

LES REGLEMENTATIONS DE L'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL EN EUROPE

Bertrand Courtois-Suffit
Chairman
European Public Affair Committee ICSC



INTERNATIONAL COUNCIL OF SHOPPING CENTRES

Sommaire

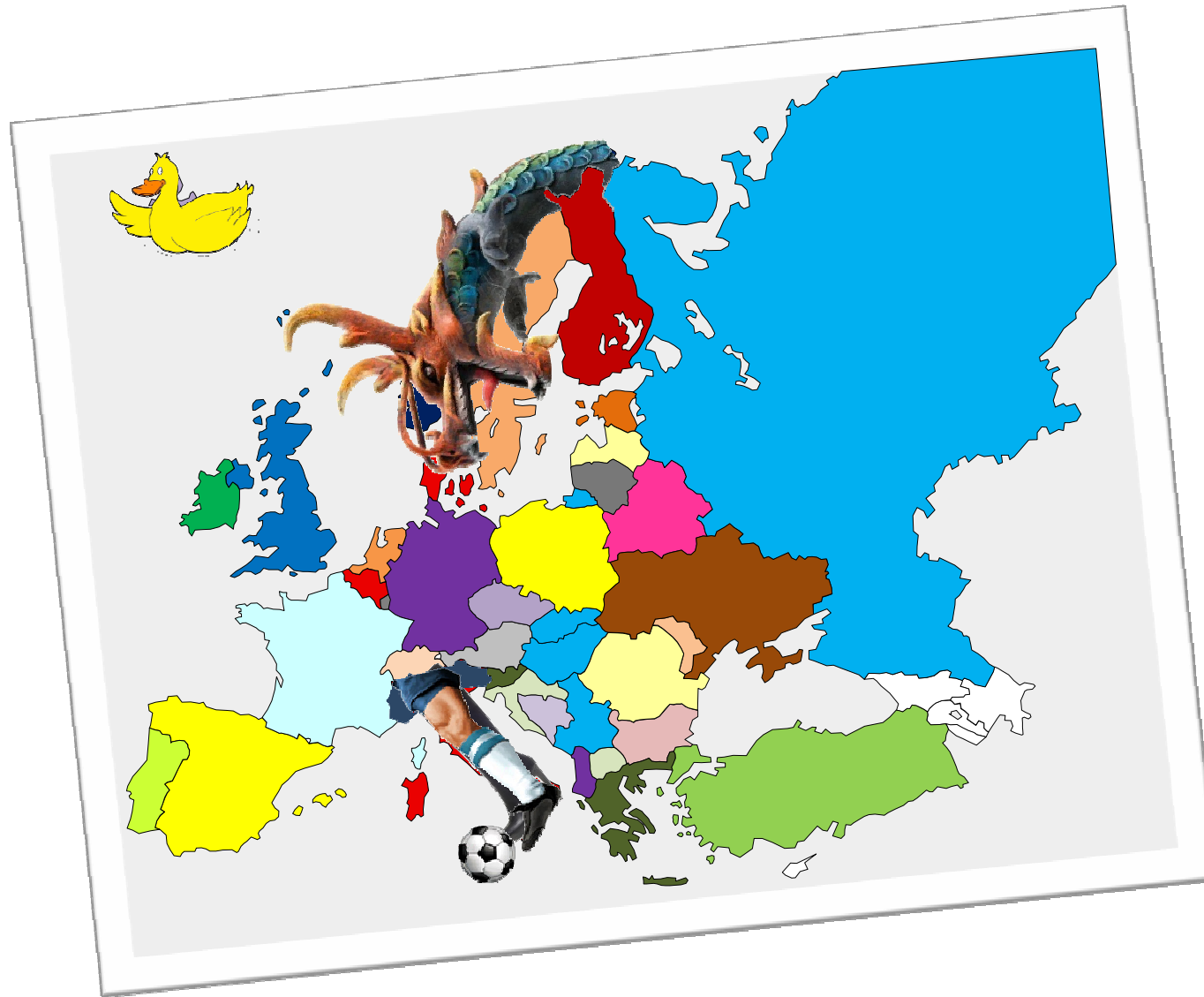
- L'International Council of Shopping Centres
- L'Europe est une mosaïque
- L'Allemagne
- L'Espagne
- L'Italie
- Les Pays Bas
- La Pologne
- Diversité, convergence et similarités
- Conclusion

International Council of Shopping Centres

- Association professionnelle fondée en 1957 à N.Y.
- 58 000 membres dans plus de 90 pays
- En Europe:
 - Environ 4 000 membres
 - Bureaux à Londres et Bruxelles
 - Un Board européen et 8 Commissions de travail spécialisées
 - Une Conférence annuelle
 - Une semaine de formation et certification professionnelle
 - Séminaires spécialisés et formations



L'Europe est une mosaïque



Permis de
construire

Urbanisme

Aménagement
commercial

Des réglementations différentes selon les pays

Baux
commerciaux

Soldes

Horaires d'ouverture du
commerce, dont le
dimanche

Réglementation
incendie

ALLEMAGNE



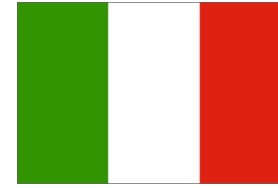
- Permis de construire seulement
- **Importance des Plans régionaux (Land) et locaux d'urbanisme**
- Modification préalable du plan d'urbanisme
- Prise en compte de l'impact économique
- Recours possibles contre l'établissement / la modification du Plan d'urbanisme et contre le PC
- Délais d'obtention: 4 à 7 ans
- Dans les faits, très grande difficulté à obtenir une autorisation.

ESPAGNE



- Décentralisation régionale des décisions
=> Disparité des politiques régionales:
 - Catalogne, Baléares : Restrictions maximales
 - Pays Basque: Limitations fréquentes
 - Madrid, Valence: Libéralisme important
- Importance du Plan régional d'Urbanisme et de la qualification des terrains
- Les recours sont peu nombreux
- Délais d'obtention des autorisations: 3 à 5 ans

ITALIE



- Loi - Décret du 31.03.1998: Décret BERSANI
- Importance du Plan régional / local d'urbanisme
- Incohérences fréquentes entre le Décret BERSANI et les nombreuses législations régionales et réglementations locales
- Compatibilité du plan local d'urbanisme ou procédure de modification
- Permis de construire délivré au regard du plan local
- Licence d'exploitation commerciale
- Délai moyen d'obtention: 2 à 5 ans

PAYS BAS



- Depuis 2010: > 25 permis différents => 1 permis
- « Le permis de construire environnemental »
- Pas d'autorisation spécifique pour le commerce
- Importance du plan provincial / local d'urbanisme
- Selon la taille du projet, le permis est délivré par la municipalité, la région ou le Ministère
- Délai d'obtention: 2 à 4 ans

POLOGNE

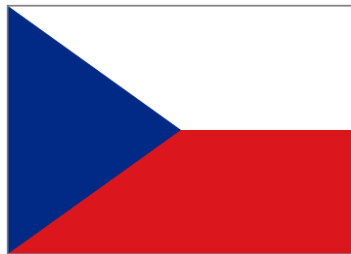
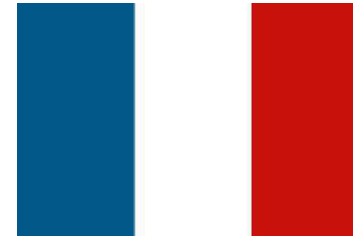
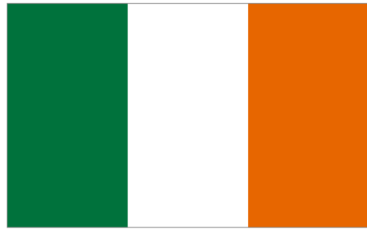


- Renoncement à un projet d'autorisation spécifique
- Etudes de plans d'urbanisme local
- Modifications de plans d'urbanisme local
- Importance du « permis environnemental »
- Permis de construire
- Recours peu nombreux
- Certificat d'occupation à la fin de la construction qui rend toutes décisions définitives
- Délai d'obtention: 2 à 3 ans

REGIMES D'OBTENTION D'AUTORISATIONS

- **DIVERSITE**
- **CONVERGENCE**
- **SIMILARITES**

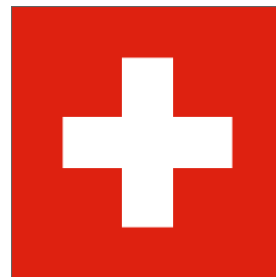
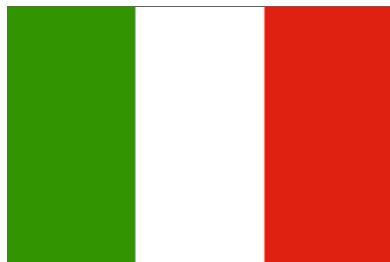
REGIME DE LA DOUBLE AUTORISATION



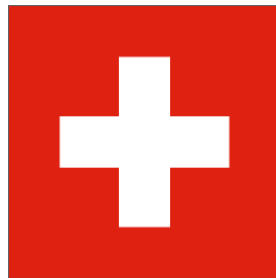
INTEGRATION A LA REGLE COMMUNE



LA DECISION DECENTRALISEE



LE DEVELOPPEMENT DURABLE



LA REGLEMENTATION EUROPEENNE 2006

LA DIRECTIVE BOLKENSTEIN

LES « BONS ELEVES »



LA REGLEMENTATION EUROPEENNE 2006

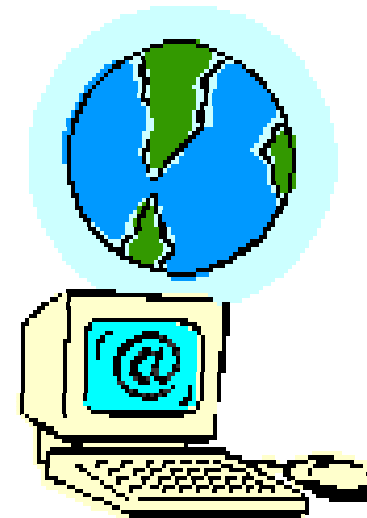
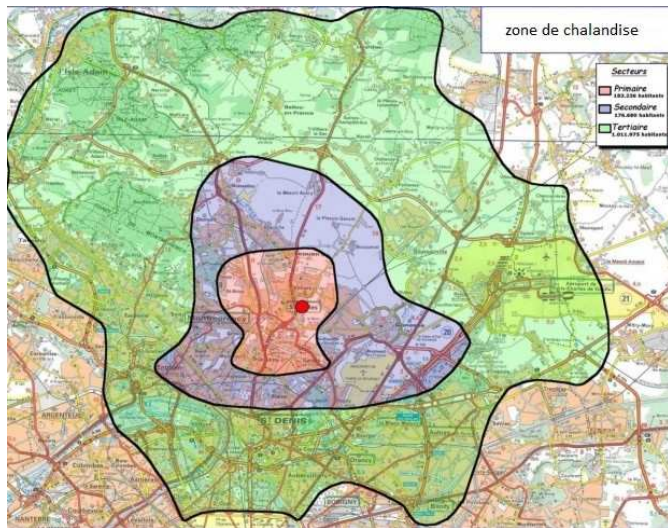
LA DIRECTIVE BOLKENSTEIN

LES « RESISTANTS »





**CLICK
HERE** 



Merci de votre attention



INTERNATIONAL COUNCIL OF SHOPPING CENTRES