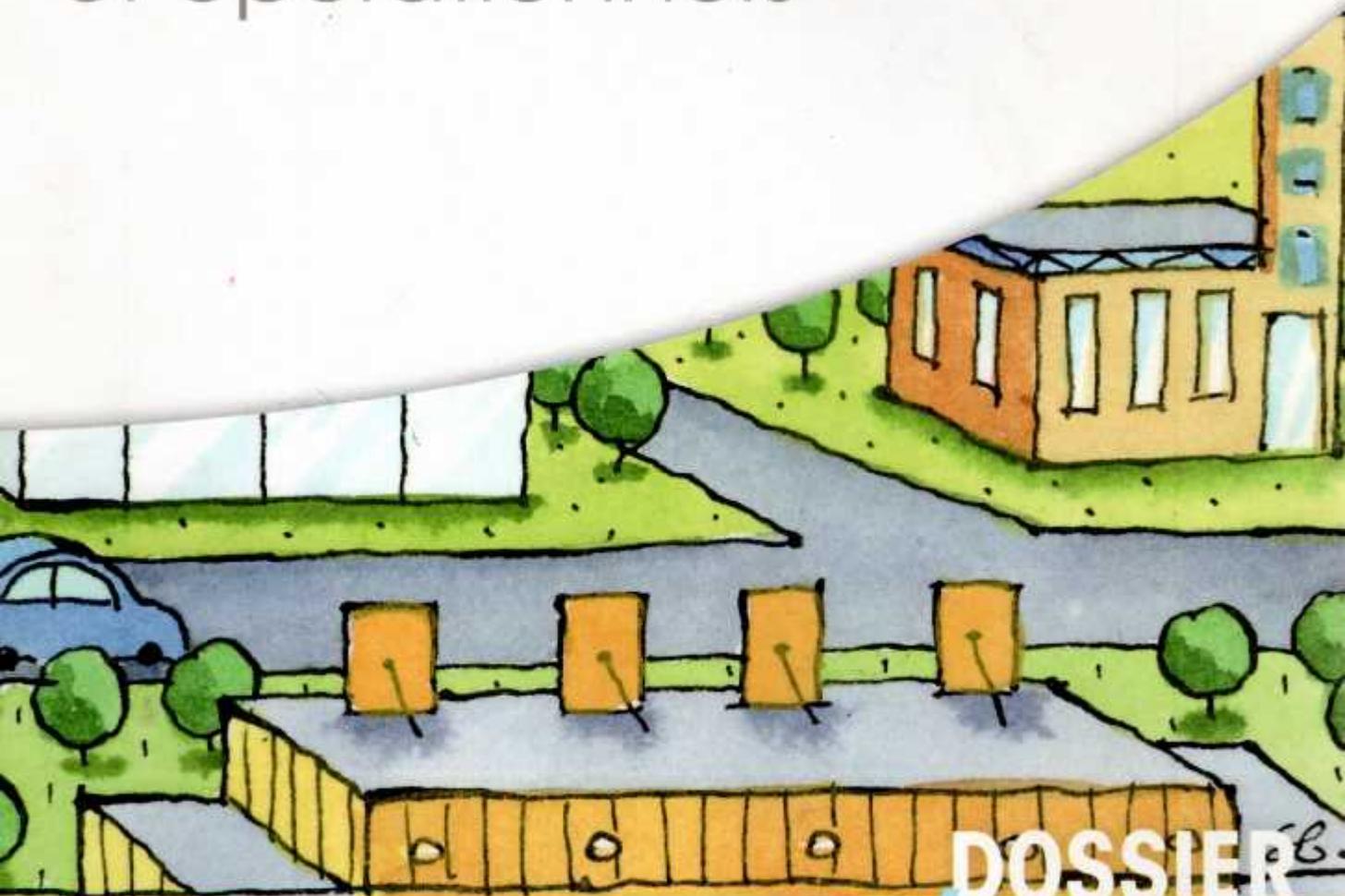


Guide de l'urbanisme commercial

Aspects juridiques
et opérationnels



DOSSIER
d'EXPERTS

Jean-Philippe Borel
Michaël Culoma
Louis-Pierre Eard
Sophie Hochet

Avertissement de l'éditeur :

La lecture de cet ouvrage ne peut en aucun cas dispenser le lecteur de recourir à un professionnel du droit.

Ce pictogramme mérite une explication. Son objet est d'alerter le lecteur sur la menace que représente pour l'auteur de l'écrit, particulièrement dans le domaine de l'édition technique, le développement massif du **photocopillage**.



Nous rappelons donc que toute reproduction, partielle ou totale, de la présente publication est interdite sans autorisation du Centre français d'exploitation du droit de copie (**CFC**, 20 rue des Grands-Augustins, 75006 Paris).

© Groupe Territorial, Volron

ISBN : 978-2-8186-0583-7

ISBN version numérique : 978-2-8186-0584-4

Imprimé par Les Deux-Ponts, à Bresson (38) - Septembre 2013

Dépôt légal à parution

3. Avis des domaines de France	33
4. La motivation de la décision de préemption	33
D - Le transfert de propriété et le paiement du prix	33
Chapitre III La rétrocession du bien	34
A - Exploitation et gestion du fonds de commerce pendant la période transitoire	34
B - Délai pour réaliser la rétrocession du bien	34
C - Bénéficiaire de la rétrocession	35
D - La procédure de rétrocession	35
1. L'intervention du bailleur	35
2. Rétrocession d'un fonds de commerce	35
3. Rétrocession d'un fonds artisanal	36
Chapitre IV La réhabilitation des ensembles commerciaux à l'initiative des collectivités territoriales	36
A - L'Établissement public national d'aménagement et de restructuration des espaces commerciaux et artisanaux	36
1. La saisine de l'Établissement public national d'aménagement et de restructuration des espaces commerciaux et artisanaux	36
2. Prérogatives	37
B - Les rénovations urbaines dans les ZUS	37
1. Mise en demeure et réalisation des travaux par le propriétaire	37
2. Mise en œuvre de la procédure d'expropriation	37

Partie 3

L'autorisation d'exploitation commerciale

Chapitre I Le régime de l'autorisation d'exploitation commerciale	41
A - Les commerces assujettis à l'autorisation d'exploitation commerciale	41
1. Opérations soumises à autorisation	41
2. Les commerces non soumis à autorisation	42
B - La procédure d'octroi de l'autorisation d'exploitation commerciale	43
1. La commission départementale d'aménagement commercial	43
2. Procédure de demande d'autorisation	44
Chapitre II Articulation de la procédure de demande d'exploitation commerciale avec les autorisations d'urbanisme	49
A - L'autorisation d'exploitation commerciale, préalable indispensable à la délivrance du permis de construire	49
B - Opérations pouvant être soumises à avis de la commission départementale d'aménagement commercial	50
Chapitre III Recours sur les autorisations ou avis défavorables de la commission départementale d'aménagement commercial	51
A - Le recours à la Commission nationale d'aménagement commercial	51
1. Composition et fonctionnement de la Commission nationale d'aménagement commercial	51
2. Recours devant la Commission nationale d'aménagement commercial	52
B - La phase contentieuse des autorisations d'exploitation commerciale	55
C - Les infractions	57

Partie 4

L'opération d'aménagement et de construction

Chapitre I Les aspects fonciers posés par le projet	61
A - La vente du terrain par la collectivité publique à un opérateur commercial	61
1. Le prix du terrain	61
2. Les modalités d'application du droit de la commande publique	63

3. La question des terrains appartenant au domaine public et de leur traitement avant leur cession	65
4. L'acte conventionnel de vente	66
B - La réalisation de divisions foncières destinées à l'édification de bâtiments	68
1. Le lotissement	68
2. Le permis de construire valant division	69
3. La gestion des voies et espaces communs dans le permis de construire valant division	69
Chapitre II Le permis de construire	70
A - Délivrance ou travaux différés du permis de construire en raison du type d'équipement ou du type de procédure en cause	70
1. Le cas du défrichement	70
2. Le cas de l'autorisation d'exploitation commerciale est un peu différent	70
3. Pour projet de création, d'extension ou de réouverture au public d'un établissement de spectacles cinématographiques	70
4. Le cas des installations classées pour la protection pour l'environnement (ICPE)	71
B - Majoration des délais	71
1. Le cas de l'établissement recevant du public	71
2. L'hypothèse du défrichement	71
3. Le cas de l'enquête publique	71
4. L'autorisation d'exploitation commerciale	71
Chapitre III Les problématiques liées à la géographie, à la nature du projet et à ses impacts sur l'environnement	72
A - Les procédures particulières en lien avec la géographie de l'opération d'aménagement et de construction	72
1. L'occupation du domaine public	72
2. L'autorisation de défrichement	73
3. Le diagnostic archéologique	73
B - Les procédures de protection de l'environnement, des personnes et des biens	74
1. L'enquête publique et l'étude d'impact	74
2. Les plans de prévention des risques	75
3. Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	76
4. La prise en compte de la loi sur l'eau	77
5. L'étude de sécurité publique	78
6. Les établissements recevant du public et la question de leur accessibilité pour les personnes handicapées	79
Chapitre IV	
Les contraintes esthétiques et financières liées au projet	80
A - Les préconisations esthétiques du projet d'aménagement	80
1. Application de la loi sur les entrées de ville	80
2. Les autorisations en matière d'enseignes	81
3. L'importance du projet architectural	84
B - Les modalités de financement des équipements publics induits par l'opération	84
1. La notion d'équipements publics	84
2. Les différentes modalités de financement des équipements publics	85
3. La question de la participation en cas de terrain d'assiette situé en ZAC	87