

# Bulletin de Droit public immobilier

Rivière Morlon & Associés

A V O C A T S

Actualité législative, réglementaire et jurisprudentielle

## Autorisation d'urbanisme et autorisation d'exploitation commerciale : simplification des démarches administratives pour le pétitionnaire

Un retour sur l'autorisation unique regroupant autorisation d'urbanisme (PC, DP) et autorisation d'exploitation commerciale (AEC), à l'aune de l'entrée en vigueur des articles 37 et s. de la loi n° 2014-626 « Pinel » du 18 juin 2014.

### UN NOUVEAU RÉGIME DE SIMPLIFICATION DES DÉMARCHES ADMINISTRATIVES POUR LE PÉTITIONNAIRE

#### Avant la réforme

La construction et l'exploitation d'une « grande surface\* » supposaient cumulativement l'obtention :

- 1) d'une autorisation d'exploitation commerciale – AEP de la CDAC/CNAC (L. 752-1 du c.com) ;
- 2) d'une autorisation de construire des services d'urbanisme compétents (PC, DP).

Ces deux procédures distinctes et relevant de législations indépendantes complexifiaient les démarches du futur exploitant.

L'entrée en vigueur de la loi Pinel le 18 décembre 2014 permet d'unifier ce régime d'autorisation.

#### Simplification des démarches

L'article 39 de la loi Pinel emporte la création du nouvel article L. 425-4 du code de l'urbanisme :

« lorsque le projet est soumis à autorisation d'exploitation commerciale au sens de l'article L. 752-1 du code de commerce, le permis de construire **tient lieu d'autorisation** dès lors que la demande de permis a fait l'objet d'un avis favorable de la commission départementale d'aménagement commercial ou, le cas échéant, de la commission nationale d'aménagement commercial ».

**En d'autres termes, le pétitionnaire n'aura à déposer qu'un dossier unique auprès des services d'urbanisme compétents. Le PC/DP délivré(e) tiendra lieu d'AEP.**

### LE RÉGIME PROPRE À CHACUNE DES AUTORISATIONS DEMEURE

#### Maintien du régime et exceptions

L'unicité du régime ne concerne que le pétitionnaire. En réalité, la CDAC/CNAC rend un **avis conforme**, les services d'urbanisme sont en situation de compétence liée.

En outre, ce système connaît des **hypothèses dérogatoires** :

- 1) volonté d'une commune de saisir la CDAC (L. 752-4 c.com) ;
- 2) saisine de l'autorité de la concurrence par la commune (L. 752-5 c.com) ;
- 3) saisine directe de la CDAC/CNAC lorsqu'une autorisation d'urbanisme n'est pas nécessaire ;
- 4) « auto-saisine » de la CNAC pour certains projets (L. 752-17 du c.com).

#### Contentieux de l'autorisation unique

Dans le même ordre d'idée, la contestation de l'autorisation d'urbanisme unique reprend les spécificités procédurales propres à chaque régime (L. 600-1-4 c.urb) :

- le volet « ancien AEP » relevant du domaine de compétence de la CDAC ne peut être contesté que par les personnes mentionnées à L. 752-17 du c.com **et à condition qu'elles aient saisi la CNAC dans un délai d'un mois consécutif à l'avis de la CDAC** ;

- le volet urbanisme de l'autorisation de construire ne peut être contesté que par les tiers mentionnés à L. 600-1-2 du c.urb dans les conditions habituelles du contentieux du droit des autorisations d'urbanisme.

• L'article 60 de la loi Pinel prévoit que les dispositions de l'article 39 de la loi Pinel entreront en vigueur au plus tard le 18 décembre 2014.

• Les critères d'évaluation de la CDAC/CNAC sont précisés et assortis d'un nouveau critère accessoire :

- 1) l'aménagement du territoire ;
- 2) le développement durable ;
- 3) la protection des consommateurs ;
- 4) et **accessoirement** la contribution du projet en matière sociale (L. 752-6 c.com).

#### Remarques opérationnelles :

• Une demande de permis modificatif qui fait suite à la nouvelle procédure unique **ne nécessitera pas de nouvel avis de la CDAC/CNAC** sauf modification substantielle du projet au sens des dispositions du code de commerce précitées (L. 425-4 c. urba).

• L'autorisation d'urbanisme unique **ne peut pas faire l'objet d'un transfert** (même article) sauf si la demande est présentée par un promoteur (agissant comme tel) : le projet peut être vendu en VEFA (L. 752-15 c.com).

#### Département Droit public immobilier

Vianney RIVIERE,  
Avocat associé

Olivier BONNEAU,  
Avocat associé - Docteur en droit public

Jean GOURDOU,  
Professeur agrégé de droit public

Mélissa RIVIERE  
Master II droit public des affaires

Fanny CLERC  
Master II droit de l'urbanisme

Maxime BRETTELLE  
Master II droit de l'urbanisme

Contact : [ob@riviereavocats.com](mailto:ob@riviereavocats.com)

\*cf. article L. 752-1 du code de commerce (commerce de détail de plus de 1000 m²)