

Les règles à connaître pour auditer les projets comprenant des surfaces commerciales

Niveau : Pratique courante

Durée : 1,0 jour(s) soit 7,0 heure(s)

Public concerné

Notaires, collaborateurs et assistants expérimentés

Objectifs pédagogiques :

A l'issue de la formation, le bénéficiaire sera capable de :

- Disposer de repères temporels pour savoir quels types d'autorisations correspondent à quelle période
- Connaître les autorisations/ pièces à consulter pour réaliser un audit et les informations à rechercher dans ces documents
- Identifier les évolutions apportées aux magasins/ ensembles commerciaux susceptibles de présenter des difficultés par rapport aux autorisations d'exploitation commerciale obtenues

Contenu:

Présentation des législations successives de l'aménagement commerciale et de leurs conséquences sur les commerces existants

- Exposé synthétique des législations et des réformes intervenues depuis la loi Royer et mise en évidence de l'évolution des objectifs poursuivis à travers ces réformes
- Présentation des principales conséquences de ces législations sur les commerces soumis à autorisation et sur les types d'autorisations à obtenir
- Problématiques liées aux réformes successives pour les commerces existants
- Cas pratiques sur les difficultés qui peuvent se présenter dans un audit du fait de l'évolution des législations dans le temps

Focus sur la détermination de la surface de vente attachée aux bâtiments

- Rappel de la définition de la surface de vente
- Etude des mentions contenues dans les autorisations d'exploitation commerciale concernant la surface de vente et sa répartition entre les différents secteurs d'activité
- Vérifications à effectuer sur la régularité de la mise en œuvre de l'autorisation et sur la surface de vente susceptible d'être exploitée licitement
- Précisions sur les documents à consulter pour vérifier la surface de vente effectivement exploitée au jour de l'audit
- Présentation des différentes situations emportant modification de la surface de vente autorisée et de leurs conséquences :
 - les extensions illicites dites « Martin » opérée en 2008
 - la caducité totale ou partielle/ la réouverture au public après inexploitation de plus de 3 ans
 - les démolitions/reconstruction de bâtiments
 - les changements d'activité
- Exposé des informations/ pièces à rechercher pour déterminer si la surface de vente exploitée est régulière
- Cas pratiques : exemples d'évolution de la configuration des commerces et de leurs conséquences

Focus sur le régime applicable aux ensembles commerciaux

- Rappel de la définition des ensembles commerciaux
- Présentation des situations conduisant à la qualification d'extension d'ensemble commercial
- Problématiques liées à l'évolution de la configuration d'un ensemble commercial
 - La division des cellules commerciales
 - l'aménagement des corners et des concepts shop in shop
 - le regroupement des cellules commerciales
 - le déplacement des commerces au sein d'un même ensemble commercial
 - la modification des activités exercées

- la modification des parkings

- Cas pratiques sur les évolutions pouvant être constatées dans les ensembles commerciaux

Focus sur le régime applicable aux DRIVES

- Rappel de la législation sur les DRIVE
- Présentation de la définition des DRIVE donnée par la loi ALUR
 - les équipements existants avant la loi ALUR
 - la distinction avec les points de retrait colis piétons
 - la notion de Dark store/ click&collect
- Cas pratiques sur les autorisations accordées pour les DRIVE

Conclusions sur les nouvelles évolutions de la législation

- Les apports majeurs de la loi Climat & Résilience : le principe d'interdiction des projets d'implantation commerciale engendrant une artificialisation et le régime de dérogation pour les projets portant sur une surface de vente de moins de 10 000 m²
- Les conséquences de la loi relative à l'accélération des énergies renouvelables : le calendrier de mise en place des ombrières photovoltaïques
- Le projet lointain de suppression du contrôle des CDAC/CNAC

Pré-requis:

Pas de prérequis exigés. De bonnes connaissances en droit de l'urbanisme commercial permettent toutefois de suivre cette formation plus confortablement.

Modalités d'exécution

Formation en présentiel ou Visioformation

Modalités pédagogiques

Type de formation : inter, intra ou commandé

Durée de la formation : 7 heures

Exemples et cas pratiques illustrant la théorie

Modalités Techniques

Un support de formation est remis au stagiaire.

Modalités d'encadrement

Inafon s'assure préalablement à la formation que chacun des formateurs dispose des qualités et compétences techniques nécessaires pour dispenser une formation.

Modalités de suivi et appréciation des résultats

Feuilles d'émargement signées.

Auto évaluation du stagiaire au moyen de l'attestation de suivi de fin de stage.

Questionnaire de fin de stage (enquête de satisfaction sur la qualité de la formation organisationnelle et pédagogique).

Remise d'une attestation

Une attestation de fin de stage avec auto évaluation du stagiaire sera remise à chaque stagiaire à l'issue de la formation.