

Réforme de l'urbanisme commercial :

- la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises, dite "loi Pinel" ou "ACTPE"
- le décret d'application n° 2015-165 du 12 février 2015 relatif à l'aménagement commercial
- la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, dite "loi Macron"

➔ nouvelle composition de la CDAC

➔ critères de décisions élargis : outre l'aménagement du territoire et le développement durable est prise en compte la protection des consommateurs

➔ principe du "guichet unique" :
mise en place d'une procédure unique pour les projets qui nécessitent à la fois un permis de construire et une autorisation d'exploitation commerciale

➔ démantèlement des commerces non exploités afin de lutter contre les friches commerciales

Une autorisation administrative préalable d'exploitation commerciale doit être obtenue

pour :

- ouvrir ou étendre une grande ou moyenne surface commerciale
(supérieure à 1000 m² de surface de vente après création ou extension)
- créer ou étendre un ensemble commercial
(supérieur à 1 000 m² de surface de vente après création ou extension)
- créer ou étendre un point permanent de retrait de marchandises commandée par voie télématique ("drive")

L'URBANISME COMMERCIAL

La commission départementale d'aménagement commerciale (CDAC)

est chargée d'examiner et de statuer
sur les demandes d'autorisation d'exploitation commerciale.

Élus

Le Maire concerné
ou son représentant

Le Président de l'EPCI
concerné
ou son représentant

Le Président syndicat mixte
ou EPCI chargé du SCoT¹
ou son représentant

Le Président
du Conseil Régional
ou son représentant

Le Président
du Conseil Départemental
ou son représentant

Un représentant
des maires
du département

Un représentant
des intercommunalités
du département

¹à défaut : maire de la commune la plus peuplée de l'arrondissement ou un membre du conseil départemental

Au moins
un élu
du département concerné

Présidence :

Le Préfet
ou son représentant

La CDAC entend
le demandeur

La CDAC peut entendre
toute personne susceptible
d'éclairer sa décision
ou son avis

La zone de chalandise
du projet dépasse
le département

Personnalités
qualifiées

Collège consommation
et protection du consommateur
deux personnes qualifiées

Collège développement durable
et aménagement du territoire
deux personnes qualifiées

Au moins
une personne qualifiée
du département concerné



Quel projet est soumis au régime de l'autorisation d'exploitation commerciale ? (cf. article L752-1 du code de commerce)

- La création d'un magasin de commerce de détail de plus de 1 000 m² de surface de vente
(création nouvelle ou transformation d'un immeuble existant)
- L'extension de surface de vente d'un magasin de commerce de détail ayant déjà atteint le seuil des 1 000 m² ou devant le dépasser par la réalisation du projet
- le changement de secteur d'activité* d'un magasin de plus de 2 000 m² de surface de vente
(seuil ramené à 1000 m² pour une activité nouvelle à prédominance alimentaire)
- la création d'un ensemble commercial dont la surface de vente totale est supérieure à 1 000 m²
- l'extension d'un ensemble commercial ayant déjà atteint le seuil de 1 000 m² de vente ou devant les dépasser par la réalisation du projet
- la réouverture d'un commerce ou d'un ensemble commercial, d'une surface de vente supérieure à 1000 m², et ayant perdu sa "commercialité" (c'est-à-dire qui a fermé ses portes pendant une période supérieure à 3 ans)
- 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 ("drive")

* secteurs d'activité :

1 : commerce de détail à prédominance alimentaire

2 : autres commerces de détail et activités de prestation de service à caractère artisanal



Quels sont les projets qui ne sont pas soumis à autorisation d'exploitation commerciale ?

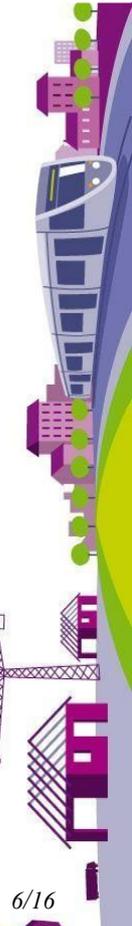
- Les regroupements de surfaces de vente de magasins voisins, sans création de surfaces supplémentaires, n'excédant pas 2 500 m² ou 1 000 m² si l'activité nouvelle est à prédominance alimentaire
- Les pharmacies
- Les commerces de véhicules automobiles ou de motocycles
- Les stations-services et autres commerces de carburant
- 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 de moins de 2 500 m² situés dans les gares ou les aéroports
- Dérogation pour les "drive" : la création d'un point permanent de retrait intégré à un magasin de détail ouvert au public à la date de publication de la loi ALUR du 24 mars 2014 et n'emportant pas la création de surface de plancher de plus de 20 m².

L'URBANISME COMMERCIAL

Quels sont les éléments pris en considération par la CDAC lors de l'examen du projet ?

(cf. article L752-6 du code de commerce)

- **La comptabilité** avec le document d'orientation et d'objectifs du ScoT ou avec les orientations d'aménagement et de programmation des PLUi
- **L'aménagement du territoire :**
 - localisation, intégration urbaine,
 - consommation économe de l'espace,
 - effet sur animation vie urbaine et rurale
 - effet sur les flux de transports, accessibilité...
- **Le développement durable :**
 - qualité environnementale du projet
 - insertion paysagère et architecturale du projet
 - nuisances de toute nature que le projet est susceptible de générer au détriment de son environnement proche
- **La protection du consommateur :**
 - l'accessibilité (proximité offre par rapport aux lieux de vie)
 - contribution projet à revitalisation tissu commercial
 - variété offre proposée par projet (développement concepts novateurs et valorisation filières production locales)
 - risques naturels, miniers et autres auxquels peut être exposé le site d'implantation du projet et mesures propres à assurer la sécurité du consommateur
- **A titre accessoire :** la contribution du projet en matière sociale



L'URBANISME COMMERCIAL

L'autorisation d'exploitation commerciale

Projet nécessitant un permis de construire :

- Un seul dossier, portant à la fois sur la demande de permis de construire et sur la demande d'autorisation d'exploitation commerciale est déposée auprès de l'autorité compétente en matière de permis de construire (PC valant AEC)
- Cette autorité transmet la partie concernant l'autorisation d'exploitation commerciale, au secrétariat de la CDAC, pour examen et avis par la commission
- Le permis de construire peut être délivré **après avis favorable** de la CDAC ou, le cas échéant (si recours), après autorisation de la commission nationale d'aménagement commercial (CNAC)
 - à l'issue de l'examen du dossier par la commission : un **avis** est rendu
- Si le permis est délivré, il vaudra, outre l'autorisation de construire, autorisation d'exploitation commerciale (PC valant AEC)

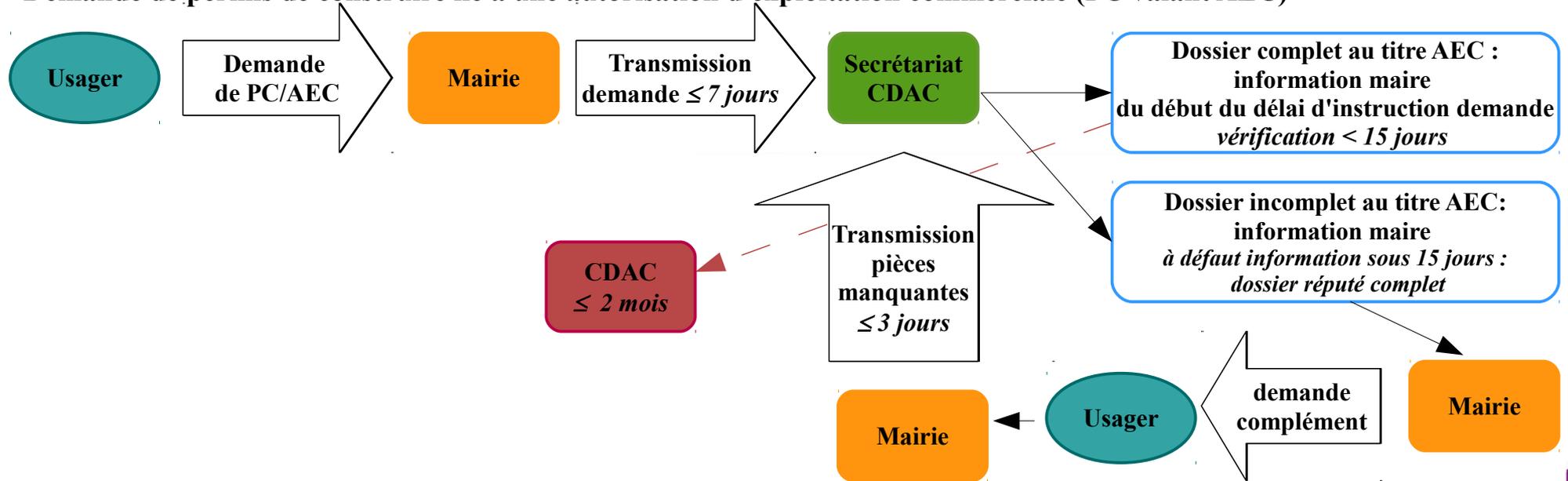
Projet ne nécessitant pas un permis de construire :

- Un dossier de demande d'autorisation d'exploitation commerciale est déposé directement auprès du secrétariat de la CDAC, préalablement à la réalisation du projet.
- Le projet pourra être réalisé **après obtention de l'autorisation préalable d'exploitation commerciale par la CDAC** ou, le cas échéant (si recours), après autorisation de la commission nationale d'aménagement commercial (CNAC)
 - à l'issue de l'examen du dossier par la commission : une **décision** est rendue

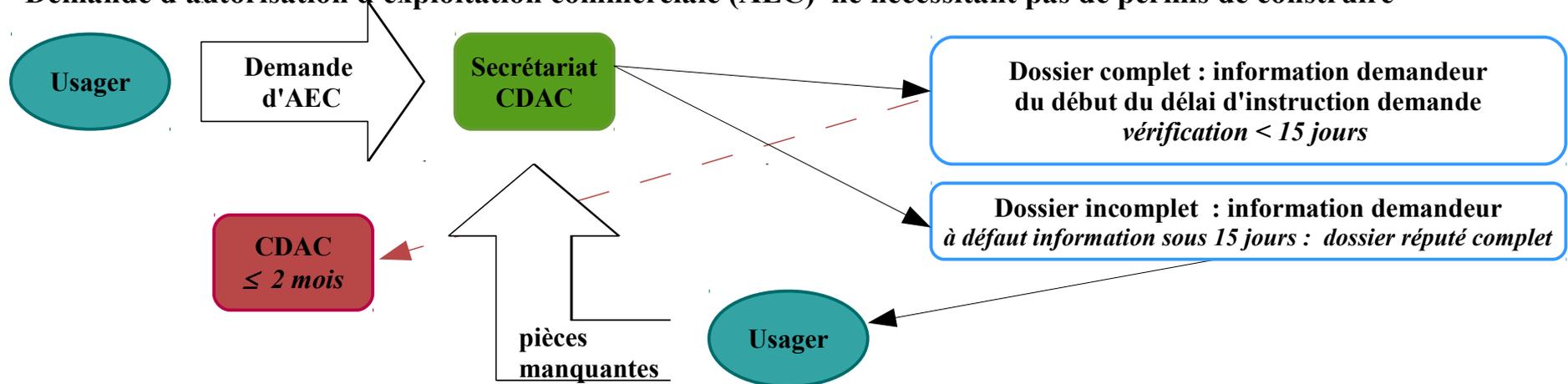
L'URBANISME COMMERCIAL

Les modalités de saisine de la CDAC

➤ Demande de permis de construire lié à une autorisation d'exploitation commerciale (PC valant AEC)



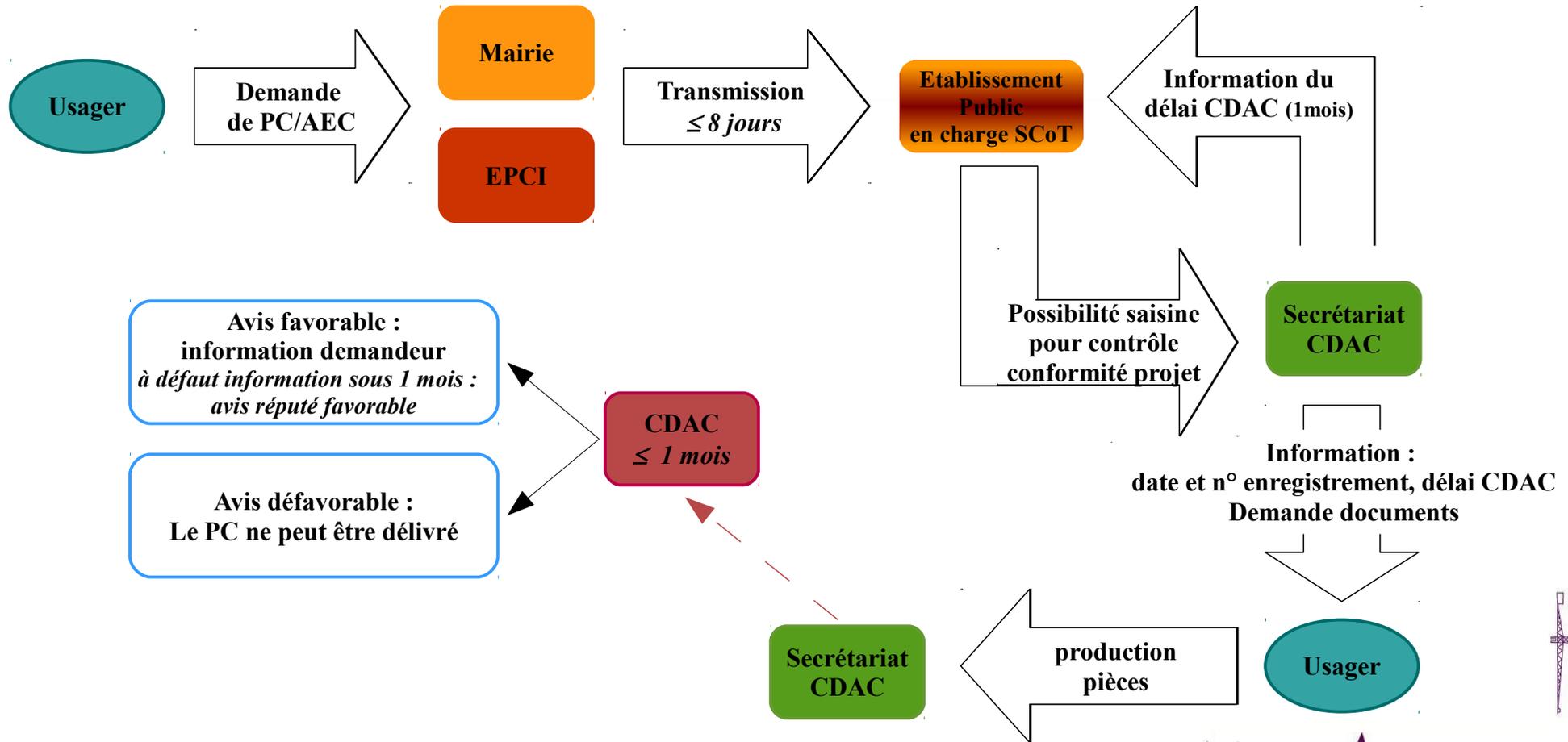
➤ Demande d'autorisation d'exploitation commerciale (AEC) ne nécessitant pas de permis de construire



L'URBANISME COMMERCIAL

Les modalités de saisine de la CDAC

- Saisine de la CDAC, pour un contrôle de conformité avec les documents d'urbanisme, par une commune de moins de 20 000 habitants et pour un projet dont la surface est comprise entre 300 et 1000 m²





L'URBANISME COMMERCIAL

Validité de l'autorisation d'exploitation commerciale

→ Durée de validité de l'AEC - article R752-2 du code de commerce

- **projet nécessitant un permis (PC valant AEC) : 3 ans à compter de la date à laquelle le permis de construire est devenu définitif :**

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

=> délai prolongé de deux ans pour les projets portant sur une surface de vente entre 2500 et 6 000 mètres carrés

=> délai prolongé de quatre ans pour les projets portant sur une surface de vente de plus de 6 000 mètres carrés

- **projet ne nécessitant pas un permis (AEC simple) : 3 ans à compter de la notification au demandeur**

- Pour les surfaces de vente qui n'ont pas été ouvertes au public ;
- 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.

→ Modification substantielle du projet en cours de réalisation :

Une modification du projet qui revêt un caractère substantiel, au sens de l'article L752-15 du CC, mais n'a pas d'effet sur la conformité des travaux projetés par rapport aux dispositions législatives et réglementaires mentionnées à l'article L421-6 du CU, nécessite une nouvelle demande d'autorisation d'exploitation commerciale auprès de la commission départementale (mais pas de nouveau PC ou PCM)

→ Si PC modificatif (ou nouveau PC) : transmission pour avis au secrétariat CDAC pour savoir si la CDAC doit à nouveau se réunir

(le secrétariat de la CDAC informe alors le service instructeur de la nécessité ou non, pour le pétitionnaire, de fournir une nouvelle demande d'AEC)

- Si la modification du projet n'entraîne pas d'augmentation de la surface de vente initialement autorisée ou ne revêt pas un caractère modificatif substantiel (au regard de l'un des critères de l'article L752-6 du CC), il n'y a pas lieu de joindre une nouvelle demande d'autorisation d'exploitation commerciale : c'est un simple PC modificatif
- Si la modification du projet entraîne une augmentation de la surface de vente initialement autorisée ou bien revêt un caractère modificatif substantiel (au regard de l'un des critères de l'article L752-6 du CC), il y a lieu de joindre une nouvelle demande d'autorisation d'exploitation commerciale : c'est un PC modificatif valant AEC.

→ Le transfert de PC valant AEC est possible

L'URBANISME COMMERCIAL

Validité de l'autorisation d'exploitation commerciale

➔ Le projet a obtenu un avis favorable de la CDAC mais le permis de construire a été refusé au titre des règles d'urbanisme et le pétitionnaire souhaite déposer une nouvelle demande de PC :

=> le dossier devra être à nouveau complet : dépôt d'un PC valant AEC

=> nouvel examen du projet par la CDAC

Fin de l'exploitation commerciale et démantèlement

Le propriétaire du site d'implantation bénéficiant de l'autorisation d'exploitation commerciale est responsable de l'organisation de son démantèlement et de la remise en état de ses terrains d'assiette s'il est mis fin à l'exploitation et qu'aucune réouverture au public n'intervient sur le même emplacement pendant un délai de 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 (L752-1 CC).

➔ Lorsqu'un magasin de commerce de détail, un ensemble commercial ou un point permanent de retrait ayant obtenu une AEC, cesse d'être exploité à des fins commerciales*

=> le (ou les) propriétaire(s) des immeubles notifient la date de cessation d'exploitation au Préfet du département de la commune d'implantation (R752-45 CC)

* un magasin de commerce de détail, un ensemble commercial ou un point permanent de retrait qui n'est pas ouvert au public n'est pas exploité à des fins commerciales

➔ A l'expiration du délai de 3 ans (prévu au L752-1 CC),

=> le (ou les) propriétaire(s) 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 (R752-46 à R752-48 CC)

L'URBANISME COMMERCIAL

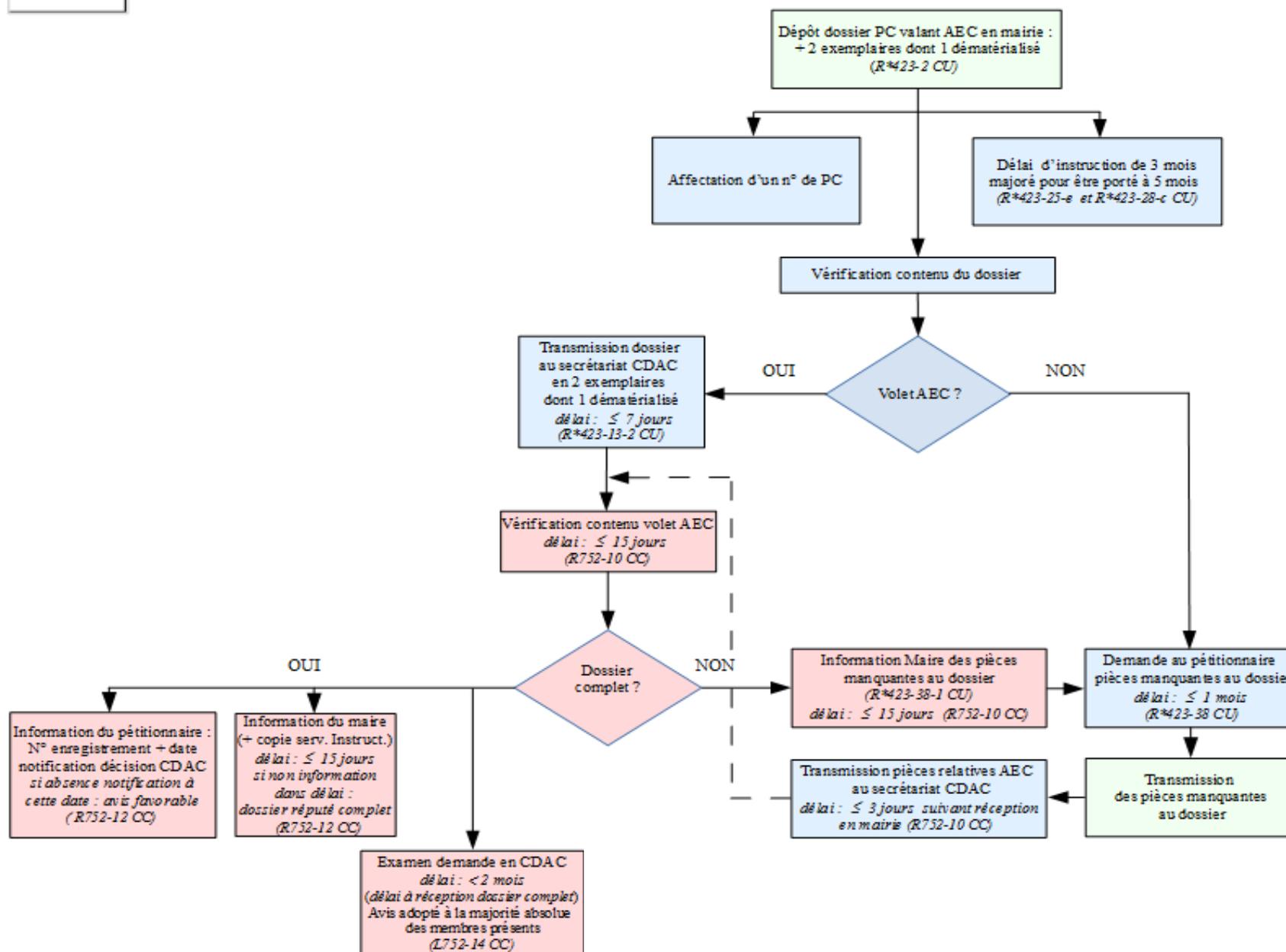


Projets nécessitant un permis de construire (PC) et une autorisation d'exploitation commerciale (AEC)

Traitement de la demande de PC valant AEC

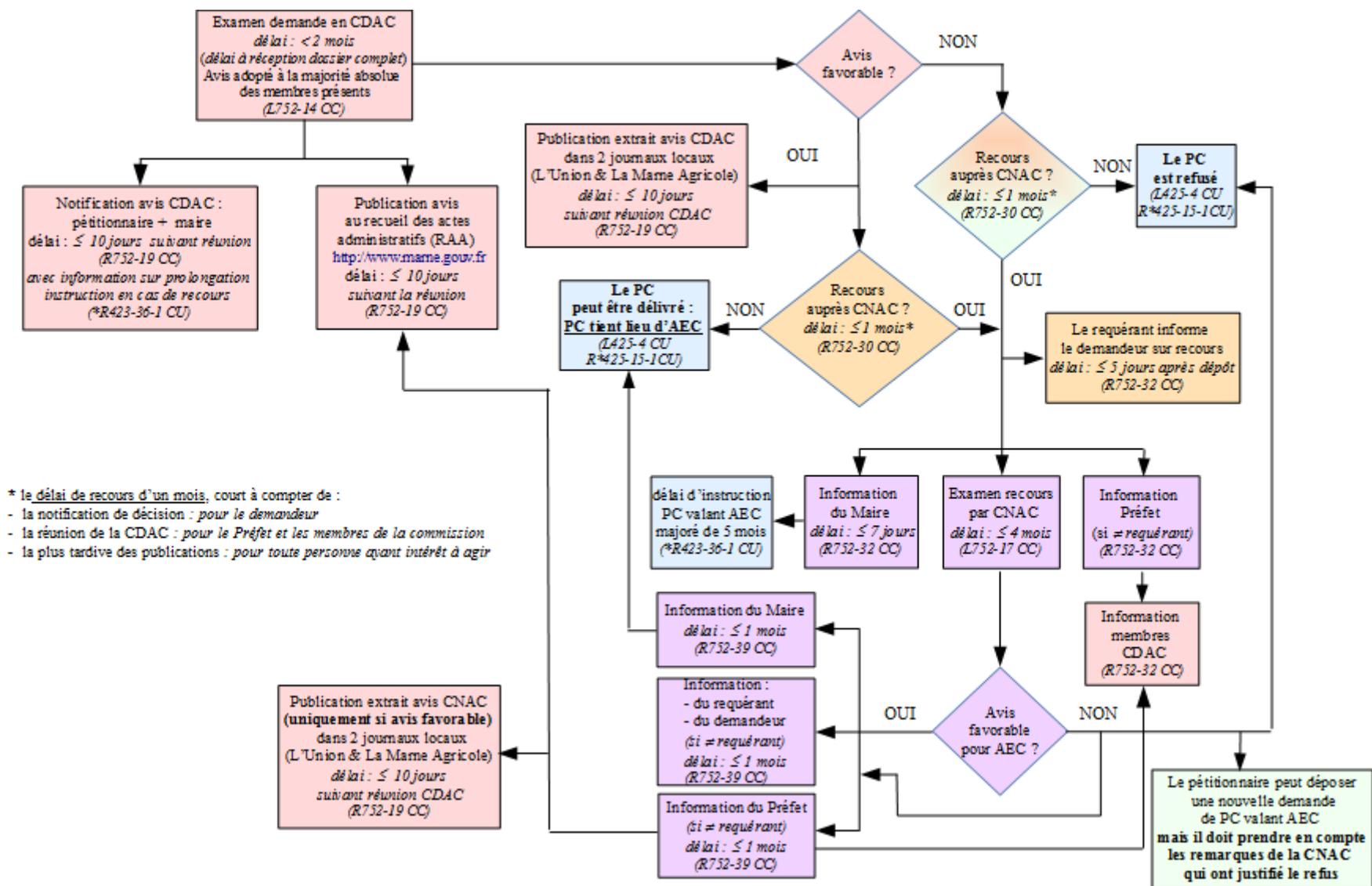
- Pétitionnaire
- Maire
- Sec. CDAC
- CNAC

CU : Code de l'Urbanisme
CC : Code de Commerce



Projets nécessitant un permis de construire (PC) et une autorisation d'exploitation commerciale (AEC)

Traitement de la demande de PC valant AEC



L'essentiel à retenir sur la procédure unique fusionnant le permis de construire et l'autorisation d'exploitation commerciale (*article L. 425-4 et R*425-15-1 du CU*)

➔ vérifier que le projet entre dans le champ d'application du PC valant AEC (article L752-1 du CC)

➔ rester vigilant sur les différentes étapes en lien avec la CDAC :

- gestion des 7 premiers jours après dépôt du permis (article R*423-13-2 du CU)
- gestion du 1^{er} mois (article R*423-38-1 du CU)
- avis CDAC
- recours éventuel en CNAC

**Ne pas délivrer le permis de construire
tant que les délais de recours auprès de la CNAC ne sont pas expirés**

➔ dans le cadre de l'instruction du permis de construire pour une création de commerce ou d'ensemble commercial (1^o et 4^o article L752-1 du code de commerce) : veiller au respect du plafond, d'emprise au sol des surfaces affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce, imposé par l'article L111-19 du code de l'urbanisme.



L'URBANISME COMMERCIAL

Quelques informations complémentaires

➔ **Cas d'examen du projet en commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) préalablement au passage en CDAC - articles L142-4 4° et L 142-5 du code de l'urbanisme :**

Conditions :

- la commune n'est pas couverte par un SCoT applicable
- le projet est un située à l'intérieur d'une zone ou d'un secteur rendu constructible après le 04/07/2003 (après entrée en vigueur de la loi l'entrée en vigueur de la loi Urbanisme et Habitat)

Modalités :

- le pétitionnaire adresse au Préfet une demande de dérogation à la règle de l'urbanisation limitée
- le préfet saisit la CDPENAF et, le cas échéant, l'EPCI en charge du SCoT.
- les 2 instances ont un délai de 2 mois pour répondre. A défaut, leur avis est réputé favorable.
- la CDPENAF et l'EPCI émettent un avis simple
- le préfet dispose de 4 mois pour répondre. A défaut, son avis est réputé favorable.

➔ **Définition de la notion d'ensemble commercial - article L752-3 du code de commerce :**

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 L233-16 du CC ou ayant un dirigeant de droit ou de fait commun.





L'URBANISME COMMERCIAL

Quelques coordonnées et données utiles

➔ Secrétariat de la CDAC :

03.26.70.80.22

ddt-cdac51@marne.gouv.fr

➔ Site de l'Etat dans la Marne

- Rubrique CDAC :

<http://www.marne.gouv.fr/Publications/Dossier-CDAC>

- Publications au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la Marne :

<http://www.marne.gouv.fr/Publications/Recueil-actes-administratifs/Recueils-des-actes-administratifs-de-la-prefecture-de-la-Marne>

➔ Direction générale des entreprises - CNAC

<http://www.entreprises.gouv.fr/secteurs-professionnels/la-commission-nationale-d-amenagement-commercial>

