

RÉGLEMENTATION

La loi Climat et résilience et ses nombreux impacts sur les activités de commerce

De très nombreux articles de la loi « Climat et résilience » publiée au journal officiel le 22 août dernier auront des impacts importants sur l'activité des enseignes et le commerce en général.

Nous en avons retenu un certain nombre ci-dessous afin que le lecteur alerté et intéressé puisse approfondir certains aspects de cette loi.

Nous insisterons bien entendu davantage sur les éléments portant sur l'urbanisme commercial et l'immobilier de commerce y compris les espaces de stationnement.

Quelques décrets d'application publiés dans les prochaines semaines compléteront certains articles.

LOI n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (1)

La loi se décompose en quatre grandes parties. Chacune d'elles comprenant des éléments impactant l'activité du commerce.

- **Titre 2 : CONSOMMER**
- **Titre 3 : PRODUIRE ET TRAVAILLER**
- **Titre 4 : SE DEPLACER**
- **Titre 5 : SE LOGER**

Titre 2 - CONSOMMER

Réglementation en matière de publicité ; la loi prévoit d'encadrer et de réguler la publicité :

- Obligation d'affichage de l'impact environnemental des biens et des services,
- Interdiction de publicité sur les énergies fossiles.

Article 18 : enseignes et écrans dans les vitrines de magasins

L'article 18 permet aux maires d'intégrer dans le règlement de publicité (qui traite habituellement des enseignes, par exemple) **des prescriptions pour les dispositifs situés à l'intérieur des vitrines (écrans digitaux, enseignes lumineuses)** si ces dispositifs sont visibles d'une voie ouverte à la circulation publique. La consommation d'énergie des dispositifs peut être réglementée mais également la surface des dispositifs.

Attention, en cas de mise en place d'une telle réglementation, le commerçant qui avait déjà un tel dispositif dans sa vitrine avant le changement de réglementation locale aura deux ans pour se mettre en conformité.

Article 18

Le chapitre 1er du titre VIII du livre V du code de l'environnement est ainsi modifié :

1° La sous-section 4 de la section 2 est complétée par un article L. 581-14-4 ainsi rédigé :

« Art. L. 581-14-4.-Par dérogation à l'article L. 581-2, le règlement local de publicité peut prévoir que les publicités lumineuses et les enseignes lumineuses situées à l'intérieur des vitrines ou des baies d'un local à usage commercial qui n'est pas principalement utilisé comme un support de publicité et destinées à être visibles d'une voie ouverte à la circulation publique respectent des prescriptions qu'il définit en matière d'horaires d'extinction, de surface, de consommation énergétique et de prévention des nuisances lumineuses. « La section 6 du présent chapitre est applicable en cas de non-respect des prescriptions posées par le règlement local de publicité en application du présent article. » ;

2° L'article L. 581-43 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Les publicités et enseignes mentionnées à l'article L. 581-14-4 mises en place avant l'entrée en vigueur d'un règlement local de publicité pris en application du même article L. 581-14-4 et qui contreviennent aux prescriptions posées par ce même règlement peuvent être maintenues pendant un délai de deux ans à compter de l'entrée en vigueur dudit règlement, sous réserve de ne pas contrevenir aux dispositions antérieurement applicables. »

Article 23 : le développement du vrac

Au 1^{er} janvier 2030 : pour les magasins de plus de 400 m² pour les produits de grande consommation, 20 % au moins de la surface (ou un nombre de référence ou % du CA) devront être dédiés aux produits en vrac. Un décret d'application doit définir les catégories de produits concernées.

Pour les magasins de moins de 400 m² une expérimentation sur trois ans sera lancée.

II.-Au 1^{er} janvier 2030, les commerces de vente au détail dont la surface est supérieure ou égale à 400 mètres carrés consacrent à la vente de produits présentés sans emballage primaire, y compris la vente en vrac, soit au moins 20 % de leur surface de vente de produits de grande consommation, soit un dispositif d'effet équivalent exprimé en nombre de références ou en proportion du chiffre d'affaires. Un décret précise les objectifs à atteindre, en fonction des catégories de produits, des exigences sanitaires et de sécurité, des spécificités des réseaux de distribution, en particulier de certains types de commerces spécialisés, ainsi que des adaptations requises dans les pratiques des producteurs, des distributeurs et des consommateurs.

III.-L'action des pouvoirs publics vise à encourager la vente de produits sans emballage primaire, en particulier la vente en vrac, dans les commerces de détail, notamment en définissant un cadre réglementaire adapté à ce type de vente, le cas échéant en prévoyant des expérimentations et en menant des actions de sensibilisation, tant à destination des consommateurs que des professionnels concernés.

IV.-Une expérimentation est menée pendant une durée de trois ans à compter d'une date définie par arrêté du ministre chargé de l'environnement afin d'évaluer les modalités de développement de la vente de produits présentés sans emballage dans les commerces de vente au détail d'une surface inférieure à 400 mètres carrés. Afin d'accélérer ce développement, elle doit notamment identifier les contraintes techniques, financières et réglementaires à lever, notamment celles empêchant la vente en vrac de certains produits de consommation en application de l'article L. 120-1 du code de la consommation. Elle doit également permettre d'identifier les leviers tendant à limiter les risques de gaspillage pouvant être associés au développement de la vente en vrac. L'évaluation de cette expérimentation est transmise par le Gouvernement au Parlement dans un délai de six mois à compter de la fin de l'expérimentation.

Titre 3 : PRODUIRE ET TRAVAILLER

Article 101 : Dispositif de production d'énergies, renouvellement ou système de végétalisation sur les bâtiments de plus de 500 m² au sol

Les obligations pour les nouvelles constructions de plus de 500 m² au sol (1.000 m² pour les bureaux)

Sur les aires de stationnement : perméabilité et infiltration des eaux pluviales.

Ces dispositions s'appliquent également aux extensions si celles-ci créent plus de 500 m² d'emprise au sol et aux rénovations lourdes de bâtiments ainsi qu'aux aires de stationnement en cas de rénovations lourdes de celles-ci ou à l'occasion d'un nouveau ou renouvellement de bail commercial portant sur ces aires de stationnement. Un décret d'application est en préparation sur ce sujet.

I.-L'article L. 111-18-1 du code de l'urbanisme est abrogé à compter du 1er juillet 2023.

II.-Le chapitre 1er du titre VII du livre 1er du code de la construction et de l'habitation est complété par un article L. 171-4 ainsi rédigé :

« Art. L. 171-4.-I.-Dans le respect des objectifs généraux de performance énergétique et environnementale des bâtiments énoncés à l'article L. 171-1, les bâtiments ou parties de bâtiments mentionnés au II du présent article doivent intégrer soit un procédé de production d'énergies renouvelables, soit un système de végétalisation basé sur un mode cultural ne recourant à l'eau potable qu'en complément des eaux de récupération, garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité, soit tout autre dispositif aboutissant au même résultat et, sur les aires de stationnement associées lorsqu'elles sont prévues par le projet, des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.

« Un arrêté du ministre chargé de la construction fixe les caractéristiques minimales que doivent respecter les systèmes de végétalisation installés sur le bâtiment.

« II.-Les obligations prévues au présent article s'appliquent :

« 1° Aux constructions de bâtiments ou parties de bâtiment à usage commercial, industriel ou artisanal, aux constructions de bâtiments à usage d'entrepôt, aux constructions de hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale et aux constructions de parcs de stationnement couverts accessibles au public, lorsqu'elles créent plus de 500 mètres carrés d'emprise au sol ;

« 2° Aux constructions de bâtiments ou parties de bâtiment à usage de bureaux, lorsqu'elles créent plus de 1.000 mètres carrés d'emprise au sol.

« Ces obligations s'appliquent également aux extensions et rénovations lourdes de bâtiments ou parties de bâtiment lorsque ces extensions ou les rénovations concernées ont une emprise au sol de plus de 500 mètres carrés, pour les bâtiments mentionnés au 1° du présent II, et de plus de 1.000 mètres carrés, pour les bâtiments mentionnés au 2°, ainsi qu'aux aires de stationnement associées mentionnées au I lorsqu'il est procédé à des rénovations lourdes sur ces aires ou à l'occasion de la conclusion d'un nouveau contrat de concession de service public, de prestation de service ou de bail commercial, ou de son renouvellement.

« Un décret en Conseil d'Etat précise la nature des travaux de rénovation lourde, affectant les structures porteuses du bâtiment et les aires de stationnement, couverts par cette obligation.

Les obligations sont alors d'implanter les systèmes de production d'énergie renouvelable ou de végétalisation :

- Soit en toiture du bâtiment,
- Soit sur des ombrières surplombant les aires de stationnement.

Les dispositifs doivent occuper une surface d'au moins 30 % de la surface du bâtiment ou des ombrières.

Quelques exclusions ont toutefois été prévues en cas de contrainte technique, de sécurité, architecturale ou patrimoniale de même lorsque le coût des travaux à réaliser est disproportionné par rapport au résultat espéré.

« III.-Les obligations résultant du présent article sont réalisées en toiture du bâtiment ou sur les ombrières surplombant les aires de stationnement, sur une surface au moins égale à 30 % de la toiture du bâtiment construit ou rénové de manière lourde et des ombrières créées.

« IV.-L'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme peut, par décision motivée, prévoir que tout ou partie des obligations résultant du présent article ne s'appliquent pas :

« 1° Aux constructions et extensions ou rénovations lourdes de bâtiments ou de parties de bâtiment qui, en raison de contraintes techniques, de sécurité, architecturales ou patrimoniales, ne permettent pas l'installation des procédés et dispositifs mentionnés au I, notamment si l'installation est de nature à aggraver un risque ou présente une difficulté technique insurmontable ;

« 2° Aux constructions et extensions ou rénovations lourdes de bâtiments ou parties de bâtiment pour lesquels les travaux permettant de satisfaire cette obligation ne peuvent être réalisés dans des conditions économiquement acceptables.

« Les critères relatifs à ces exonérations sont précisés par décret en Conseil d'Etat.

« V.-Un arrêté du ministre chargé des installations classées définit également les cas dans lesquels tout ou partie de l'obligation prévue au I est écartée ou soumise à des conditions de mise en œuvre spécifiques pour les installations soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration en application du livre V du code de l'environnement, dès lors que les obligations sont incompatibles avec les caractéristiques de l'installation. »

Pour les parcs de stationnement de plus de 500 m², l'obligation est de réaliser au moins 50 % des surfaces des aires de stationnement en végétalisé ou perméable ainsi que des ombrières sur au moins 50 % de la surface.

Date de mise en place : 1^{er} juillet 2023 (y compris à l'occasion d'un nouveau bail commercial)

« Art. L. 111-19-1.-Les parcs de stationnement extérieurs de plus de 500 mètres carrés associés aux bâtiments ou parties de bâtiment auxquels s'applique l'obligation prévue à l'article L. 171-4 du code de la construction et de l'habitation ainsi que les nouveaux parcs de stationnement extérieurs ouverts au public de plus de 500 mètres carrés doivent intégrer sur au moins la moitié de leur surface des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation. Ces mêmes parcs doivent également intégrer des dispositifs végétalisés ou des ombrières concourant à l'ombrage desdits parcs sur au moins la moitié de leur surface, dès lors que l'un ou l'autre de ces dispositifs n'est pas incompatible avec la nature du projet ou du secteur d'implantation et ne porte pas atteinte à la préservation du patrimoine architectural ou paysager.

« Si lesdits parcs comportent des ombrières, celles-ci intègrent un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur surface.

« Ces obligations ne s'appliquent pas aux parcs de stationnement qui, en raison de contraintes techniques, de sécurité, architecturales ou patrimoniales, ne permettent pas l'installation des procédés et dispositifs, ou lorsque cette obligation ne peut être satisfaite dans des conditions économiquement acceptables du fait de contraintes techniques.

« Un décret en Conseil d'Etat précise les critères relatifs à ces exonérations. »

IV.-Le II entre en vigueur le 1^{er} juillet 2023.

V.-Le III s'applique aux demandes d'autorisation de construction ou d'aménagement d'urbanisme déposées à compter du 1^{er} juillet 2023.

La conclusion d'un nouveau contrat de concession de service public, de prestation de service ou de bail commercial portant sur la gestion d'un parc de stationnement ou son renouvellement sont soumis aux obligations prévues au premier alinéa de l'article L. 111-19-1 du code de l'urbanisme.

VI.-Les décrets en Conseil d'Etat mentionnés aux II et IV de l'article L. 171-4 du code de la construction et de l'habitation ainsi que l'arrêté prévu au I du même article L. 171-4 sont publiés dans un délai d'un an à compter de la promulgation de la présente loi.

Article 119 : Zones à faible émission dans les agglomérations de plus de 150 000 habitants

Au plus tard le 31 décembre 2024, toutes les agglomérations de plus de 150 000 habitants devront mettre en place une zone à faible émission qui indiquera quel véhicule est autorisé à pénétrer dans la zone et pour quel usage.

Ces éléments entraînent évidemment des conséquences sur l'accessibilité des consommateurs mais également sur le transport des marchandises (livraison magasins, livraison consommateurs)...

2° Le même I est complété par quatre alinéas ainsi rédigés :

« L'instauration d'une zone à faibles émissions mobilité est obligatoire avant le 31 décembre 2024 dans toutes les agglomérations de plus de 150 000 habitants situées sur le territoire métropolitain.

« Pour l'application du troisième alinéa du présent I, la liste des communes incluses dans ces agglomérations est fixée par arrêté conjoint des ministres chargés de l'environnement et des transports. Cette liste est actualisée au moins tous les cinq ans.

« L'obligation d'instaurer une zone à faibles émissions mobilité en application du même troisième alinéa est satisfaite sur le territoire de l'agglomération lorsque, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont la population est la plus importante au sein de l'agglomération a créé une zone à faibles émissions mobilité couvrant la majeure partie de la population de l'établissement public.

« Un décret précise les conditions d'application dudit troisième alinéa, en particulier les modalités de dérogation aux obligations pour des motifs légitimes ou en cas d'actions alternatives mises en place et conduisant à des effets similaires à ceux de la création d'une zone à faibles émissions mobilité. » ;

3° Après le mot : « applicables », la fin de la première phrase du premier alinéa du II est ainsi rédigée : « , détermine les catégories de véhicules concernés et précise les motifs légitimes pour lesquels des dérogations individuelles peuvent être accordées. » ;

4° A la première phrase du premier alinéa du III, après le mot : « atmosphérique, », sont insérés les mots : « ainsi que les impacts socio-économiques attendus à l'échelle de la zone urbaine, » ;

5° Le dernier alinéa du même III est complété par une phrase ainsi rédigée : « Elle expose également les alternatives à l'usage individuel de la voiture au sein du périmètre contrôlé, notamment l'offre de transport public, dont le transport à la demande. » ;

6° Sont ajoutés des VI et VII ainsi rédigés :

« VI.-Dans les zones à faibles émissions mobilité rendues obligatoires en application du deuxième alinéa du I, l'autorité compétente prend des mesures de restriction de la circulation des véhicules automobiles construits pour le transport de personnes ou de marchandises dont le poids total autorisé en charge est inférieur ou égal à 3,5 tonnes et disposant d'au moins quatre roues.

« En application du premier alinéa du présent VI, lorsque les normes de qualité de l'air mentionnées à l'article L. 221-1 du code de l'environnement ne sont pas respectées dans ces zones de manière régulière au regard des critères mentionnés au deuxième alinéa du I du présent article, les mesures de restriction interdisent la circulation des véhicules automobiles construits pour le transport de personnes dont le poids total autorisé en charge est inférieur ou égal à 3,5 tonnes et disposant d'au moins quatre roues suivants :

Article 194 et suivants : artificialisation des sols et utilisation des friches

La loi Climat et résilience s'inscrit dans le cadre de l'objectif de ZAN (Zéro Artificialisation Nette).

Territoire par territoire, l'échelle restant à déterminer, une trajectoire de réduction de l'artificialisation doit être définie afin d'aboutir, en cumul, **à zéro artificialisation nette**.

Cette ambition réclame bien entendu, des changements de comportement dans l'utilisation de l'espace et, en particulier, d'orienter en priorité les projets de construction (pour les différentes fonctions logement, industrie, commerce, logistique...) **vers les friches existantes sur les territoires**.

Article 194

I.-La quatrième partie du code général des collectivités territoriales est ainsi modifiée :

1° L'article L. 4251-1 est ainsi modifié :

a) Au deuxième alinéa, après le mot : « espace, », sont insérés les mots : « de lutte contre l'artificialisation des sols, » ;

b) Le même deuxième alinéa est complété par deux phrases ainsi rédigées : « En matière de lutte contre l'artificialisation des sols, ces objectifs sont traduits par une trajectoire permettant d'aboutir à l'absence de toute artificialisation nette des sols ainsi que, par tranches de dix années, par un objectif de réduction du rythme de l'artificialisation. Cet objectif est décliné entre les différentes parties du territoire régional. » ;

2° Après le troisième alinéa du I de l'article L. 4424-9, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Il fixe une trajectoire permettant d'aboutir à l'absence de toute artificialisation nette des sols ainsi que, par tranches de dix années, un objectif de réduction du rythme de l'artificialisation. » ;

3° Le troisième alinéa de l'article L. 4433-7 est complété par une phrase ainsi rédigée : « Il fixe une trajectoire permettant d'aboutir à l'absence de toute artificialisation nette des sols ainsi que, par tranche de dix années, un objectif de réduction du rythme de l'artificialisation. »

II.-Le livre Ier du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° L'article L. 123-1 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Il fixe une trajectoire permettant d'aboutir à l'absence de toute artificialisation nette des sols ainsi que, par tranches de dix années, un objectif de réduction du rythme de l'artificialisation. » ;

2° L'article L. 141-3 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Le projet d'aménagement stratégique fixe en outre, par tranches de dix années, un objectif de réduction du rythme de l'artificialisation. » ;

3° L'article L. 141-8 est ainsi rédigé :

Article 215 – autorisation de création de surfaces commerciales

En matière de création de surfaces de commerce, le principe est que toute artificialisation est interdite. C'est-à-dire qu'un projet de création de surface commerciale doit être envisagé sur un terrain déjà artificialisé (friche, parking...).

Il existe toutefois une dérogation possible à la condition que le porteur du projet, à l'appui d'une analyse d'impact, prouve que son projet s'inscrit dans la continuité des espaces urbanisés, dans un secteur où le commerce est possible, qu'il réponde aux besoins du territoire et qu'il obéisse à l'un des critères parmi les quatre ci-dessous :

- Qu'il se situe dans une ORT ou un quartier prioritaire de la politique de la ville,
- Qu'il s'inscrive dans une opération d'aménagement au sein d'un espace déjà urbanisé afin de favoriser la mixité fonctionnelle,
- Une compensation est prévue pour la transformation d'un sol artificialisé en sol non artificialisé.
- L'insertion dans un secteur prévu par le SCOT publié avant le 22 août 2021 ou dans une zone délimitée comme commerciale dans un PLUI publié avant le 22 août 2021.

Le code de commerce est ainsi modifié :

1° Au premier alinéa de l'article L. 752-1-1, après la seconde occurrence de la référence : « L. 752-1 », sont insérés les mots : « qui ne sont pas considérés comme engendrant une artificialisation des sols au sens du V de l'article L. 752-6 et » ;

2° L'article L. 752-6 est complété par un V ainsi rédigé :

« V.-L'autorisation d'exploitation commerciale ne peut être délivrée pour une implantation ou une extension qui engendrerait une artificialisation des sols, au sens du neuvième alinéa de l'article L. 101-2-1 du code de l'urbanisme.

« Toutefois, une autorisation d'exploitation commerciale peut être délivrée si le pétitionnaire démontre, à l'appui de l'analyse d'impact mentionnée au III du présent article, que son projet s'inscrit en continuité avec les espaces urbanisés dans un secteur au type d'urbanisation adéquat, qu'il réponde aux besoins du territoire et qu'il obéisse à l'un des critères suivants :

« 1° L'insertion de ce projet, tel que défini à l'article L. 752-1, dans le secteur d'intervention d'une opération de revitalisation de territoire ou dans un quartier prioritaire de la politique de la ville ;
« 2° L'insertion du projet dans une opération d'aménagement au sein d'un espace déjà urbanisé, afin de favoriser notamment la mixité fonctionnelle du secteur concerné ;
« 3° La compensation par la transformation d'un sol artificialisé en sol non artificialisé, au sens de l'avant-dernier alinéa de l'article L. 101-2-1 du code de l'urbanisme ;
« 4° L'insertion au sein d'un secteur d'implantation périphérique ou d'une centralité urbaine identifiés dans le document d'orientation et d'objectifs du schéma de cohérence territoriale entré en vigueur avant la publication de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets ou au sein d'une zone d'activité commerciale délimitée dans le règlement du plan local d'urbanisme intercommunal entré en vigueur avant la publication de la même loi.

Toutefois, ces dérogations ne sont possibles que dans le cadre d'un maximum de surface pour les projets :

- Pour une création jusqu'à 10 000 m² de surface de vente maximum,
- Pour une extension d'un magasin à la condition que la surface de vente finale de celui-ci soit d'un maximum de 10 000 m²,
- Si un magasin a déjà atteint 10 000 m² de vente, la dérogation est possible pour une seule extension avec un maximum de 1 000 m² de vente.

Pour tout projet entre 3000 et 10 000 m² de surface de vente, la dérogation n'est possible qu'après avis conforme du représentant de l'Etat.

« Les deuxième à sixième alinéas du présent V sont applicables uniquement aux projets ayant pour objet :
« a) La création d'un magasin de commerce de détail ou d'un ensemble commercial d'une surface de vente inférieure à 10.000 mètres carrés ;
« b) L'extension de la surface de vente d'un magasin de commerce de détail ou d'un ensemble commercial dès lors que la surface de vente totale dudit magasin ou ensemble commercial reste inférieure à 10.000 mètres carrés ;
« c) L'extension de la surface de vente d'un magasin de commerce de détail ou d'un ensemble commercial ayant déjà atteint le seuil des 10.000 mètres carrés ou devant le dépasser par la réalisation du projet, dans la limite d'une seule extension par magasin ou ensemble commercial et sous réserve que l'extension de la surface de vente soit inférieure à 1.000 mètres carrés.
« Pour tout projet d'une surface de vente supérieure à 3.000 mètres carrés et inférieure à 10.000 mètres carrés, la dérogation n'est accordée qu'après avis conforme du représentant de l'Etat.
« Un décret en Conseil d'Etat précise les modalités d'application du présent V ainsi que les projets considérés comme engendrant une artificialisation des sols au sens du premier alinéa du présent V. »

Article 219 : Le Scot détermine les conditions d'implantation des constructions commerciales et logistiques commerciales

La loi prévoit de nouvelles dispositions concernant les Schémas de Cohérence Territoriale (SCOT). Celles-ci prévoient **à la fois les constructions commerciales mais également les constructions logistiques commerciales** en fonction de leur surface et impact sur l'artificialisation et les équilibres territoriaux, en particulier le commerce de proximité, notamment en entrée de ville.

Il est indiqué que les projets doivent privilégier l'utilisation des surfaces vacantes et l'optimisation des surfaces de stationnement.

2° Le deuxième alinéa est remplacé par deux alinéas ainsi rédigés :

« Il détermine les conditions d'implantation des constructions commerciales et des constructions logistiques commerciales en fonction de leur surface, de leur impact sur l'artificialisation des sols et de leur impact sur les équilibres territoriaux, notamment au regard du développement du commerce de proximité, de la fréquence d'achat ou des flux générés par les personnes ou les marchandises. Ces conditions privilégient la consommation économe de l'espace, notamment en entrée de ville, par la compacité des formes bâties, la protection des sols naturels, agricoles et forestiers, l'utilisation prioritaire des surfaces vacantes et l'optimisation des surfaces consacrées au stationnement.

« Pour les équipements commerciaux, ces conditions portent également sur la desserte de ces équipements par les transports collectifs et leur accessibilité aux piétons et aux cyclistes ainsi que sur leur qualité environnementale, architecturale et paysagère, notamment au regard de la performance énergétique et de la gestion des eaux. » ;

3° Après le troisième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Pour les équipements logistiques commerciaux, il localise les secteurs d'implantation privilégiés au regard des besoins logistiques du territoire, au regard de la capacité des voiries, existantes ou en projet, à gérer les flux de marchandises et au regard des objectifs mentionnés au second alinéa de l'article L. 141-3. » ;

4° Les 3° à 5° sont abrogés.

II.-Le second alinéa de l'article L. 151-6 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° Les mots : « et artisanal » sont remplacés par les mots : « , artisanal et logistique » ;

2° Après le mot : « commerciaux », sont insérés les mots : « , artisanaux et logistiques » ;

3° La référence : « à l'article L. 141-5 » est remplacée par les références : « aux 1° et 2° de l'article L. 141-5 ».

III.-A la fin de l'intitulé de la sous-section 1 de la section 2 du chapitre 1er du titre IV du livre 1er du code de l'urbanisme, les mots : « et commerciales » sont remplacés par les mots : « , commerciales et logistiques ».

IV.-Le code général des collectivités territoriales est ainsi modifié :

1° Au cinquième alinéa de l'article L. 1425-2, la première occurrence du mot : « quatrième » est remplacée par le mot : « cinquième » ;

2° L'article L. 4251-1 est ainsi modifié :

a) Au deuxième alinéa, les mots : « , de logistique » sont supprimés ;

b) Après le même deuxième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Il fixe également les objectifs de moyen et long termes sur ce territoire en matière de développement et de localisation des constructions logistiques. Il tient compte des flux de marchandises, notamment à destination des centres-villes, de la localisation des principaux axes routiers, du développement du commerce de proximité et du commerce en ligne, de l'insertion paysagère de ces constructions et de l'utilisation économe des sols naturels, agricoles et forestiers. » ;

Article 224 : Bâtiment modularité d'usage

L'un des aspects dont il a peu été question lors des débats parlementaires est celui de la modularité d'usage des bâtiments. **C'est-à-dire qu'avant de construire un bâtiment, il conviendra d'analyser la possibilité de transformer celui-ci pour un autre usage, y compris en étudiant sa surélévation.** Un décret précisera ce point. Mais, cela peut avoir une importance réelle sur la manière de concevoir les bâtiments et en accroître le coût de façon conséquente s'il faut prendre en compte les dispositions constructives permettant des changements d'usage à l'avenir.

Article 224

I.-Le titre II du livre 1er du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° La section 1 du chapitre II est complétée par un article L. 122-1-1 ainsi rédigé :

« Art. L. 122-1-1.-Préalablement aux travaux de construction d'un bâtiment, il est réalisé une étude du potentiel de changement de destination et d'évolution de celui-ci, y compris par sa surélévation. La personne morale ou physique chargée de la réalisation de cette étude remet au maître d'ouvrage un document attestant sa réalisation.

Le maître d'ouvrage transmet cette attestation aux services de l'Etat compétents dans le département avant le dépôt de la demande de permis de construire.

« Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent article et, notamment, prévoit les catégories de bâtiments pour lesquelles cette étude doit être réalisée ainsi que le contenu de celle-ci. Il fixe les compétences des personnes chargées de la réalisation de cette étude et précise le contenu de l'attestation remise au maître d'ouvrage. » ;

2° La section 5 du chapitre VI est complétée par un article L. 126-35-1 ainsi rédigé :

« Art. L. 126-35-1.-Préalablement aux travaux de démolition d'un bâtiment nécessitant la réalisation du diagnostic mentionné à l'article L. 126-34, le maître d'ouvrage est tenu de réaliser une étude évaluant le potentiel de changement de destination et d'évolution du bâtiment, y compris par sa surélévation. Cette étude est jointe au diagnostic.

« Un décret en Conseil d'Etat détermine le contenu de cette étude et précise les compétences des personnes physiques ou morales chargées de sa réalisation. »

Il.-Le I entre en vigueur le 1^{er} janvier 2023.

En conclusion, une loi qui aura énormément d'impact sur l'activité des enseignes et les activités du commerce. Nous ne les avons pas toutes traitées ici (distribution des documents publicitaires, transport...).

Il sera impératif une prochaine analyse de certains dispositifs et de leurs conséquences opérationnelles dans quelques mois après la parution des différents décrets d'application. ■