



**PRÉFET
DE LA VENDÉE**

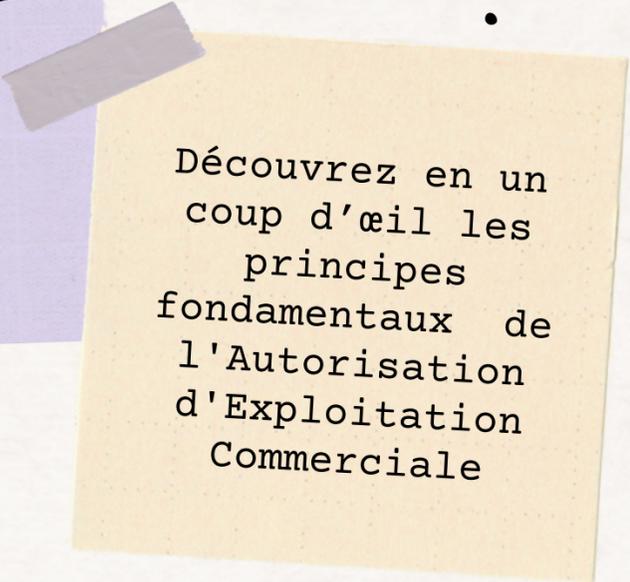
*Liberté
Égalité
Fraternité*

Avril 2021



LE GUIDE DE

LA CDAC



Découvrez en un
coup d'œil les
principes
fondamentaux de
l'Autorisation
d'Exploitation
Commerciale

L'AEC

Des objectifs multiples

Développement du territoire

- Maintien de l'activité dans les zones rurales ou de montagne
- Compatibilité avec les documents d'urbanisme locaux
- Rééquilibrage des agglomérations par le développement des activités en centre-ville : le plan ORT

Qualité environnementale

- Impact nul, réduit ou compensé sur l'artificialisation des sols
- Limitation de l'imperméabilisation des sols
- Renforcement de la performance énergétique du projet
- Insertion paysagère et architecturale du projet

Protection des consommateurs

- Confort d'achat du consommateur
- Concurrence loyale
- Adaptation aux nouveaux modes de consommation
- Modernisation des équipements commerciaux

Insertion sociale du projet

- Amélioration des conditions de travail des salariés
- Partenariat avec les commerces de centre-ville et associations locales

Pour le calcul des surfaces concernées et vérifier le seuil de 1 000 m² du magasin ou de l'ensemble commercial, il ne faut prendre en compte que les surfaces de vente (y compris extérieures), et pas les réserves et locaux sociaux.

CRÉATION D'UN MAGASIN DE COMMERCE DE DÉTAIL D'UNE SURFACE DE VENTE SUPÉRIEURE À 1 000 M²

CHANGEMENT DE SECTEUR D'ACTIVITÉ D'UN COMMERCE D'UNE SURFACE DE VENTE SUPÉRIEURE À 2 000 M². (1 000M² SI PRÉDOMINANCE ALIMENTAIRE)

L'aménagement commercial comprend deux secteurs d'activité :
-le secteur alimentaire
- le secteur non-alimentaire comprenant tous les autres commerces de détail et les activités de prestation de service à caractère artisanal (situées dans des ensembles commerciaux et galeries marchandes)

L'EXTENSION DE LA SURFACE DE VENTE D'UN MAGASIN DE COMMERCE DE DÉTAIL AU-DELÀ DU SEUIL DES 1 000 M²

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 du code de commerce.

Les projets soumis à l'AEC

CRÉATION OU L'EXTENSION D'UN DRIVE

Un « drive » est qualifié par :
-un nombre de pistes de ravitaillement
- une surface d'emprise au sol (bâtie ou non) affectée au retrait des marchandises

RÉOUVERTURE D'UN MAGASIN DE COMMERCE DE DÉTAIL D'UNE SURFACE DE VENTE SUPÉRIEURE À 2 500 M² DONT LES LOCAUX ONT CESSÉ D'ÊTRE EXPLOITÉS PENDANT 3 ANS

CRÉATION (OU EXTENSION) D'UN ENSEMBLE COMMERCIAL AU DELÀ DE 1000 M²

Un ensemble commercial est qualifié par :
-un espace unique, à l'intérieur duquel les consommateurs peuvent se déplacer à pied
- des aménagements ou une gestion ou une structure juridique ou des opérations communes

Sont exemptés de demande d'AEC :

- Les restaurants et les hôtels
- Les commerces de gros à destination unique des professionnels
- Les regroupements de surfaces de vente de magasins voisins, sans création de surfaces supplémentaires, n'excédant pas 2 500 m², ou 1 000 m² lorsque l'activité nouvelle est à prédominance alimentaire
- Les pharmacies et les commerces de véhicules automobiles ou de motocycles
- Les halles et marchés d'approvisionnement au détail, couverts ou non, établis sur les dépendances du domaine public et dont la création est décidée par le conseil municipal
- Les magasins accessibles aux seuls voyageurs munis de billets et situés dans l'enceinte des aéroports ainsi que les parties du domaine public affecté aux gares ferroviaires ; situées en centre-ville d'une surface maximum de 2 500 m²
- Les projets inférieurs à 5 000 m² (ou 2 500 m² lorsqu'ils ont une prédominance alimentaire) dont l'implantation est prévue dans un secteur d'intervention d'une opération de revitalisation de territoire. Au-delà de ces seuils, il convient de consulter les dispositions prises par la convention ORT du site d'implantation. De même, les opérations immobilières combinant un projet d'implantation commerciale et des logements situées dans un centre-ville compris dans l'un des secteurs d'intervention de l'ORT dès lors que la surface de vente du commerce est inférieure au quart de la surface de plancher à destination d'habitation
- La création d'un drive sur une surface de plancher de moins de 20 m² qui est intégré à un magasin de détail ouvert au public au 26 mars 2014

LES DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX PROJETS IMPLANTÉS DANS DES ZONES D'OPÉRATION DE REVITALISATION DU TERRITOIRE (ORT)

**DANS LES ZONES
D'INTERVENTION
D'ORT**

**EN
SECTEUR PROCHE
DES ZONES
D'INTERVENTION
D'ORT**

DES PROJETS SONT EXEMPTÉS D'AEC

- Tout projet commercial (hors drive) sauf dispositions prévues par la convention d'ORT concernant les **projets supérieurs à 5 000 m²** (ou 2 500 m² lorsqu'ils ont une prédominance alimentaire) est dispensé d'AEC.
- De même, les **opérations immobilières combinant un projet d'implantation commerciale et des logements** situées dans un centre-ville dès lors que la surface de vente du commerce est inférieure au quart de la surface de plancher à destination d'habitation sont exemptées.

Ces projets, un mois avant leur ouverture, font cependant l'objet de publications obligatoires dans la presse locale et régionale.

LA POSSIBILITÉ DE SUSPENDRE UN PROJET

Certains projets peuvent être suspendus par le préfet, à la demande d'une collectivité signataire de l'ORT, pour **une durée maximale de 3 ans** :

- hors d'une zone d'intervention d'ORT
- mais sur le territoire d'une ou plusieurs communes signataires de cette convention, d'une commune non-membre de la convention mais membre d'un EPCI signataire, d'un EPCI limitrophe et situé dans la zone de chalandise d'un EPCI signataire.

DISPOSITIONS RELATIVES AUX DRIVES

Les « Drives » constituent des points permanents de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique, organisés pour l'accès en automobile, les installations, aménagements ou équipements conçus pour le retrait par la clientèle de marchandises commandées par voie télématique ainsi que les pistes de ravitaillement attenantes. Un drive au sens du code de commerce est donc constitué par ces 4 éléments cumulatifs.



LA CRÉATION D'UN DRIVE: UN AMÉNAGEMENT NÉCESSITANT UNE AEC

Un « drive », défini à l'article L.52-3 du code de commerce, est qualifié par un nombre de pistes de ravitaillement et une surface d'emprise au sol (bâtie ou non) affectée au retrait des marchandises.

- La création ou l'extension d'un drive nécessite une AEC sauf si ce drive s'établit sur une surface de plancher inférieure à 20 m² et est intégré à un magasin de détail ouvert au public au 26 mars 2014.
- L'autorisation est accordée par piste de ravitaillement et par mètre carré d'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées au retrait des marchandises.



Les surfaces des « drives » ne sont pas comptabilisées dans le calcul de la surface de vente d'un ensemble commercial.

A INTÉGRER DANS LE DOSSIER DE DEMANDE D'AEC

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 :

- Un plan d'aménagement permettant de discerner les zones de préparation et de stockage des colis, les stationnements dédiés,
- 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, bâties ou non, affectés au retrait des marchandises (avant et après projet)
- La date d'ouverture du magasin de détail dont dépend le point de retrait.

(Se référer aux articles L. 751-2-7°, L.752-3-III, L.752-16 du code de commerce)

APPRÉCIER LA CONFORMITÉ D'UN DRIVE

Pour les drives, la conformité s'apprécie au regard du nombre de pistes de ravitaillement et des mètres carrés d'emprise au sol affectés au retrait des marchandises, avant et après réalisation du projet

Faire une demande d'AEC

AVEC PERMIS DE CONSTRURE

DÉPÔT DU DOSSIER À LA MAIRIE DU LIEU D'IMPLANTATION DU PROJET

LE MAIRE SAISIT LA CDAC POUR AVIS DANS LES 7 JOURS FRANCS

Le dossier est transmis en version numérique et matérialisée.

SANS PERMIS DE CONSTRUIRE

DÉPÔT DU DOSSIER À LA CDAC DU DÉPARTEMENT OÙ EST IMPLANTÉ LE PROJET

LE SECRÉTARIAT DE LA CDAC, DANS LES 15 JOURS FRANCS, VÉRIFIE LA COMPLÉTUDE ET PEUT DEMANDER DES INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES.

Au delà de 15 jours de silence, le dossier est réputé complet.

LE MAIRE S'ENGAGE À TRANSMETTRE DANS LES TROIS JOURS SUIVANT LEUR RÉCEPTION LES PIÈCES MANQUANTES AU SECRÉTARIAT DE LA COMMISSION

LES DEMANDES SONT ADRESSÉES AU PÉTITIONNAIRE PAR COURRIER ÉLECTRONIQUE OU LETTRE RECOMMANDÉE

UNE FOIS LE DOSSIER COMPLET, LE SECRÉTARIAT DE LA CDAC ENREGISTRE LA DEMANDE. LE DOSSIER EST TRANSMIS POUR INSTRUCTION AUX SERVICES DE L'ÉTAT (DDTM). LES MAIRES DES COMMUNES LIMITOPHES INCLUSES DE LA ZONE DE CHALANDISE SONT INFORMÉS.

LE SECRÉTARIAT INFORME LA MAIRIE DE LA COMPLÉTUDE DU DOSSIER

LE SECRÉTARIAT FAIT CONNAÎTRE AU DEMANDEUR LA DATE, LE NUMÉRO D'ENREGISTREMENT DE SA DEMANDE ET LA DATE AVANT LAQUELLE LA DÉCISION DOIT LUI ÊTRE NOTIFIÉ

LA CDAC DISPOSE D'UN DÉLAI DE DEUX MOIS, À COMPTER DE LA RÉCEPTION DU DOSSIER COMPLET, POUR SE PRONONCER SUR LE PROJET.

Au delà de ces deux mois, la décision ou l'avis sont réputés favorables.

Pour la liste complète des pièces nécessaires, se référer aux articles R.752-6 et R.752-7 du code de commerce et au guide CDAC.

Compléter son dossier d'AEC 1/3

-  **Le silence d'une rubrique n'est pas favorable au traitement d'un dossier.**
-  **Les redondances, généralités ou imprécisions nuisent à la clarté du document et ne préjugent pas d'un projet mûri et viable.**
-  **Le rédacteur veillera tout particulièrement à la pertinence et à la qualité des illustrations.**

Le projet et le pétitionnaire

- La compétence du pétitionnaire
- Les surfaces concernées



Plus de détails dans le Schéma n°2

Les cartes relatives au projet

- Un plan de masse avec la surface de vente des magasins de commerce de détail, ensembles commerciaux ou points permanents de retrait
- 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
- Une carte de la desserte du lieu d'implantation du projet par les transports collectifs, voies piétonnes et pistes cyclables
- Une carte des principales voies et aménagements routiers desservant le projet ainsi que les aménagements projetés dans le cadre du projet
- En cas de projet situé dans ou à proximité d'une zone commerciale : le plan de cette zone

Effets sur l'aménagement du territoire

- Objectif de compacité des bâtiments et aires de stationnement
- Évaluation des flux journaliers de circulation des véhicules (y compris livraison) générés par le projet sur les principaux axes de desserte du site et dans la zone de chalandise
- Accessibilité du projet par rapport aux moyens de transports collectifs
- Informations relatives aux potentiels aménagements envisagés de la desserte du projet

Effets sur la protection des consommateurs et sociaux

- Distance du projet par rapport aux principales zones d'habitation de la zone de chalandise ;
- Contribution du projet à l'amélioration du confort d'achat
- Description des mesures propres à valoriser les filières de production locales ;
- Évaluation des risques naturels, technologiques ou miniers et des mesures propres à assurer la sécurité des consommateurs
- Partenariats avec les commerces de centre-ville et les associations locales ;
- Accords avec les services locaux de l'État chargés de l'emploi.

Effets sur le développement durable

- Mesures destinées à réduire la consommation énergétique des bâtiments
- Énergies renouvelables et performance énergétique des bâtiments
- Émissions directes et indirectes de gaz à effet de serre que le projet est susceptible de générer et les mesures envisagées pour les limiter
- Mesures limitant l'imperméabilisation des sols
- Mesures limitant les pollutions associées à l'activité, notamment en matière de gestion des eaux pluviales et de traitement des déchets
- Nuisances visuelles, lumineuses, olfactives et sonores générées par le projet et mesures propres à en limiter l'ampleur

Informations supplémentaires lorsque la demande n'est pas accompagnée d'un permis de construire

- Informations relatives au demandeur (extrait d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés, adresse, numéro de téléphone, courrier électronique, raison sociale, nom et prénom représentants...)
- Indication des terrains concernés, leur superficie totale et un extrait de plan cadastral (à jour)
- Une description du projet précisant son inscription dans le paysage
- Une carte au 1/25 000 indiquant la localisation du projet
- Une vue aérienne ou satellite dûment légendée inscrivant le projet dans son quartier
- 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
- Un document graphique représentant l'ensemble des façades du projet

Une étude d'impact en annexe

Réalisée par un professionnel habilité



Plus de détails dans le Schéma n°3



- la surface de vente
- le secteur d'activité

CRÉATION D'UN MAGASIN
DE COMMERCE DE DÉTAIL D'UNE
SURFACE DE VENTE SUPÉRIEURE
À 1 000 M²
ET
RÉOUVERTURE D'UN COMMERCE
SUITE À UNE CESSATION
D'ACTIVITÉ DE
PLUS DE 3 ANS

CHANGEMENT DE SECTEUR
D'ACTIVITÉ D'UN COMMERCE
D'UNE SURFACE DE VENTE
SUPÉRIEURE À 2 000 M².
(1 000M² SI PRÉDOMINANCE
ALIMENTAIRE)

- La surface de vente du magasin et le secteur d'activité abandonné
- La surface de vente et le secteur d'activité envisagé

CRÉATION OU EXTENSION
D'UN DRIVE

Les pièces
justifiant la
nature du projet :

L'EXTENSION DE LA
SURFACE DE VENTE D'UN
COMMERCE DE DÉTAIL
AU-DELÀ DU SEUIL DE
1 000 M²

- Le secteur d'activité et la classe, au sens de la 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

EN CAS DE DEMANDE
SUITE À UNE MODIFICATION
SUBSTANTIELLE DU PROJET

CRÉATION (OU
EXTENSION) D'UN
ENSEMBLE COMMERCIAL
AU-DELÀ DE 1 000 M²

- La surface de vente globale
- La surface de vente et le secteur d'activité de chacun des magasins de plus de 300 m² de surface de vente
- L'estimation du nombre de magasins de moins de 300 m² de surface de vente et la surface de vente totale de ces magasins

- Une description du projet autorisé, des modifications envisagées et du projet après modifications.

Préciser également, pour tout type de projet :

- Si le projet comporte **un parc de stationnement**, préciser 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, et notamment les dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols,
- les activités annexes éventuelles n'entrant pas dans le champ d'application de la loi.

L'étude d'impact

- ➡ Une étude menée par un professionnel habilité
- ➡ Pour évaluer les effets du projet sur l'animation, le développement économique, l'emploi du centre-ville de la commune d'implantation, des communes limitrophes et de l'EPCI à fiscalité propre dont la commune d'implantation est membre
- ➡ Et vérifier qu'il n'existe pas de friches correspondant au besoin

Compléter son dossier
d'AEC 3/3



CONTRIBUTION DU PROJET À L'ANIMATION DES PRINCIPAUX SECTEURS EXISTANTS

- Complémentarité des fonctions urbaines et d'équilibre territorial
- Contributions en termes d'emploi, d'animation, préservation ou revitalisation du tissu commercial des centres-villes
- Subventions, mesures et dispositifs de toutes natures mis en place sur les territoires de ces communes en faveur du développement économique

EFFETS DU PROJET EN MATIÈRE DE PROTECTION DES CONSOMMATEURS

- Variété, diversification et complémentarité de l'offre proposée par le projet avec l'offre existante.

INFORMATIONS RELATIVES À LA ZONE DE CHALANDISE ET L'ENVIRONNEMENT PROCHE DU PROJET

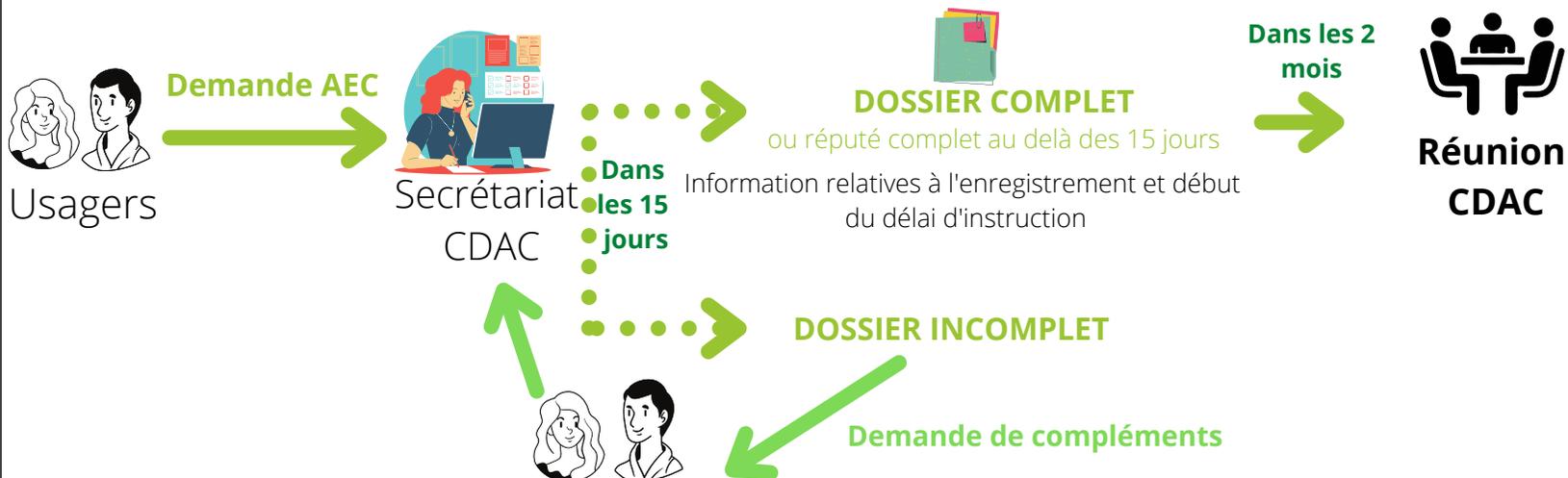
- Une carte ou plan indiquant, en les superposant, les limites de la commune d'implantation, de l'EPCI, et de la zone de chalandise :
 - Justification de la délimitation de la zone de chalandise*
 - Population vivant dans la zone de chalandise*
 - Description de la desserte actuelle et future*
 - Lieux exerçant une attraction significative sur la population de la zone*
 - Le cas échéant: Fréquentation touristique et opérations de revitalisation de territoire*
- Une carte ou plan de l'environnement du projet, faisant apparaître:
 - Localisation des activités commerciales et locaux commerciaux vacants*
 - Localisation des autres activités (agricoles, industrielles, tertiaires, équipements publics)*
 - Localisation, en centre-ville et en périphérie des éventuelles friches susceptibles d'accueillir le projet*
 - Localisation et nature des zones d'habitat*
 - Desserte actuelle et future (routière, en transports collectifs, cycliste, piétonne)*
 - Le cas échéant : les opérations d'urbanisme, les programmes de logement, les quartiers prioritaires de la politique de la ville et les zones franches urbaines et les disponibilités foncières connues*
- 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

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



LA COMPOSITION DE LA CDAC

Pour chaque demande d'autorisation, un arrêté préfectoral fixe, selon les règles énoncées ci-dessous et en fonction du lieu d'implantation du projet, la composition de la commission départementale d'autorisation commerciale

LE PREFET
OU SON REPRÉSENTANT

Préside, sans droit de vote, la CDAC

LES ELUS LOCAUX
OU LEUR REPRÉSENTANT

LE MAIRE

DU LIEU D'IMPLANTATION
DU PROJET

LE PRÉSIDENT
DE L'EPCI OU DU
SYNDICAT MIXTE
CHARGÉ DU SCOT

LE PRÉSIDENT
DE L'EPCI DE LA
COMMUNE
D'IMPLANTATION

LE PRÉSIDENT
DU CONSEIL
DÉPARTEMENTAL

LE PRÉSIDENT
DU CONSEIL
RÉGIONAL

UN REPRÉSENTANT
DES MAIRES
DE VENDÉE

UN REPRÉSENTANT
DES INTER-
COMMUNALITÉS
DE VENDÉE

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

**LES PERSONNALITÉS
QUALIFIÉES**

Désignées par le préfet
pour un mandat de 3 ans
renouvelable

Avec droit de vote:

**2 REPRÉSENTANTS POUR:
CONSOMMATION ET
PROTECTION DES
CONSOMMATEURS**

**2 REPRÉSENTANTS POUR:
DÉVELOPPEMENT DURABLE
ET AMÉNAGEMENT DU
TERRITOIRE**

Sans droit de vote:

**UN REPRÉSENTANT POUR
LA CHAMBRE DE COMMERCE
ET D'INDUSTRIE**

**UN REPRÉSENTANT POUR
LA CHAMBRE DES MÉTIERS
ET DE L'ARTISANAT**

**UN REPRÉSENTANT POUR
LA CHAMBRE
D'AGRICULTURE**

Présentent la
situation du tissu
économique dans la
zone de chalandise
pertinente et
l'impact du projet
sur ce tissu
économique

Peuvent
réaliser des
études
+ spécifiques à
la demande
du préfet

Présente son avis
lorsque le projet
consomme des
terres agricoles

Au moins un élu du
département
concerné

Si la zone de chalandise
du projet dépasse le
département

Au moins une personne
qualifiée du
département concerné

Ces membres sont désignées sur proposition du préfet de chacun des autres départements concernés.

Un élu ne peut siéger qu'au titre de l'un de ses mandats.

En l'absence de SCoT applicable, les communes sont soumises à la « **règle d'urbanisation limitée** » qui empêche d'ouvrir de nouveaux terrains à l'urbanisation, une demande d'AEC doit donc être refusée.

Néanmoins, **une dérogation peut être accordée par le préfet** sous conditions, après avis de la CDPENAF et, le cas échéant de l'établissement public en charge du SCoT.

- **Qualité environnementale du projet** du point de vue de:
 - la **performance énergétique**
(émissions de gaz à effet de serre, usage d'énergies renouvelables)
 - la **gestion des eaux pluviales**
(limitation imperméabilisation des sols, limitation déchets...)

- Lutte contre l'artificialisation des sols
- Insertion paysagère et architecturale du projet
- Limitation des nuisances de toute nature

LES CRITÈRES D'ANALYSE DE LA CDAC



1 La compatibilité avec Le DOO du SCoT Les AOP du PLUi

2 Le développement durable

3 La protection des consommateurs

- **Accessibilité**, proximité de l'offre par rapport aux lieux de vie et principales zones d'habitation de la zone de chalandise
- Contribution du projet à la **revitalisation du tissu commercial** (préservation des centres urbains)
- **Variété de l'offre** proposée par le projet (concepts novateurs, valorisation filières locales...)
- Identification des **principaux risques et mesures propres à assurer la sécurité** des consommateurs

6 L'absence de friches

L'étude d'impact doit démontrer « qu'**aucune friche** existante en centre-ville **ne permet l'accueil du projet envisagé**. En l'absence d'une telle friche, il doit démontrer qu'**aucune friche** existante en périphérie ne permet l'accueil du projet envisagé ».

4 L'aménagement du territoire

- La **localisation** du projet et son intégration urbaine
- L'effet du projet sur l'**animation de la vie** urbaine, rurale et dans les zones de montagne et du littoral
- La **consommation économe de l'espace**, notamment en termes de stationnement

5 La contribution en matière sociale

A titre accessoire, la CDAC prend en compte:

- **Partenariats** avec les commerces de centre-ville et les associations locales
- Amélioration des **conditions de travail** des salariés
- Accords avec les services locaux de l'État chargés de l'emploi

- L'effet du projet sur les **flux de transports et son accessibilité** par les transports collectifs
- Les **coûts indirects supportés par la collectivité** en matière notamment d'infrastructures et de transports

LA RÉUNION DE LA CDAC

> Si projet de plus de 20.000 m² :
transmission à la CNAC

> Si avis favorable :
publication dans journaux locaux

COMMUNICATION DU DOSSIER D'AEC AUX MEMBRES

DE LA CDAC accompagné de :

- L'arrêté préfectoral fixant la composition de la commission
- L'ordre du jour de la réunion
- La lettre d'enregistrement de la demande ou, le cas échéant, le récépissé de dépôt de la demande de PC
- Le formulaire de déclaration des intérêts

PUBLICATION DE LA DATE ET L'ORDRE DU JOUR DE LA RÉUNION AU RECUEIL DES ACTES ADMINISTRATIFS

COMMUNICATION DES RAPPORTS D'INSTRUCTION AUX MEMBRES DE LA CDAC

DÉCISION OU AVIS:
- **NOTIFIÉ AU DEMANDEUR**
et, si le projet nécessite un permis de construire, à l'autorité compétente pour délivrer le permis
- **PUBLIÉ AU RECUEIL DES ACTES ADMINISTRATIFS**

ENVOI DU PROCÈS VERBAL À TOUS LES MEMBRES DE LA COMMISSION ET AU SERVICE INSTRUCTEUR

10 jours avant la réunion

5 jours avant la réunion

RÉUNION DE LA CDAC

10 jours après la réunion

1 mois après la réunion

À RÉCEPTION DU DOSSIER COMPLET

2 mois maximum (au delà, autorisation (ou avis) tacite)

À RÉCEPTION DU PC, 1 mois si concerne un projet de 300 à 1000 m²

• Vérification du quorum et des déclarations d'intérêts

• Examen du dossier :

- > Rapport de la DDTM
- > Présentation et avis des représentants de la CCI, de la CdMA et de la Chambre d'agriculture
- > Présentation des conclusions des études spécifiques éventuelles
- > Audition du demandeur, des associations de commerçants, de la personne chargée d'animer le commerce du centre-ville et de toute personne dont l'avis présente un intérêt pour l'examen de la demande dont elle est saisie.

• Débat libre entre les membres.

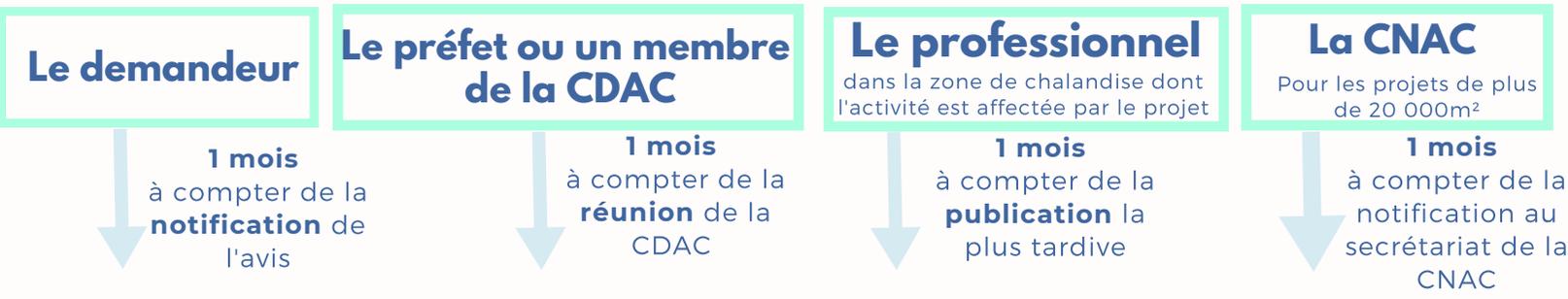
• Désignation de la personne qui, en cas de recours, représentera les membres de la CDAC auprès de la CNAC.

• **La prise de décision ou d'avis : le vote de la CDAC**

- > vote à bulletins nominatifs, à la majorité absolue des membres présents.
- > Décision (ou avis) motivé, signé par le président, indiquant le sens du vote émis par chacun des membres.

LES VOIES ET DÉLAIS DE RECOURS CONTRE LES DÉCISIONS ET AVIS DE LA CDAC

Les différents requérants :



Recours adressé à la CNAC
Un recours, motivé et accompagné de la justification de la qualité et de l'intérêt à agir de chaque requérant.

4 mois à compter de la saisie de la CNAC
En cas de silence: la CNAC est réputée confirmer l'avis de la CDAC

Avis ou décision de la CNAC

Favorable

Défavorable

Possibilité de saisine directe de la CNAC
Si le projet est refusé pour un motif de fond, le pétitionnaire, en prenant en compte les motivations de la décision, peut **déposer une nouvelle demande d'AEC** sur un même terrain et sans modification substantielle, directement **auprès de la CNAC**.
Le délai de quatre mois imparti à la CNAC pour statuer court à compter de la réception de la nouvelle demande par son secrétariat.

Possibilité de recours devant la Cour Administrative d'Appel

SUITE À L'OBTENTION DE L'AEC... 1/3

UNE FOIS L'AEC OBTENUE, IL EST IMPORTANT DE SE RAPPELER
QUE CELLE-CI A UNE VALIDITÉ LIMITÉE

Si dans les trois années suivant la notification de l'AEC (ou de la date du PC définitif), les surfaces de vente (ou points permanents de retrait) n'ont pas été ouvertes au public, alors l'AEC est périmée

- > Ce délai est prolongé :
 - de 2 ans pour les projets qui portent sur la réalisation d'une surface de vente de comprise entre 2 500 m² et 6 000 m².
 - de 4 ans pour les projets portant sur la réalisation d'une surface de vente de plus de 6 000 m²
- > En cas de recours devant la CAA, le délai de trois ans est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle définitive

Si le projet, en cours d'instruction ou lors de sa réalisation, subit, du fait du pétitionnaire, des modifications substantielles affectant l'économie générale du projet initialement autorisé et susceptible d'avoir une influence sur le sens de la décision prise par la CDAC ou la CNAC.

- > La modification intervient encours d'instruction ou lors de la réalisation
- > La modification est le fait du pétitionnaire
- > La modification est substantielle au regard:
 - des objectifs d'aménagement du territoire, de développement durable et de protection des consommateurs
 - de la nature des surfaces de vente (extension, regroupement de surfaces...)

3 conditions
cumulatives:

Obtention
de l'AEC

Nouvelle
demande
d'AEC
nécessaire

SUITE À L'OBTENTION DE L'AEC... 2/3

"UN MOIS AVANT LA DATE D'OUVERTURE AU PUBLIC DU PROJET, LE BÉNÉFICIAIRE COMMUNIQUE AU PRÉFET, AU MAIRE ET AU PRÉSIDENT DE L'EPCI DONT LA COMMUNE D'IMPLANTATION EST MEMBRE UN CERTIFICAT ÉTABLI À SES FRAIS PAR UN ORGANISME HABILITÉ PAR LE REPRÉSENTANT DE L'ÉTAT DANS LE DÉPARTEMENT ATTESTANT DU RESPECT DE L'AUTORISATION D'EXPLOITATION COMMERCIALE QUI LUI A ÉTÉ DÉLIVRÉE."

Le certificat de conformité comporte 4 rubriques, à renseigner par le certificateur :

- ⇒ L'identification de l'AEC
- ⇒ L'identification du bénéficiaire de l'AEC
- ⇒ L'identification de l'organisme certificateur
- ⇒ La réalisation de l'équipement commercial autorisé, totale ou partielle (avec la liste des certificats délivrés)

Un modèle de certificat de conformité est présenté dans l'arrêté du 1er Octobre 2019 fixant le contenu du formulaire intitulé « certificat de conformité »

Les autres pièces jointes au certificat:

- > Pour les projets d'AEC ne nécessitant pas de PC :
 - l'autorisation d'exploitation commerciale
 - le justificatif de la date de sa notification

> Pour les projets d'AEC nécessitant un PC :

- L'avis favorable de la CDAC
- L'arrêté accordant le permis de construire et valant AEC

LE CERTIFICAT DE CONFORMITÉ

S'apprécie au regard des éléments caractéristiques du projet avant et après réalisation du projet:

Surface de vente, secteur d'activité, nombre de places de stationnement, nombre de pistes de ravitaillement et les mètres carrés d'emprise au sol affectés au retrait des marchandises, nombre et sens de circulation des points d'accès, superficie totale du lieu d'implantation, superficie du site consacrée aux espaces verts, localisation dispositif d'énergie renouvelable ...

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

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

> Si le projet autorisé est réalisé par étapes, il est établi un certificat pour chaque étape

SUITE À L'OBTENTION DE L'AEC... 3/3

LE NON-RESPECT DES OBLIGATIONS RELATIVES AUX CERTIFICATS DE CONFORMITÉ ET À LA PUBLICATION DES PROJETS IMPLANTÉS EN ORT PEUT ENTRAÎNER DES SANCTIONS.

Non-respect des mesures de publication obligatoires dans le cadre de l'ORT

Non-respect des mesures de certification de conformité

Dans un délai de deux mois, le préfet peut:

- demander au porteur du projet toute explication qu'il estime nécessaire
- mandater des fonctionnaires habilités pour réaliser des contrôles

Le maire ou le président de l'EPCI peut saisir le préfet

Si l'exigence de conformité n'est pas respectée, le préfet peut :

Mettre en demeure le porteur de projet de mettre son équipement commercial en conformité avec l'AEC délivrée ou avec les dispositions relatives à l'ORT

Ordonner la fermeture au public des surfaces de vente exploitées illicitement, jusqu'à régularisation effective
+ astreinte journalière dont le montant ne peut excéder 150 € par mètre carré exploité illicitement

L'ouverture au public malgré cette interdiction, constitue une exploitation illicite, passible des mesures et sanctions prévues à ce titre. Est puni d'une amende de 15 000 € le fait de ne pas exécuter les mesures prises par le représentant de l'État dans le département.



LA CESSATION D'EXPLOITATION COMMERCIALE

La notification de cessation d'exploitation

Lorsqu'un équipement commercial soumis à AEC cesse d'être exploité à des fins commerciales, le propriétaire du site notifie la date de la cessation d'exploitation commerciale au préfet du département de la commune d'implantation. Commence alors un délai de trois ans.

L'obligation de démantèlement

À l'expiration du délai de 3 ans, le propriétaire, responsable du démantèlement et de la remise en état du terrain, notifie au préfet les mesures prévues à cet effet.

Ces mesures comprennent :

- Le démantèlement des installations, y compris les fondations, équipements et aménagements réalisés
- La remise du site en un état qui soit compatible avec la réalisation du projet d'aménagement inscrit dans le document d'urbanisme opposable dans cette zone
- La valorisation ou l'élimination des déchets de démolition ou de démantèlement dans les filières dûment autorisées à cet effet

Ces opérations doivent être achevées dans les 18 mois suivant leur notification au préfet.

Sanctions encourues

À l'expiration du délai, en cas de non-respect de l'obligation de démantèlement, le préfet demande au propriétaire du site de lui fournir sous 2 mois des explications quant aux mesures prévues.

Passé ce délai et en l'absence de justifications suffisantes, il :

- met en demeure le propriétaire de procéder aux opérations de démantèlement et de remise en état dans un délai qu'il fixe
- Il informe l'autorité compétente en matière de permis de construire

Si, à l'expiration du délai imparti, le propriétaire des immeubles n'a pas réalisé les mesures nécessaires, le préfet :

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

Ne sont pas soumis à l'obligation de démantèlement et de remise en état , les équipements commerciaux :

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

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

REMARQUES GÉNÉRALES

Nous attirons votre attention sur le fait que ce guide "en un coup d'œil" a été conçu comme un outil pour fournir une première approche des procédures relatives à l'Autorisation d'Exploitation Commerciale. Il n'est donc en aucun cas exhaustif. Pour compléter ces informations nous vous encourageons à consulter :

LE GUIDE DE LA CDAC

dans sa version complète, présent sur le site de la préfecture de Vendée, dans l'onglet CDAC.

LE CODE DU COMMERCE

et plus particulièrement les articles L750-1 à L752-25 et R751-1 à R752-49.

**LE RAPPORT
D'ACTIVITÉ DE LA CNAC**

sur le site : cnac.entreprises.gouv.fr