



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE L'ISÈRE

Direction Départementale des Territoires

Service Aménagement Sud Est
Aménagement commercial

Affaire suivie par : Marie-Hélène LARCHE

Tél. : 04.56.59.46.50

Courriel : ddt-cdac38@isere.gouv.fr

Références : CDAC

Grenoble, le

28 AVR. 2015

La Directrice départementale des territoires

à

Mesdames et Messieurs les Maires de l'Isère

Mesdames et Messieurs les Présidents de
Communauté de Communes et d'Agglomération

Objet : Réglementation de l'aménagement commercial en lien avec les autorisations d'urbanisme

Références : -Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) ;

-Loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises (ACTPE) ;

-Décret n° 2015-165 du 12 février 2015 relatif à l'aménagement commercial ;

-Code de commerce articles L.750-1 à L.752-27 et R.751-1 à R.752-48 ;

-Code de l'urbanisme

Pièce jointe : note d'information générale sur la procédure

La réglementation régissant les autorisations d'exploitation commerciale a été modifiée depuis la loi ACTPE du 18 juin 2014 et le décret du 12 février 2015.

Il me semble important de vous informer sur les modalités d'application de cette réglementation.

I - Les nouvelles dispositions concernent :

1. La mise en place d'une nouvelle procédure de permis de construire (PC) valant autorisation d'exploitation commerciale (AEC).

Le permis de construire (PC) tiendra désormais lieu d'autorisation d'exploitation commerciale (AEC) à condition que la commission départementale d'aménagement commercial (CDAC) ou la commission nationale d'aménagement commercial (CNAC) en cas de recours ait rendu un avis favorable à la demande de permis. Pour les cinémas, l'articulation des procédures PC et AEC demeure inchangée.

Ainsi, lorsqu'un projet est soumis à AEC, le PC tiendra lieu d'AEC. La commission rend un avis. En revanche, lorsqu'un projet ne nécessite pas de permis de construire, la procédure reste inchangée. La commission rend alors une décision.

Un avis conforme de la CDAC ou CNAC devra être obtenu dans le cadre de l'instruction du PC et si cet avis est défavorable, le PC ne pourra être délivré.

La CDAC examine également, les demandes d'avis émanant des maires des communes de moins de 20 000 habitants pour les projets compris entre 300 et 1 000 m² faisant l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme.

Enfin, pour un projet dont la surface est supérieure à 20 000 m², la CDAC informe la CNAC du projet. Cette dernière peut se saisir du projet.

L'évolution des critères pris en considération par les commissions d'aménagement commercial en matière d'aménagement du territoire et de développement durable.

Les grands critères sur lesquelles sont appréciés les projets commerciaux demeurent : effet du projet en matière d'aménagement du territoire, de développement durable et de protection des consommateurs. En revanche, le contenu de chacun des critères a été précisé par le décret pour tenir compte des exigences nouvelles de la loi vis-à-vis des projets commerciaux, notamment en termes de compacité des projets (pour limiter la consommation d'espace), de meilleure prise en compte de l'insertion urbaine du projet, ou des modes de transport alternatif...

2. La composition des commissions.

La commission sera désormais composée de 11 membres désignés par le Préfet, dont 7 élus : le maire de la commune d'implantation, et les présidents de l'intercommunalité, du département et de la région, ainsi qu'un représentant des maires du département et un représentant des intercommunalités, deux groupes de 2 personnalités qualifiées, un groupe « consommation et protection des consommateurs » et un groupe « développement durable et aménagement du territoire ».

3. Le démantèlement des commerces non exploités.

La loi ALUR a prévu une obligation de démantèlement des commerces qui ne sont plus exploités pour encourager la reconversion des friches commerciales.

II – Concernant les projets soumis à autorisation commerciale (L.752-1 du code de commerce*) :

- Le pétitionnaire doit déposer le dossier complet (PC comportant un volet AEC) en mairie (*R.752-6 et R.752-7 du code de commerce et R.423-2 du code de l'urbanisme*).
- La mairie doit transmettre le **dossier complet** (PC et AEC) au secrétariat de la CDAC en **2 exemplaires**, dont un sur **support dématérialisé** dans les **7 jours francs** à compter du dépôt en mairie.
- Le secrétariat de la CDAC étudie alors **la complétude du dossier dans les 15 jours** suivant la réception :
 - Si le dossier est incomplet, le secrétariat en informe la commune qui veillera à demander au pétitionnaire les pièces manquantes dans le cadre de la procédure d'instruction de l'autorisation d'urbanisme ;
 - Au-delà de 15 jours, le silence du secrétariat de la CDAC vaut acceptation du dossier complet.
- La CDAC a deux mois, à compter de la réception du dossier complet pour se prononcer (*L.752-14 du code de commerce*)

III – Concernant les demandes de permis de construire d'un équipement commercial dont la surface est comprise entre 300 et 1 000 m² pour les communes de moins de 20 000 habitants ;

Le maire, ou le président de l'EPCI compétent en matière d'urbanisme, peut proposer au conseil municipal, ou au conseil communautaire, de saisir la CDAC pour avis.

Il doit par ailleurs notifier la demande dans les 8 jours au président du SCoT (dont l'organe délibérant peut également saisir la CDAC pour avis).

La demande d'avis est adressée au secrétariat de la CDAC par l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou par le président du SCoT. Elle est motivée et accompagnée de la délibération.

La CDAC se prononce dans un délai d'un mois.

En cas d'avis défavorable de la CDAC, le permis de construire ne peut être délivré. En revanche, le silence de la CDAC au bout du délai d'un mois vaut avis favorable.

Le secrétariat de la CDAC reste à votre disposition pour tout complément d'information et pour vous accompagner dans la mise en œuvre de ces dispositions.

Pour le préfet et par délégation,
La directrice départementale des territoires



Marie-Claire BOZONNET

***Projets soumis à autorisation commerciale (L.752-1 du code de commerce) :**

Sont soumis à une autorisation d'exploitation commerciale les projets ayant pour objet :

- 1) La création d'un magasin de commerce de détail d'une surface de vente supérieure à 1 000 m², 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 m² 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 m². Ce seuil est ramené à 1 000 m² lorsque l'activité nouvelle du magasin est à prédominance alimentaire ;
- 4) La création d'un ensemble commercial tel que défini l'article L.752-3 et dont la surface de vente totale est supérieure à 1 000 m² ;
- 5) L'extension de la surface de vente d'un ensemble commercial ayant déjà atteint le seuil des 1 000 m² 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 m² 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 pépinières 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 les 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 par l'accès en automobile.
Par dérogation au 7°, 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 m².

