



## *Des terres, pas d'hypers !*

### La loi Pinel

La loi Pinel du 18 juin 2014 ( et son décret d'application du 12 février 2015 ) a, en matière d'urbanisme commercial, intégré l'autorisation d'exploitation commerciale au permis de construire. Aux termes de l'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 du 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." L'article L 752-1 soumet à autorisation les créations de magasins de commerce de détail d'une surface supérieure à 1 000 m<sup>2</sup>.

La demande de permis de construire comporte une demande d'autorisation d'exploitation commerciale, que le maire est chargé de transmettre à la CDAC. La CDAC rend un avis sur cette demande, qui peut faire l'objet d'un recours administratif préalable obligatoire ( avant tout recours contentieux ) devant la commission nationale ( CNAC ). L'article L 752-6 du code du commerce définit les critères que les commissions doivent prendre en considération dans leurs avis; ils concernent l'aménagement du territoire ( intégration urbaine, stationnement, transports ), le développement durable ( qualité environnementale; insertion paysagère et architecturale; nuisances ) et la protection des consommateurs ( accessibilité; contribution du projet à la revitalisation du tissu urbain, notamment par la préservation des centres urbains; variété de l'offre, notamment par la valorisation de filières de production locale ). L'avis de la CDAC est transmis au maire. S'il est défavorable, le maire se trouve en situation de compétence liée: il ne peut pas délivrer le permis de construire. Si l'avis est favorable, le maire prend un arrêté portant autorisation ou refus d'autorisation de la demande de permis de construire.

En tant qu'il tient lieu d'autorisation d'exploitation commerciale le permis de construire peut être contesté ( après exercice du recours préalable obligatoire devant la CNAC, dont la décision se substitue à celle de la CDAC ) devant la Cour Administrative d'Appel ( CAA ), qui est compétente en 1er et dernier ressort, ses arrêts n'étant susceptibles que d'un recours en cassation devant le Conseil d'Etat ( article L 600-10 du code de l'urbanisme ). L'article L 752-17

du code du commerce énumère dorénavant de manière exhaustive les personnes recevables à introduire un recours devant la CNAC; il s'agit de "tout professionnel dont l'activité, exercée dans les limites de la zone de chalandise définie pour chaque projet, est susceptible d'être affectée par le projet ou toute association les représentant". L'ancienne jurisprudence qui avait admis la recevabilité des associations de défense de l'environnement ne peut donc plus s'appliquer.

La CAA est également compétente en 1er et dernier ressort si c'est le permis de construire en tant que décision d'urbanisme qui est contesté. Dans ce cas seuls les moyens ayant trait à l'autorisation d'urbanisme en tant que telle pourront être retenus par le juge; des moyens qui ne seraient pas fondés sur les documents d'urbanisme, le code de l'urbanisme ou le code de la construction et de l'habitation seront écartés comme inopérants. Les associations de défense de l'environnement peuvent être recevables à attaquer cette autorisation d'urbanisme, leur intérêt à agir étant apprécié au regard de leurs statuts.

Source : [Legifrance.gouv.fr](http://legifrance.gouv.fr), Code de commerce – Article L752-17