

RÉFORME DE L'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL

Informations



Le volet (titre III) de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 réformant l'aménagement commercial est entré en vigueur avec la publication au Journal Officiel de la République le 14 février 2015 du décret d'application n° 2015-165 du 12 février 2015.

Les démarches à effectuer par le porteur de projet

Deux procédures distinctes :

A- Pour les projets d'équipements commerciaux avec permis de construire : une procédure unique

Sont concernés :

- les projets d'aménagement commercial d'une surface de vente supérieur à 1000 m²
- tous les projets d'aménagement commercial situés dans un ensemble commercial existant supérieur à 1000 m² ou devant dépasser les 1000 m² par création d'un nouvel équipement commercial.

Le porteur de projet dépose un dossier unique à la mairie du lieu d'implantation du projet en 8 exemplaires minimum dont 7 sur support papier et **1 sur support dématérialisé** (conformément aux dispositions de l'article R. 423-2 du code de l'urbanisme).

La demande d'autorisation d'exploitation commerciale (AEC) est intégrée au dossier de demande de permis de construire (PC).

Le dossier, dans ses deux volets est instruit comme une demande de permis de construire.

☒ **Le dossier** doit être conforme à la *fiche annexe n° 1 portant sur la composition de celui-ci* (laquelle sera revue dès la parution de l'arrêté ministériel du ministre chargé du commerce fixant le modèle du dossier joint à la demande de permis de construire valant autorisation d'exploitation commerciale).

La fiche annexe n° 2 précise les critères d'appréciation sur lesquels se fonde la C.D.A.C. lors de l'examen du dossier.

L'article A. 752-1 du code du commerce dans sa rédaction issue de l'arrêté du 21 août 2009 fixant le contenu de la demande d'autorisation d'exploitation de certains magasins de commerce de détail, demeure pour le moment en vigueur.

Le maire transmet :

quatre exemplaires minimum du dossier, composé du volet PC et du volet AEC :

- au service chargé habituellement de l'instruction des demandes de permis de construire,

deux exemplaires, dont un sur support dématérialisé,

- au secrétariat de la C.D.A.C. (Préfecture des Deux-Sèvres -Bureau de l'Environnement \ Direction du Développement Local et des Relations avec les Collectivités Territoriales \ BP 7000 79000 NIORT, Cedex 9).

Cette transmission au secrétariat de la C.D.A.C. doit se faire au plus tard dans les sept jours francs suivant le dépôt du dossier (art. R. 423-13-2 code de l'urbanisme).

a) Instruction de la demande d'autorisation d'exploitation commerciale

Le secrétariat de la C.D.A.C. informe le maire et, le cas échéant, le service instructeur, dans le délai de 15 jours francs, à compter de la réception du dossier, du caractère complet ou incomplet de la demande d'autorisation d'exploitation commerciale (*article R. 752-10 du code de commerce*).

En l'absence d'information contraire communiquée au maire par le secrétariat de la C.D.A.C. dans les quinze jours suivant la réception du dossier, celui-ci est réputé complet.

Le maire, lorsque le dossier ne comprend pas les pièces exigées, que ce soit au titre du PC ou de l'AEC, adresse au demandeur, sur proposition du service instructeur, dans le délai d'un mois à compter de la réception ou du dépôt du dossier à la mairie, une lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou, dans le cas prévu par l'article R. 423-48 du code de l'urbanisme, échange électronique, indiquant, de façon exhaustive, les pièces manquantes (*article R. 423-38 du code de l'urbanisme*).

Le pétitionnaire a 3 mois pour transmettre au maire, l'ensemble des pièces manquantes (*article R. 423-39 du code de l'urbanisme*), en 8 exemplaires minimum dont 1 dématérialisé. A défaut de production de l'ensemble des pièces manquantes dans ce délai, la demande fait l'objet d'une décision tacite de rejet.

Le Maire dispose de 3 jours, à compter de la réception des pièces manquantes pour les transmettre au secrétariat de la C.D.A.C. et au service instructeur.

La C.D.A.C. dispose d'un délai de 2 mois pour rendre un avis sur le dossier, dès que le dossier est réputé complet.

b) Instruction de la demande de permis de construire

- **Principe 5 mois :** (3 mois prolongés de 2 mois – art. R. 423-25 du code de l'urbanisme) à compter de l'enregistrement du dossier complet.
- **Exception 10 mois :**
 - **En cas de contestation de l'avis de la C.D.A.C.** devant la C.N. A.C., le délai d'instruction est prolongé de 5 mois (*art. R. 423-36-1 du code de l'urbanisme*) ;
 - **En cas d'autosaisine de la C.N.A.C.** pour les projets d'au moins 20 000 m² de surface de vente.

Si l'avis de la C.D.A.C. (ou le cas échéant de la Commission Nationale d'Aménagement Commercial \ C.N.A.C.) est favorable, le permis de construire tient lieu d'autorisation d'exploitation commerciale (*article L. 425-4 du code de l'urbanisme*).

B- Pour les projets d'équipements commerciaux sans permis de construire :

Exemples : création ou extension d'une surface de vente dans les réserves d'un local déjà existant (*liste non exhaustive. En cas de questionnement, s'adresser au secrétariat de la C.D.A.C. - Bureau de l'Environnement -Préfecture des Deux-Sèvres -tel : 05-49-08-69-52*).

Le porteur de projet dépose, en deux exemplaires dont un sur support dématérialisé (*art. R. 752-11 c. commerce*), son dossier de demande d'autorisation d'exploitation commerciale

- **au secrétariat de la commission départementale d'aménagement commercial (C.D.A.C.)** au bureau de l'environnement à la Préfecture des Deux-Sèvres BP 70 000 79099 NIORT Cedex 9 (tel : 05-49-08-69-52).

En cas d'interrogation, le secrétariat de la C.D.A.C. peut être consulté à l'adresse électronique

suyvante : pref-cdac79@deux-sevres.gouv.fr ou par téléphone (05-49-08-69-52 ou 05-49-08-69-50).

Le demandeur peut :

- adresser sa demande par lettre recommandée avec accusé de réception.
- la déposer contre décharge,
- l'envoyer par voie électronique à l'adresse suivante :
pref-cdac79@deux-sevres.gouv.fr

Au cas particulier, la C.D.A.C. émet une décision (autorisation préfectorale ou refus d'exploitation commerciale) et non un avis.

✉ Dossier : voir fiches annexe n°1 et n°2 précitées

La liste des éléments qui devront accompagner la demande est fixée par les articles R. 752- 5 et R. 752-6 du code de commerce.

L'article A. 752-1 dans sa rédaction issue de l'arrêté du 21 août 2009 fixant le contenu de la demande d'autorisation d'exploitation de certains magasins de commerce de détail demeure pour le moment en vigueur.

En cas d'incomplétude, le secrétariat de la C.D.A.C. demande par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par courrier électronique la transmission des pièces manquantes (*article R.752-12 du code de commerce*) au demandeur.

En l'absence d'information contraire communiquée au demandeur par le secrétariat de la C.D.A.C. dans les quinze jours suivant la réception du dossier, celui-ci est réputé complet.

Le délai d'instruction de la demande d'autorisation d'exploitation commerciale est de 2 mois à compter de la date de l'enregistrement du dossier complet.

Passé ce délai, l'autorisation d'exploitation commerciale est tacitement accordée (*art. L. 752-14 -II du code de commerce*).

C- Cas particuliers

1) Procédure de consultation de la C.D.A.C. (article L. 752-4 du code de commerce).

Dans un certain nombre de cas listés ci-dessous, le législateur permet **au maire ou au président de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent en matière d'urbanisme**, après délibération de l'organe délibérant, de saisir la C.D.A.C.

- **Projets d'aménagement commercial concernés (conditions cumulatives) :**
 - projets de création ou d'extension d'un magasin de commerce de détail ou d'un ensemble commercial d'une surface de vente d'une surface de vente de comprise entre 300 et 1 000 m²,
 - projet nécessitant un permis de construire,
 - projets situés dans une commune de moins de 20 000 habitants.
- **Délai pour agir :**
 - le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'EPCI doit délibérer dans le délai d'un mois suivant la réception de la demande de permis de construire.
 - le maire ou le président de l'EPCI transmet au demandeur la délibération dans les 3 jours suivant son adoption.
 - Le maire ou le président de l'EPCI transmet la demande d'avis au secrétariat de la C.D.A.C., accompagnée de la délibération précitée, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par voie

administrative contre décharge, soit par voie électronique. La demande est motivée.

- Le secrétariat de la C.D.A.C., dès réception informe le demandeur du permis de construire de la date et du numéro d'enregistrement de son dossier et du délai pour statuer à savoir un mois à compter de la réception de la demande d'avis au secrétariat de la C.D.A.C.
- Si aucune décision de la C.D.A.C. n'est notifiée au demandeur du permis de construire dans le délai précité, l'avis est réputé favorable.

2) Procédure d'auto-saisine par la Commission Nationale d'Aménagement Commercial (C.N.A.C.). (article L. 752-17 (V) du code de commerce) .

- Projets d'aménagement commercial concernés :

- projets d'aménagement commercial dont la surface de vente est égal ou supérieure à 20 000 m².

- Délai pour agir :

- la C.N.A.C. doit s'autosaisir dans le délai d'un mois suivant l'avis ou la décision émise par la C.D.A.C.

D- Recours administratif et contentieux :

1-Recours contre l'avis de la C.D.A.C.

Recours hiérarchique devant la Commission Nationale d'Aménagement Commercial (C.N.A.C.)

2-Recours contre la décision du permis de construire valant autorisation d'exploitation commerciale (article L. 600-10 code de l'urbanisme) :

Le recours contentieux doit être exercé devant la cour administrative d'appel de Bordeaux. Cette juridiction est compétente en premier et dernier ressort.

3- Recours contre la décision de la C.D.A.C.

Un recours administratif devant la C.N.A.C. est obligatoire avant un recours contentieux devant la cour administrative d'appel dans le ressort de laquelle siège la C.D.A.C. qui a pris la décision.

E- Délai de validité de l'autorisation d'exploitation (article R.752-20 du code de commerce) :

-Pour les projets d'équipements commerciaux avec permis de construire :

3 ans à compter de la date à laquelle le permis de construire est devenu définitif.

Délai prolongé de 2 ans pour les surfaces de vente de plus de 6000 m².

Toutefois, les travaux liés au PC doivent débuter dans les 2 ans après l'accord, ce délai étant prorogeable un an (*articles R. 424-17 et R.424-21 du code de l'urbanisme*) .

-Pour les projets d'équipements commerciaux sans permis de construire :

3 ans à compter de la notification au demandeur de la décision de la C.D.A.C. (dans les 10 jours suivant la réunion de la C.D.A.C. ou la date de l'autorisation tacite) ou le cas échéant de la C.N.A.C.

Si un recours contentieux est exercé contre l'autorisation d'exploitation commerciale, suspension du délai de 3 ans jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle définitive.

Fiche annexe n° 1

Composition du dossier

A- Projets nécessitant un permis de construire (article R. 752-6 du code de commerce)

1° Informations relatives au projet :

- a)** Pour les projets de création d'un magasin de commerce de détail : la surface de vente et le secteur d'activité ;
- b)** Pour les projets de création d'un ensemble commercial :
 - la surface de vente globale ;
 - la surface de vente et le secteur d'activité de chacun des magasins de plus de 300 mètres carrés de surface de vente ;
 - l'estimation du nombre de magasins de moins de 300 mètres carrés de surface de vente et de la surface de vente totale de ces magasins ;
- c)** Pour les projets de création ou d'extension d'un point permanent de retrait :
 - une description du point de retrait ;
 - le nombre de pistes de ravitaillement, y compris les places de stationnement dédiées ;
 - les mètres carrés d'emprise au sol, bâtis ou non, affectés au retrait des marchandises ;
- d)** Pour les projets d'extension d'un ou plusieurs magasins de commerce de détail :
 - le secteur d'activité et la classe, au sens de la nomenclature d'activités française (NAF), du ou des magasins dont l'extension est envisagée ;
 - la surface de vente existante ;
 - l'extension de surface de vente demandée ;
 - la surface de vente envisagée après extension ;
- e)** Pour les projets de changement de secteur d'activité :
 - la surface de vente du magasin et le secteur d'activité abandonné ;
 - la surface de vente et le secteur d'activité envisagé ;
- f)** Pour les projets de modification substantielle : une description du projet autorisé, des modifications envisagées et du projet après modifications ;
- g)** Autres renseignements :
 - si le projet s'intègre dans un ensemble commercial existant : une liste des magasins de cet ensemble commercial exploités sur plus de 300 mètres carrés de surface de vente, ainsi qu'à titre facultatif, la mention des enseignes de ces magasins ;
 - si le projet comporte un parc de stationnement : le nombre total de places, le nombre de places réservées aux personnes à mobilité réduite et, le cas échéant, le nombre de places dédiées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables, le nombre de places non imperméabilisées et le nombre de places dédiées à l'autopartage et au covoiturage ;
 - les aménagements paysagers en pleine terre ;
 - les activités annexes éventuelles n'entrant pas dans le champ d'application de la loi ;

2° Informations relatives à la zone de chalandise et à l'environnement proche du projet :

- a)** Une carte ou un plan indiquant les limites de la zone de chalandise, accompagné :
- des éléments justifiant la délimitation de la zone de chalandise ;
 - de la population de chaque commune ou partie de commune comprise dans cette zone, de la population totale de cette zone et de son évolution entre le dernier recensement authentifié par décret et le recensement authentifié par décret dix ans auparavant ;
 - d'une description de la desserte actuelle et future (routière, en transports collectifs, cycliste, piétonne) et des lieux exerçant une attraction significative sur la population de la zone de chalandise, notamment les principaux pôles d'activités commerciales, ainsi que du temps de trajet véhiculé moyen entre ces lieux et le projet ;
 - lorsqu'il est fait état d'une fréquentation touristique dans la zone de chalandise, des éléments justifiant les chiffres avancés ;
- b)** Une carte ou un plan de l'environnement du projet, dans un périmètre d'un kilomètre autour de son site d'implantation, accompagné d'une description faisant apparaître, le cas échéant :
- la localisation des activités commerciales (pôles commerciaux et rues commerçantes, halles et marchés) ;
 - la localisation des autres activités (agricoles, industrielles, tertiaires) ;
 - la localisation des équipements publics ;
 - la localisation des zones d'habitat (en précisant leur nature : collectif, individuel, social) ;
 - la desserte actuelle et future (routière, en transports collectifs, cycliste, piétonne).
- Seront signalés, le cas échéant : les opérations d'urbanisme, les programmes de logement, les quartiers prioritaires de la politique de la ville et les zones franches urbaines, les disponibilités foncières connues ;
- c)** La description succincte et la localisation, à partir d'un document cartographique, des principaux pôles commerciaux situés à proximité de la zone de chalandise ainsi que le temps de trajet véhiculé moyen entre ces pôles et le projet ;

3° Cartes ou plans relatifs au projet :

- a)** Un plan de masse faisant apparaître la surface de vente des magasins de commerce de détail, ensembles commerciaux ou points permanents de retrait ;
- b)** Un plan faisant apparaître l'organisation du projet sur la ou les parcelles de terrain concernées : emplacements et superficies des bâtiments, des espaces destinés au stationnement et à la manœuvre des véhicules de livraison et des véhicules de la clientèle et au stockage des produits, des espaces verts ;
- c)** Une carte ou un plan de la desserte du lieu d'implantation du projet par les transports collectifs, voies piétonnes et pistes cyclables ;
- d)** Une carte ou un plan des principales voies et aménagements routiers desservant le projet ainsi que les aménagements projetés dans le cadre du projet ;
- e)** En cas de projet situé dans ou à proximité d'une zone commerciale : le plan ou la carte de cette zone ;

4° Effets du projet en matière d'aménagement du territoire.

Le dossier comprend une présentation des effets du projet sur l'aménagement du territoire, incluant les éléments suivants :

- a)** Contribution à l'animation des principaux secteurs existants ;
- b)** Prise en compte de l'objectif de compacité des bâtiments et aires de stationnement ;
- c)** Evaluation des flux journaliers de circulation des véhicules générés par le projet sur les principaux axes de desserte du site, ainsi que des capacités résiduelles d'accueil des infrastructures de transport existantes ;
- d)** Evaluation des flux journaliers de circulation des véhicules de livraison générés par le projet et description des accès au projet pour ces véhicules ;
- e)** Indication de la distance du projet par rapport aux arrêts des moyens de transports collectifs, de la fréquence et de l'amplitude horaire de la desserte de ces arrêts ;
- f)** Analyse prévisionnelle des flux de déplacement dans la zone de chalandise, tous modes de transport confondus, selon les catégories de clients ;
- g)** En cas d'aménagements envisagés de la desserte du projet : tous documents garantissant leur financement et leur réalisation effective à la date d'ouverture de l'équipement commercial ;

5° Effets du projet en matière de développement durable.

Le dossier comprend une présentation des effets du projet en matière de développement durable, incluant les éléments suivants :

- a)** Présentation des mesures, autres que celles résultant d'obligations réglementaires, destinées à réduire la consommation énergétique des bâtiments ;
- b)** Le cas échéant, description des énergies renouvelables intégrées au projet et de leur contribution à la performance énergétique des bâtiments ;
- c)** Le cas échéant, fourniture d'une liste descriptive des produits et équipements de construction et de décoration utilisés dans le cadre du projet et dont l'impact environnemental et sanitaire a été évalué sur l'ensemble de leur cycle de vie ;
- d)** Description des mesures propres à limiter l'imperméabilisation des sols ;
- e)** Description des mesures propres à limiter les pollutions associées à l'activité, notamment en matière de gestion des eaux pluviales et de traitement des déchets ;
- f)** Description des nuisances visuelles, lumineuses, olfactives et sonores générées par le projet et des mesures propres à en limiter l'ampleur ;
- g)** Le cas échéant, si le projet n'est pas soumis à étude d'impact, description des zones de protection de la faune et de la flore sur le site du projet et des mesures de compensation envisagées ;

6° Effets du projet en matière de protection des consommateurs.

Le dossier comprend une présentation des effets du projet en matière de protection des consommateurs, incluant les éléments suivants :

- a)** Distance du projet par rapport aux principales zones d'habitation de la zone de chalandise ;
- b)** Le cas échéant, contribution du projet à l'amélioration du confort d'achat, notamment par un gain de temps et de praticité et une adaptation à l'évolution des modes de consommation ;
- c)** Le cas échéant, description des mesures propres à valoriser les filières de production locales ;
- d)** Evaluation des risques naturels, technologiques ou miniers et, le cas échéant, description des mesures propres à assurer la sécurité des consommateurs ;

7° Effets du projet en matière sociale.

Le dossier peut comprendre tout élément relatif à la contribution du projet en matière sociale, notamment :

- a) Les partenariats avec les commerces de centre-ville et les associations locales ;
- b) Les accords avec les services locaux de l'Etat chargés de l'emploi.

B- Projets ne nécessitant pas de permis de construire (article R. 752-7 du code de commerce)

Outre les éléments précités prévus à l'article R. 752-6 :

- a) Pour le ou les demandeurs : un extrait d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés ou, si la société est en cours de constitution, une copie des statuts enregistrés auprès des services fiscaux ;
 - b) L'indication des terrains concernés, leur superficie totale et un extrait de plan cadastral ;
 - c) Une description du projet précisant son inscription dans le paysage ou un projet urbain ;
 - d) Une carte au 1/25 000 indiquant la localisation du projet ;
 - e) Une vue aérienne ou satellite dûment légendée inscrivant le projet dans son quartier ;
 - f) Une photographie axonométrique du site actuel et une présentation visuelle du projet permettant d'apprécier sa future insertion par rapport aux constructions avoisinantes et aux paysages, son impact visuel ainsi que le traitement des accès et du terrain ;
 - g) Un document graphique représentant l'ensemble des façades du projet.
-

Fiche annexe n° 2

Critères d'évaluation (*article L. 752-6 du code de commerce*)

La commission départementale d'aménagement commercial prend en considération pour émettre son avis ou prendre une décision sur un projet d'aménagement commercial:

1° En matière d'aménagement du territoire :

- a)** La localisation du projet et son intégration urbaine ;
- b)** La consommation économe de l'espace, notamment en termes de stationnement
- c)** L'effet sur l'animation de la vie urbaine, rurale et dans les zones de montagne et du littoral ;
- d)** L'effet du projet sur les flux de transports et son accessibilité par les transports collectifs et les modes de déplacement les plus économes en émission de dioxyde de carbone ;

2° En matière de développement durable :

- a)** La qualité environnementale du projet, notamment du point de vue de la performance énergétique, du recours le plus large qui soit aux énergies renouvelables et à l'emploi de matériaux ou procédés éco-responsables, de la gestion des eaux pluviales, de l'imperméabilisation des sols et de la préservation de l'environnement ;
- b)** L'insertion paysagère et architecturale du projet, notamment par l'utilisation de matériaux caractéristiques des filières de production locales ;
- c)** Les nuisances de toute nature que le projet est susceptible de générer au détriment de son environnement proche.

Les a et b du présent 2° s'appliquent également aux bâtiments existants s'agissant des projets mentionnés aux 2° et 5° de l'article L. 752-1 ;

3° En matière de protection des consommateurs :

- a)** L'accessibilité, en termes, notamment, de proximité de l'offre par rapport aux lieux de vie ;
- b)** La contribution du projet à la revitalisation du tissu commercial, notamment par la modernisation des équipements commerciaux existants et la préservation des centres urbains ;
- c)** La variété de l'offre proposée par le projet, notamment par le développement de concepts novateurs et la valorisation de filières de production locales ;
- d)** Les risques naturels, miniers et autres auxquels peut être exposé le site d'implantation du projet, ainsi que les mesures propres à assurer la sécurité des consommateurs.

A titre accessoire, la commission peut prendre en considération la contribution du projet en matière sociale.
