

FAVORISER LA CONVERSION DES ENTRÉES DE VILLE COMMERCIALES EN QUARTIERS MIXTES ET DURABLES

- 1 500 zones commerciales périphériques sont comptabilisées en France et s'étalent sur 500 millions de m².
- Les zones commerciales périphériques en entrées de ville représentent en 2023 presque 72% de la consommation des ménages français. (Source : banquedesterritoires.fr)

L'image des zones commerciales en entrée de ville nous est bien connue : hypermarchés, magasins de déstockage, enseignes spécialisées dans l'habillement ou le bricolage, ronds-points, vastes parkings et imposants panneaux publicitaires.

Nos entrées de ville commerciales forment aujourd'hui un élément familier du paysage urbain.

Souvent perçu de manière négative, ce paysage urbain constitue pourtant aujourd'hui, devant la raréfaction du foncier autour des agglomérations urbaines, à l'heure du Zéro Nette Artificialisation (ZAN) et de la sobriété énergétique, un formidable vivier pour réaliser du logement qualitatif dans des quartiers mixtes et végétalisés. Il constitue également un tout aussi formidable gisement foncier de terres à renaturer.

Nous proposons des mécanismes facilitant le remembrement des parcelles dans ces zones et favorisant les projets de transformation dans le respect des exploitations commerciales.

LE 120^e CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

ADOPTÉE

Pour inciter les commerçants à participer au projet de transformation des entrées de ville, il est nécessaire que les Opérations de Revitalisation de Territoire (ORT) soient élargies aux entrées de ville, et que dans ces ORT comme dans la Grande Opération d'Urbanisme (GOU) :

Premièrement : soient autorisés les transferts total ou partiel de surfaces de vente de magasins permettant le découpage et le regroupement de magasins lorsqu'ils contribuent à la réalisation des objectifs de l'ORT ou de la GOU;

Deuxièmement : soit exclue la caducité des AEC en cas de non-exploitation pendant plus de trois ans des surfaces de vente ; les délais de caducité seront prévus dans les conventions prises au titre des GOU ou des ORT pour être en cohérence avec les délais de l'opération d'aménagement sans pouvoir aller au-delà de la durée de cette dernière.

---/---

---/---

Pour faciliter le réaménagement foncier et inciter les propriétaires bailleurs à participer à la transformation des entrées de ville, le régime des AFU soit amélioré par les mesures suivantes :

Première mesure : le régime du permis d'aménager requis lorsqu'une AFU libre entend procéder à un remembrement doit être adapté, pour mieux répondre aux enjeux d'aménagement de cet outil. Ainsi, ce dernier doit bénéficier de tous les attributs du lotissement, notamment en termes d'édiction de règles d'urbanisme complémentaires et de leur mode d'appréciation. Par ailleurs, le plan de remembrement doit devenir une pièce obligatoire du dossier.

Deuxième mesure : les AFU autorisées doivent être qualifiées d'association de droit privé et non plus d'établissement public ; Pour ce faire le régime auquel elles seront désormais soumises, notamment s'agissant de leur contrôle, devra permettre de ne pas les qualifier d'organisme de droit public, et donc de pouvoir adjudicateur, au sens des directives communautaires.

Troisième mesure : la procédure d'AFU de projet prévoira que les préfets et les collectivités locales s'engagent dans les conventions de GOU ou d'ORT sur un calendrier de réalisation du projet.

Dernière mesure : le remembrement en volumes doit être expressément autorisé.