

Direction
Départementale
des Territoires et de la Mer
de la Loire-Atlantique



UADC Guide de la commission départementale d'aménagement commercial

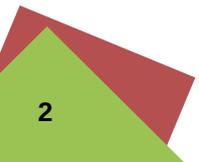
Contenu du dossier de demande d'autorisation d'exploitation commerciale



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRFET DE LA
LOIRE-ATLANTIQUE

juillet 2016



Éditorial

La création ou l'extension d'une surface de vente supérieure à 1000 m² nécessite l'obtention préalable d'une autorisation administrative délivrée par la commission départementale d'aménagement commercial (CDAC).

Placée sous l'autorité du préfet, chaque CDAC est composée de sept élus, dont le maire de la commune d'implantation ou son représentant et de quatre personnalités qualifiées en matière de consommation, de développement durable et d'aménagement du territoire.

En créant ce guide, la CDAC de la Loire-Atlantique met à la disposition des porteurs de projets commerciaux un outil d'aide à l'élaboration de leur dossier. Il vise à leur apporter l'essentiel des réponses aux questions sur la rédaction de leurs documents et sur le respect des exigences légales et réglementaires du code de commerce.

Après avoir détaillé les projets soumis à autorisation et la procédure à suivre, le guide pratique précise les critères d'appréciation de la CDAC à partir du corpus législatif et réglementaire. Les articles correspondants du code y sont déclinés et commentés thème par thème.

Il est ensuite fait état de la liste des documents nécessaires au contenu des dossiers. Chaque document fait l'objet de précisions pour permettre au porteur de projet et à son bureau d'études d'appréhender les attentes de la CDAC et favoriser la qualité des dossiers.

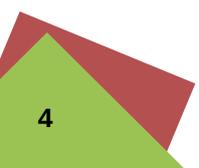
Ce guide est une aide en amont de l'élaboration des dossiers. Il vient en complément de l'accompagnement apporté en continu par le secrétariat de la CDAC, assuré par la direction départementale des territoires et de la mer.

Cette première version du guide de la CDAC de la Loire-Atlantique est appelée à être régulièrement enrichie.

Je vous en souhaite une bonne lecture.

Le Préfet

A blue ink signature, appearing to be a stylized 'P' followed by a horizontal line and a vertical stroke, representing the Prefect's signature.



Sommaire

| | |
|---|----|
| I. Les Projets soumis à autorisation..... | 6 |
| II. La procédure à suivre et les voies de recours..... | 6 |
| III. Les critères d’appréciation de la CDAC | 8 |
| IV. La liste des données formalisées et des documents requis | 14 |
| V. Remarques d’ensemble sur le contenu des dossiers | 20 |
| VI. Lexique des sigles..... | 21 |



I. Les projets soumis à autorisation

Quels sont les projets soumis à autorisation ?

Sont concernés (article L752-1 du Code de Commerce - CC) les projets de :

- création d'un magasin ou extension d'un commerce existant d'une surface de vente supérieure à 1 000 m²,
- changement de secteur d'activité d'un magasin d'une surface de vente supérieure à 2 000 m² (ou 1 000 m² pour un commerce à dominante alimentaire),
- création ou extension d'un ensemble commercial au-delà d'une surface de vente de 1 000 m²,
- réouverture d'un magasin d'une surface de vente supérieure à 1 000 m² après une fermeture pendant 3 ans,
- création ou extension d'un point permanent de retrait par la clientèle d'achats au détails commandés par voie télématique, organisés pour l'accès en automobile (Drive).

II. La Procédure à suivre et les voies de recours

1° Quelle est la procédure ?

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

Il convient de distinguer :

- l'avis conforme (favorable ou défavorable) émis par la CDAC dans le cadre de l'instruction d'un PC,
- la décision (autorisation ou refus) prise par la commission relativement aux projets ne nécessitant pas de permis.

2° Si le projet nécessite un permis de construire :

Depuis le 14 février 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'autorisation d'exploitation commerciale (AEC).

La demande est déposée auprès de l'autorité compétente en matière de PC, généralement la mairie de la commune d'implantation.

Cette autorité saisit pour **avis** la CDAC.

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 (AEC).

3° Si le projet ne nécessite pas de permis de construire :

Cette procédure peut concerner, par exemple, la création d'un magasin d'une surface de vente supérieure à 1 000 m² résultant de la transformation d'un immeuble existant, le changement de secteur d'activité, la réouverture au public d'un magasin ayant cessé d'être exploité pendant 3 ans ou l'extension de la surface de vente d'un magasin sans agrandissement du bâtiment.

Dans ce cas, 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.

4° Quel est le délai d'examen d'un dossier ?

Le secrétariat de la CDAC vérifie la recevabilité de la demande et dès lors que le dossier est complet, la demande est enregistrée puis instruite par le service territorialement compétent chargé de l'urbanisme et de l'environnement (la direction départementale des territoires et de la mer - DDTM).

La CDAC dispose d'un délai de deux mois, 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.

L'avis ou la décision est notifié dans les dix jours au pétitionnaire et au maire de la commune d'implantation et un extrait est publié au recueil des actes administratifs.

Si l'avis ou la décision est favorable, l'extrait est également publié dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.

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 présents.

5° Quelles sont les voies de recours ?

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

La CNAC a alors 4 mois pour se prononcer (article R752-30 et suivants CC).

Les Cours Administratives d'Appel (CAA) sont compétentes (article R311-3 du code de justice administrative) pour juger en premier et dernier ressort les recours exercés contre les avis et décisions prises par la CNAC.

La CAA de Nantes est territorialement compétente pour connaître des recours exercés contre les avis et décisions de la CDAC de la Loire-Atlantique.

III. Les critères d'appréciation des dossiers

Critères posés par les articles L 750-1, L752-6, R 752-6- 4° à 7°, du code de commerce (CC)

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

1° En matière d'aménagement du territoire

Liminaire ; les documents d'aménagement opposables :

l'autorisation d'exploitation commerciale mentionnée à l'article L752-6-I CC est compatible :

- avec le document d'orientation et d'objectifs (DOO) des schémas de cohérence territoriale (SCoT),
- avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) des PLUi (plan local d'urbanisme intercommunal).

L'article L 122-1-15 du code de l'urbanisme (CU), non modifié par la loi ALUR, prévoit que les autorisations d'exploitation commerciale doivent être compatibles avec les schémas de cohérence territoriale (SCoT) et, plus précisément, avec le document d'orientation et d'objectifs (DOO) qui constitue l'une des composantes du schéma et la seule à énoncer de véritables règles juridiques.

Le mot compatible signifie : «ne pas être en contradiction avec» et non pas «conforme à».

L'obligation de compatibilité est moins rigoureuse qu'une obligation de conformité. Elle suppose que le projet ne soit pas radicalement contraire aux orientations du SCoT en matière d'aménagement commercial.

L'arrêt du Conseil d'État n° 353496 du 12-12-2012 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 schémas de cohérence territoriale mais d'apprécier la compatibilité de ces projets avec les orientations générales et les objectifs qu'ils définissent.

Concernant les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU), l'article L 122-1-15 impose une obligation de compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) des PLU. En revanche, les autres pièces du PLU ne sont pas opposables à la délivrance de l'autorisation d'exploitation commerciale en vertu du principe de séparation des législations.

Les Chartes commerciales n'ont qu'une valeur indicative et ne sont pas opposables. Elles sont élaborées entre la collectivité et les chambres consulaires afin d'établir des principes communs d'aménagement commercial sur le territoire qu'elles couvrent.

A noter que le Document d'Aménagement Commercial (DAC) a été supprimé des SCoT par la loi ALUR.

La loi Pinel a instauré la possibilité d'intégrer un Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) dans le DOO des SCoT. Les DAC en vigueur continuent néanmoins de s'appliquer dans l'attente de la révision des SCoT concernés.

La DDTM, 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.

Exemple d'une situation contradictoire où un SCoT non-actualisé mais en vigueur bloque un projet conforme au futur SCoT : la DDTM établira son rapport au regard de la législation en vigueur.

a) Localisation du projet et son intégration urbaine.

Ce volet est décliné au fil des rubriques ci-dessous, spécialement à propos des illustrations.

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 dispositions de la Loi ALUR relatives au ratio des surfaces de stationnement égales à 75 % de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce sont opposables au 1^{er} janvier 2016.

Ce ratio peut s'appliquer de façon stricte sur un projet neuf.

En revanche, dans le cadre de l'extension d'un existant, il n'est pas toujours possible de l'appliquer tel quel. L'appréciation du projet tiendra alors compte des efforts quantitatifs et qualitatifs proposés par le pétitionnaire à l'occasion de sa demande.

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

- rééquilibrage des agglomérations par le développement des activités en centre-ville et dans les zones de dynamisation urbaine,
- maintien des activités dans les zones rurales et de montagne.

Risque de fragilisation des commerces intra-urbains : le dossier d'un projet périphérique doit produire la liste des commerces de centre-ville pouvant en être impactés et en analyser avec précision les conséquences sur ces derniers.

- contribution à l'animation des principaux secteurs existants.

Effets transversaux du projet sur sa zone géographique d'accueil proche, au travers du levier de l'aménagement du territoire, de l'activité économique et sociale, de l'impact urbanistique et environnemental, en complément des autres chapitres traitant de ces sujets.



© Cabinet d'architecte Joyau - Groupe Sofia Immo

Visualisation d'un projet de jardinerie en vue de son intégration architecturale

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 :

- évaluation des flux journaliers de circulation des véhicules (*légers*) 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, l'éventuelle convention de signalisation des aires de co-voiturage avec le Conseil départemental.

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

La commission doit pouvoir apprécier la viabilité du plan de manœuvres en fonction notamment du rayon de giration des poids-lourds et les éventuelles nuisances sonores des livraisons nocturnes.

- 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.

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

2° En matière de développement durable

a) Qualité environnementale du projet, notamment :

- du point de vue de la performance énergétique,
 - présentation des mesures, autres que celles résultant d'obligations réglementaires, destinées à réduire la consommation énergétique des bâtiments,
 - recours le plus large qui soit aux énergies renouvelables et à l'emploi de matériaux ou procédés éco-responsables,
 - le cas échéant, description des énergies renouvelables intégrées au projet et de leur contribution à la performance énergétique des bâtiments,
 - le cas échéant, fourniture d'une liste descriptive des produits et équipements de construction et de décoration utilisés dans le cadre du projet et dont l'impact environnemental et sanitaire a été évalué sur l'ensemble de leur cycle de vie,

- du point de vue de la gestion des eaux pluviales, de l'imperméabilisation des sols et de la préservation de l'environnement,
 - description des mesures propres à limiter l'imperméabilisation des sols,
 - 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,
 - description des nuisances visuelles, lumineuses, olfactives et sonores générées par le projet et des mesures propres à en limiter l'ampleur.

La demande indiquera et commentera l'application de la réglementation en vigueur en fonction de la nature du projet (par exemple, 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).

Le Grenelle II de l'environnement a posé les bases de la future réglementation thermique qui vise la construction de bâtiments passifs. Le demandeur est encouragé à se référer à cet objectif et à dépasser les seules obligations réglementaires du moment.

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) Insertion paysagère et architecturale du projet, notamment par l'utilisation de matériaux caractéristiques des filières de production locales.

Les enjeux sont ici multiples : qualification d'une entrée de ville, projet-pilote de réhabilitation dans une zone d'activité ancienne, Eco-quartier, cohérence avec l'environnement au sens large...

La présentation, notamment visuelle, sera aussi réaliste que possible (voir aussi infra sur la précision des illustrations).

Il est pertinent de produire la liste des prestataires locaux.

- c) Nuisances de toute nature que le projet est susceptible de générer au détriment de son environnement proche (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).

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

NB : les a) et b) du présent 2° s'appliquent également aux bâtiments existants s'agissant des projets mentionnés aux 2° de l'article L752-1 CC.

Ce dernier alinéa, en excluant le 5° du L 752-1 (modification de la loi Pinel par la Loi Macron), tend à éviter qu'un projet d'extension d'un magasin sis dans un ensemble commercial ne supporte la charge de l'amélioration des points a) et b) pour la totalité de cet ensemble.

En revanche, le pétitionnaire supporte la charge de l'amélioration environnementale du projet pour ce qu'il en maîtrise, y compris l'existant, si cette amélioration est possible.

De manière générale, le pétitionnaire est invité à fournir tout document personnalisé, étayant ce volet du développement durable : notice architecturale, certification BBC ou HQE, maquette numérique (vieillesse), bail vert, règlement de ZAC imposant des normes de construction...

Il est conseillé de citer au dossier d'AEC les documents de ce type déjà joints au dossier de PC et de présenter un résumé des documents complexes.

3° En matière de protection des consommateurs

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) Accessibilité, en termes, notamment, de proximité de l'offre par rapport aux lieux de vie et 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) Contribution du projet à la revitalisation du tissu commercial, notamment :

- préservation des centres urbains,
- modernisation des équipements commerciaux existants,
- adaptation des équipements à l'évolution des modes de consommation,
- adaptation des équipements à l'évolution des techniques de commercialisation,
- amélioration du confort d'achat, notamment par un gain de temps et de praticité.

Ce volet ressemble en partie au 1°-c) mais abordé sous l'angle de l'intérêt des consommateurs.

- c) Variété de l'offre proposée par le projet, notamment :

- développement de concepts novateurs,
- valorisation des filières de production locales.



© Bureau d'étude EC&U

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

Sur ce dernier point, exemple d'une cour à matériaux :

le dossier décrira le dispositif de sécurité lorsqu'un Fenwick est susceptible de côtoyer le véhicule du client quand ce dernier est admis dans la cour (sirène de recul, marquage au sol...).

Nota Bene : la législation en matière d'assurance impose de matérialiser les zones accessibles au public et celles réservées au personnel.

Le cas échéant, l'étude de sécurité et de sûreté publique (ESSP) sera jointe ou au moins synthétisée au dossier.

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

- amélioration des conditions de travail des salariés,
- partenariats avec les commerces de centre-ville et les associations locales,
- 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 partiels des ETP ou des saisonniers.

Nota Bene : la notion de concurrence loyale abordée par l'article L 750-1 CC est à rapprocher de la possibilité de saisine de l'Autorité de la concurrence en cas d'abus de position dominante prévue au L 752-5 du même code.



© Cabinet d'architecte Laneyrande

Projet d'extension
d'un ensemble commercial
Plan de circulation des livraisons

IV. La liste des données formalisées et des documents requis

Nota Bene : l'article R 752-5-al2 annonce un projet de modèle de demande (de type CERFA ?), non-paru à ce jour.

Avertissement : la liste ci-dessous vient en complément des éléments de fond demandés au point III. et ne suffit pas à réaliser un dossier complet.

A) Identité du demandeur (Article R752-4 à R752-8 CC)

1° 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 (*et non un simple mandat de représentation administrative*) 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.

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

2° La demande d'autorisation d'exploitation commerciale précise la qualité en laquelle le demandeur agit et la nature du projet.

La qualité requise est l'une de celles évoquées au 1° supra.

Elle doit être étayée 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 mandant, le mandataire et l'objet du mandat)

Dans le cadre d'une copropriété, produire le procès-verbal d'assemblée générale autorisant les travaux.

Nature du projet : création ou extension d'une surface de vente ou d'un Drive, réouverture... selon la nomenclature de l'article L 752-1 CC.

3° Lorsque le demandeur accepte de recevoir à une adresse électronique les réponses de l'autorité compétente, les notifications peuvent lui être faites par courrier électronique.

Le pétitionnaire est invité à signaler d'emblée s'il accepte de communiquer par ce mode.

B) La demande est accompagnée d'un dossier comportant les éléments suivants
(article R 752-6- 1° à 3° et article R 752-7 CC)

1° Informations relatives au projet :

Plans et textes doivent mentionner la surface de vente et non la surface de plancher

- a) Pour les projets de création d'un magasin de commerce de détail : la surface de vente et le secteur d'activité.
- b) Pour les projets de création d'un ensemble commercial :
 - la surface de vente globale,
 - la surface de vente et le secteur d'activité de chacun des magasins de plus de 300 mètres carrés de surface de vente,
 - l'estimation du nombre de magasins de moins de 300 mètres carrés de surface de vente et de la surface de vente totale de ces magasins.
- c) Pour les projets de création ou d'extension d'un point permanent de retrait :
 - une description du point de retrait,
 - le nombre de pistes de ravitaillement, y compris les places de stationnement dédiées,
 - les mètres carrés d'emprise au sol, bâtis ou non, affectés au retrait des marchandises.
- d) Pour les projets d'extension d'un ou plusieurs magasins de commerce de détail :
 - le secteur d'activité et la classe, au sens de la nomenclature d'activités française (NAF), du ou des magasins dont l'extension est envisagée,
 - la surface de vente existante,
 - l'extension de surface de vente demandée,
 - la surface de vente envisagée après extension.

Le Conseil d'État, en sa décision du 23 juillet 2014 n° 371522, a jugé que les surfaces de ventes «acquises» durant la période dite «transitoire» de la Loi du 4 août 2008 doivent faire l'objet d'une demande de régularisation à l'occasion d'une nouvelle demande d'extension.

- e) Pour les projets de changement de secteur d'activité :
- la surface de vente du magasin et le secteur d'activité abandonné,
 - la surface de vente et le secteur d'activité envisagé.
- f) Pour les projets de modification substantielle : une description du projet autorisé, des modifications envisagées et du projet après modifications.
- g) Autres renseignements :
- si le projet s'intègre dans un ensemble commercial existant : une liste des magasins de cet ensemble commercial exploités sur plus de 300 mètres carrés de surface de vente, ainsi qu'à titre facultatif, la mention des enseignes de ces magasins,
 - si le projet comporte un parc de stationnement : le nombre total de places, le nombre de places réservées aux personnes à mobilité réduite et, le cas échéant, le nombre de places dédiées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables, le nombre de places non imperméabilisées et le nombre de places dédiées à l'autopartage et au covoiturage,
 - les aménagements paysagers en pleine terre.

Voir supra le III-2°-b) : 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.

- 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 motos...).

L'historique du site demeure pertinent à produire. Il devient indispensable dans le cadre de la demande de «régularisation» des surfaces de vente acquises durant la période dite «transitoire» de la Loi du 4 août 2008 et en cas de modification substantielle.

Un tableau récapitulatif, incluant le cas échéant le Drive, indiquera : surfaces existantes, surfaces créées, natures d'activités, enseignes connues, pour chaque magasin issu du projet mais aussi pour son éventuel ensemble commercial d'implantation à l'échelle de l'unité foncière.

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

- a) Une carte ou un plan indiquant les limites de la zone de chalandise, accompagné :
- des éléments justifiant la délimitation de la zone de chalandise,

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

- 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.

NB : l'article R 752-3 du CC stipule que «pour l'application du présent titre, 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.» Voir à la fin du document la portée de ce texte en V-b)

b) Une carte ou un plan de l'environnement du projet, dans un périmètre d'un kilomètre autour de son site d'implantation, accompagné d'une description faisant apparaître, le cas échéant :

- la localisation des activités commerciales (pôles commerciaux et rues commerçantes, halles et marchés),
- la localisation des autres activités (agricoles, industrielles, tertiaires),
- la localisation des équipements publics,
- la localisation des zones d'habitat (en précisant leur nature : collectif, individuel, social),
- la desserte actuelle et future (routière, en transports collectifs, cycliste, piétonne).

Seront signalés, le cas échéant : les opérations d'urbanisme, les programmes de logement, les quartiers prioritaires de la politique de la ville et les zones franches urbaines, les disponibilités foncières connues.

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

Le rayon d'environ 1 km englobera le périmètre réellement opérationnel du projet.

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.

3° Cartes ou plans relatifs au projet :

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

Les plans requis sont de niveau architecturale 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.

C) Lorsque le projet ne nécessite pas de permis de construire (Article R752-7)

1° Pour le ou les demandeurs personnes physiques : nom, prénom, adresse, numéro de téléphone et adresse électronique,

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,

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.

2° 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.

Localisation, adresse et superficie du ou des terrains.

3° Une description du projet précisant son inscription dans le paysage ou un projet urbain.

Une carte au 1/25 000^e indiquant la localisation du projet.

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.

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,

Confère les remarques ci-dessous

Un document graphique représentant l'ensemble des façades du projet...

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

Remarques générales pour le IV. :

a) 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 adaptées, 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...

b) Nombre et forme des copies :

- cas d'un avis conforme sur PC, l'entier dossier (PC + AEC) est transmis par le maire au secrétariat de la CDAC en deux exemplaires, l'un « papier », l'autre numérique, y compris le permis de construire sous format électronique qui comprend alors l'équivalent des pièces demandées à l'article R 752-7 supra (articles R 423-2 et R 423-13-2 CU).*
- dans le cas d'une décision simple, le dossier d'AEC est directement adressé au secrétariat sous les deux formes, papier et numérique (article R 752-11 CC).*
- la notion de dossier complet faisant démarrer le délai d'instruction inclut la réception du dossier sous ses deux formes (articles R 752-10 et 12 CC).*

c) Cas des Drive :

- 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 751-2-7°, L 752-3-III, L752-16 CC).*

V. Remarques d'ensemble sur le contenu des dossiers

a) 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, mieux vaut le dire plutôt que de laisser un blanc, puis tenter d'expliquer la situation.

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, informer le dossier en produisant l'éventuel règlement de la zone d'accueil ou le plan d'investissement de la copropriété relatif à ces questions.

b) Un minimum d'information sur la nature des activités envisagées est nécessaire à une présentation cohérente du projet, notamment pour justifier de la zone de chalandise, ainsi que le stipule l'article R 752-3 du CC susvisé.

Cette remarque vaut pour d'autres domaines (par exemple, la maîtrise énergétique d'un magasin de bricolage diffère de celle d'un magasin de vêtements).

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

CONTACT :

Direction départementale des territoires et de la mer

Service aménagement durable / Unité littoral et forêt
Secrétariat de la CDAC

10 boulevard Gaston Serpette
Bp 53606
44036 Nantes cedex 1

Tél. : 02 40 67 23 91 / 02 40 67 23 71

Site Internet : www.loire-atlantique.gouv.fr

Mail : ddtm-cdac@loire-atlantique.gouv.fr

VI. Lexique des sigles

ACTPE – PINEL : [Loi relative à l'] Artisanat, au Commerce et aux Très Petites Entreprises (du 18 juin 2014)

AEC : Autorisation d'Exploitation Commerciale

ALUR : [Loi d'] Accès au Logement et Urbanisme Rénové (du 24 mars 2014)

BBC : Bâtiment Basse Consommation

CAA : Cours Administratives d'Appel

CAECE – MACRON : [Loi pour la] Croissance, l'Activité et l'Égalité des Chances Économiques (du 6 août 2015)

CC : Code de Commerce

CDAC : Commission Départementale d'Aménagement Commercial

CNAC : Commission Nationale d'Aménagement Commercial

CU : code de l'urbanisme

DAAC : Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (intégrable au SCoT)

DDTM : Direction Départementale des territoires et de la Mer

DOO : Document d'Orientations et d'Objectifs (intégré aux SCoT dit « Grenelle »)

ESSP : Étude de Sécurité et de Sûreté Publique

HQE : Haute Qualité Environnementale

LME : Loi de Modernisation de l'Économie (du 4 août 2008)

OAP : Orientations d'Aménagement et de Programmation (document intégré au PLU)

PC : permis de construire

PL : Poids-Lourd

PLU : Plan Local d'Urbanisme

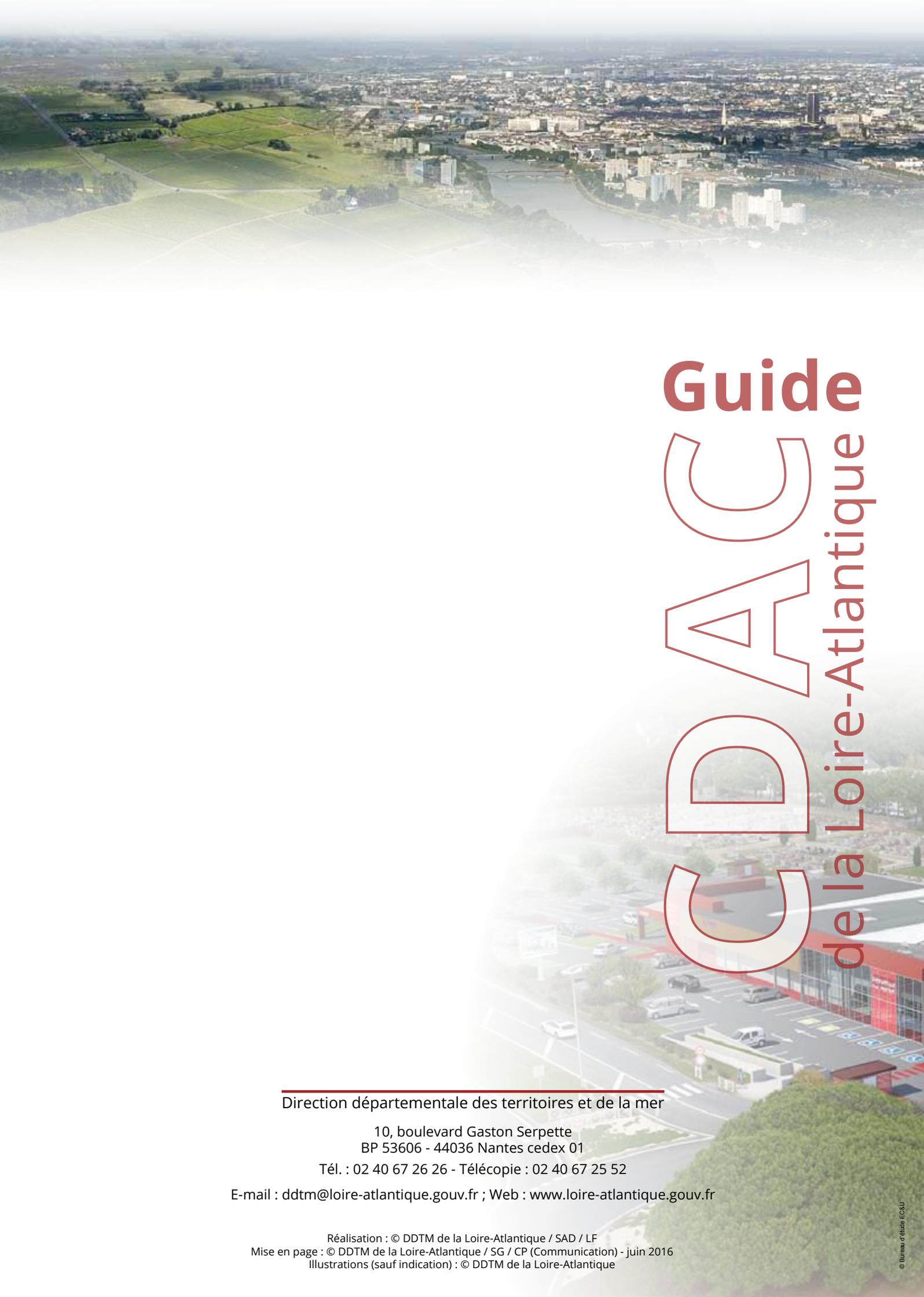
PLUi : Plan Local d'Urbanisme intercommunal

PMR : Personnes à Mobilité réduite

SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale

TC : Transports en Commun

ZAC : Zone d'Activité Concertée



Guide DDAC de la Loire-Atlantique

Direction départementale des territoires et de la mer

10, boulevard Gaston Serpette
BP 53606 - 44036 Nantes cedex 01

Tél. : 02 40 67 26 26 - Télécopie : 02 40 67 25 52

E-mail : ddtm@loire-atlantique.gouv.fr ; Web : www.loire-atlantique.gouv.fr

Réalisation : © DDTM de la Loire-Atlantique / SAD / LF
Mise en page : © DDTM de la Loire-Atlantique / SG / CP (Communication) - juin 2016
Illustrations (sauf indication) : © DDTM de la Loire-Atlantique