

TABLE DES MATIÈRES

Préface	9
---------------	---

Introduction générale.....	11
----------------------------	----

Première partie Quel commerce demain ?

Chapitre I. La consommation et le commerce en mutation	17
---	-----------

1. Des espaces commerciaux qui drainent encore du trafic... malgré une crise structurelle du commerce physique	19
1.1. <i>La crise du commerce physique</i>	19
1.2. <i>Des espaces commerciaux qui drainent encore du trafic</i>	22
2. Des mutations structurelles dans la consommation et le commerce : l'écllosion d'une « nouvelle révolution commerciale »	34
2.1. <i>Le client « moi-moi-moi », défiant et voulant tout pour rien... et surtout, sans le moindre effort</i>	36
2.2. <i>L'« Univers Internet »</i>	56
2.3. <i>La tendance à la « nonoïsation » ou la consommation des symboles de la déconsommation</i>	69

Chapitre 2. Hypothèses sur l'avenir du commerce...83

1. La stratégie de « l'attractivité renforcée » 86
 - 1.1. *Vers des complexes touristico-commerciaux multi-fonctions et émerveillant comme lieux de destination*..... 86
 - 1.2. *Vers des complexes touristico-commerciaux multi-fonctions et émerveillant comme lieux de destination... donnant à vivre l'« Univers Internet » (vers des « hyper-mondes »)*..... 100
2. La stratégie dite de la « viscosité commerciale »..... 104
 - 2.1. *Le « commerce visqueux physique »*..... 105
 - 2.2. *Le « commerce visqueux mobiquitaire » (dit aussi « commerce 4.0 »)*..... 111

Conclusion. Quelle économie politique du « commerce 4.0 » ?..... 125

1. Le « commerce 4.0 » : un exemple de phénomène de « longue traîne » 126
2. D'une économie de canal pilotée par les distributeurs et les producteurs à un éco-système piloté par le consommateur en mouvement et les systèmes d'information..... 128

Deuxième partie

Pour une législation de l'urbanisme commercial anticipatrice des grandes mutations du commerce

Chapitre 3. La maîtrise de l'implantation commerciale à travers le droit de l'urbanisme 137

1. Le SCOT : la vision intercommunale prospective du commerce.. 144
 - 1.1. *Un instrument d'orientation plus « directif » et sa traduction en termes de commerce*..... 144
 - 1.2. *L'apparence de souplesse et de flexibilité*... 145
 - 1.3. *Une souplesse tempérée par des pratiques restrictives*..... 149
2. Le PLU, atout du commerce de proximité 154
 - 2.1. *Le commerce : une place reconnue dans les documents constitutifs du PLU* 155
 - 2.2. *Des linéaires commerciaux à préserver et à développer* 160

3. La préemption commerciale : une opportunité à utiliser avec précaution.....	166
3.1. Une limitation au droit de propriété incitant à la circonspection...	166
3.2. Le périmètre de sauvegarde : un outil d'observation pertinent...	168
3.3. Une compétence élargie et « à la carte »	172
3.4. L'acte de préemption : les garanties à connaître	176
3.5. La rétrocession : une phase critique à anticiper.....	184

Chapitre 4. L'autorisation du projet et la fusion avec le permis de construire..... 189

1. Un champ d'application tentaculaire face à de nouvelles formes de commerce.....	192
1.1. La définition tardive par circulaire du commerce de détail, fondement du dispositif d'autorisation.....	192
1.2. La définition légale de la surface de vente forgée à l'épreuve de la jurisprudence	193
1.3. Les seuils d'assujettissement : un principe émaillé d'exceptions multiples.....	194
1.4. L'ensemble commercial : la vision globalisée du projet d'implantation.....	201
1.5. La délicate appréhension de concepts commerciaux émergents : l'exemple des drives	204
1.6. Des projets commerciaux avec ou sans permis de construire ?... 207	
2. Le parcours du demandeur du permis/autorisation	209
2.1. Le montage du volet commercial du permis et la vigilance des porteurs de projet.....	210
2.2. La cessibilité de l'autorisation : une « respiration » pour le porteur de projet.....	217
2.3. L'extension « sans le dire » du champ de la modification substantielle	218
2.4. Le dépôt de la demande : un guichet unique.....	221
2.5. La complétude du dossier et la nécessaire diligence du pétitionnaire.....	222
3. La délivrance de l'autorisation/permis	223
3.1. La décision de la CDAC : l'échelon local « sous contrôle »	224
3.2. Le recours en CNAC : la volonté d'une vision nationale des projets.....	233
3.3. L'aboutissement du processus : la délivrance du permis de construire	246
3.4. Les critères décisionnels : de l'économie à l'aménagement du territoire... à l'économie ?	248

Chapitre 5. L'après autorisation/permis.....277

1. La durée de validité : la nécessaire concordance des temps	279
1.1. <i>Permis de construire valant autorisation d'exploitation commerciale</i>	279
1.2. <i>Autorisation d'exploitation commerciale seule</i>	280
2. L'autorisation/permis devant le juge.....	281
2.1. <i>Le recours contre le permis/autorisation : intérêt à agir ciblé et tri des moyens</i>	281
2.2. <i>Le recours contre l'autorisation d'exploitation commerciale : une même volonté de « ciblage » des requérants</i>	286
2.3. <i>La compétence directe de la CAA : la suppression du double degré de juridiction</i>	286
2.4. <i>La voie de l'urgence : le référé-suspension face au soupçon d'illégalité</i>	288
2.5. <i>L'action en responsabilité pour décision illégale : quelle indemnisation ?</i>	288
3. La sanction de l'exploitation illégale	289
3.1. <i>Des sanctions administratives rapides et dissuasives : pour quelle efficacité ?</i>	289
3.2. <i>L'éventuel cumul avec les délits d'urbanisme : la « double peine »</i>	290
3.3. <i>Le double système de sanctions dédié aux établissements cinématographiques</i>	291
4. La lutte contre les friches et ses limites	292
4.1. <i>Une jurisprudence anticipatrice</i>	292
4.2. <i>L'obligation de remise en état liée à une autorisation d'exploitation commerciale</i>	293
4.3. <i>L'obligation d'entretien des locaux sur rue</i>	295
4.4. <i>La taxe sur les friches commerciales</i>	296

Conclusion. Quelle nouvelle réforme ?

Quelle autre régulation pour demain ?299

1. Vers une intégration pleine et entière dans l'urbanisme général ? ..	300
2. Vers un urbanisme commercial plus contractualisé ?.....	300

Postface303