



PREFET DU DOUBS

Préfecture

Service de la Coordination
Interministérielle Départementale

Bureau de la Coordination et du Cadre de Vie

Secrétariat CDAC

Guide de la commission départementale d'aménagement commercial

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

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, le secrétariat de la CDAC du Doubs 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 réglementaire du Code de Commerce et/ou de l'Urbanisme.

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 précision pour permettre au porteur de projet et à son bureau d'étude d'appréhender les attentes de la CDAC et favoriser la qualité des dossiers.

Ce guide est une aide en amont à l'élaboration des dossiers. Il vient en complément de l'accompagnement apporté en continu par le secrétariat de la CDAC, assuré par la Préfecture du Doubs et par les services instructeurs de la DDT.

Je vous en souhaite une bonne lecture.

SOMMAIRE

| | Page |
|--|------|
| I – Les textes de références | 4 |
| II – Les projets soumis à autorisation | 5 |
| III – La procédure à suivre | 6 |
| IV – Voies et délais de recours | 8 |
| V – Les critères d’appréciation de la CDAC | 9 |
| VI – Liste des données formalisées et des documents requis | 14 |
| VII – Remarques d’ensemble sur le contenu des dossiers | 19 |
| VIII – Qui contacter pour plus d’informations ? | 20 |

I – Les textes de références

La réglementation applicable en matière d'urbanisme commercial a été modifiée par la ***loi n°2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises*** (dite Loi Pinel) précisée dans le ***décret n°2015-165 du 12 février 2015 relatif à l'aménagement commercial.***

Les autres textes de références sont :

- le code de commerce
- le code de l'urbanisme
- la loi n°2015-90 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques dite « Loi Macron ».

II – Les projets soumis à autorisation

Sont soumis à une autorisation d'exploitation commerciale les projets ayant pour objet (article L.752-1 du Code de Commerce) :

1° – La création d'un magasin de commerce de détail d'une surface de vente supérieure à 1 000 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 1 000 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 ;

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.

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.

Les secteurs d'activité concernés sont les suivants :

- secteur 1 : commerce de détail à prédominance alimentaire
- secteur 2 : autres commerces de détail et activités de prestation de service à caractère artisanal.

L'article L.752-3 du Code de Commerce précise la définition de l'ensemble commercial :

Sont regardés comme faisant partie d'un même ensemble commercial, qu'ils soient ou non situés dans des bâtiments distincts et qu'une même personne en soit ou non le propriétaire ou l'exploitant, les magasins qui sont réunis sur un même site et qui :

1° 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 ;

2° Soit bénéficient d'aménagements conçus pour permettre à une même clientèle l'accès des divers établissements ;

3° 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 ;

4° 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 ou ayant un dirigeant de droit ou de fait commun.

III – La procédure à suivre

La procédure diffère selon que le projet nécessite ou non un permis de construire :

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 permis de construire et sur la demande d'autorisation d'exploitation commerciale (AEC).

La demande est déposée auprès de l'autorité compétente en matière de permis de construire, généralement la mairie de la commune d'implantation. Si le projet concerne plusieurs communes, est considérée comme commune d'implantation celle sur laquelle le projet a le plus d'emprise foncière.

Cette autorité saisit pour avis la CDAC :

- Si la CDAC émet un avis défavorable au projet, le maire ne peut délivrer le permis de construire demandé (article L.752-4 du code de commerce).
- 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 (article L.425-4 du code de l'urbanisme).

Si le projet ne nécessite pas de permis de construire :

Dans ce cas, le porteur de projet doit saisir directement la CDAC de sa demande d'autorisation d'exploitation commerciale préalablement à la réalisation de son projet. La CDAC rend alors une décision : autorisation ou refus du projet. L'autorisation vaut autorisation d'exploitation commerciale.

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 (Direction Départementale des Territoires).

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

L'article R.752-10 précise que « Si le dossier de demande d'autorisation d'exploitation commerciale au sens des articles R.752-6 et R.752-7 est complet, le secrétariat de la commission en informe le maire. À défaut d'information contraire communiqué au maire par le secrétariat de la commission dans un délai de quinze jours francs suivants la réception du dossier, le dossier est réputé complet.

Le délai d'instruction de la demande d'autorisation d'exploitation commerciale court à compter de la réception par le secrétariat de la commission départementale d'aménagement commercial d'un dossier complet. »

La CDAC dispose d'un délai de deux mois, à compter de la réception du dossier complet, pour se prononcer sur le projet.

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.

Si la commission ne se prononce pas dans le délai de deux mois, 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. 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 Terre de Chez Nous et L'Est Républicain édition du Doubs).

Lorsque le demandeur accepte de recevoir à une adresse électronique la réponse de l'autorité compétence, les notifications peuvent lui être faites par courrier électronique.

IV – Voies et délais 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 dispose alors 4 mois pour se prononcer (article R.752-30 et suivants du code de commerce).

Les Cours Administratives d'Appel (CAA) sont compétentes (article R.311-3 du code de justice administrative) pour juger en premier et dernier ressort les recours exercés contre les décisions prises par la CNAC.

La CAA de Nancy est territorialement compétente pour connaître les recours exercés contre les avis et décisions de la CDAC du Doubs.

V – Les critères d’appréciation de la CDAC

La CDAC prend en considération les effets du projet au regard de l’aménagement du territoire, du développement durable et de la préservation de l’environnement (article L.752-6 du code de commerce) et de la protection des consommateurs.

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 autorisations d’exploitation commerciale (AEC) 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 est la seule à énoncer de véritables règles juridiques.

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 radicalement 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.

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

À 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 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.

1° – En matière d’aménagement du territoire :

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)

La loi ALUR du 24 mars 2014 modifie le premier alinéa de l'article L.111-6-1 du code de l'urbanisme (recodifié L. 111-19 du code de l'urbanisme depuis l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015) : « 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 être supérieure aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce ».

Les surfaces au sol des aires de stationnement sont donc abaissées à 75% de la surface de plancher des constructions commerciales (auparavant ce plafond était à 1,5). Ne sont pas comptabilisés :

- les places de parking non imperméabilisées comptent pour la moitié de leur surface ;*
- les espaces paysagers en pleine-terre et les surfaces réservées à l'auto-partage ou à l'alimentation des véhicules électriques sont déduits de l'emprise au sol plafonnée.*
- les surfaces de voirie et de stationnement destinées aux livraisons et au personnel*

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.

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

* 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 être impactés et en analyser avec précision les conséquences sur ces derniers.

Il peut être utile de proposer des solutions voire des lettres d'intentions permettant la coexistence des commerces du centre-ville avec la (les) nouvelle(s) enseigne(s) périphériques (ex : laisser des « niches » aux magasins de centre-ville sur des produits particuliers ou des activités saisonnières (ex : locations de ski, séances de dédicaces en librairie, etc.)).

* 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.

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 transports 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) communes, le Conseil Départemental, l'État.

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

La commission doit pouvoir apprécier la viabilité du plan de manœuvre 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'aménagement 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 environnement 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 utilisée 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 (RT) 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.

Par ailleurs, il conviendra, en zone montagne, de prendre en compte la problématique du déneigement et de la fonte des neiges.

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

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

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

Il est pertinent de produire la liste des prestataires locaux.

c) Nuisance 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.)

L'éventuelle création d'une friche relève de cette rubrique : indiquer ici le devenir du site abandonné.

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) sur 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 complets.

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.

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.

e) A 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 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.

VI – Liste des données formalisées et des documents requis

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

A – Identité du demandeur (article R.752-4 à R.752-8 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 cadre d'un avis sur PC, le(s) bénéficiaire(s) de l'AEC est (sont) systématiquement le(s) pétitionnaire(s) du PC.

Dans le cas où un permis de construire 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.

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 ci-dessus.

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, etc. selon la nomenclature de l'article L.752-1 du Code de Commerce.

B – La demande est accompagnée d'un dossier comportant les éléments suivants :

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

1° – Informations relatives au projet :

Plans et textes doivent mentionner la surface de vente et 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 (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.

La définition du « drive » (article L.752-3 du Code de Commerce) :

« III. – Au sens du présent code, 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 drive (nombre de pistes, m² minimum...). Tout projet de drive est donc soumis à AEC excepté la dérogation prévue ci-dessous.

Une exception légale a été prévue par le texte instituant l'AEC pour les drive. L'article L.752-1 du Code de Commerce prévoit ainsi :

« N'est pas soumise à autorisation d'exploitation commerciale 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 ouvert au public à la date de publication de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, et n'emportant pas la création d'une surface de plancher de plus de 20 mètres carrés. »

Pour que cette dérogation s'applique, trois conditions cumulatives sont nécessaires :

- le drive doit être intégré à un magasin de détail (« intégré » signifie que le drive est sur le même site à proximité mais pas forcément attendant au commerce),
- le magasin de détail doit avoir ouvert au public avant le 26 mars 2014 (date de publication au JO)
- le projet de drive ne doit pas emporter création de plus de 20 m² de surface de plancher (La surface de plancher est définie aux articles L.111-14 et R.111-22 du Code de l'Urbanisme).

- 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 le V 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 motocycles, etc.)

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, nature 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.

Pour les projets en zone frontalière, la partie suisse de la zone de chalandise ne doit pas faire l'objet d'une étude détaillée. Il est tout de même nécessaire de fournir un descriptif succinct de cette zone : nombre d'habitants potentiellement concernés, part de la clientèle suisse dans le total de la clientèle, raisons de la venue de ces clients en France, 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 ;

La problématique spécifique des zones de montagne doit être prise en compte (temps de trajet, etc.).

- lorsqu'il est fait état d'une fréquentation touristique dans la zone de chalandise, des éléments justifiant les chiffres avancés ;

- b) Une carte ou un plan de l'environnement du projet, dans un périmètre d'un kilomètre autour de son site d'implantation, accompagné d'une description faisant apparaître, le cas échéant :
- la localisation des activités commerciales (pôles commerciaux et rues commerçantes, halles et marchés) ;
 - la localisation des autres activités (agricoles, industrielles, tertiaires) ;
 - la localisation des équipements publics ;
 - la localisation des zones d'habitat (en précisant leur nature : collectif, individuel, social) ;
 - la desserte actuelle et future (routière, en transports collectifs, cycliste, piétonne).
- Seront signalés, le cas échéant : les opérations d'urbanisme, les programmes de logement, les quartiers prioritaires de la politique de la ville et les zones franches urbaines, les disponibilités foncières connues ;

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 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.

Lorsque le projet ne nécessite pas de permis de construire (article R. 752-7 du Code de Commerce)

Lorsque le projet ne nécessite pas de permis de construire, la demande précise, outre les éléments prévus à l'article R. 752-5, les éléments suivants :

- 1° Pour le ou les demandeurs personnes physiques : nom, prénom, adresse, numéro de téléphone et adresse électronique ;
- 2° 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 ;

3° Localisation, adresse et superficie du ou des terrains.

Lorsque le projet ne nécessite pas de permis de construire, le dossier déposé comprend, outre les éléments prévus à l'article R. 752-6, 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.

c) Une description du projet précisant son inscription dans le paysage ou un projet urbain ;

d) Une carte au 1/25000 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, acrotères, décrochés de façades, etc.)

VII – Remarques d'ensemble sur le contenu des dossiers

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 3 D avec le fond photographique, propositions de végétalisation réalistes, prise en compte de l'environnement existant et non pas gommage des éléments dévalorisant le projet, etc.

b) *Nombre et forme des copies :*

** cas d'un avis conforme sur PC, l'entité du dossier (PC + AEC) est transmis par le maire au secrétariat de la CDAC en trois exemplaires, deux papiers et un numérique, y compris le permis de construire sous format électronique qui comprend alors l'équivalent des pièces demandées à l'article (articles R. 423-2 et R. 423-13-2 du Code de l'Urbanisme).*

** dans le cas d'une décision simple, le dossier d'AEC est directement adressé au secrétariat en trois exemplaires, deux papiers et un numérique.*

** la notion de dossier complet faisant démarrer le délai d'instruction inclut la réception du dossier sous ces deux formes (article R. 752-10 et 12 du Code de Commerce).*

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 (article L. 751-2-7°, L. 752-3-III et L. 752-16 du Code de Commerce).

d) *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.

e) *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, ainsi que le stipule l'article R. 752-3 du Code de Commerce 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.)

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

g) *Une présentation soignée du dossier est un gage de qualité du projet.*

VIII – Qui contacter pour plus d’informations ?

Le secrétariat de la CDAC du Doubs est assuré par les services de la préfecture :

Préfecture du Doubs
Service de la Coordination Interministérielle Départementale
Bureau de la Coordination et du Cadre de Vie
Secrétariat CDAC
8 bis rue Charles Nodier
25 035 BESANCON Cedex

Téléphone : 03 81 25 12 32
pref-cdac25@doubs.gouv.fr