



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET D'EURE ET LOIR

Direction Départementale des Territoires
de l'Eure et Loir

LE PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT AUTORISATION D'EXPLOITATION COMMERCIALE (AEC)



LES PROJETS SOUMIS A AUTORISATION D'EXPLOITATION COMMERCIALE

<p>Consultation obligatoire de la CDAC (art. L. 752-1 du Code de commerce (C.C.))</p>	<ul style="list-style-type: none"> – projets > à 1000 m² de surface de vente, – extension d'un magasin déjà > à 1000 m² ou devant dépasser le seuil des 1000 m² lors de la réalisation du projet, – changement de secteur d'activité d'un commerce > 2000 m² ou 1000 m² si l'activité nouvelle est à prédominance alimentaire (R.752-2 du code de commerce), – création d'un ensemble commercial tel que défini à l'article L.752-3 du C.C.) dont la surface de vente totale est > à 1000 m², – extension de la surface de vente d'un ensemble commercial ayant déjà atteint le seuil des 1000 m² ou devant le dépasser après la réalisation du projet, – réouverture au public, sur le même emplacement d'un magasin de commerce de détail d'une surface de vente > 1000 m² dont les locaux ont cessé d'être exploités pendant 3 ans, – création ou extension d'un drive sauf s'il est intégré à un magasin de détail et que la surface créée n'excède pas 20 m².
<p>Consultation facultative de la CDAC dans les communes < 20 000 habitants (si commune ou EPCI compétent en matière d'urbanisme) (art. L. 752-4 du C.C.)</p>	<ul style="list-style-type: none"> – équipement commercial dont la surface de vente est comprise entre 300 et 1000 m².

Nota : pour les pépiniéristes et les horticulteurs, la surface de vente à prendre en compte est celle consacrée à la vente au détail de produits ne provenant pas de leur exploitation.

<p>Projets dispensés d'AEC : pas de consultation de la CDAC (art. L. 752-2 du C.C.)</p>	<ul style="list-style-type: none">– commerces en gros à destination unique des professionnels,– restaurants et hôtels,– regroupements de surfaces de vente de magasins voisins, sans création de surfaces supplémentaires, n'excédant pas 2500 m² ou 1000m² lorsque l'activité nouvelle est à prédominance alimentaire,– pharmacies et commerces de véhicules automobiles ou motocycles et installations de distribution de carburants,– halles et marchés d'approvisionnement au détail, couverts ou non installés sur le domaine public et décidés par le conseil municipal,– magasins accessibles aux seuls voyageurs munis de billets situés dans l'enceinte des aéroports ainsi que les parties du domaine public affecté aux gares ferroviaires situées en centre-ville d'une surface maxi de 2500 m²
---	---

L'AEC est un sous dossier du PC : la mairie est guichet unique pour le dépôt du dossier et le maire l'interlocuteur unique.

DEROULEMENT DE LA PROCEDURE :

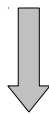
1) Autorisation dans le cadre d'une consultation obligatoire

Dépôt du dossier en 6 exemplaires dont 1 dématérialisé à la mairie [art. R. 423-2 du Code de l'Urbanisme (C.U.)]



Le **maire** garde 1 exemplaire de la demande et **transmet** :

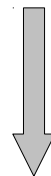
- **2 dossiers complets** au secrétariat de la Commission départementale d'aménagement commercial (CDAC), dont l'exemplaire dématérialisé dans un **délai de 7 jours francs** suivant le dépôt (art. R. 423-13-2 du C.U.) + copie du récépissé de dépôt du dossier de PC,
- le **reste des dossiers** à son **service instructeur ADS**.



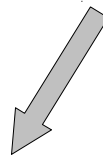
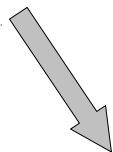
Le **secrétariat de la CDAC** vérifie la complétude du dossier et dispose de **15 jours** pour faire part au maire (art. R.752-10 du C.U.) :

- de la complétude du dossier AEC
- ou
- des pièces manquantes à réclamer au pétitionnaire.

A défaut de courrier, le dossier est réputé complet



Le service instructeur ADS vérifie la complétude au regard du permis de construire et attend que le maire lui fasse part du caractère complet ou incomplet du dossier AEC pour poursuivre la procédure.



Si le dossier PC + AEC est complet, le service instructeur ADS notifie le délai d'instruction au pétitionnaire.

Le délai légal est majoré de 2 mois et porté à 5 mois hors délais liés à la qualité ERP (art. R. 423-25 du C.U.)

Si le dossier PC et/ou AEC est incomplet :

Le service instructeur ADS de la collectivité territoriale fait une demande de pièces au pétitionnaire dans le délai de complétude (1 mois) **incluant les pièces manquantes liées à l'autorisation d'exploitation commerciale ET au permis de construire et lui notifie le délai d'instruction porté à 5 mois.**

Le pétitionnaire dispose d'un délai de 3 mois pour compléter son dossier et **déposer les pièces demandées à la mairie.**

Dès réception des pièces complémentaires concernant l'AEC, le maire dispose d'un délai de 3 jours (*art. R. 752-10 du C.C.*) pour les transmettre au secrétariat de la CDAC qui vérifie que les pièces fournies sont conformes à la demande.

Le secrétariat de la CDAC informe le maire de la complétude du dossier AEC.

Les pièces complémentaires à la demande de permis de construire + AEC sont transmises par la mairie au service instructeur en ADS. **Si les pièces fournies sont conformes à la demande, le délai d'instruction démarre.**

Dès que le dossier AEC est complet, le secrétariat de la CDAC fait connaître au demandeur le numéro de sa demande d'AEC et la date avant laquelle l'avis de la commission doit lui être notifiée.

La CDAC dispose d'un délai de **2 mois** pour se prononcer à compter de sa saisine (*art. L. 752-14 du C.C.*).

Passé ce délai, son avis est réputé favorable.

Dans les 10 jours suivant la réunion de la CDAC, l'**avis de la commission** est notifié par le Préfet (*art. R. 752-19 du C.C.*) :

- au demandeur,
- et à l'autorité compétente en urbanisme si le projet nécessite un PC.

Le délai légal d'instruction de la demande de PC valant AEC est majoré de 2 mois et porté à 5 mois, hors délais liés à la qualité ERP (*art. R. 423-25 du C.U.*).

Le service instructeur procède aux autres consultations nécessaires à l'instruction du PC.

A réception de l'avis de la CDAC, il convient d'**attendre que le délai de recours d'un mois devant la CNAC (*art. L. 752-17 du C.C.*) soit apuré avant de statuer sur le PC ; en l'absence d'un tel recours le PC valant AEC peut être délivré.**

Avis négatif de la CDAC => l'autorité compétente **doit** proposer un refus de PC valant AEC.

Avis positif de la CDAC => l'autorité compétente accorde le PC valant AEC si rien n'empêche sa délivrance pour d'autres motifs.

PERMIS TACITE (Art. R. 424-1 et R. 424-2 du C.U.):



- Pour les **permis de construire valant AEC de compétence Maire au nom de la commune**, le silence de l'autorité compétente vaut rejet en cas d'avis défavorable de la CDAC ou de la Commission nationale d'aménagement commerciale (CNAC).
A contrario, le silence de l'autorité compétente vaut PC et AEC en cas d'avis favorable de la CDAC ou de la CNAC.

Recours contre la décision de la CDAC :

Dans le délai d'un mois à compter de sa notification au demandeur, la décision de la CDAC peut faire l'objet d'un recours devant la CNAC par le demandeur, le préfet, un membre de la CDAC ou tout professionnel dont l'activité est susceptible d'être affectée par le projet (art. L. 752-17 et R. 752.30 du C.C.).

La CNAC informe l'autorité compétente en matière de permis de construire dans les 7 jours suivant le dépôt du recours (art. R. 752-32 du C.C.).

Le **délai d'instruction du PC est alors prolongé de 5 mois** (art. R. 423-36 du C.U.).

La CNAC dispose de 4 mois pour se prononcer à compter de sa saisine (art. L. 752-17 et R. 752-34 du C.C.) ; son silence vaut confirmation de l'avis de la CDAC.

Dans le délai d'un mois suivant la réunion de la CNAC ou de la date de la confirmation tacite, l'avis est notifié au requérant, au demandeur (s'il est autre que le requérant), au Préfet et à l'autorité compétente en matière de permis de construire.

L'autorité compétente doit transmettre l'avis rendu par la CNAC à son service instructeur afin que ce dernier statue sur la demande de PC valant AEC.

Effet du recours :

☞ « Accord » de la CNAC => accorder le PC s'il respecte par ailleurs les dispositions d'urbanisme en cours de validité sur le territoire de la commune.

☞ « Refus » de la CNAC => refuser le PC

Délai de validité de l'AEC :

3 ans pour les projets < 2500m²

5 ans pour les projets <= 2500m²
et < 6000m²

7 ans pour les projets > 6000 m²

À compter de la date à laquelle le PC est devenu **définitif**
(art. R.752-20 du C.C.)

Un PC devient définitif dès que tous les recours sont épuisés (recours des tiers + contrôle de légalité) ou à la fin d'une procédure contentieuse.

(art. A. 424-8 du C.U.)

Modificatif

Une modification du projet qui revêt un caractère substantiel, au sens de l'article L. 752-15 du code de commerce, mais n'a pas d'effet sur la conformité des travaux projetés par rapport aux dispositions législatives et réglementaires mentionnées à l'article L. 421-6 du code de l'urbanisme nécessite une nouvelle demande d'autorisation d'exploitation commerciale auprès de la commission départementale.

2) Autorisation dans les communes de moins de 20 000 habitants

Dans les communes < 20 000 habitants, le maire ou le président de l'EPCI compétent en urbanisme ou le Président du SCOT, lorsqu'il est saisi d'une demande de PC pour un équipement commercial, peut proposer au conseil municipal ou à l'organe délibérant de l'EPCI de saisir la CDAC sur **délibération motivée** et sous 3 conditions (art.L. 752-4) :

- la surface de vente du projet est comprise entre 300 et 1000 m²,
- la réalisation du projet nécessite un permis de construire,
- le maire ou le président de l'EPCI est compétent pour délivrer le PC.

La demande de permis de construire doit être accompagnée d'une notice précisant la nature du commerce projeté et la surface de vente, en application de l'article R. 431-27-1 du C.C.

La demande de PC ne bénéficie **pas d'une majoration de délai liée au caractère commercial** du projet.

La demande d'avis, la délibération motivée et le dossier sont transmis par l'autorité compétente sans délai à la CDAC.

Le secrétariat de la CDAC fait connaître au demandeur du PC la date et le numéro d'enregistrement et le délai imparti à la CDAC pour statuer.

La CDAC dispose d'un **délai d'un mois pour se prononcer**. En l'absence de réponse dans le délai imparti, l'avis est réputé favorable (art. L. 752-4 du C.C.).

Avis favorable ou réputé favorable de la CDAC = le PC peut être délivré (l'avis favorable de la CDAC ne peut pas faire l'objet d'un recours).

Avis défavorable de la CDAC = le PC ne peut pas être délivré et il convient d'attendre que le délai de recours devant la CNAC soit purgé avant de le refuser.

Un recours devant la CNAC prolonge le délai d'instruction du PC de 2 mois (art. R. 423-36-1 du C.U.).

La CNAC dispose d'un mois pour répondre (art.L. 752-4 du C.C.). Son silence vaut confirmation de l'avis de la CDAC.

Si la CNAC répond favorablement, le permis de construire peut-être délivré.

Le silence de la CNAC vaut confirmation de l'avis de la CDAC (art. L. 752-4 du C.C.) et à défaut de décision expresse dans le délai d'instruction, le pétitionnaire ne peut se prévaloir d'une autorisation tacite (art. R. 424-2 du C.U.).

Pour rappel

L'ordonnance n°2016-79 du 29 janvier 2016 a modifié l'article L111-19 CU :

Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces des aménagements relevant de l'article L. 3114-1 du code des transports, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface. »

A compter du 1er Mars 2017, cet article sera modifié comme suit par la loi 2016-1087 du 08 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité.

« Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces des aménagements relevant de l'article L. 3114-1 du code des transports, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

Pour les projets mentionnés à l'article L. 752-1 du code de commerce, est autorisée la construction de nouveaux bâtiments uniquement s'ils intègrent :

1° Sur tout ou partie de leurs toitures, et de façon non exclusive, soit des procédés de production d'énergies renouvelables, soit un système de végétalisation basé sur un mode cultural garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité, soit d'autres dispositifs aboutissant au même résultat ;

2° Sur les aires de stationnement, des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols. »

NOTA : Conformément à l'article 86 II de la loi n° 2016-1087 du 8 août 2016, les présentes dispositions s'appliquent aux permis de construire dont la demande a été déposée à compter du 1er mars 2017.