

Constituer son dossier en vue d'un passage en CDAC

(Commission Départementale d'Aménagement Commercial)

Pourquoi constituer un dossier de CDAC ?

Une autorisation de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial (CDAC) est requise pour les projets portant sur la création d'un magasin de commerce de détail ou d'un ensemble de magasins d'une surface de vente supérieure à 1000 m² ou pour les projets d'extension d'un magasin ou d'un ensemble de magasins ayant atteint ce seuil ou devant le dépasser par la réalisation du projet.

Depuis la Loi de Modernisation de l'Economie*, **un projet d'implantation commerciale est examiné au regard de l'aménagement du territoire et du développement durable ; les critères économiques ne fondent plus les décisions.**

En juin 2014, la Loi relative à l'Artisanat, au Commerce et aux Très Petites Entreprises dite Loi Pinel a de nouveau réalisé une importante réforme du droit de l'urbanisme commercial. Il est désormais prévu que lorsque le projet nécessite un permis de construire, ce dernier tient lieu d'autorisation d'exploitation commerciale. 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. La demande est déposée auprès de l'autorité compétente en matière de permis de construire, généralement la mairie de la commune d'implantation. La CDAC émet un avis favorable ou défavorable au projet. Si l'avis est défavorable, le maire ne peut délivrer le permis de construire demandé.

Si le projet ne nécessite pas de permis de construire, le porteur de projet doit saisir directement la CDAC de sa demande d'autorisation d'exploitation commerciale préalablement à la réalisation de son projet. Il doit remettre 2 exemplaires du dossier à la Préfecture du Département où se situe le projet (Sous-Préfecture de Saint-Jean d'Angély pour la Charente-Maritime) dont l'un sous forme dématérialisée.

La CDAC rend alors une décision : autorisation ou refus du projet.

Le présent Guide est réalisé conformément au décret d'application N°2015-165 du 12 février 2015 relatif à l'aménagement commercial (paru au JO du 14 février 2015).

*La LME, première réforme importante de l'urbanisme commercial

La Loi de Modernisation de l'Economie du 4 août 2008 et son décret d'application n° 2008-1212 du 24 novembre 2008 relatif à l'aménagement commercial a initié une importante réforme de l'urbanisme commercial. Le seuil général d'assujettissement a été porté à 1 000 m² de surface de vente au lieu des 300 m² de la Loi Raffarin du 5 juillet 1996. Cette réforme avait pour but de faciliter l'entrée de nouveaux opérateurs sur le marché en restreignant le champ d'application du mécanisme d'autorisation afin de stimuler la concurrence. Elle a supprimé les Commissions Départementales d'Équipement Commercial (CDEC) au profit des Commissions Départementales d'Aménagement Commercial (CDAC). Les élus consulaires ne siègent plus.

Constituer son dossier en vue d'un passage en CDAC

(Commission Départementale d'Aménagement Commercial)

page 3

Les activités concernées

Les projets soumis à autorisation d'exploitation commerciale

Les projets exclus

page 4

**Projets nécessitant un permis de construire
(article R. 752-6 du Code du Commerce)**

1° Informations relatives au projet

page 5

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

3° Cartes ou plans relatifs au projet

4° Effets du projet en matière d'aménagement du territoire

page 6

5° Effets du projet en matière de développement durable

6° Effets du projet en matière de protection des consommateurs

7° Effets du projet en matière sociale

page 7

**Projets ne nécessitant pas un permis de construire
(article R. 752-7 du Code du Commerce)**

En plus des éléments précités prévus à l'article 752-6

page 8

Les critères d'évaluation

1° En matière d'aménagement du territoire

2° En matière de développement durable

3° En matière de protection des consommateurs

page 9

L'organisation de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial (CDAC)

L'instruction des dossiers

Le délai d'instruction

page 10

Les recours

La procédure optionnelle de consultation de la CDAC (inchangé)

page 11

Quelques conseils pour la réalisation d'un dossier

Les sites à consulter

page 12

Vos interlocuteurs

Les activités concernées

→ Les commerces de détail

Les commerces de détail sont des magasins où s'effectue essentiellement la vente de marchandises à des consommateurs pour un usage domestique.

Entrent également dans cette catégorie les commerces de gros qui pratiquent une activité significative de commerce de détail.

→ Les prestataires de service à caractère artisanal. Ce point concerne surtout les galeries marchandes.

Les prestataires de service à caractère artisanal sont soumis à autorisation, sauf :

- dans le cas d'une prestation de service immatériel ou intellectuel (banques, agences de voyages, assurances...),
- dans le cas d'un service de location de matériels (laveries automatiques, vidéo-clubs, station de lavage auto, etc..., et si aucune vente au détail n'est pratiquée).

Ainsi, sont soumis à autorisation : les pressings, talon-clef-minutes, salons de coiffure ou d'esthétique, boulangeries, teintureries, photographes, etc...

La demande d'autorisation d'exploitation commerciale est présentée :

Soit par le propriétaire du terrain ou immeuble ou son mandataire soit par une personne ayant qualité pour bénéficier de l'expropriation pour cause d'utilité publique. Dans le cas où un permis de construire n'est pas nécessaire, la demande peut également être présentée par toute personne justifiant d'un titre du propriétaire l'habilitant à exploiter commercialement les immeubles ou par le mandataire de cette personne.

Les projets soumis à autorisation d'exploitation commerciale

- La création d'un magasin de commerce de détail d'une surface de vente supérieure à 1000 m² résultant d'une construction nouvelle ou de la transformation d'un immeuble existant
- 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, en principe, considérée comme une extension, l'utilisation supplémentaire de tout espace couvert ou non, fixe ou mobile.
- Tout changement de secteur d'activité d'un commerce de détail d'une surface de vente supérieure à 2000 m². Ce seuil est ramené à 1000 m² lorsque l'activité nouvelle du magasin est à prédominance alimentaire.
- La création d'un ensemble commercial tel que défini dans le Code de Commerce (Article L. 752-3 Code de Commerce) et dont la surface de vente totale est supérieure à 1 000 m²
- L'extension de la surface de vente d'un ensemble commercial ayant déjà atteint le seuil de 1 000 m² ou devant le dépasser par la réalisation du projet
- La réouverture au public, sur le même emplacement, d'un magasin de commerce de détail d'une surface de vente supérieure à 1000 m² dont les locaux ont cessé d'être exploités pendant trois ans. Ce délai ne court, 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.
- Les drives qui n'étaient pas soumis à autorisation d'aménagement commercial, sont désormais encadrés par la Loi ALUR.

Article L752-3 du Code de commerce :

I. - 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.

II. - Toutefois, les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux zones d'aménagement concerté créées dans un centre urbain, en vertu de l'article L. 311-1 du code de l'urbanisme.

Les projets exclus

- Les commerces automobiles ou motocycles
- Les pharmacies
- Les stations services ou commerces de carburants
- Les halles et marchés
- Les bars, restaurants, cafétérias
- Les regroupements de surface de vente de magasins voisins, sans création de surface de vente supplémentaire, ne sont pas soumis à autorisation dans la limite du seuil de 2 500 m². Ce seuil est réduit à 1000 m² lorsque l'activité nouvelle est à prédominance alimentaire.
- Les magasins de moins de 2 500 m², accessibles avec un billet de transport situés dans les aéroports et les gares.



Projets nécessitant un permis de construire (article R. 752-6 du Code du Commerce)

1° Informations relatives au projet

a → Pour les projets de création d'un magasin de commerce de détail : surface de vente et secteur d'activité

La surface de vente correspond aux espaces couverts ou non couverts affectés à la circulation de la clientèle, aux espaces affectés à l'exposition des marchandises proposées à la vente et à leur paiement ainsi qu'aux espaces affectés à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente. Ne sont donc pas compris dans la surface de vente les réserves, les cours, les entrepôts, les parcs de stationnement, ainsi que toutes les zones inaccessibles au public.

b → Pour les projets de création d'un ensemble commercial

la surface de vente globale

la surface de vente et le secteur d'activité de chacun des magasins de plus de 300 mètres carrés de surface de vente

l'estimation du nombre de magasins de moins de 300 mètres carrés de surface de vente et de la surface de vente totale de ces magasins

c → Pour les projets de création ou d'extension d'un point permanent de retrait

une description du point de retrait

le nombre de pistes de ravitaillement, y compris les places de stationnement dédiées les m² d'emprise au sol, bâtis ou non, affectés au retrait des marchandises

d → Pour les projets d'extension d'un ou plusieurs magasins de commerce de détail

le secteur d'activité et la classe, au sens de la nomenclature d'activités française (NAF), du ou des magasins dont l'extension est envisagée

la surface de vente existante

l'extension de surface de vente demandée

la surface de vente envisagée après extension

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

les activités annexes éventuelles n'entrant pas dans le champ d'application de la loi

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
- de la population de chaque commune ou partie de commune comprise dans cette zone, de la population totale de cette zone et de son évolution entre le dernier recensement authentifié par décret et le recensement authentifié par décret dix ans auparavant
- d'une description de la desserte actuelle et future (routière, en transports collectifs, cycliste, piétonne) et des lieux exerçant une attraction significative sur la population de la zone de chalandise, notamment les principaux pôles d'activités commerciales, ainsi que du temps de trajet véhiculé moyen entre ces lieux et le projet
- lorsqu'il est fait état d'une fréquentation touristique dans la zone de chalandise, des éléments justifiant les chiffres avancés
- 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
- 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

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 manoeuvre 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

4° Effets du projet en matière d'aménagement du territoire

Le dossier comprend une présentation des effets du projet sur l'aménagement du territoire, incluant les éléments suivants

- a** → Contribution à l'animation des principaux secteurs existants
- b** → Prise en compte de l'objectif de compacité des bâtiments et aires de stationnement
- c** → Evaluation des flux journaliers de circulation des véhicules générés par le projet sur les principaux axes de desserte du site, ainsi que des capacités résiduelles d'accueil des infrastructures de transport existantes
- d** → Evaluation des flux journaliers de circulation des véhicules de livraison générés par le projet et description des accès au projet pour ces véhicules

...

...

- e** → 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
- f** → Analyse prévisionnelle des flux de déplacement dans la zone de chalandise, tous modes de transport confondus, selon les catégories de clients
- g** → En cas d'aménagements envisagés de la desserte du projet : tous documents garantissant leur financement et leur réalisation effective à la date d'ouverture de l'équipement commercial

5° Effets du projet en matière de développement durable

Le dossier comprend une présentation des effets du projet en matière de développement durable, incluant les éléments suivants

- a** → Présentation des mesures, autres que celles résultant d'obligations réglementaires, destinées à réduire la consommation énergétique des bâtiments
- b** → Le cas échéant, description des énergies renouvelables intégrées au projet et de leur contribution à la performance énergétique des bâtiments
- c** → Le cas échéant, fourniture d'une liste descriptive des produits et équipements de construction et de décoration utilisés dans le cadre du projet et dont l'impact environnemental et sanitaire a été évalué sur l'ensemble de leur cycle de vie
- d** → Description des mesures propres à limiter l'imperméabilisation des sols
- e** → 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
- f** → Description des nuisances visuelles, lumineuses, olfactives et sonores générées par le projet et des mesures propres à en limiter l'ampleur
- g** → 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

6° Effets du projet en matière de protection des consommateurs

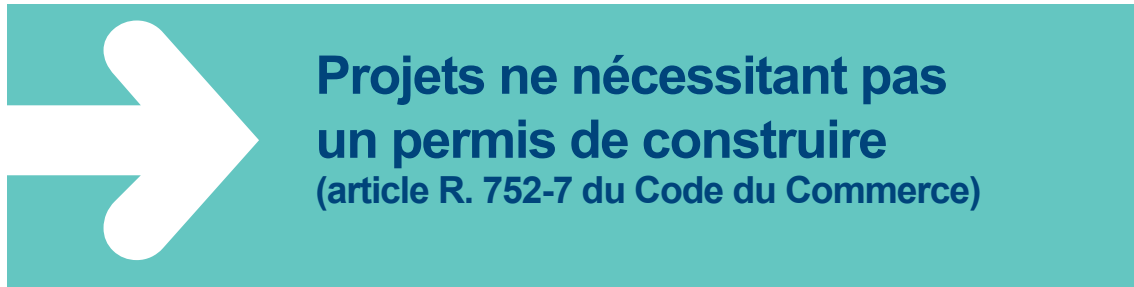
Le dossier comprend une présentation des effets du projet en matière de protection des consommateurs, incluant les éléments suivants

- a** → Distance du projet par rapport aux principales zones d'habitation de la zone de chalandise
- b** → Le cas échéant, contribution du projet à l'amélioration du confort d'achat, notamment par un gain de temps et de praticité et une adaptation à l'évolution des modes de consommation
- c** → Le cas échéant, description des mesures propres à valoriser les filières de production locales
- d** → Evaluation des risques naturels, technologiques ou miniers et, le cas échéant, description des mesures propres à assurer la sécurité des consommateurs

7° Effets du projet en matière sociale

Le dossier peut comprendre tout élément relatif à la contribution du projet en matière sociale, notamment

- a** → Les partenariats avec les commerces de centre-ville et les associations locales
- b** → Les accords avec les services locaux de l'Etat chargés de l'emploi



En plus des éléments précités prévus à l'article 752-6

- 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
- c** → Une description du projet précisant son inscription dans le paysage ou un projet urbain
- d** → Une carte au 1/25 000 indiquant la localisation du projet
- e** → Une vue aérienne ou satellite dûment légendée inscrivant le projet dans son quartier
- 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.



Les critères d'évaluation (article L. 752-6 du Code du Commerce)

L'autorisation d'exploitation commerciale est compatible avec le Document d'Orientation et d'Objectifs des Schémas de Cohérence Territoriale (SCOT) ou, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement et de programmation des Plans Locaux d'Urbanisme intercommunaux.

La commission départementale d'aménagement commercial prend en considération pour émettre son avis ou prendre une décision sur un projet d'aménagement commercial

1° En matière d'aménagement du territoire

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

2° En matière de développement durable

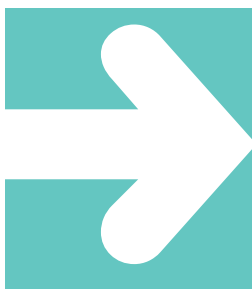
- a → La qualité environnementale du projet, notamment du point de vue de la performance énergétique, du recours le plus large qui soit aux énergies renouvelables et à l'emploi de matériaux ou procédés éco-responsables, de la gestion des eaux pluviales, de l'imperméabilisation des sols et de la préservation de l'environnement
- b → L'insertion paysagère et architecturale du projet, notamment par l'utilisation de matériaux caractéristiques des filières de production locale
- c → Les nuisances de toute nature que le projet est susceptible de générer au détriment de son environnement proche

Les a et b du présent 2° s'appliquent également aux bâtiments existants s'agissant des projets mentionnés aux 2° et 5° de l'article L. 752-1

3° En matière de protection des consommateurs

- a → L'accessibilité, en termes, notamment, de proximité de l'offre par rapport aux lieux de vie
- b → La contribution du projet à la revitalisation du tissu commercial, notamment par la modernisation des équipements commerciaux existants et la préservation des centres urbains
- c → La variété de l'offre proposée par le projet, notamment par le développement de concepts novateurs et la valorisation de filières de production locales
- d → Les risques naturels, miniers et autres auxquels peut être exposé le site d'implantation du projet, ainsi que les mesures propres à assurer la sécurité des consommateurs.

A titre accessoire, la commission peut prendre en considération la contribution du projet en matière sociale



Le fonctionnement de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial (CDAC)

La composition de la CDAC

La commission départementale, présidée par le préfet ou son représentant, comprend désormais 11 membres (7 élus et 4 personnalités qualifiées), au lieu de 8 auparavant (5 élus et 3 personnalités qualifiées).

→ les élus :

- le maire de la commune d'implantation (ou son représentant)
- le président de l'EPCI à fiscalité propre dont la commune d'implantation est membre (ou son représentant)
- le président du syndicat mixte ou de l'EPCI chargé du SCOT dans le périmètre duquel est située la commune d'implantation (ou son représentant), ou à défaut, le maire de la commune la plus peuplée de l'arrondissement (ou à défaut, un membre du conseil général)
- le président du conseil départemental (ou son représentant)
- le président du conseil régional (ou son représentant)
- un membre représentant les maires au niveau départemental
- un membre représentant les intercommunalités au niveau départemental

Désormais, lorsqu'un élu détient plusieurs mandats, il siège au titre de l'un de ses mandats et peut se faire remplacer pour les autres mandats par un élu désigné par l'organe délibérant.

→ les personnalités qualifiées

- deux personnalités qualifiées en matière de consommation et de protection des consommateurs
- deux personnalités qualifiées en matière de développement durable et d'aménagement du territoire

Elles sont choisies parmi les deux collèges de personnalités qualifiées « consommation et protection des consommateurs » et « développement durable et aménagement du territoire ».

Comme précédemment, lorsque la zone de chalandise du projet examiné par la commission dépasse les limites du département, la commission comprend également au moins un élu et une personnalité qualifiée de chaque autre département concerné, désignés par le préfet sur **proposition des préfets des autres départements concernés**.

- Quorum : La commission ne peut délibérer que si au moins la majorité de ses membres sont présents.
- Vote : La commission se prononce par un vote à bulletins nominatifs et le projet est adopté à la majorité absolue des membres présents, le Président de la commission ne prenant pas part au vote.

L'instruction des dossiers

Si le projet nécessite un permis de construire : le dossier permis de construire comportant un volet « exploitation commerciale » est déposé en mairie. Le maire transmet dans les 7 jours le dossier au secrétariat de la CDAC qui examine si le volet « autorisation d'exploitation commerciale » est complet. Le secrétariat de la CDAC dispose d'un délai de 15 jours pour vérifier la complétude du dossier d'autorisation d'exploitation commerciale et informer le maire, le cas échéant, des pièces manquantes. C'est le maire qui réclame les pièces manquantes au demandeur et les transmet au secrétariat de la CDAC qui soumet le dossier à la commission. La demande de pièces complémentaires se fait dans lettre de complétude de 1er mois de la demande de permis de construire.

Dans ce cas, la CDAC émet un avis sur la demande présentée : si l'avis est défavorable, le permis de construire est refusé.

Si le projet ne nécessite pas de permis de construire : une demande d'autorisation d'exploitation commerciale est adressée au secrétariat de la CDAC qui vérifie la complétude du dossier et réclame, le cas échéant, les pièces complémentaires dans un délai de 15 jours.

Dans ce cas, la CDAC prend une décision d'autorisation ou de refus d'exploitation commerciale.

Le délai d'instruction

La commission doit se prononcer dans un délai de 2 mois à compter de la date de réception du dossier complet. Si la commission ne s'est pas prononcé à l'issue de ce délai, la décision est réputée favorable.

Les recours

L'avis ou la décision de la CDAC peut faire l'objet d'un recours devant la Commission Nationale d'Aménagement Commercial dans un délai d'un mois.

La saisine de la commission nationale (CNAC) dans le délai de 1 mois est toujours un préalable obligatoire à tout recours contentieux. Toutefois, le recours contentieux est désormais dirigé contre l'autorité administrative compétente pour délivrer le permis de construire lorsque celui-ci est requis.

Désormais, lorsque la CNAC aura rejeté un projet pour un motif de fond, le pétitionnaire pourra déposer une nouvelle demande d'autorisation sur un même terrain, sans attendre un an, à condition d'avoir pris en compte les motivations de la décision ou de l'avis de la commission nationale.

La procédure optionnelle de consultation de la CDAC (inchangé)

Pour les projets dont la surface de vente est comprise entre 300 et 1 000 m², situés dans une commune de moins de 20 000 habitants et dont la réalisation nécessite un permis de construire, la CDAC peut être saisie, pour avis, soit par le maire de la commune d'implantation s'il est compétent pour délivrer le permis de construire, sur décision motivée du Conseil Municipal, soit par l'EPCI compétent en matière d'urbanisme chargé de délivrer le permis de construire, sur décision motivée de l'organe délibérant, soit par l'EPCI chargé d'élaborer le SCOT, sur décision motivée de l'organe délibérant.

Lorsqu'elle est saisie pour avis, la CDAC doit se prononcer dans le délai d'un mois à compter de sa saisine. En l'absence de réponse à l'expiration de ce délai, l'avis est réputé favorable.

Si la CDAC émet un avis défavorable, le permis de construire ne peut être délivré.



Quelques conseils pour la réalisation d'un dossier

Avant de se lancer, il convient de s'assurer que le projet est compatible avec les documents d'urbanisme du territoire. Le SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale), lorsqu'il existe, sera une source d'information à ne pas négliger. Il peut contenir des informations sur les localisations préférentielles des commerces et parfois même détermine les conditions d'implantation des équipements commerciaux (consommation économe de l'espace, compacité des formes bâties, utilisation prioritaire des surfaces commerciales vacantes et optimisation des surfaces dédiées au stationnement, desserte par les transports collectifs et leur accessibilité aux piétons et aux cyclistes ainsi que sur leur qualité environnementale, architecturale et paysagère, notamment au regard de la performance énergétique et de la gestion des eaux).

Un projet non compatible avec le SCOT ne pourra être autorisé.

De même, le Plan Local d'Urbanisme sera une source riche d'information. Le projet devra être compatible avec le PLU (normes de gabarit, de volume ou de hauteur, règles de ratios de stationnement, aspect extérieur, ...)

Charte de territoire ou paysagère, schéma d'équipement commercial, études diverses, règlement de zone, pourront également vous guider.

Dans tous les cas, il est incontournable de faire part de votre projet à la commune d'implantation (élus/services économiques). Ils auront ainsi connaissance de votre projet avant de recevoir le dossier.

Pour les demandes de permis de construire valant autorisation d'exploitation commerciale, sans connaissance des enseignes, veiller à ne pas confondre surface de vente et surface de plancher.

Même si le décret n'évoque pas de préambule au dossier, il est souhaitable de prévoir une introduction. Il s'agit de vous présenter et exposer les motivations de votre projet. Votre parcours professionnel, un historique de votre point de vente, vos objectifs, en quoi votre projet est intéressant pour la commune et les consommateurs sont autant d'éléments qui seront les bienvenus pour introduire votre demande.

La trame du dossier doit être respectée. Si vous n'êtes pas concerné par un paragraphe, notez simplement « sans objet » mais ne décalez pas, ne modifiez pas la numérotation.

Bien que la plupart des informations à collecter soient accessibles sur internet, auprès des collectivités ou simplement en vous rendant sur le terrain, vous rencontrerez sans doute des difficultés sur certaines questions. Une carte à fournir, une liste d'entreprise, des données de population, des conseils en matière de développement durable, la Chambre de Commerce et d'Industrie se tient à votre disposition pour vous accompagner dans votre démarche. Nous étudierons ensemble la conception de votre dossier. Nous pouvons, sur devis, réaliser l'intégralité du dossier ou vous fournir certains éléments en fonction de vos besoins.

Les sites à consulter

www.insee.fr

données de population

www.ademe.fr

données sur l'environnement

www.geoportail.gouv.fr - www.google.fr/map

portails cartographiques

http://cartographie.observatoire-environnement.org/

questions liées au développement durable et environnement (données relatives à l'eau, l'air le bruit, le sol, les risques naturels, les zones protégées...)

www.environnement.ccip.fr

recense l'information juridique et pratique sur la gestion de l'environnement au quotidien des PME-PMI : déchets, énergie, eau, air, sites et sols pollués, bruit

www.eco-eclairage.fr

conseils pour un éco-éclairage

www.developpement-durable.gouv.fr

site du Ministère de l'Environnement, de l'Energie et de la Mer

En cas de modification d'accès ou de modification de façade (pose d'enseigne par exemple) ou d'aménagement d'un local neuf, des déclarations ou autorisations complémentaires peuvent être nécessaires et imposer un délai supplémentaire à la réalisation de votre projet. Contacter votre mairie pour vérifier les autorisations liées à votre projet.

Vos interlocuteurs



Charente-Maritime
Sous-Préfecture de St-Jean-d'Angély
Secrétariat de la CDAC
28 Place de l'Hôtel de Ville - BP 94
17415 SAINT-JEAN-D'ANGELY CEDEX
Tél : 05.46.32.71.93 / 05.46.32.71.88
sp-saint-jean-d-angely@charente-maritime.gouv.fr



Chambre de Commerce et d'Industrie Rochefort Saintonge
Céline DESRENTES
La Corderie Royale
BP 20129
17306 ROCHEFORT Cedex
Tél : 05.46.84.70.96
urbanisme@rochefort.cci.fr



Chambre de Commerce et d'Industrie La Rochelle
Mickaël Briand
21 à 35 Chemin du Prieuré
17024 LA ROCHELLE Cedex
Tél : 05.46.00.73.36 ou 06.86.58.28.17
m.briand@larochelle.cci.fr