La nouvelle réglementation applicable aux **dark stores**

Le gouvernement avait annoncé, à l'issue d'une réunion le 6 septembre 2022, la publication d'un décret permettant aux collectivités de mieux contrôler et réguler l'implantation des dark stores et des dark kitchens. Celui-ci, attendu plusieurs mois a finalement été publié le 24 mars dernier (1). Les explications d'Azoline Moreau, avocate chez Oratio.

Parmi les dispositions qu'il prévoit, figure la modification des listes de destinations et de sous-destinations fixées par les articles R. 151-27 et R. 151-28 du code de l'urbanisme.
Il est accompagné d'un arrêté du même jour modifiant l'arrêté du 10 novembre 2016 portant sur la définition des sous-destinations (2) .
Ces textes clarifient le statut des dark stores et dark kitchens en différenciant ces activités des commerces classiques de centre-ville.
La réponse donnée par le gouvernement aux inquiétudes des élus est d'autant plus claire qu'elle intervient concomitamment à une décision du Conseil d'État tranchant en faveur d'une assimilation des dark stores en entrepôt (3).

Une clarification attendue

Pour rappel, le débat a été déclenché l'été dernier, alors qu'un projet d'arrêté gouvernemental, révélé sur le compte twitter d'un élu, s'orientait vers une facilitation de l'implantation des dark stores et des dark kitchens dans les centres-villes en les intégrant expressément dans la sous-destination « commerces de détail ».
Une telle modification, si elle avait été retenue, aurait eu pour effet d'ôter aux élus leur principal moyen de contrôle et de régulation de l'implantation de ces commerces ; plus précisément, le contrôle impliqué à l'occasion d'un changement de destination en application des dispositions des articles R. 421-14 et R. 421-17 du code de l'urbanisme.
Aussi, le flou juridique sur l'identification de la destination de ces locaux bénéficiait jusqu'alors aux entreprises du quick commerce qui défendaient bien évidemment une assimilation de ces locaux aux commerces de détail.
Une clarification de la destination et de la sous-destination de ces activités était donc réclamée par les collectivités locales.

Les dark stores sont des entrepôts au sens du code de l'urbanisme

Le Conseil d'État, par un arrêt rendu le 23 mars 2023, a eu la primeur, quelques heures avant la publication de la réglementation précitée, de trancher la question de la qualification de la destination des dark stores à l'occasion d'un conflit entre la ville de Paris et deux des principales sociétés déployant ces activités.
Le Conseil d'État constate que ces locaux sont « *destinés à la réception et au stockage ponctuel de marchandises, afin de permettre une livraison rapide de clients par des livreurs à bicyclette* » pour les exclure de la sous-destination « artisanat et commerce de détail » et « même si des points de retrait peuvent y être installés ».
En conclusion, il considère que ces locaux doivent être qualifiés en entrepôt pour l'application des articles R. 151-27 et R. 151-28 du code de l'urbanisme.
Le lendemain de cette décision, l'arrêté du 22 mars 2023 était publié et confirmait la qualification des dark stores en entrepôts.
Plus précisément, il en ressort que la sous-destination « entrepôt » « *recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données* ».
Notons que l'arrêté du 22 mars 2023 incorpore une subtilité en fonction du mode de retrait des biens.
En effet, il précise que la sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre notamment « *les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique* ». Ainsi, une distinction doit être opérée entre les espaces de stockage dans lesquels les biens sont « exclusivement » retirés par les consommateurs, lesquels sont incorporés à la sous-destination « artisanat et commerces de détail », et ceux qui permettent une livraison des marchandises par des livreurs et qui seront considérés comme des entrepôts au sens du code de l'urbanisme.
Le caractère « exclusif » du mode de retrait par la clientèle laisse peu de place à un contournement de cette réglementation par les sociétés exploitant les dark stores.

L'introduction d'une nouvelle sous-destination « cuisine dédiée à la vente en ligne »

Le décret modifie la liste des sous-destinations prévue par l'article R. 151-28 du code de l'urbanisme.

Le Conseil d'État constate que ces locaux sont « destinés à la réception et au stockage ponctuel de marchandises, afin de permettre une livraison rapide de clients par des livreurs à bicyclette ».

© Adobe Stock

Il crée notamment la sous-destination « cuisine dédiée à la vente en ligne », correspondant aux dark kitchens, dans la destination « autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire ». Ces locaux sont ainsi exclus de la sous-destination « restauration », pour laquelle la réglementation prévoit désormais qu'elle recouvre « *les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle* ». Ainsi, les dark stores comme les dark kitchens sont regroupés au sein de la même destination de construction « autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire ».

L'impact de cette réglementation sur l'implantation des dark stores et dark kitchens

La réglementation applicable aux dark stores est applicable dès la publication du décret et de l'arrêté susvisés.

L'ouverture d'un dark store dans un local existant à destination de « commerce et activités de service » correspondant à la destination répandue dans les centres-villes, sera assimilée à un changement de destination soumis à déclaration préalable quand bien même le projet n'impliquerait pas de travaux.

Les collectivités pourront donc contrôler l'installation de cette activité mais également la réguler en définissant, dans leurs PLU, les destinations autorisées dans chaque zone.

En revanche, tel n'est pas le cas pour les dark kitchens dès lors que les dispositions introduisant la nouvelle sous-destination « cuisine dédiée à la vente en ligne » n'entreront en vigueur que le 1er juillet 2023.

Les PLU dont les procédures d'élaboration ou d'évolution ont été engagées avant cette date, continueront d'appliquer les dispositions des articles R. 151-27 et R. 151-28 dans leur rédaction en vigueur antérieure au 1er juillet 2023.

La promesse d'une nouvelle réglementation des destinations permettant de contrôler et réguler l'implantation des dark stores est donc tenue.

L'avenir du quick commerce sera nécessairement impacté par cette réglementation qui aura pour effet de limiter et même d'exclure l'implantation en ville des lieux de stockage répondant aux besoins logistiques de ce mode de consommation fondé sur la livraison expresse. ■

(1) Décret n° 2023-195 du 22 mars 2023 portant diverses mesures relatives aux destinations et sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

(2) Arrêté du 22 mars 2023 modifiant la définition des sous-destinations des constructions pouvant être réglementées dans les plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

(3) Conseil d'État, 6e - 5e chambres réunies, 23/03/2023, 468360, Publié au recueil Lebon.