



**PRÉFÈTE
DE LA CREUSE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

GUIDE DE LA COMMISSION DÉPARTEMENTALE D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL



Jun 2023

Comprendre
l'AEC

Constituer sa
demande d'AEC

Anticiper son
passage en
CDAC

Suivre les effets
de l'AEC

Sommaire

I – Introduction.....	4
II – Constituer une demande d'Autorisation d'Exploitation Commerciale (AEC).....	7
1/ Les projets soumis à AEC.....	7
1.1 Règles générales.....	7
1.2 Les cas particuliers.....	8
1.2.1 Sont exemptés de demande d'AEC :.....	8
2/ Les procédures applicables.....	8
2.1 Existence de procédures distinctes.....	8
2.1.1 Le projet nécessite un permis de construire.....	8
2.1.2 Le projet ne nécessite pas de permis de construire.....	9
2.2.1 La procédure facultative de saisine de la CDAC.....	9
2.2.2 Communes intégrées à un SCoT.....	10
2.2.3 Les projets qui engendrent une artificialisation des sols.....	10
2.2.4 Certains projets peuvent être suspendus.....	11
2.2.5 Le renouvellement de l'AEC en cas de modifications substantielles.....	11
2.2.6 La procédure de « revoyure ».....	13
2.2.7 La procédure d'auto-saisine de la CNAC.....	13
3/ La constitution du dossier/ Liste des données requises.....	13
3.1 Identité du demandeur.....	13
3.2 Informations relatives au projet.....	14
3.3 Cartes ou plans relatifs au projet.....	16
3.4 Effets du projet en matière d'aménagement du territoire.....	17
3.5 Effets du projet en matière de développement durable.....	17
3.6 Effets du projet en matière de protection des consommateurs.....	19
3.7 Effets du projet en matière sociale.....	20
3.8 Contenu supplémentaire.....	20
3.9 L'analyse d'impact.....	21
III – L'examen des demandes d'AEC par la CDAC.....	28
1/ La mise en place de la procédure d'AEC.....	28
1.1 L'envoi de la demande.....	28
1.2 Transmission de la demande.....	28
1.3 La vérification de la complétude du dossier.....	29
1.4 Le lancement de l'instruction.....	29
2/ Les critères d'appréciation de la CDAC.....	30
2.1 Critères pris en compte en matière d'aménagement du territoire.....	31
2.2 Critères pris en compte en matière de développement durable.....	32
2.3 Critères pris en compte en matière de protection des consommateurs.....	32
2.4 Remarques d'ensemble sur le contenu et la présentation du dossier.....	33
3/ Le passage en CDAC.....	34
3.1 La composition de la CDAC.....	34
3.2 Les obligations des membres de la CDAC.....	36
3.3 L'organisation de la réunion.....	36
4/ Voies et délais de recours.....	41
4.1 Les requérants.....	41
4.2 La transmission du recours.....	41
4.3 La procédure devant la CNAC.....	42
4.4 Le recours contre les décisions de la CNAC.....	43
IV – Suivre l'AEC.....	46

1/ La mise en place du projet.....	46
1.1 La durée de validité d'une AEC.....	46
1.2 Le renouvellement de l'AEC en cas de modifications substantielles.....	46
1.3 Le contrôle de légalité.....	46
2/ L'obligation d'apporter les preuves de la mise en place du projet.....	47
2.1 Le certificat de conformité.....	47
2.1.1 Vérifier la conformité des projets par rapport à l'AEC.....	47
2.1.2 Le certificat de conformité de l'AEC.....	47
2.2 L'obligation de publicité des projets en zone ORT.....	48
3/ L'obligation relative à la cessation d'exploitation commerciale.....	48
3.1 L'obligation de démantèlement.....	48
3.2 Poursuites encourues en cas de non-respect de l'obligation de démantèlement.....	49
Annexe 1 : Glossaire.....	51
Annexe 2 :Lexique.....	52
Annexe 3 :Sites et contacts utiles.....	54

I – Introduction

L'autorisation d'exploitation commerciale permet, outre de garantir la libre concurrence, de remplir de nombreux objectifs cités dans l'article L.750-1 du code de commerce :

« Les implantations, extensions, transferts d'activités existantes et changements de secteur d'activité d'entreprises commerciales et artisanales doivent répondre aux exigences d'aménagement du territoire, de la protection de l'environnement et de la qualité de l'urbanisme. Ils doivent en particulier contribuer au maintien des activités dans les zones rurales et de montagne ainsi qu'au rééquilibrage des agglomérations par le développement des activités en centre-ville et dans les zones de dynamisation urbaine.

Dans le cadre d'une concurrence loyale, ils doivent également contribuer à la modernisation des équipements commerciaux, à leur adaptation à l'évolution des modes de consommation et des techniques de commercialisation, au confort d'achat du consommateur et à l'amélioration des conditions de travail des salariés. »

La loi N°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, **interdit, sauf cas particuliers fixés par la loi, la délivrance d'une autorisation d'exploitation commerciale pour une implantation ou une extension qui engendrerait une artificialisation des sols.**

Pour les projets n'engendrant pas d'artificialisation des sols ou bénéficiant d'une dérogation, la création ou l'extension d'un projet avec une surface de vente supérieure à 1000 m², ou sur décision de la collectivité avec une surface de vente comprise entre 300 et 1000 m², nécessite l'obtention préalable d'une autorisation administrative délivrée par la commission départementale d'aménagement commercial (CDAC). Cette commission est placée sous l'autorité de la préfète du département.

Ce guide a été constitué à la fois à l'intention des porteurs de projets commerciaux pour les aider à élaborer leur dossier mais également des élus municipaux et intercommunaux afin d'éclairer leur rôle en matière d'urbanisme commercial. Il présente les dispositions légales et réglementaires fixées par le code de commerce et/ou de l'urbanisme, notamment en précisant les critères d'appréciation des dossiers par la CDAC et les différentes procédures précédant et suivant l'obtention d'une Autorisation d'Exploitation Commerciale (AEC).

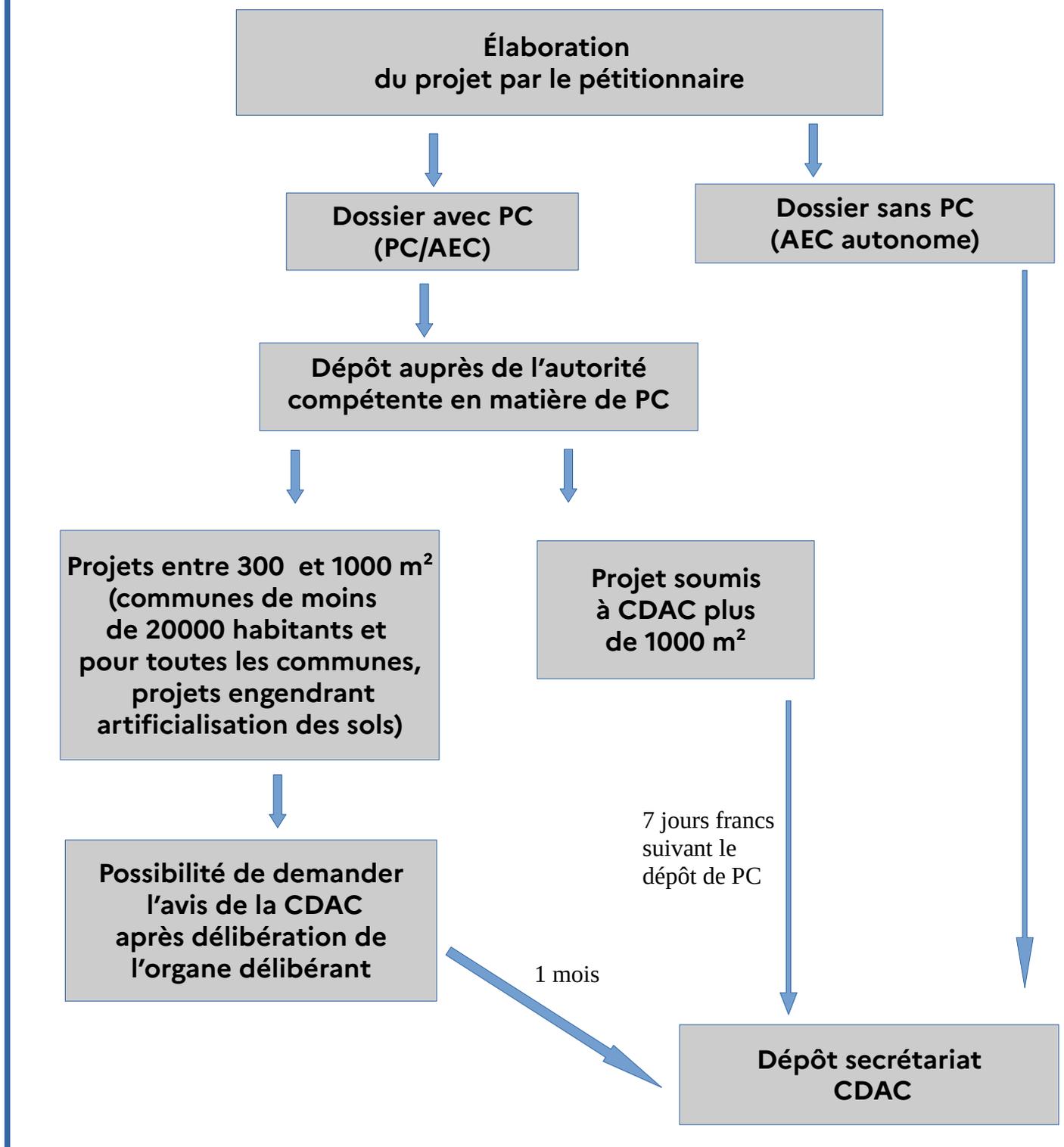
Les documents nécessaires au contenu des dossiers sont également listés et commentés. Chaque document fait l'objet de précisions devant permettre au porteur de projet et à son bureau d'études d'appréhender les attentes de la CDAC et ainsi d'aboutir à la constitution d'un dossier complet et de qualité.

Ce guide vient en complément de l'accompagnement apporté en continu par le secrétariat de la CDAC assuré par la préfecture de la Creuse et par le service instructeur de la Direction Départementale des Territoires de la Creuse (DDT).

Ce guide de la CDAC de la Creuse sera régulièrement enrichi et actualisé en fonction des évolutions législatives, réglementaires et jurisprudentielles.

Je vous en souhaite une bonne lecture.

Phase 1 : De l'élaboration du projet à la saisine de la CDAC



II – Constituer une demande d' **A**utorisation d' **E**xploitation **C**ommerciale (AEC)

II – Constituer une demande d'Autorisation d'Exploitation Commerciale (AEC)

Les textes réglementaires sont en écriture courante ; les commentaires en italique sur fond bleu clair.

1/ Les projets soumis à AEC

1.1 Règles générales

L'article L.752-1 du code de commerce liste les projets commerciaux concernés par l'AEC :

1° La création d'un magasin de commerce de détail d'une surface de vente supérieure à 1000 mètres carrés, résultant soit d'une construction nouvelle, soit de la transformation d'un immeuble existant ;

2° L'extension de la surface de vente d'un magasin de commerce de détail ayant déjà atteint le seuil des 1 000 mètres carrés ou devant le dépasser par la réalisation du projet. Est considérée comme une extension l'utilisation supplémentaire de tout espace couvert ou non, fixe ou mobile, et qui n'entrerait pas dans le cadre de l'article L. 310-2 ;

3° Tout changement de secteur d'activité d'un commerce d'une surface de vente supérieure à 2 000 mètres carrés. Ce seuil est ramené à 1 000 mètres carrés lorsque l'activité nouvelle du magasin est à prédominance alimentaire ;

4° La création d'un ensemble commercial tel que défini à l'article L. 752-3 et dont la surface de vente totale est supérieure à 1 000 mètres carrés ;

5° L'extension de la surface de vente d'un ensemble commercial ayant déjà atteint le seuil des 1 000 mètres carrés ou devant le dépasser par la réalisation du projet ;

6° La réouverture au public, sur le même emplacement, d'un magasin de commerce de détail d'une surface de vente supérieure à 2 500 mètres carrés dont les locaux ont cessé d'être exploités pendant trois ans, ce délai ne courant, en cas de procédure de redressement judiciaire de l'exploitant, que du jour où le propriétaire a recouvré la pleine et entière disposition des locaux ;

7° La création ou l'extension d'un point permanent de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique, organisé pour l'accès en automobile.

Pour les pépiniéristes et horticulteurs, la surface de vente mentionnée au 1° est celle qu'ils consacrent à la vente au détail de produits ne provenant pas de leur exploitation, dans des conditions fixées par décret.

1.2 Les cas particuliers

1.2.1 Sont exemptés de demande d'AEC :

(Articles L.752-1-1 et L.752-2 du code de commerce)

- Les regroupements de surfaces de vente de magasins voisins, sans création de surfaces supplémentaires, n'excédant pas 2 500 m², ou 1 000 m² lorsque l'activité nouvelle est à prédominance alimentaire.
- Les pharmacies et les commerces de véhicules automobiles ou de motocycles.
- Les halles et marchés d'approvisionnement au détail, couverts ou non, établis sur les dépendances du domaine public et dont la création est décidée par le conseil municipal.
- Les magasins accessibles aux seuls voyageurs munis de billets et situés dans l'enceinte des aéroports ainsi que les parties du domaine public affecté aux gares ferroviaires ; situées en centre-ville d'une surface maximum de 2 500 m².
- **Les projets prévus dans un secteur d'intervention d'une opération de revitalisation de territoire (ORT), sauf dispositions prises par la convention ORT du site d'implantation quant aux surfaces de vente de plus de 5 000 m² (2500 m² pour les magasins à prédominance alimentaire).**
- **Les opérations immobilières, combinant un projet d'implantation commerciale et des logements, situées dans un centre-ville compris dans l'un des secteurs d'intervention de l'ORT dès lors que la surface de vente du commerce est inférieure au quart de la surface de plancher à destination d'habitation.**
- La création d'un point permanent de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique, organisé pour l'accès en automobile, intégré à un magasin de détail, et n'emportant pas la création d'une surface de plancher de plus de 20 mètres carrés.

2/ Les procédures applicables

2.1 Existence de procédures distinctes

La procédure diffère selon que le projet nécessite ou non un permis de construire (PC).

2.1.1 Le projet nécessite un permis de construire

(Article R.752-9 du code de commerce)

Depuis 2015, une procédure de « guichet unique » permet au porteur de projet de déposer un seul dossier, portant à la fois sur la demande de PC et sur la demande d'AEC.

Le pétitionnaire dépose une demande de permis de construire complétée par un dossier d'AEC (pièce n° PC43 prévue par l'article R. 431-33-1 du code de l'urbanisme), dont le contenu est défini par le code de commerce. La demande est déposée auprès de l'autorité compétente en matière de PC.

- > Si la CDAC émet un avis défavorable au projet, le maire ne peut délivrer le PC demandé.
- > Si la CDAC émet un avis favorable, le maire peut délivrer un PC qui vaudra, outre l'autorisation de construire, autorisation d'exploitation commerciale.

Ce n'est pas parce que la CDAC ou, le cas échéant, la CNAC a émis un avis favorable, que le permis de construire doit obligatoirement être délivré. Le maire n'est pas dans une situation

de compétence liée et peut refuser le permis de construire sur un autre motif, notamment lié à la non-conformité du projet aux règles d'urbanisme.

2.1.2 Le projet ne nécessite pas de permis de construire

(Article R.752-11 du code de commerce)

Lorsqu'un permis de construire n'est pas nécessaire, le porteur de projet doit saisir directement la CDAC de sa demande d'AEC préalablement à la réalisation de son projet.

> La CDAC rend alors une décision autorisant ou refusant le projet.

> Le cas échéant, l'autorisation est accordée par mètre carré de surface de vente ou, dans le cas spécifique du drive, par piste de ravitaillement et par mètre carré d'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées au retrait des marchandises.

2.2 Existence de procédures spécifiques

2.2.1 La procédure facultative de saisine de la CDAC

(Articles L.752-4 et R.752-21 à R.752-29 du code de commerce)

Il existe une procédure facultative de consultation de la CDAC. Cette procédure facultative de consultation de la CDAC concerne les projets qui tout à la fois :

- ✓ sont situés dans les communes de moins de 20 000 habitants, ou toute commune dès que ces projets engendrent une artificialisation des sols ;
- ✓ portent sur la création ou l'extension d'un magasin de commerce de détail ou d'un ensemble commercial ;
- ✓ dont la surface de vente globale, en cas de réalisation du projet, est comprise entre 300 et 1 000 m² ;
- ✓ sont soumis à permis de construire.

Dans les communes de moins de 20 000 habitants et dans toutes les communes (quelle que soit la taille) pour les projets engendrant une artificialisation des sols, le conseil municipal ou l'assemblée délibérante d'un EPCI ayant reçu une demande de permis de construire pour un projet de création ou d'extension, d'un commerce de détail ou d'un ensemble commercial dont la surface de vente serait comprise entre 300 et 1 000 m² peut saisir pour avis la CDAC (L.752-4 du code de commerce).

Avant d'instruire la demande de PC, l'autorité compétente en matière de PC peut proposer au conseil municipal ou à l'organe délibérant de saisir la CDAC afin qu'elle statue sur la conformité du projet aux critères de l'article L.752-6 du code de commerce. La délibération de l'organe délibérant, motivée, est transmise au pétitionnaire dans un délai de trois jours et affichée à la porte de la mairie de la commune d'implantation (R752-22 du code de commerce) . Dans le même délai, la demande d'avis, motivée et accompagnée de la délibération de l'autorité compétente, est transmise au secrétariat de la CDAC.

Dès réception de la demande d'avis, le secrétariat de la CDAC fait connaître au demandeur du permis de construire la date et le numéro d'enregistrement de son dossier et le délai imparti à la commission pour statuer.

Le secrétariat l'invite à transmettre sans délai toutes les pièces susceptibles de permettre à la commission d'apprécier les effets du projet.

Le délai d'instruction, d'un mois, court à partir de la réception de la demande d'avis (au-delà de ce délai, le silence de la CDAC vaut avis tacite favorable).

L'avis rendu par la CDAC dans le cadre de cette procédure ne peut faire l'objet d'un recours devant la CNAC qu'en cas d'avis défavorable. Un tel recours ne peut être présenté que par le demandeur.

Ce dispositif n'est pas applicable à la demande de permis de construire d'un équipement commercial situé dans un secteur d'intervention d'une ORT comprenant un centre-ville identifié par la convention de cette opération.

Les demandes d'avis de la CDAC formulées au titre de l'article L.752-4 du code de commerce visent essentiellement à assurer aux collectivités de taille intermédiaire la bonne intégration des projets d'envergure réduite dans le tissu commercial existant. Cette possibilité de saisine reste à l'entière discrétion des collectivités.

En sollicitant l'avis de la CDAC, les collectivités, se donnent les moyens d'expertise pour décider par elles même, de la structuration de l'armature commerciale qu'elles souhaitent ou non mettre en place dans l'aménagement et l'équilibre de leur territoire.

Cette procédure confère aux collectivités un outil de maîtrise des aménagements commerciaux sur leurs territoires en leur permettant d'encourager les projets de qualité et vertueux sans pour autant entraver la liberté d'entreprise.

2.2.2 Communes intégrées à un SCoT

(Article L.752-4 du code de commerce)

Lorsque la commune du lieu d'implantation de ce type d'équipement, est intégrée à un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), le maire ou le président de l'établissement public compétent en matière d'urbanisme doit notifier la demande de permis de construire dans les huit jours au président du SCoT.

À son initiative, et indépendamment de la position de la collectivité sur le territoire de laquelle est projetée l'implantation, le président du SCoT peut également proposer à l'organe délibérant (de l'établissement public de coopération intercommunale) de saisir la CDAC afin de statuer sur la conformité du projet.

2.2.3 Les projets qui engendrent une artificialisation des sols

(Article L.752-6 du code de commerce)

L'autorisation d'exploitation commerciale ne peut être délivrée pour une implantation ou une extension qui engendrerait une artificialisation des sols, au sens du de l'article L. 101-2-1 du code de l'urbanisme.

Toutefois, pour les projets de moins de 10 000 m², une autorisation d'exploitation commerciale peut être délivrée si le pétitionnaire démontre, à l'appui de l'analyse d'impact, que son projet s'insère en continuité avec les espaces urbanisés dans un secteur au type d'urbanisation adéquat, qu'il répond aux besoins du territoire et qu'il obéit à l'un des critères suivants :

- a) insertion de ce projet dans le secteur d'intervention d'une opération de revitalisation de territoire ou dans un quartier prioritaire de la politique de la ville ;
- b) insertion du projet dans une opération d'aménagement au sein d'un espace déjà urbanisé, afin de favoriser notamment la mixité fonctionnelle du secteur concerné ;

c) compensation par la transformation d'un sol artificialisé en un sol non artificialisé ;

d) insertion au sein d'un secteur d'implantation périphérique ou d'une centralité urbaine identifié dans le document d'orientation et d'objectifs du schéma de cohérence territoriale entré en vigueur avant la publication de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021, portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets ou au sein d'une zone d'activité commerciale délimitée dans le règlement du plan local d'urbanisme intercommunal entré en vigueur avant la publication de la même loi.

Pour tout projet d'une surface de vente supérieure à 3 000 mètres carrés et inférieure à 10 000 mètres carrés, la dérogation n'est accordée qu'après avis conforme du représentant de l'État.

2.2.4 Certains projets peuvent être suspendus

(Articles L.752-1-2 et R.752-29-1 à R.752-29-9 du code de commerce)

Le représentant de l'Etat dans le département peut suspendre par arrêté, après avis ou à la demande du ou des EPCI et des communes concernées, l'enregistrement et l'examen en CDAC des demandes d'AEC, pour une durée de 3 ans, renouvelable 1 an, lorsque celle-ci porte sur un projet situé :

- ✓ sur le territoire d'une ou plusieurs communes signataires d'une convention ORT, mais en dehors des périmètres d'intervention définis par la convention ;
- ✓ sur des communes non signataires d'une convention ORT, mais membre d'un EPCI signataire d'une telle convention ou d'un EPCI limitrophe de celui-ci, lorsque le projet est de nature à compromettre gravement les objectifs de l'opération.

La demande de suspension doit intervenir au plus tard 21 jours après l'enregistrement de l'AEC au secrétariat de la CDAC.

Lorsque les demandes d'autorisation concernent des implantations sur le territoire d'un EPCI limitrophe situé dans un autre département, la mesure de suspension est prise par arrêté conjoint des représentants de l'État dans chacun des deux départements.

Trois mois avant le terme de la suspension, le secrétariat de la CDAC invite le pétitionnaire à lui transmettre, dans un délai de deux mois, une actualisation des données inscrites dans son dossier d'AEC. Le dossier actualisé est transmis au service instructeur (et le cas échéant à l'autorité compétente en matière de permis de construire). La procédure reprend alors son cours, pour le délai restant à courir, au lendemain du dernier jour de suspension.

2.2.5 Le renouvellement de l'AEC en cas de modifications substantielles

(Article L.752-15 du code de commerce)

Une nouvelle demande d'AEC est nécessaire lorsque le projet, en cours d'instruction ou lors de sa réalisation, subit, du fait du pétitionnaire, des modifications substantielles au regard des critères énoncés à l'article L.752-6 du code de commerce.

Lorsqu'elle devient définitive, l'autorisation de modifier substantiellement le projet se substitue à la précédente AEC accordée pour le projet.

La notion de modification substantielle vise à soumettre à autorisation tout changement d'un projet en cours d'instruction ou dans sa réalisation, affectant l'économie générale du projet initialement autorisé et susceptible d'avoir une influence sur le sens de l'avis ou de la décision prise par la CDAC ou la CNAC.

Le caractère substantiel ou non d'une modification du projet s'apprécie au cas par cas, aussi il est conseillé de transmettre au secrétariat de la CDAC tout nouveau permis de construire modificatif.

Trois conditions cumulatives caractérisent la modification substantielle :

a) Le projet est en cours d'instruction ou en cours de réalisation.

« En cours d'instruction », c'est-à-dire alors que la demande initiale déposée devant la CDAC n'a pas encore fait l'objet d'un avis ou d'une décision de celle-ci.

« Dans sa réalisation », c'est-à-dire alors que l'avis ou la décision de la CDAC a été notifié mais que le projet n'a pas encore ouvert au public.

b) La modification doit être le fait du pétitionnaire.

Cette notion vise à exclure les modifications induites par des interventions extérieures au pétitionnaire (*par exemple: changement de la réglementation de l'urbanisme, exigences imposées par l'autorité chargée du PC , etc*).

c) La modification s'apprécie au regard :

- de l'un des critères de l'article L.752-6 du code de commerce ;

La modification devra être analysée au regard de l'aménagement du territoire, du développement durable et de la protection des consommateurs.

- de la nature des surfaces de vente ;

Une augmentation de la surface de vente a le caractère d'une modification substantielle. En effet, le deuxième alinéa de l'article L.752-15 du code du commerce précise que « l'autorisation est délivrée par mètre carré de surface de vente ».

Une réduction de la surface de vente globale du projet n'est en principe pas considérée comme une modification substantielle, sauf si son importance engendre un véritable bouleversement de l'économie du projet initial.

De même, le regroupement ou la division de surfaces de vente peut aboutir à un bouleversement de l'économie du projet.

La division d'un magasin engendrant la création d'un ensemble commercial nécessite le dépôt d'une nouvelle demande d'AEC, à condition que cet ensemble commercial ne se situe pas déjà dans un ensemble commercial existant.

Une nouvelle répartition des surfaces de vente de faible importance et n'ayant pas d'effet sur le projet, n'est pas qualifiée de modification substantielle.

Le texte ne fait plus référence aux modifications touchant à la nature du commerce ou aux enseignes. Ainsi, le changement, lors de la commercialisation d'une cellule, d'une enseigne ou de la nature du commerce relevant du même secteur d'activité n'entraînera a priori aucune obligation de saisir la CDAC d'une demande pour « modification

substantielle », à moins que ce changement ait des effets importants au regard de l'un des critères énoncés à l'article L.752-6 du code de commerce.

2.2.6 La procédure de « revoyure »

(Articles L.752-21 et R.752-43-4 du code de commerce)

Un pétitionnaire dont le projet a été rejeté pour un motif de fond par la CNAC doit avoir pris en compte les motivations de cette décision ou de cet avis pour déposer une nouvelle demande d'autorisation sur un même terrain et que, en l'absence de modification substantielle, il peut saisir directement la CNAC (mécanisme dit de « revoyure »).

Il doit alors notifier la nouvelle demande au préfet du département d'implantation du projet et, s'il y a lieu, à chaque requérant auteur d'une précédente saisine de la CNAC. La nouvelle demande comprend, outre l'avis ou la décision de la Commission nationale rendu sur le projet, le dossier actualisé de demande d'autorisation d'exploitation commerciale (nouveau dossier + tableau récapitulatif + analyse d'impact).

L'article R.423-13-2 du code de l'urbanisme prévoit pour sa part qu'en cas de dépôt d'une demande de permis de construire pour un projet relevant du mécanisme de « revoyure », le maire transmet une copie du dossier à la CNAC dans un délai de 7 jours francs. Il s'agit « du nouveau dossier de demande de permis de construire valant autorisation d'exploitation commerciale ».

La demande peut être déposée directement auprès de la CNAC en cas de projet non soumis à permis de construire.

2.2.7 La procédure d'auto-saisine de la CNAC

(Article L.752-17 du code de commerce)

La CNAC peut s'auto-saisir des projets ayant une incidence interdépartementale ou interrégionale, dans le délai d'un mois suivant l'avis de la CDAC.

Il s'agit des projets d'une surface de vente de plus de 20 000 m², alors même qu'aucun recours n'aurait été engagé à leur encontre. Sont également visés, les projets ayant déjà atteint ce seuil ou devant le dépasser après extension.

En cas d'auto-saisine, le demandeur en est informé par lettre recommandée avec accusé de réception ou courrier électronique. Le délai de 4 mois dans lequel la CNAC doit se prononcer court à compter de la notification de la décision d'auto-saisine.

3/ La constitution du dossier/ Liste des données requises

Les pièces constitutives du dossier de demande sont listées aux articles R.752-4 à R.752-8 du code de commerce.

La demande est accompagnée d'un dossier comportant les éléments mentionnés ci-après ainsi que, en annexe, l'analyse d'impact définie au III de l'article L. 752-6.

3.1 Identité du demandeur

(Article R.752-4 du code de commerce)

La demande d'autorisation d'exploitation commerciale est présentée :

a) Soit par le ou les propriétaires du ou des terrains ou immeubles, par toute personne justifiant d'un titre du ou des propriétaires l'habilitant à exécuter les travaux ou par le mandataire d'une de ces personnes ;

b) Soit par une personne ayant qualité pour bénéficier de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Dans le cas où un permis de construire (PC) n'est pas nécessaire, la demande d'autorisation d'exploitation commerciale peut également être présentée par toute personne justifiant d'un titre du ou des propriétaires l'habilitant à exploiter commercialement les immeubles ou par le mandataire de cette personne.

En cas de changement de secteur d'activité, le document produit, dans l'hypothèse où le demandeur n'est pas le propriétaire, devra attester de la possibilité d'exercer l'activité prévue.

Dans le cadre d'un avis sur PC, le bénéficiaire de l'AEC est systématiquement le pétitionnaire du PC.

La demande d'autorisation d'exploitation commerciale précise la qualité en laquelle le demandeur agit et la nature du projet.

Les personnes compétentes pour pétitionner doivent étayer cette compétence par des documents officiels établissant l'identité des personnes morales et physiques, du début à la fin de la chaîne reliant le propriétaire au demandeur (extrait K bis, titre de propriété et/ou d'habilitation, mandat permettant d'identifier clairement le mandataire et l'objet du mandat).

Dans le cadre d'une copropriété, produire le procès-verbal d'assemblée générale autorisant les travaux ou l'autorisation de chacun des propriétaires.

3.2 Informations relatives au projet

(Article R.752-6- 1^{er} du code de commerce)

La demande est accompagnée d'un dossier comportant les éléments suivants.

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 (drive):

- une description du point de retrait (intégré ou non à un magasin de détail) ;
- 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 ;
- la date d'ouverture du magasin de détail dont dépend le point de retrait.

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.

(Plus d'informations se reporter au 2.2.5 « le renouvellement de l'AEC en cas de modifications substantielles », page 12/13.)

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 ;

Respect des prescriptions de la loi ALUR (article L.111-19 code de l'urbanisme). « L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface. »

Ce ratio s'applique de façon stricte uniquement lors de la création d'un magasin de détail ou d'un ensemble commercial.

En revanche, dans le cadre de l'extension d'un existant, l'appréciation du projet tiendra alors compte des efforts quantitatifs et qualitatifs proposés par le pétitionnaire à l'occasion de sa demande.

- les aménagements paysagers en pleine terre ;

Plan d'état des lieux : relief et végétation existante, arbres, arbustes...

Plan de masse détaillé après projet (échelle 1/500) : relief, arbres conservés, arbres déplacés, arbres supprimés, végétaux plantés (essences choisies, taille à la plantation, densité).

Des photos des essences prévues seraient utiles. Une planche de photos des aménagements paysagers existants et projetés permettrait une meilleure compréhension du projet. Le plan de végétalisation du site, compatible avec les capacités réelles du terrain, tiendra compte des éventuelles prescriptions du PLU, du règlement de la ZAC, etc. De plus il convient de privilégier les essences locales, les espèces non invasives et non allergènes. Les modes d'implantations de la végétation envisagés sont à préciser ainsi que leur évolution et gestion au fil du temps (taille, remplacement, entretien). Le mode de paillage (bâche plastique, BRF, ou autres) est à annoncer. L'utilisation et le compostage issu de la gestion (taille, tonte...) est à préciser.

- les activités annexes éventuelles n'entrant pas dans le champ d'application de la loi.

Activités propres au projet (cafétérias, restaurants, stations de distribution de carburants, pharmacies, commerces de véhicules automobiles ou de motocycles...).
L'historique du site demeure pertinent à produire.

3.3 Cartes ou plans relatifs au projet

(Article R.752-6-I-2° du code de commerce)

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.

La commission doit pouvoir apprécier la viabilité du plan de manœuvre en fonction notamment du rayon de giration des poids-lourds.

Plans des épures de giration pour les véhicules de livraison.

Plans du parc de stationnement (état existant/état projeté) à l'échelle de 1/500 avec les accès depuis les voies publiques, les différents types de place de parking (places standard, places de voitures électriques, places perméables, etc), les cheminements piétons, matérialisation des voies de circulation réservées à la clientèle et au personnel éventuellement.

Nombre de stationnement pour vélos : simple rack, sous abri, box sécurisé, etc.

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.

Les plans requis sont de niveau architectural et non de simples schémas.

L'un au moins de ces plans doit faire apparaître les limites parcellaires afin de pouvoir évaluer la viabilité du projet au regard de la maîtrise foncière.

3.4 Effets du projet en matière d'aménagement du territoire

(Article R.752-6-I-3° du code de commerce)

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

- a) Prise en compte de l'objectif de compacité des bâtiments et aires de stationnement.
- b) Évaluation 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.

Le dossier produira les mesures des flux actuels, les projections justifiées d'augmentation du trafic générée par le projet, les éventuelles modifications de voiries prévues avec la(es) commune(s), le Conseil Départemental, l'État, etc.

Ainsi une étude de trafic réalisé par un Bureau d'Étude spécialisé est primordiale suivant l'importance du projet et/ou le secteur dans lequel ce dernier s'implante (zone commerciale, en bordure d'une route à fort trafic, etc).

- c) Évaluation des flux journaliers de circulation des véhicules de livraison générés par le projet et description des accès au projet pour ces véhicules.

- d) 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.

La qualité des cheminements entre le projet et les arrêts fait partie du dispositif de desserte. Carte ou plan indiquant le cheminement piéton sécurisé (présence de trottoirs) pour rejoindre les arrêts TC depuis le projet.

Il peut être utile de joindre en annexe les fiches horaires des lignes de TC (bus, train, car) desservant le projet afin de pouvoir apprécier leur fréquence et leur amplitude.

- e) Analyse prévisionnelle des flux de déplacement dans la zone de chalandise, tous modes de transport confondus, selon les catégories de clients.

- f) 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 pour les aménagements pris en charge au moins pour partie par les collectivités territoriales, la mention des principales caractéristiques de ces aménagements, une estimation des coûts indirects liés aux transports supportés par les collectivités comprenant la desserte en transports en commun, ainsi qu'une présentation des avantages, économiques et autres, que ces aménagements procureront aux collectivités.

3.5 Effets du projet en matière de développement durable

(Article R.752-6- I-4° du code de commerce)

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 ;

Ratios de consommations d'électricité avant/ après projet.

Dans le cadre d'une extension, le pétitionnaire précisera si le bâtiment existant bénéficie ou non d'une amélioration du point de vue de sa consommation énergétique.

La demande indiquera et commentera l'application de la réglementation thermique en vigueur en fonction de la nature du projet (dans le cas de la réhabilitation et de l'extension d'un bâtiment existant, la réglementation thermique applicable à la partie réhabilitée diffère de celle de la partie nouvelle).

La commission appréciera qu'un projet tienne compte de sa date de réalisation effective, qui peut survenir plusieurs mois, voire plusieurs années, après la délivrance de l'AEC.

b) Le cas échéant, description des énergies renouvelables intégrées au projet et de leur contribution à la performance énergétique des bâtiments, et fourniture d'une liste descriptive des produits, équipements et matériaux de construction utilisés dans le cadre du projet et dont l'impact environnemental et sanitaire a été évalué sur l'ensemble de leur cycle de vie ;

Le porteur de projet veillera à respecter l'article L.171-4 du code de la construction et de l'habitation. Les bâtiments ou parties de bâtiments mentionnés au II du présent article : constructions de bâtiments ou parties de bâtiment à usage commercial, industriel ou artisanal, constructions de bâtiments à usage d'entrepôt, constructions de hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale, extensions et rénovations lourdes de bâtiments ou parties de bâtiment et constructions de parcs de stationnement couverts accessibles au public, lorsqu'elles créent plus de 500 mètres carrés d'emprise au sol, doivent intégrer soit un procédé de production d'énergies renouvelables, soit un système de végétalisation basé sur un mode culturel ne recourant à l'eau potable qu'en complément des eaux de récupération, garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité, soit tout autre dispositif aboutissant au même résultat.

Ces obligations sont réalisées en toiture du bâtiment ou sur les ombrières surplombant les aires de stationnement, sur une surface minimale au moins égale à une proportion de la toiture du bâtiment construit ou rénové de manière lourde et des ombrières créées, définie par arrêté des ministres chargés de la construction et de l'énergie. Cette proportion est au moins de 30 % à compter du 1er juillet 2023, puis de 40 % à compter du 1er juillet 2026, puis de 50 % à compter du 1er juillet 2027.

L'article L111-19-1 du code de l'urbanisme impose aux parcs de de stationnement extérieurs de plus de 500 mètres carrés, dès lors que l'un ou l'autre de ces dispositifs n'est pas incompatible avec la nature du projet ou du secteur d'implantation et ne porte pas atteinte à la préservation du patrimoine architectural ou paysager, de prévoir sur 50 % de la superficie du parc, un dispositif d'ombrage :

- des dispositifs végétalisés ;

- des ombrières comportant des panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) ;

Si lesdits parcs comportent des ombrières, celles-ci intègrent un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur surface.

Il est pertinent d'utiliser des matériaux biosourcés et de produire la liste des prestataires locaux, qui seront sollicités dans le cadre du chantier de construction.

c) Le cas échéant, dans les limites fixées aux articles L.229-25 et R.229-47 du code de l'environnement, description des émissions directes et indirectes de gaz à effet de serre que le projet est susceptible de générer et les mesures envisagées pour les limiter ;

d) Description des mesures propres à limiter l'imperméabilisation des sols ;

L'article L111-19-1 du code de l'urbanisme impose aux parcs de stationnement extérieurs de plus de 500 mètres carrés, dès lors ces dispositifs n'est pas incompatible avec la nature du projet ou du secteur d'implantation et ne porte pas atteinte à la préservation du patrimoine architectural ou paysager, de prévoir sur 50 % de la superficie au sol du parc, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés :

- favorisant la perméabilité des sols ;
- favorisant l'infiltration ou évaporation des eaux.

Le porteur de projet devra préciser comment il prend en compte la collecte des eaux de surface et issues des toitures, leur circulation et au cas échéant leur stockage pour de futurs arrosages, ou leur mode d'infiltration par exemple. Mais aussi en quoi la question de l'eau fait partie intégrante du projet d'aménagement pour qu'elle soit valorisée à la source.

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 ;

Démarche « chantier propre ».

L'utilisation des éléments compostables issus de poubelles des bâtiments sont à préciser.

f) Description des nuisances visuelles, lumineuses, olfactives et sonores générées par le projet et des mesures propres à en limiter l'ampleur ;

La commission doit pouvoir apprécier les éventuelles nuisances sonores des livraisons nocturnes.

La présentation, notamment visuelle, sera aussi réaliste que possible.

La création d'une friche relève de cette rubrique : indiquer ici de manière précise le devenir du site abandonné.

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.

Plan de visualisation des zones de protection.

3.6 Effets du projet en matière de protection des consommateurs

(Article R.752-6-I-5° du code de commerce)

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.

Présence de voies piétonnes sécurisées, desserte des transports collectifs, places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite (PMR), les familles,...

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) Évaluation des risques naturels, technologiques ou miniers et, le cas échéant, description des mesures propres à assurer la sécurité des consommateurs.

La demande détaillera comment le projet prend en compte les diverses prescriptions (PPRi, PPR sismique, mouvement de terrain, retrait-gonflement des argiles, miniers, etc).

Plan en coupe de la parcelle, notamment dans le cadre d'un projet soumis au risque inondation.

La question du risque ne doit pas simplement être appréhendé au regard de l'implantation du bâtiment sur la parcelle mais aussi au regard de la capacité à mettre en sécurité les clients et les personnels en cas de difficultés d'évacuation puisque le législateur range ce critère au titre de la protection des consommateurs.

3.7 Effets du projet en matière sociale

(Article R.752-6-1-6° du code de commerce)

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'État chargés de l'emploi.

Si le projet génère la création d'emplois, il convient de distinguer les temps pleins, les temps partiels des ETP ou des saisonniers ainsi que les types de contrats proposés.

3.8 Contenu supplémentaire

(Article R.752-7 du code de commerce)

La demande précise, outre les éléments prévus à l'article R.752-5 du code de commerce, les éléments suivants :

a) Pour le ou les demandeurs personnes physiques : nom, prénom, adresse, numéro de téléphone et adresse électronique ;

b) Pour le ou les demandeurs personnes morales : raison sociale, forme juridique, adresse, numéro de téléphone et adresse électronique, ainsi que les nom, prénom, numéro de téléphone et adresse électronique de leur représentant ;

c) Localisation, adresse et superficie du ou des terrains.

Le dossier déposé comprend, outre les éléments prévus à l'article R.752-6 du code de commerce, les éléments suivants :

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. *Extrait à jour, sinon, expliquer les éventuelles divisions parcellaires en cours, de telle sorte que l'illustration coïncide avec les titres de propriété justifiant de la qualité du demandeur. Joindre également la justification de la maîtrise foncière des parcelles cadastrales concernées.*

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.

Il est recommandé de fournir une vue récente et de bonne qualité graphique, tenant compte des dernières évolutions de l'environnement du site.

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.

Ce document permettra de distinguer les détails du projet (ouvertures, décrochés de façades, etc).

Le rédacteur veillera tout particulièrement à la pertinence et à la qualité des illustrations : données actualisées, traits et légendes lisibles, sans surcharges, cohérence des légendes avec le sujet traité, échelle des cartographies adaptée, cohérence des insertions 3D avec le fond photographique, propositions de végétalisation réalistes, prise en compte de l'environnement existant et non pas gommage des éléments dévalorisant le projet...

Cas des drives

Le contenu d'un dossier comportant à titre exclusif ou associé un projet de création ou d'extension d'un drive est identique à celui d'un dossier classique. S'y ajoutent les données propres à cette activité : nombre de pistes, surface d'emprise au sol, plan d'aménagement permettant de discerner les zones de préparation et de stockage des colis, les stationnements dédiés... (articles L 752-3-III, L752-16 code de commerce).

3.9 L'analyse d'impact

(Articles L.752-6-III à IV et R.752-6-II-1° à 4° du code de commerce)

Le dossier de demande d'AEC doit comporter en annexe l'analyse d'impact, réalisée par un organisme indépendant habilité par la préfète de département.

Cet organisme habilité ne peut pas établir l'analyse d'impact du projet s'il est intervenu à quelque titre ou stade que ce soit dans la construction du projet ou s'il a des liens de dépendance juridique avec le pétitionnaire.

Ainsi par exemple, le cabinet mandaté par le pétitionnaire pour réaliser l'analyse d'impact, ne peut pas être le même que celui qui rédige le dossier de demande d'AEC.

L'analyse spécifie également l'identité de l'organisme réalisant l'étude et son numéro d'habilitation ainsi que la date et signature de l'auteur de l'analyse.

Enfin, est annexée à l'analyse d'impact, une déclaration sur l'honneur de non-intervention à quelque titre ou stade que ce soit dans le projet et d'absence de liens de dépendance juridique avec le pétitionnaire.

La liste des organismes habilités par la Préfète de la Creuse, à réaliser l'analyse d'impact est disponible sur le site internet de la Préfecture de la Creuse.

L'analyse d'impact, permet d'évaluer les effets du projet sur l'animation et le développement économique du centre-ville de la commune d'implantation, des communes limitrophes et de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont la commune d'implantation est membre, ainsi que sur l'emploi, en s'appuyant notamment sur l'évolution démographique, le taux de vacance commerciale et l'offre de mètres carrés commerciaux déjà existants dans la zone de chalandise pertinente, en tenant compte des échanges pendulaires journaliers et, le cas échéant, saisonniers, entre les territoires.

L'analyse d'impact comprend les éléments et informations suivants :

1) Informations relatives à la zone de chalandise et à l'environnement proche du projet :

a) Une carte ou un plan indiquant, en les superposant, les limites de la commune d'implantation, celles de l'établissement public de coopération intercommunale dont est membre la commune d'implantation, et celles de la zone de chalandise, accompagné :
- des éléments justifiant la délimitation de la zone de chalandise ;

L'article R 752-3 du code de commerce stipule que, « constitue la zone de chalandise d'un équipement faisant l'objet d'une demande d'autorisation d'exploitation commerciale l'aire géographique au sein de laquelle cet équipement exerce une attraction sur la clientèle. Elle est délimitée en tenant compte notamment de la nature et de la taille de l'équipement envisagé, des temps de déplacement nécessaires pour y accéder, de la présence d'éventuelles barrières géographiques ou psychologiques et de la localisation et du pouvoir d'attraction des équipements commerciaux existants.»

On évitera ici de présenter une zone de chalandise hypertrophiée pour justifier d'une démographie importante, ou sous-évaluée pour écarter un requérant éventuel.

Pour les projets en zone frontalière, il est nécessaire de fournir un descriptif succinct de cette zone : nombre d'habitants potentiellement concernés, part de la clientèle frontalière dans le total de la clientèle, etc.

- 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.

Seront signalées, le cas échéant, les opérations de revitalisation de territoire définies au I de l'article L. 303-2 du code de la construction et de l'habitation, avec identification des secteurs d'intervention tels que prévus au II de ce même article L.303-2 ;

b) Une carte ou un plan de l'environnement du projet, accompagné d'une description faisant apparaître, dans le périmètre des communes limitrophes de la commune d'implantation incluses dans la zone de chalandise définie pour le projet, le cas échéant :

- la localisation des activités commerciales (pôles commerciaux et rues commerçantes, halles et marchés) et, le cas échéant, des locaux commerciaux vacants ;
- la localisation des autres activités (agricoles, industrielles, tertiaires) et des équipements publics ;
- la localisation, en centre-ville et en périphérie, des éventuelles friches, notamment commerciales ou industrielles, susceptibles d'accueillir le projet. Une friche au sens du présent article s'entend de toute parcelle inexploitée et en partie imperméabilisée ;
- 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 et les disponibilités foncières connues .

Ces disponibilités foncières permettent d'appréhender l'évolution urbanistique de la zone d'implantation.

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 .

Il s'agit des pôles qui, malgré la distance, interagissent encore avec la zone d'implantation du projet.

2) Présentation de la contribution du projet à l'animation des principaux secteurs existants, notamment en matière de complémentarité des fonctions urbaines et d'équilibre territorial. En particulier la contribution, y compris en termes d'emploi, à l'animation, la préservation ou la revitalisation du tissu commercial des centres-villes de la commune d'implantation et des communes limitrophes incluses dans la zone de chalandise définie pour le projet, avec mention, le cas échéant, des subventions, mesures et dispositifs de toutes natures mis en place sur les territoires de ces communes en faveur du développement économique .

3) Présentation des effets du projet en matière de protection des consommateurs, en particulier en termes de variété, de diversification et de complémentarité de l'offre proposée par le projet avec l'offre existante, incluant les éléments suivants.

4) Présentation des effets du projet en matière d'artificialisation des sols et, pour tout projet engendrant une artificialisation des sols :

a) La justification de l'insertion du projet dans l'urbanisation environnante, notamment par l'amélioration de la mixité fonctionnelle du secteur, et de sa conformité avec les règles d'urbanisme en vigueur, ainsi que la justification de l'absence d'alternative à la consommation d'espace naturel, agricole ou forestier. Une carte du projet ou un plan est fourni à l'appui de cette justification ;

b) Une description de la contribution du projet aux besoins du territoire, en s'appuyant notamment sur l'évolution démographique de ce dernier, le taux de vacance commerciale et l'offre de mètres carrés commerciaux déjà existants dans la zone de chalandise du projet ;

c) De manière alternative :

- soit la justification de l'insertion du projet dans un secteur d'intervention d'une opération de revitalisation de territoire définie au I de l'article L. 303-2 du code de la construction et de l'habitation ou dans un quartier prioritaire de la politique de la ville. Une carte du projet ou un plan est fourni à l'appui de cette justification ;

- soit la justification de l'insertion du projet dans une opération d'aménagement telle que définie à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme au sein d'un espace déjà urbanisé. Une carte du projet ou un plan est fourni à l'appui à cette justification ;

- soit la justification que les mesures présentées permettent de compenser les atteintes prévues ou prévisibles, directes ou indirectes, occasionnées par la réalisation du projet, en transformant un sol artificialisé en sol non artificialisé, au sens de l'article L. 101-2-1 du code de l'urbanisme, afin de restaurer de manière équivalente ou d'améliorer les fonctions écologiques et agronomiques altérées par le projet ;

L'équivalence est appréciée en termes qualitatifs et quantitatifs. Les gains obtenus par la compensation doivent être au moins égaux aux pertes occasionnées par le projet. Les mesures de compensation sont mises en œuvre, en plus de ce qui peut être fait à proximité immédiate du projet, en priorité au sein des zones de renaturation préférentielles lorsque de telles zones sont identifiées en application du 4° du I de l'article L. 151-7 du code de l'urbanisme ou bien du 3° de l'article L. 141-10 du même code et que les mesures s'inscrivent dans les orientations d'aménagement et de programmation (article R.752-6 code de commerce).

- soit la justification de l'insertion du projet au sein d'un secteur d'implantation périphérique ou d'une centralité urbaine, identifiés dans le document d'orientation et d'objectifs du schéma de cohérence territoriale, ou au sein d'une zone d'activité commerciale délimitée dans le règlement du plan local d'urbanisme intercommunal, entrés en vigueur avant le 23 août 2021.

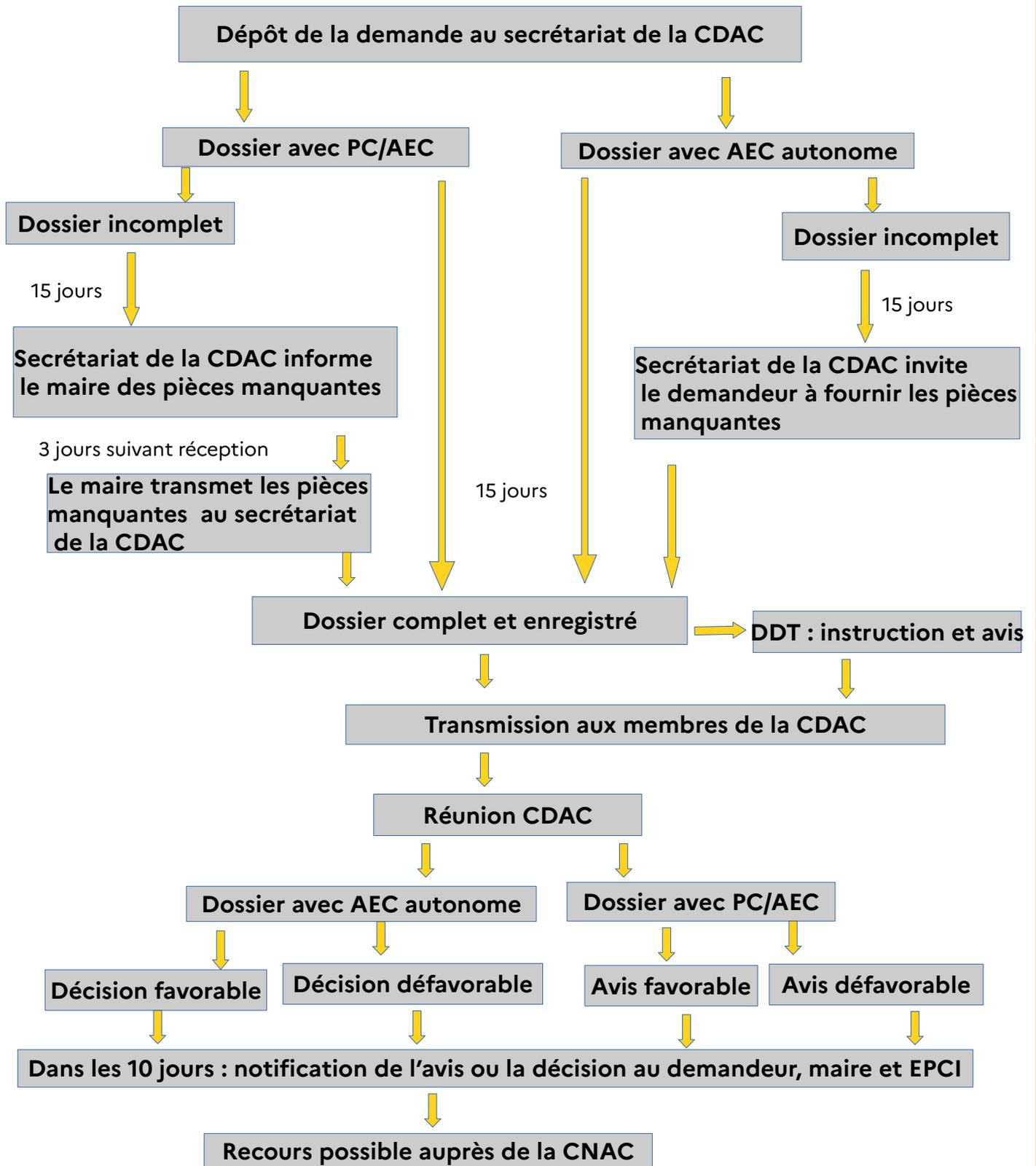
Une carte du projet ou un plan est fourni à l'appui de cette justification.

L'analyse d'impact précise, pour chaque information, ses sources, sauf carence justifiée, et, pour chaque calcul, sa méthode.

L'intitulé du 4° précité exige ainsi que tout dossier de demande, même lorsque le projet n'engendrera pas d'artificialisation des sols, comporte une « présentation des effets du projet en matière d'artificialisation des sols ».

Ce qui pourrait prendre la forme d'une comparaison des superficies des terrains artificialisés des parcelles du projet à la date d'achèvement du projet et à la date du 23 août 2021.

Phase 2 : La procédure en CDAC



**III – L'examen des
demandes
d'Autorisation
d'Exploitation
Commerciale
par la Commission
Départementale
d'Aménagement
Commercial**

III – L'examen des demandes d'AEC par la CDAC

Les textes réglementaires sont en écriture courante ; les commentaires en italique sur fond jaune.

1/ La mise en place de la procédure d'AEC

(Articles R.752-9 à 11 du code de commerce et R.423-2 du code de l'urbanisme)

1.1 L'envoi de la demande

(Articles R.751-2, R.752-9 et R.752-11 du code de commerce)

Il y a trois types de dossiers :

- ✓ un dossier de demande de Permis de Construire valant Autorisation d'Exploitation Commerciale (PC/AEC) ;
- ✓ un dossier de demande d'Autorisation d'Exploitation Commerciale Autonome (AEC « autonome ») ;
- ✓ un dossier de demande de permis de construire avec délibération motivée, dans le cadre de la procédure de consultation (art. L. 752-4) du code du commerce).

a) Pour une demande de PC valant AEC

La demande d'autorisation d'exploitation commerciale doit être déposée par le pétitionnaire auprès du service chargé de l'instruction des permis de construire.

Si le projet concerne plusieurs communes, est considérée comme commune d'implantation celle sur laquelle le projet a le plus d'emprise foncière.

b) Pour une demande d'AEC autonome

La demande d'autorisation d'exploitation commerciale doit être déposée directement au secrétariat de la CDAC.

c) Pour les projets entre 300 et 1000 m² de surface de vente

Le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'EPCI doit se prononcer sur l'opportunité de saisir la CDAC.

(Plus d'informations se reporter au paragraphe 2.2.1 : « la procédure facultative de saisine de la CDAC », page 9/10)

1.2 Transmission de la demande

(Articles R.423-13-2 et R.423-2 du code de l'urbanisme, R.752-22 du code de commerce)

Que le projet soit axé autour d'une AEC « autonome » ou d'un PC/AEC (sous certaines conditions de seuil de m² notamment), il est transmis au secrétariat de la CDAC. Cet envoi doit avoir lieu dans **les 7 jours francs** qui suit le dépôt en mairie. (**3 jours maximum** à compter de la délibération dans le cadre d'une demande d'avis de la CDAC pour des projets dont la surface de vente est comprise entre 300 et 1 000 m²).

La demande doit être adressée au secrétariat de la CDAC de la Creuse en deux exemplaires, dont un dématérialisé.

Elle est soit adressée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit déposée contre décharge.

Les pièces constitutives du dossier de demande sont listées au code de l'urbanisme ainsi qu'aux articles R.752-6 et R.752-7 du code de commerce.

(L'ensemble des pièces à fournir est détaillé et explicité au paragraphe 3/ de la partie précédente.)

1.3 La vérification de la complétude du dossier

(Articles R.752-8, R.752-10 et R.752-12 du code de commerce)

Le secrétariat de la CDAC vérifie la recevabilité de la demande dans un délai de 15 jours francs, avec demande de compléments éventuels. Le silence du secrétariat au-delà de ce délai vaut reconnaissance de la complétude du dossier.

Dossier avec permis de construire

Si le dossier est complet, le secrétariat de la commission en informe le maire. À défaut d'information contraire communiquée au maire par le secrétariat de la commission dans un délai de quinze jours francs suivants la réception du dossier, ce dernier est réputé complet.

Si le dossier de demande d'autorisation d'exploitation commerciale est incomplet, le secrétariat de la commission informe le maire des pièces manquantes qui doivent figurer dans ce dossier. Dans les trois jours suivant leur réception, le maire transmet les pièces manquantes au secrétariat de la commission.

Dossier sans permis de construire

Si le dossier est incomplet, le secrétariat de la commission invite le demandeur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou, dans le cas prévu à l'article R. 752-8, par courrier électronique, à fournir les pièces manquantes.

À défaut de réception par le demandeur dans le délai de 15 jours francs suivant la réception du dossier, d'une demande de pièces manquantes, le dossier est réputé complet.

Si le dossier est complet, le secrétariat de la commission fait connaître au demandeur la date et le numéro d'enregistrement de sa demande et la date avant laquelle la décision doit lui être notifiée.

Lorsque le demandeur l'accepte, les notifications peuvent lui être faites par courrier électronique. Dans ce cas, le demandeur est réputé avoir reçu ces notifications à la date à laquelle il les consulte à l'aide de la procédure électronique. Il adresse un accusé de réception électronique à l'autorité compétente au moment de la consultation du document. À défaut de consultation à l'issue d'un délai de huit jours après leur envoi, le demandeur est réputé les avoir reçues.

1.4 Le lancement de l'instruction

(Articles L.752-4 et 14 et R.752-10-1, 13 et 24 du Code de Commerce)

Le délai d'instruction de la demande d'AEC court à compter de la réception par le secrétariat de la CDAC d'un dossier complet.

La CDAC dispose d'un délai de deux mois (le délai est ramené à 1 mois s'il s'agit d'un PC présenté pour les projets entre 300 et 1000 m²), à compter de la réception du dossier complet, pour se prononcer sur le projet. Passé ce délai, l'avis ou la décision est réputé favorable.

La demande est enregistrée par le secrétariat puis instruite par la Direction Départementale des Territoires de la Creuse.

Pour tout projet d'équipement commercial engendrant une artificialisation des sols et portant sur une surface de vente comprise entre 3 000 m² et 10 000 m², dès lors que le dossier de demande est enregistré, le secrétariat de la commission départementale transmet le dossier de demande à la préfète pour avis conforme.

Le délai d'instruction de la demande de permis de construire valant AEC est :

- ✓ 5 mois (3 mois de délai de droit commun majoré de 2 mois supplémentaires) courant à compter de la réception d'un dossier complet (R.423-25 code de l'urbanisme) ;
- ✓ le délai de 5 mois est porté à 10 mois en cas de recours devant la CNAC (R.723-36-1 code de l'urbanisme) ;
- ✓ le délai de 5 mois est porté à 7 mois en cas de recours devant la CNAC pour les projets compris entre 300 et 1000 m² (R.423-36-1 code de l'urbanisme).

La CDAC a l'obligation d'informer les maires des communes limitrophes à la commune d'implantation du projet, dès l'enregistrement, des demandes d'autorisation d'exploitation commerciale (article L. 751-2 du code de commerce).

La CDAC informe la CNAC de tout projet mentionné à l'article L. 752-1 dont la surface de vente atteint au moins 20 000 mètres carrés, dès son dépôt (article L. 752-17 du code de commerce).

2/ Les critères d'appréciation de la CDAC

(Article L.752-6-1 du code de commerce)

Trois types de critères sont pris en compte dans l'examen des dossiers :

- ✓ L'aménagement du territoire
- ✓ Le développement durable
- ✓ La protection des consommateurs

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

La DDT examine le dossier et émet un avis qui éclaire la commission en tenant compte des critères légaux afin que cette dernière, puisse rendre sa décision.

Le rapport de la DDT est transmis au plus tard 5 jours avant la date de la CDAC à ses membres par le secrétariat de la CDAC.

L'autorisation d'Exploitation Commerciale (AEC) mentionnée à l'article L.752-1 du code de commerce est compatible :

- avec le document d'orientation et d'objectif (DOO) des Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT) ;
- avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) des Plans Locaux d'Urbanisme Intercommunaux (PLUi).

L'article L.142-1 8° du Code de l'urbanisme prévoit que les AEC doivent être compatibles avec les SCoT et, plus précisément, avec le document d'orientation et d'objectifs (DOO).

Le mot compatible signifie : « ne pas être en contradiction avec » et non pas « conforme ». L'obligation de compatibilité est moins rigoureuse qu'une obligation de conformité. Elle suppose que le projet ne soit pas contraire aux orientations du SCoT en matière d'aménagement commercial.

L'arrêt du Conseil d'État n° 353496 du 12 décembre 2012 rappelle qu'il appartient aux commissions d'aménagement commercial, non de vérifier la conformité des projets d'exploitation commerciale qui leur sont soumis aux énonciations des SCoT, mais d'apprécier la compatibilité de ces projets avec les orientations générales et les objectifs qu'ils définissent.

En absence de PLUi ou de SCoT, c'est le document d'urbanisme applicable à la commune qui sera pris en compte.

La DDT, dans son rapport, ne s'engage pas au-delà de la stricte application de la hiérarchie des normes (loi, SCoT, PLU...) à la date de la demande d'AEC nonobstant les actualisations ou modifications de documents en cours.

Plans et cartes : extrait de la planche de zonage concerné par le projet dans le document d'urbanisme en vigueur et extrait de l'OAP du PLU concerné par le projet si nécessaire.

Règlement PLU secteur concerné.

Historique :

a) en cas de création : description, le cas échéant, des projets présentés par le demandeur sur le même terrain avec indication de la date des décisions ou avis antérieurs ;

b) en cas d'extension ou de changement de secteur d'activité, historique de l'équipement concerné (date d'ouverture du magasin, surface de vente initiale, le cas échéant, indication des demandes d'extension déjà présentées avec date et sens des décisions ou des avis antérieurs.

2.1 Critères pris en compte en matière d'aménagement du territoire

(Article L.752-6-I-1° du code de commerce)

a) Localisation du projet et son intégration urbaine.

b) Consommation économe de l'espace, notamment en termes de stationnement (prise en compte de l'objectif de compacité des bâtiments et aires de stationnement).

Les impacts liés à l'ampleur ou à la sobriété de cette consommation foncière nécessitent une attention particulière dans le contexte de la loi Résilience & Climat.

Le renforcement de l'application de l'objectif de «Zéro Artificialisation Nette (ZAN)» plaide pour un examen attentif de ce point dans les analyses d'impact par les bureaux d'études.

c) Effet du projet sur l'animation de la vie urbaine, rurale et dans les zones de montagne et du littoral.

d) 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.

e) La contribution du projet à la préservation ou à la revitalisation du tissu commercial du centre-ville de la commune d'implantation, des communes limitrophes et de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont la commune d'implantation est membre.

Le dossier peut s'appuyer sur l'analyse d'impact à joindre en annexe et en présenter une synthèse argumentée.

f) Les coûts indirects supportés par la collectivité en matière notamment d'infrastructures et de transports.

2.2 Critères pris en compte en matière de développement durable

(Article L.752-6-I-2° du code de commerce)

a) Qualité environnementale du projet, notamment du point de vue de la performance énergétique et des émissions de gaz à effet de serre par anticipation du bilan prévu aux 1° et 2° du I de l'article L.229-25 du code de l'environnement, 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) Insertion paysagère et architecturale du projet, notamment par l'utilisation de matériaux caractéristiques des filières de productions 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 au 2° de l'article L. 752-1.

2.3 Critères pris en compte en matière de protection des consommateurs

(Article L.752-6-I-3° du code de commerce)

Le concept de « protection » précité englobe tant la sécurité physique du consommateur que la défense de ses intérêts économiques en passant par le confort d'achat, etc.

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.

Ce volet ressemble en partie au 2.1 e) mais abordé sous l'angle de l'intérêt des consommateurs.

c) La variété de l'offre proposée par le projet, notamment par le développement de concepts novateurs et la valorisation des filières de production locales.

d) Les risques naturels, miniers et autres auxquels peut être exposé le site d'implantation du projet et mesures propres à assurer la sécurité des consommateurs.

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

2.4 Remarques d'ensemble sur le contenu et la présentation du dossier

➤ La trame du dossier doit être respectée. Si vous n'êtes pas concerné par un paragraphe, notez simplement « sans objet » mais ne décalez pas, ne modifiez pas la numérotation.

➤ Données actualisées, traits et légendes lisibles, sans surcharges, cohérence des légendes avec le sujet traité, échelle des cartographies adaptée, cohérence des insertions 3D avec le fond photographique, propositions de végétalisation réalistes, prise en compte de l'environnement existant sans gommage des éléments dévalorisant le projet, cohérence des informations et des plans entre le volet AEC et le PC, éviter les photos sans rapport direct avec le projet etc.

➤ Le contenu d'un dossier comportant à titre exclusif ou associé un projet de création ou d'extension d'un « drive » est identique à celui d'un dossier classique. S'y ajoutent les données propres à cette activité : nombre de pistes, surface d'emprise au sol, plan d'aménagement permettant de discerner les zones de préparation et de stockage des colis, les stationnements dédiés (articles L.752-3-III, L.752-16 du code de commerce).

➤ Le silence d'une rubrique n'est pas favorable au traitement d'un dossier. Si le rédacteur se trouve dans l'impossibilité de la renseigner, il convient de justifier les raisons de ce silence plutôt que de ne rien inscrire.

(Par exemple, dans le cas d'une extension de magasin sis dans un ensemble commercial, le propriétaire dispose rarement de la maîtrise des espaces collectifs pour en améliorer la signalétique ou l'insertion paysagère à sa guise. Il doit, en revanche, dans la mesure du possible, renseigner le dossier en produisant l'éventuel règlement de la zone d'accueil ou de la copropriété relatif à ces questions.

➤ Un minimum d'informations sur la nature des activités envisagées est nécessaire à une présentation cohérente du projet, notamment pour justifier de la zone de chalandise.

➤ Les redondances, généralités ou imprécisions nuisent à la clarté du document et ne préjugent pas d'un projet mûri et viable.

➤ Le Plan Local d'Urbanisme sera une source riche d'information. Le projet devra être compatible avec le PLU (normes de gabarit, de volume ou de hauteur, règles de ratios de stationnement, aspect extérieur, ...).

➤ Il est incontournable de faire part de votre projet à la commune d'implantation. Elle aura ainsi connaissance de votre projet avant de recevoir le dossier.

- Il est souhaitable de prévoir une introduction. Il s'agit de vous présenter et exposer les motivations de votre projet. Un historique de votre point de vente, vos objectifs, en quoi votre projet est intéressant pour la commune et les consommateurs sont autant d'éléments qui seront les bienvenus pour introduire votre demande.
- Une plateforme d'échange électronique de documents appelée GEIDA (Gestion des échanges informatisés des demandes d'autorisation) est mise en place pour simplifier la gestion des dossiers de demande d'autorisation d'exploitation commerciale entre l'échelon territorial et l'échelon national. Cette plateforme GEIDA n'est pas accessible aux pétitionnaires. Le mode de dépôt du dossier de demande n'est pas modifié. Toutefois, afin de limiter la taille des fichiers et faciliter la lecture du dossier de demande, il est souhaitable que celui-ci respecte les recommandations suivantes :
 - l'ensemble des pièces exigées au titre des articles R. 752-6 et R. 752-7 doit être intégré dans un fichier unique ;
 - ce fichier unique est au format « PDF » ;
 - ce fichier unique « PDF » ne dépasse pas, si possible, la taille de 50 Mo ;
 - les premières pages de ce fichier doivent comporter une liste récapitulative des documents et informations exigées par les articles R. 752-6 et R. 752-7 du code de commerce ;
 - ne pas dépasser 100 pages hors annexe(s) ;
 - éviter les photos qui ne sont pas en rapport direct avec le projet.

3/ Le passage en CDAC

3.1 La composition de la CDAC

(Articles L.751-2, R.751-1 et 2 du code de commerce)

La CDAC, présidée par la préfète ou son représentant qui ne prend pas part au vote, est composée :

➔ **De sept élus suivants :**

- Le maire de la commune d'implantation ou son représentant ;
- Le président de l'EPCI à fiscalité propre dont est membre la commune d'implantation ou son représentant ;
- Le président du syndicat mixte ou de l'EPCI chargé du schéma de cohérence territoriale dans le périmètre duquel est située la commune d'implantation ou son représentant ou, à défaut, le maire de la commune la plus peuplée de l'arrondissement ou, à défaut, un membre du conseil départemental ;
- Le président du conseil départemental ou son représentant ;
- Le président du conseil régional ou son représentant ;
- Un membre représentant les maires au niveau départemental ;
- Un membre représentant les intercommunalités au niveau départemental.

➔ **De quatre personnalités qualifiées :**

- Deux en matière de consommation et de protection des consommateurs ;
- Deux en matière de développement durable et d'aménagement du territoire.

➔ **Une personnalité qualifiée représentant le tissu économique :**

- Un représentant de la chambre d'agriculture qui présente l'avis de cette dernière lorsque le projet d'implantation commerciale consomme des terres agricoles.

Les personnes qualifiées nommées par la chambre de commerce et d'industrie, et la chambre de métiers et de l'artisanat ne doivent plus être convoquées

Lorsque l'un des élus détient plusieurs mandats, il ne siège qu'au titre de l'un de ses mandats. Le cas échéant, le ou les organes délibérants dont il est issu désignent son remplaçant pour chacun des mandats au titre desquels il ne peut siéger.

Lorsque la zone de chalandise du projet dépasse les limites du département, le représentant de l'État dans le département complète la composition de la commission en désignant au moins un élu et une personnalité qualifiée de chaque autre département concerné. Ces membres sont désignés sur proposition du préfet de chacun des autres départements concernés.

Dans chaque département, un arrêté préfectoral, publié au recueil des actes administratifs, désigne :

- Sur proposition de l'association des maires du département, parmi les membres des organes délibérants des communes et EPCI du département, dans la limite de trois personnes par catégorie, les représentants des mairies et intercommunalités au niveau départemental. En cas de pluralité d'associations, ces personnes sont désignées par accord entre les présidents d'associations des maires du département ou, à défaut d'accord, par le préfet. Leur mandat de 3 ans est renouvelable une fois. Il prend fin dès que cesse leur mandat d'élu.

- Les personnalités qualifiées en matière de protection des consommateurs et de développement durable. Leur mandat de trois ans est renouvelable. Si elles perdent la qualité en vertu de laquelle elles ont été désignées, ou en cas de démission, de décès ou de déménagement hors des frontières du département, leur remplaçant est désigné, sans délai, pour la durée du mandat restant à courir.

- La personnalité qualifiée représentant le tissu économique.

- Aucune personne ne peut siéger au sein de la commission à deux titres différents.

- Les élus des communes et intercommunalités ne peuvent être représentés que par un membre de l'organe délibérant qu'ils président.

- Le maire de la commune d'implantation ne peut pas siéger en une autre qualité que celle de représentant de sa commune.

La chambre de commerce et d'industrie, la chambre de métiers et de l'artisanat et la chambre d'agriculture peuvent réaliser, à la demande du représentant de l'État dans le département, des études spécifiques d'organisation du tissu économique, commercial et artisanal ou de consommation des terres agricoles préalablement à l'analyse du dossier de demande d'autorisation d'exploitation commerciale. Dans ce cas, le représentant de l'État adresse sa demande au plus tard un mois avant l'examen du dossier par la commission départementale d'aménagement commercial. »

3.2 Les obligations des membres de la CDAC

(Articles R.751-4 et 17 et L.751-3 du code de commerce)

Afin de respecter les règles d'impartialité, tout membre de la commission, remplit un formulaire relatif aux fonctions et mandats qu'il exerce, à ceux qu'il a exercés dans les trois années précédant sa désignation, ainsi qu'à ses intérêts au cours de cette même période. Aucun membre, même sans droit de vote, ne peut siéger s'il n'a remis au président de la commission ce formulaire dûment rempli ou s'il a omis de mentionner des intérêts, fonctions ou mandats. Aucun membre ne peut délibérer dans une affaire où il a un intérêt personnel ou s'il représente ou a représenté une ou des parties.

Les membres de la commission gardent le secret tant sur les délibérations que sur les documents dont ils ont eu connaissance à l'occasion de leurs fonctions.

3.3 L'organisation de la réunion

(Articles R.752-13 à 16, 18, 19 et L.751-2, L. 752-14 du code de commerce)

Outre le président et les membres de la CDAC mentionnés dans l'arrêté fixant la composition de la commission pour chaque demande d'AEC, assistent aux débats :

- le représentant de la Direction départementale des Territoires de la Creuse, qui rapporte le dossier. Il peut être accompagné de membres de son service ;
- le secrétaire de la CDAC, qui peut être assisté de membres de son service.

Aucune autre personne ne peut assister aux délibérations. En particulier, les membres de la CDAC ne peuvent se faire assister par des collaborateurs.

● Dix jours au moins avant la réunion

Chacun des membres de la commission reçoit, par tout moyen, communication du dossier d'AEC, accompagnée :

- De l'arrêté préfectoral fixant la composition de la commission ;
- De l'ordre du jour de la réunion ;
- Du récépissé prévu à l'article R. 423-3 du code de l'urbanisme ou de la lettre d'enregistrement de la demande prévue à l'article R. 752-12 ;
- Du formulaire de déclaration des intérêts et fonctions prévu à l'article R.751-4 du code de commerce ;
- Des pièces transmises, le cas échéant, par le demandeur.

Dans le même délai, la date et l'ordre du jour de la réunion sont publiés au recueil des actes administratifs de la préfecture.

● Cinq jours au moins avant la réunion

Chacun des membres de la commission reçoit, par tout moyen, le rapport d'instruction et le cas échéant l'avis conforme du préfet. Si l'avis n'est pas parvenu dans ce délai, il est réputé défavorable,

La communication de ces documents aux élus appelés à siéger dans la commission vaut transmission à leurs représentants.

● Le jour de la réunion

Préalablement à chaque examen, le président rappelle la règle d'impartialité selon laquelle tout membre ayant, dans l'affaire examinée, un intérêt personnel et direct, représentant ou ayant représenté une des parties intéressées, est exclu de l'ensemble de l'examen de la demande (auditions, délibérations et vote).

De plus, est exclu de l'examen de la demande, tout membre n'ayant pas satisfait à l'obligation de fournir le formulaire des intérêts détenus et des fonctions exercées.

Vérification du quorum et des déclarations d'intérêts

La commission ne peut délibérer que si le quorum est atteint, c'est-à-dire que au moins 50 % des membres à voix délibérative sont présents. Si ce quorum n'est pas atteint, une seconde réunion est convoquée, dans le respect du délai imparti de deux mois à compter de la date initiale d'enregistrement du dossier et au minimum trois jours après la date d'envoi de la convocation (le quorum sera alors d'un tiers des membres, arrondi à l'entier supérieur).

Examen du dossier

Dans un premier temps, la DDT présente le projet du pétitionnaire et expose les conclusions de son instruction.

Le représentant de la chambre d'agriculture présente son avis si le projet est concerné.

Si le préfet a demandé aux représentants des chambres consulaires une étude spécifique, il en expose les conclusions.

Conformément à l'article R.752-14 du code de commerce, la CDAC peut également entendre, à son initiative ou sur demande écrite au secrétariat de la CDAC, toute personne dont l'avis présente un intérêt pour l'examen de la demande dont elle est saisie. La personne chargée d'animer le commerce de centre-ville au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre, l'agence du commerce et les associations de commerçants de la commune d'implantation et des communes limitrophes lorsqu'elles existent, sont aussi auditionnées pour tout projet nouveau.

Un débat libre se tient ensuite entre les membres.

La CDAC laisse ensuite la parole au demandeur qui peut exposer son projet et répondre aux conclusions du rapport de la DDT.

La prise de décision ou l'émission d'un avis : le vote de la CDAC

La commission se prononce sur les projets qui lui sont soumis par un vote à bulletins nominatifs.

L'autorisation n'est acquise que si le projet recueille le vote favorable de la majorité absolue des membres votants présents.

Pour déterminer le sens de l'avis ou de la décision, seuls les votes favorables sont comptés. Les abstentions ont donc le même effet qu'un vote défavorable.

Si la commission estime que des améliorations au projet sont nécessaires, elle doit refuser l'AEC et demander au pétitionnaire de présenter un nouveau dossier plus probant.

Si la CDAC émet un avis favorable, le maire peut délivrer un permis de construire qui vaudra, outre l'autorisation de construire, autorisation d'exploitation commerciale.

Si la CDAC émet un avis défavorable au projet, le maire ne peut pas délivrer le permis de construire demandé.

L'avis ou la décision est motivé, signé par le président, et indique le sens du vote émis par chacun des membres.

Lorsque l'avis ou la décision est favorable, y est joint le tableau récapitulatif des caractéristiques du projet mentionnées à l'article R. 752-44 du code de commerce.

Pour le cas où un recours serait exercé contre son avis ou sa décision, la commission désigne, à la majorité absolue de ses membres présents titulaires du droit de vote, celui d'entre eux qui exposera sa position devant la Commission nationale.

● Dans un délai de 10 jours suivant la réunion

La décision est notifiée dans les dix jours à l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire, au maire et au pétitionnaire.

Un extrait est publié au recueil des actes administratifs. Si l'avis ou la décision est favorable, un extrait est également publié, aux frais du demandeur, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.

Si le projet concerne une surface de plus de 20 000m², la décision ou l'avis de la commission est notifié par le préfet à la CNAC soit par voie administrative, soit par lettre recommandée avec accusé de réception, soit par courrier électronique.

● Dans un délai d'un mois suivant la réunion

Le procès-verbal de la réunion est adressé par tout moyen à chaque membre de la commission ainsi qu'aux services de l'État qui ont instruit la demande.

Le procès-verbal doit indiquer pour chaque demande d'autorisation que le quorum a été atteint. Il doit également mentionner pour chaque dossier le sens du vote émis par chacun des membres de la commission.

Il est signé par le président de la CDAC et son secrétaire.

Il n'y a pas de publication lors d'une procédure de consultation relative aux projets entre 300 et 1000 m².

L'avis de la CDAC est seulement notifié dans un délai d'un mois à compter de la réception de la demande de consultation par le secrétariat de la CDAC.

Votre attention est attirée sur le fait que l'absence de notification ou de publication empêche le départ du délai de recours devant la CNAC pour les personnes intéressées. Un tel manque peut entraîner la mise en jeu de la responsabilité de l'État.

Les pièces communicables

Une fois la décision ou l'avis publié et notifié, les pièces suivantes sont communicables, dans le respect des règles édictées par la Commission d'Accès aux Documents Administratifs (CADA) :

- ✓ l'arrêté instituant la CDAC ;
- ✓ l'arrêté fixant la composition de la CDAC ;
- ✓ le rapport d'instruction du service instructeur ;
- ✓ le dossier de demande d'autorisation (hormis les éléments relevant du secret commercial) ;
- ✓ le procès-verbal de la réunion.

Phase 3 : Les voies de recours

Notification de l'autorisation ou du refus

1 mois

Recours possible de la CNAC

Dossier AEC autonome (Décision)
Dossier PC/AEC (Avis)

4 mois

Décision/ Avis favorable

Décision/Avis défavorable

Recours devant la Cour Administrative d'Appel

Décision favorable de la CAA

Décision défavorable de la CAA

Réalisation du projet

Non réalisation du projet

Phase de contrôle, suivi et évaluation

4/ Voies et délais de recours

4.1 Les requérants

(Articles L.752-17, R.752-30 et 31 du code de commerce)

L'avis ou la décision de la CDAC est susceptible de recours. Celui-ci doit être exercé, préalablement à tout recours contentieux, devant la (CNAC), dans le délai d'un mois suivant la notification ou la publication de l'avis ou de la décision.

La CNAC dispose d'un délai de 4 mois à compter de la réception du recours pour émettre un avis ou rendre une décision sur la conformité du projet aux critères énoncés à l'article L.752-6 du code de commerce, avis (ou décision) qui se substitue à celui (ou celle) de la commission départementale. En l'absence d'avis exprès ou de décision expresse prise par la CNAC, l'avis ou la décision de la CDAC est réputé confirmé.

Il n'est pas possible de formuler un recours contre un avis favorable dans le cadre d'une procédure facultative de consultation pour les projets de 300 à 1 000 m².

Les personnes susceptibles d'introduire un recours sont :

- ✓ le demandeur ;
- ✓ le représentant de l'État dans le département ;
- ✓ tout membre de la CDAC ;
- ✓ tout professionnel dont l'activité exercée dans les limites de la zone de chalandise définie pour chaque projet est susceptible d'être affectée par le projet, ou toute association les représentant ;
- ✓ la CNAC elle-même pour les AEC de plus de 20 000 m² de surface.

4.2 La transmission du recours

(Articles R.752-31 à 33 et R.752-43-1 à 3 du code de commerce)

Le recours, motivé et accompagné de la justification de la qualité et de l'intérêt pour agir de chaque requérant, est présenté au président de la CNAC par tout moyen sécurisé (et par la voie administrative ordinaire pour le représentant de l'État dans le département).

Pour les projets nécessitant un permis de construire, dans les sept jours francs suivant la réception du recours, le secrétariat de la commission nationale informe, par tout moyen, l'autorité compétente en matière de permis de construire du dépôt du recours.

A peine d'irrecevabilité, le recours, s'il est formulé par un autre requérant que le demandeur, doit être communiqué par lettre recommandée avec accusé de réception ou tout moyen sécurisé, à ce dernier, dans les cinq jours suivant sa présentation à la commission nationale.

Le représentant de l'État dans le département, s'il n'est pas l'auteur du recours, est informé du dépôt du recours par le secrétariat de la CNAC et en informe les membres de la CDAC.

Après avoir formé un recours, si le requérant décide en définitive de le retirer à l'issue d'un délai de deux mois suivant sa réception par le Président de la CNAC, la Commission peut néanmoins décider de se prononcer sur le projet qui lui est soumis. Dans ce cas, elle doit en informer les parties au moins 10 jours avant la réunion de la CNAC au cours de laquelle le projet sera examiné.

4.3 La procédure devant la CNAC

(Articles R.752-35 à 43 du code de commerce)

La CNAC examine le projet qui a été soumis en premier ressort à la CDAC. Elle accepte toutefois que le projet soit amélioré à la marge, notamment pour prendre en compte les observations émises par la CDAC. Ces modifications doivent être exposées dans un nouveau document modificatif du dossier (un exposé synthétique des ajustements apportés au projet) remis à la CNAC.

Les permis de construire doivent être délivrés une fois les délais de recours de la CNAC expirés, c'est-à-dire à la délivrance de l'autorisation.

(plus d'information se reporter à la page 29).

Un arrêté de permis de construire délivré avant la fin du délai de recours est susceptible d'être annulé pour illégalité.

Quinze jours avant la réunion de la CNAC, les parties sont convoquées à la réunion et sont informées que la CNAC ne tiendra pas compte des pièces qui seraient produites moins de 10 jours avant la réunion, à l'exception des pièces émanant des autorités publiques.

La Commission se réunit sur convocation de son président. 5 jours au moins avant la réunion, chacun des membres reçoit, par tout moyen, l'ordre du jour ainsi que, pour chaque dossier :

- ✓ l'avis ou la décision de la CDAC ;
- ✓ le procès-verbal de la réunion de la CDAC ;
- ✓ le rapport de la DDT ;
- ✓ le ou les recours à l'encontre de l'avis ou de la décision ;
- ✓ le rapport du service instructeur de la CNAC.

La CNAC ne peut délibérer que si au moins 6 de ses membres sont présents. Si ce quorum n'est pas atteint, elle se prononce à l'issue d'une seconde convocation et peut alors se prononcer si 4 de ses membres sont présents. Si ce quorum n'est pas atteint, la CNAC est réputée ne pas s'être réunie.

L'avis ou la décision est adopté à la majorité des membres présents. En cas de partage égal des voix, celle du Président est prépondérante. L'avis ou la décision est motivé, signé par le Président et indique le nombre de votes favorables et défavorables ainsi que le nombre d'abstentions.

De la même manière que devant la CDAC, lorsque l'avis ou la décision de la CNAC est favorable, doit y être joint le tableau récapitulatif des caractéristiques du projet qui permettra d'opérer, par la suite, le contrôle de conformité du projet.

La décision ou l'avis émis par la CNAC est notifié dans le délai d'un mois suivant la réunion de la CNAC ou la date de la confirmation tacite, au requérant, au demandeur, s'il est distinct du requérant, au préfet et, si le projet nécessite un permis de construire, à l'autorité compétent en matière de permis de construire.

La décision ou l'avis émis par la CNAC est publié au recueil des actes administratifs de la préfecture du département de la commune d'implantation dans les 10 jours suivant la notification. En cas de décision ou d'avis favorable, le préfet du département de la commune d'implantation fait publier, dans le même délai, aux frais du demandeur, un extrait de cette décision ou de cet avis dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.

Les décisions et avis de la CNAC sont rendus publics par voie électronique.

4.4 Le recours contre les décisions de la CNAC

(Articles R.311-3 du code de justice administrative, L.600-1-4 et L.600-10 du code de l'urbanisme)

Le permis de construire valant AEC ou l'AEC autonome peut être contesté devant le juge administratif.

Les cours administratives d'appel sont compétentes pour connaître en premier et dernier ressort des litiges relatifs au permis de construire tenant lieu d'autorisation d'exploitation commerciale prévu à l'article L. 425-4 du code de l'urbanisme.

Le recours peut être formulé par les mêmes acteurs que ceux habilités à saisir la CNAC.

La CAA juge sur le fond la décision ou l'avis de la CNAC portant sur l'autorisation commerciale d'un projet.

Phase 4 : Contrôle

Délivrance de l'autorisation pour la réalisation du projet

Dossier PC/AEC

Dossier AEC autonome

Délivrance du PC

Contrôle de légalité du PC

Fin des travaux

Délai 2mois

Contrôle de conformité par l'État

IV – Suivre l'AEC

IV – Suivre l'AEC

1/ La mise en place du projet

1.1 La durée de validité d'une AEC

(Article R.752-20 du code de commerce)

Pour les projets nécessitant un permis de construire, l'autorisation d'exploitation commerciale est périmée dans un délai de trois ans à compter de la date à laquelle le permis de construire est devenu définitif :

- 1° Pour les surfaces de vente qui n'ont pas été ouvertes au public ;
- 2° Pour les points permanents de retrait qui n'ont pas été ouverts à la clientèle.

Ce délai est porté à :

- 5 ans pour les projets qui portent sur la réalisation d'une surface de vente comprise entre 2500 m² et 6 000 m² ;
- 7 ans pour les projets portant sur la réalisation d'une surface de vente de plus de 6000m².

Pour les projets ne nécessitant pas un permis de construire, l'autorisation d'exploitation commerciale est périmée dans un délai de trois ans à compter de la notification :

- 1° Pour les surfaces de vente qui n'ont pas été ouvertes au public ;
- 2° Pour les points permanents de retrait qui n'ont pas été ouverts à la clientèle.

En cas de recours devant la juridiction administrative contre l'autorisation d'exploitation commerciale, le délai de trois ans est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle définitive.

1.2 Le renouvellement de l'AEC en cas de modifications substantielles

(Article L.752-15 du code de commerce)

Une nouvelle demande d'AEC est nécessaire lorsque le projet, en cours d'instruction ou lors de sa réalisation, subit, du fait du pétitionnaire, des modifications substantielles au regard des critères énoncés à l'article L.752-6 du code de commerce.

(Plus d'informations se reporter au 2.2.5 page 11/12.)

1.3 Le contrôle de légalité

(Articles L.2131-1 et 2 du code général des collectivités territoriales et L.424-5 du code de de l'urbanisme)

Le contrôle de légalité est la procédure qui permet aux représentants de l'État, de vérifier, a posteriori, que les actes adoptés par les collectivités territoriales et certains établissements publics sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur, mais sans juger de leur opportunité.

Lorsqu'un maire accorde un permis de construire, il envoie le dossier au préfet dans un délai de quinze jours à compter de sa signature, qui dispose de deux mois pour contrôler sa légalité.

En cas d'illégalité de l'autorisation, le préfet adresse un recours gracieux et demande au maire de la retirer ou de la modifier. Si la collectivité ne réserve pas une suite favorable au recours gracieux, le préfet peut déférer au tribunal administratif l'acte qu'il estime illégal. Le maire peut également la retirer de lui-même dès lors qu'il s'aperçoit de son illégalité.

2/ L'obligation d'apporter les preuves de la mise en place du projet

2.1 Le certificat de conformité

2.1.1 Vérifier la conformité des projets par rapport à l'AEC

(Articles L.752-23, R.752-44 et R.752-44-13 à 19 du code de commerce)

Un mois avant la date d'ouverture au public du projet, le bénéficiaire communique au représentant de l'État dans le département, au maire et au président de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont la commune d'implantation est membre, un certificat établi à ses frais par un organisme habilité par le représentant de l'État dans le département, attestant du respect de l'autorisation d'exploitation commerciale, qui lui a été délivrée.

En l'absence de délivrance du certificat dans le délai prescrit, l'exploitation des surfaces concernées est réputée illicite.

La conformité à l'AEC s'apprécie au regard des éléments caractéristiques du projet suivants, listés dans l'article R.752-44 du code de commerce.

Tous ces éléments sont récapitulés dans le tableau joint à l'avis ou à la décision de la commission d'aménagement commercial, mentionné aux articles R. 752-16 et R. 752-38 du code de commerce.

2.1.2 Le certificat de conformité de l'AEC

(Articles R.752-44-1, R.752-44-9 à 12 du code de commerce)

Sont joints au certificat de conformité :

1° Pour les projets ne nécessitant pas de permis de construire :

- a) L'autorisation d'exploitation commerciale ;
- b) Le justificatif de la date de sa notification ;

2° Pour les projets soumis à autorisation d'exploitation commerciale nécessitant un permis de construire :

- a) L'avis favorable de la commission d'aménagement commercial ;
- b) L'arrêté accordant le permis de construire valant autorisation d'exploitation commerciale.

Le certificat de conformité comporte les références de l'arrêté préfectoral d'habilitation de l'organisme qui l'a établi.

- ✓ Le certificat ne peut être assorti de réserves.
- ✓ Le cas échéant, il mentionne les différences constatées avec l'AEC, lesquelles ne peuvent être substantielles.
- ✓ Le refus de certification est motivé.

Le certificat de conformité, daté et signé par l'organisme qui l'a établi, est adressé par le bénéficiaire de l'autorisation au préfet, par voie électronique.

Le préfet transmet sans délai, par voie électronique, le certificat de conformité pour information au maire de la commune d'implantation et au président de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont la commune d'implantation est membre, ainsi qu'au service de l'État chargé de la réalisation d'études économiques en matière de commerce.

Le préfet transmet, sans délai, par voie électronique, le certificat de conformité au service de l'État chargé de la réalisation d'études économiques en matière de commerce mentionné à l'article L. 751-9 du code de commerce.

Pour les projets soumis à autorisation d'exploitation commerciale, le préfet dispose d'un délai de deux mois, à compter de la date de réception du certificat, pour contester la conformité de l'équipement commercial réalisé, à l'autorisation d'exploitation commerciale délivrée.

S'il estime, en l'absence de réponse satisfaisante à sa demande, que l'exigence de conformité n'est pas satisfaite, il peut, dans le délai des deux mois, mettre en demeure le porteur de projet afin qu'il procède à la mise en conformité de son équipement commercial avec l'AEC ou avec les dispositions de l'article L.752-1-1 du code de commerce .

2.2 L'obligation de publicité des projets en zone ORT

(Article R.752-44-14 du code de commerce)

Pour les projets situés dans une zone d'intervention dans le cadre d'une ORT, le porteur de projet (propriétaire du terrain ou personne habilitée pour construire et exploiter commercialement cet équipement) fait publier, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département, un avis d'ouverture au public au plus tard un mois avant la date d'ouverture prévue.

Le porteur de projet communique au préfet une copie de ces deux publications préalablement à l'ouverture au public.

Si l'équipement comporte plusieurs commerces, les délais de publication et de communication du ou des avis d'ouverture au public s'apprécient commerce par commerce.

3/ L'obligation relative à la cessation d'exploitation commerciale

3.1 L'obligation de démantèlement

(Articles L.752-1, R.752-45 à 47 du code de commerce)

Afin de lutter contre les friches industrielles, la loi d'Accès au Logement et Urbanisme Renouveau (ALUR) a inscrit au code de commerce l'obligation, pour le propriétaire du site d'implantation du projet, d'organiser son démantèlement.

Lorsqu'un équipement commercial soumis à AEC cesse d'être exploité à des fins commerciales (c'est-à-dire n'est plus ouvert au public), le propriétaire du site d'implantation notifie la date de la cessation d'exploitation commerciale au préfet du département de la commune d'implantation.

À compter de la date de notification de cessation d'exploitation, et sans réouverture des locaux aux publics dans un délai de trois ans, le propriétaire est responsable du démantèlement des locaux.

À l'expiration du délai de trois ans, le ou les propriétaires des immeubles notifient au préfet du département de la commune d'implantation les mesures prévues pour procéder au démantèlement et à la remise en état du site ainsi que le calendrier des opérations.

Ces opérations doivent être achevées dans les dix-huit mois suivant leur notification au préfet, sauf si, six mois au moins avant le terme du calendrier fixé initialement, le propriétaire du site justifie de difficultés techniques ou administratives indépendantes de sa volonté. Dans ce cas, le préfet peut proroger le délai des opérations de démantèlement et de remise en état.

Le préfet a trois mois pour répondre à la demande de prorogation par un arrêté motivé qui, le cas échéant, fixe la durée de la prorogation.

Le silence gardé par le préfet au-delà du délai de trois mois vaut accord de prorogation pour la durée demandée, dans la limite de dix-huit mois.

Ne sont pas soumis à l'obligation de démantèlement et de remise en état mentionnée à l'article L.752-1 du code de commerce, les équipements commerciaux :

- Situés dans des immeubles qui ne sont pas destinés exclusivement au commerce ;
- Situés dans des immeubles dont certains locaux font l'objet d'une exploitation commerciale ;
- Faisant l'objet d'un programme de réhabilitation ou d'un changement effectif de destination.

L'obligation cesse également en cas de reprise de l'exploitation commerciale.

3.2 Poursuites encourues en cas de non-respect de l'obligation de démantèlement

(Articles R.752-48 à 49 du code de commerce)

En cas de non respect des prescriptions citées précédemment et en l'absence de justifications suffisantes, le représentant de l'État dans le département met en demeure le propriétaire du site d'implantation de procéder aux opérations de démantèlement et de remise en état dans un délai qu'il fixe.

Il informe l'autorité compétente en matière de permis de construire.

Si, à l'expiration du délai imparti, le propriétaire des immeubles n'a pas réalisé les mesures nécessaires au démantèlement et à la remise en état, le préfet peut arrêter, à son encontre, les mesures suivantes :

- a) Obliger à consigner entre les mains d'un comptable public, dans un délai qu'il détermine, une somme correspondant au montant prévisionnel des travaux ou opérations à réaliser.
- b) Faire procéder d'office, en lieu et place de la personne mise en demeure et aux frais de celle-ci, à l'exécution des mesures prescrites.

ANNEXES

Annexe 1 : Glossaire

- AEC** : Autorisation d'Exploitation Commerciale
ALUR : Loi d'Accès au Logement et Urbanisme Rénové
CAA : Cour Administrative d'Appel
CADA : Commission d'Accès aux Documents Administratifs
CCI : Chambre de Commerce et d'Industrie
CDAC : Commission Départementale d'Aménagement Commercial
CMA : Chambre des Métiers et de l'Artisanat
CNAC : Commission Nationale d'Aménagement Commercial
DAAC : Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (intégrable au SCoT)
DDT : Direction Départementale des Territoires
DOO : Document d'Orientations et d'Objectifs (intégré aux SCoT)
EPCI : Établissement Public de Coopération Intercommunale
ERT : Éviter, Réduire Compenser
ETP : Emploi Équivalent Temps Plein
NAF : Nomenclature d'Activité Française
OAP : Orientations d'Aménagement et de Programmation (document intégré au PLU)
ORT : Opération de Revitalisation du Territoire
PC : Permis de Construire
PLU : Plan Local d'Urbanisme
PLUi : Plan Local d'Urbanisme intercommunal
SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale
TC : Transport collectif
ZAC : Zone d'Activité Concertée
ZAN : Zéro Artificialisation Nette

Annexe 2 :Lexique

Artificialisation

L'artificialisation est définie dans l'article 192 de la loi Climat et résilience comme "l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage."

Le commerce de détail

Le commerce de détail s'entend de tout magasin où s'effectue la vente de marchandise à des consommateurs pour un usage domestique.

Il s'agit donc des magasins de vente, y compris les commerces spécifiques, tels que les jardineries, les animaleries, les magasins d'usine, les commerces d'objet d'occasion. Sont également assimilées au commerce de détail les activités de production ou de service à caractère artisanal. Il s'agit par exemple des activités de teinturerie, serrurerie, cordonnerie, photographie, les salons de coiffure, les salons d'esthétique, les pressings etc.

Convention ORT

Les Opérations de Revitalisation de Territoire ont pour objet la mise en œuvre d'un projet global de territoire destiné à adapter et moderniser le parc de logements et de locaux commerciaux et artisanaux ainsi que le tissu urbain de ce territoire pour améliorer son attractivité, lutter contre la vacance des logements et des locaux commerciaux et artisanaux ainsi que contre l'habitat indigne, réhabiliter l'immobilier de loisir, valoriser le patrimoine bâti et réhabiliter les friches urbaines, dans une perspective de mixité sociale, d'innovation et de développement durable.

Drive

Les « Drives » constituent des points permanents de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique, organisés pour l'accès en automobile, les installations, aménagements ou équipements conçus pour le retrait par la clientèle de marchandises commandées par voie télématique ainsi que les pistes de ravitaillement attenantes.

Un drive au sens du code de commerce est donc constitué par ces 4 éléments cumulatifs. Il est par ailleurs précisé qu'aucun seuil n'a été fixé à l'autorisation des drives (nombre de pistes, m² minimum...).

Tout projet de drive est donc soumis à AEC excepté la dérogation prévue à l'article L.752-1 du Code de Commerce.

Ensemble commercial

Les magasins réunis sur un même site, qu'ils soient ou non situés dans des bâtiments distincts et qu'une même personne en soit ou non le propriétaire ou l'exploitant et qui :

- Soit ont été conçus dans le cadre d'une même opération d'aménagement foncier, que celle-ci soit réalisée en une ou en plusieurs tranches ;
- Soit bénéficient d'aménagements conçus pour permettre à une même clientèle l'accès des divers établissements ;
- Soit font l'objet d'une gestion commune de certains éléments de leur exploitation, notamment par la création de services collectifs ou l'utilisation habituelle de pratiques et de publicités commerciales communes ;

- Soit sont réunis par une structure juridique commune, contrôlée directement ou indirectement par au moins un associé, exerçant sur elle une influence au sens de l'article L. 233-16 du code de commerce ou ayant un dirigeant de droit ou de fait commun.

Extension de la surface de vente

Est considérée comme une extension l'utilisation supplémentaire de tout espace couvert ou non, fixe ou mobile, et qui n'entrerait pas dans le cadre de l'article L310-2 du code de commerce.

Secteur d'activité

Il n'y a que deux secteurs d'activité au sens de l'urbanisme commercial : le secteur alimentaire et le secteur non-alimentaire comprenant tous les autres commerces de détail et les activités de prestation de service à caractère artisanal.

Surface de vente

La surface de vente correspond aux espaces couverts ou non couverts affectés à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats, aux espaces affectés à l'exposition des marchandises proposées à la vente et à leur paiement ainsi qu'aux espaces affectés à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente. Ne sont donc pas compris dans la surface de vente les réserves inaccessibles pour le public, le mail au sein d'un centre commercial dès lors qu'aucune marchandise n'y est exposée, les cours, les entrepôts, les parcs de stationnement, ainsi que toutes les zones inaccessibles au public.

Pour les pépiniéristes et horticulteurs, la surface de vente est celle qu'ils consacrent à la vente au détail de produits ne provenant pas de leur exploitation.

Sont exclues les surfaces correspondant à des formes de vente non sédentaires, en stand ou par correspondance.

Zone de chalandise

Aire géographique au sein de laquelle cet équipement exerce une attraction sur la clientèle. Elle est délimitée en tenant compte notamment de la nature et de la taille de l'équipement envisagé, des temps de déplacement nécessaires pour y accéder, de la présence d'éventuelles barrières géographiques ou psychologiques et de la localisation et du pouvoir d'attraction des équipements commerciaux existants.

Contacts utiles

Le secrétariat de la CDAC de la Creuse est assuré par la préfecture :

- ➔ **Préfecture de la Creuse**
Direction des collectivités et de la réglementation
Bureau des élections et de la réglementation
Place Louis Lacrocq, 23000 Guéret
Téléphone : Tél : 05 55 51 58 60 ou 61
courriel : pref-cdac23@creuse.gouv.fr

L'instruction et les renseignements techniques :

- ➔ **Direction Départementale des Territoires de la Creuse**
Cité administrative B.P.147
23003 Guéret Cedex
Tél : 05 55 51 69 21
courriel : ddt-mnct@creuse.gouv.fr

Sites utiles

En sus des textes législatifs et réglementaires cités tout au long de ce guide, nous vous conseillons de consulter les sites internet :

- de la CNAC : informations relatives aux recours possibles, à l'interprétation des critères ...
Nous vous conseillons particulièrement d'étudier les rapports d'activités publiés chaque année : <https://www.entreprises.gouv.fr/cnac>.

- de la préfecture de la Creuse, et plus particulièrement la rubrique spécifique à la CDAC : «<https://www.creuse.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Economie-et-emploi/Commission-Departementale-d-Amenagement-Commercial>».

Dans cet onglet, outre le guide de la CDAC, vous retrouverez :

- la liste des organismes habilités pour réaliser les études d'impact et les certificats de conformité ;
- l'ensemble des décisions et avis pris par la CDAC.