

Références des articles réglementaires pour la composition d'un dossier d'AEC

Article R752 - Version en vigueur depuis le 15 octobre 2022 - Création Décret n°2022-1312 du 13 octobre 2022 - art. 1

L'autorisation d'exploitation commerciale ne peut être délivrée pour un projet d'équipement commercial dont la réalisation engendre une artificialisation des sols.

Pour l'application du V de l'article L. 752-6, est considéré comme engendrant une artificialisation des sols un projet d'équipement commercial dont la réalisation engendre, sur la ou les parcelles cadastrales sur lesquelles il prend place, une augmentation des superficies des terrains artificialisés, au sens du neuvième alinéa de l'article L. 101-2-1 du code de l'urbanisme, par rapport à l'état de ces mêmes parcelles à la date du 23 août 2021.

Article R752-1 - Modifié par DÉCRET n°2015-165 du 12 février 2015 - art. 1

Pour l'application de l'article L. 752-1, il n'est pas tenu compte de la surface des pharmacies, des commerces de véhicules automobiles et de motocycles et des installations de distribution de carburants.

Pour déterminer la surface de vente des établissements exploités par des pépiniéristes ou des horticulteurs, seules sont prises en compte les surfaces destinées à la vente de produits ne provenant pas de l'exploitation.

Article R752-2 - Modifié par DÉCRET n°2015-165 du 12 février 2015 - art. 1

Au sens de l'article L. 752-1, constituent des secteurs d'activité :

1° Le commerce de détail à prédominance alimentaire ;

2° Les autres commerces de détail et les activités de prestation de services à caractère artisanal.

Article R752-3 - Modifié par DÉCRET n°2015-165 du 12 février 2015 - art. 1

Pour l'application du présent titre, constitue la zone de chalandise d'un équipement faisant l'objet d'une demande d'autorisation d'exploitation commerciale l'aire géographique au sein de laquelle cet équipement exerce une attraction sur la clientèle. Elle est délimitée en tenant compte notamment de la nature et de la taille de l'équipement envisagé, des temps de déplacement nécessaires pour y accéder, de la présence d'éventuelles barrières géographiques ou psychologiques et de la localisation et du pouvoir d'attraction des équipements commerciaux existants.

Article R752-4 - Modifié par DÉCRET n°2015-165 du 12 février 2015 - art. 1

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

- a) Soit par le ou les propriétaires du ou des terrains ou immeubles, par toute personne justifiant d'un titre du ou des propriétaires l'habilitant à exécuter les travaux ou par le mandataire d'une de ces personnes ;
- b) 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 d'autorisation d'exploitation commerciale peut également être présentée par toute personne justifiant d'un titre du ou des propriétaires l'habilitant à exploiter commercialement les immeubles ou par le mandataire de cette personne.

Article R752-5 - Modifié par DÉCRET n°2015-165 du 12 février 2015 - art. 1

La demande d'autorisation d'exploitation commerciale précise la qualité en laquelle le demandeur agit et la nature du projet.

Un arrêté du ministre chargé du commerce fixe le modèle de la demande d'autorisation d'exploitation commerciale ou du dossier joint à la demande de permis de construire valant autorisation d'exploitation commerciale.

I.-La demande est accompagnée d'un dossier comportant les éléments mentionnés ci-après ainsi que, en annexe, l'analyse d'impact définie au III de l'article L. 752-6.

1° Informations relatives au projet :

a) Pour les projets de création d'un magasin de commerce de détail : la surface de vente et le secteur d'activité ;

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 mètres carrés 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° 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 manœuvre 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 ;

3° 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) Prise en compte de l'objectif de compacité des bâtiments et aires de stationnement ;
- b) 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 ;
- c) Evaluation des flux journaliers de circulation des véhicules de livraison générés par le projet et description des accès au projet pour ces véhicules ;
- d) 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 ;
- e) Analyse prévisionnelle des flux de déplacement dans la zone de chalandise, tous modes de transport confondus, selon les catégories de clients ;
- f) 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 pour les aménagements pris en charge au moins pour partie par les collectivités territoriales, la mention des principales caractéristiques de ces aménagements, une estimation des coûts indirects liés aux transports supportés par les collectivités comprenant la desserte en transports en commun, ainsi qu'une présentation des avantages, économiques et autres, que ces aménagements procureront aux collectivités ;

4° 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, et fourniture d'une liste descriptive des produits, équipements et matériaux de construction utilisés dans le cadre du projet et dont l'impact environnemental et sanitaire a été évalué sur l'ensemble de leur cycle de vie ;
- c) Le cas échéant, dans les limites fixées aux articles L. 229-25 et R. 229-47 du code de l'environnement, description des émissions directes et indirectes de gaz à effet de serre que le projet est susceptible de générer et les mesures envisagées pour les limiter ;
- 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 ;

5° 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 ;

6° 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.

II.-L'analyse d'impact comprend, après un rappel des éléments mentionnés au 1° du I, les éléments et informations suivants :

1° Informations relatives à la zone de chalandise et à l'environnement proche du projet :

a) Une carte ou un plan indiquant, en les superposant, les limites de la commune d'implantation, celles de l'établissement public de coopération intercommunale dont est membre la commune d'implantation, et celles 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.

Seront signalées, le cas échéant, les opérations de revitalisation de territoire définies au I de l'article L. 303-2 du code de la construction et de l'habitation, avec identification des secteurs d'intervention tels que prévus au II de ce même article L. 303-2 ;

b) Une carte ou un plan de l'environnement du projet, accompagné d'une description faisant apparaître, dans le périmètre des communes limitrophes de la commune d'implantation incluses dans la zone de chalandise définie pour le projet, le cas échéant :

- la localisation des activités commerciales (pôles commerciaux et rues commerçantes, halles et marchés) et, le cas échéant, des locaux commerciaux vacants ;
- la localisation des autres activités (agricoles, industrielles, tertiaires) et des équipements publics ;
- la localisation, en centre-ville et en périphérie, des éventuelles friches, notamment commerciales ou industrielles, susceptibles d'accueillir le projet. Une friche au sens du présent article s'entend de toute parcelle inexploitée et en partie imperméabilisée ;
- 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 et 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 ;

2° Présentation de la contribution du projet à l'animation des principaux secteurs existants, notamment en matière de complémentarité des fonctions urbaines et d'équilibre territorial ; en particulier, contribution, y compris en termes d'emploi, à l'animation, la préservation ou la revitalisation du tissu commercial des centres-villes de la commune d'implantation et des communes limitrophes incluses dans la zone de chalandise définie pour le projet, avec mention, le cas échéant, des subventions, mesures et dispositifs de toutes natures mis en place sur les territoires de ces communes en faveur du développement économique ;

3° Présentation des effets du projet en matière de protection des consommateurs, en particulier en termes de variété, de diversification et de complémentarité de l'offre proposée par le projet avec l'offre existante, incluant les éléments suivants ;

4° Présentation des effets du projet en matière d'artificialisation des sols et, pour tout projet engendrant une artificialisation des sols :

a) La justification de l'insertion du projet dans l'urbanisation environnante, notamment par l'amélioration de la mixité fonctionnelle du secteur, et de sa conformité avec les règles d'urbanisme en vigueur, ainsi que la justification de l'absence d'alternative à la consommation d'espace naturel, agricole ou forestier. Une carte du projet ou un plan est fourni à l'appui de cette justification ;

b) Une description de la contribution du projet aux besoins du territoire, en s'appuyant notamment sur l'évolution démographique de ce dernier, le taux de vacance commerciale et l'offre de mètres carrés commerciaux déjà existants dans la zone de chalandise du projet ;

c) De manière alternative :

-soit la justification de l'insertion du projet dans un secteur d'intervention d'une opération de revitalisation de territoire définie au I de l'article L. 303-2 du code de la construction et de l'habitation ou dans un quartier prioritaire de la politique de la ville. Une carte du projet ou un plan est fourni à l'appui de cette justification ;

-soit la justification de l'insertion du projet dans une opération d'aménagement telle que définie à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme au sein d'un espace déjà urbanisé. Une carte du projet ou un plan est fourni à l'appui à cette justification ;

-soit la justification que les mesures présentées permettent de compenser les atteintes prévues ou prévisibles, directes ou indirectes, occasionnées par la réalisation du projet, en transformant un sol artificialisé en sol non artificialisé, au sens de l'article L. 101-2-1 du code de l'urbanisme, afin de restaurer de manière équivalente ou d'améliorer les fonctions écologiques et agronomiques altérées par le projet.

L'équivalence est appréciée en termes qualitatifs et quantitatifs. Les gains obtenus par la compensation doivent être au moins égaux aux pertes occasionnées par le projet.

Les mesures de compensation sont mises en œuvre, en plus de ce qui peut être fait à proximité immédiate du projet, en priorité au sein des zones de renaturation préférentielles lorsque de telles zones sont identifiées en application du 4° du I de l'article L. 151-7 du code de l'urbanisme ou bien du 3° de l'article L. 141-10 du même code et que les mesures s'inscrivent dans les orientations d'aménagement et de programmation ;

-soit la justification de l'insertion du projet au sein d'un secteur d'implantation périphérique ou d'une centralité urbaine, identifiés dans le document d'orientation et d'objectifs du schéma de cohérence territoriale, ou au sein d'une zone d'activité commerciale délimitée dans le règlement du plan local d'urbanisme intercommunal, entrés en vigueur avant le 23 août 2021.

Une carte du projet ou un plan est fourni à l'appui de cette justification.

L'analyse d'impact précise, pour chaque information, ses sources, sauf carence justifiée, et, pour chaque calcul, sa méthode.

Article R752-7 - Modifié par Décret n°2022-1312 du 13 octobre 2022 - art. 3

La demande précise, outre les éléments prévus à l'article R. 752-5, les éléments suivants :

1° Pour le ou les demandeurs personnes physiques : nom, prénom, adresse, numéro de téléphone et adresse électronique ;

2° Pour le ou les demandeurs personnes morales : raison sociale, forme juridique, adresse, numéro de téléphone et adresse électronique, ainsi que les nom, prénom, numéro de téléphone et adresse électronique de leur représentant ;

3° Localisation, adresse et superficie du ou des terrains.

Le dossier déposé comprend, outre les éléments prévus à l'article R. 752-6, les éléments suivants :

a) Pour le ou les demandeurs : le numéro unique d'identification 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.

Article R752-8 - Modifié par DÉCRET n°2015-165 du 12 février 2015 - art. 1

Lorsque le demandeur accepte de recevoir à une adresse électronique les réponses de l'autorité compétente, les notifications peuvent lui être faites par courrier électronique.

Dans ce cas, le demandeur est réputé avoir reçu ces notifications à la date à laquelle il les consulte à l'aide de la procédure électronique. Il adresse un accusé de réception électronique à l'autorité compétente au moment de la consultation du document. A défaut de consultation à l'issue d'un délai de huit jours après leur envoi, le demandeur est réputé avoir reçu ces notifications.

Article R752-9 - Modifié par DÉCRET n°2015-165 du 12 février 2015 - art. 1

Pour les projets nécessitant un permis de construire, la demande accompagnée du dossier est déposée conformément aux dispositions des articles R. 423-2 et suivants du code de l'urbanisme. Le dossier est transmis au secrétariat de la commission départementale dans les conditions prévues à l'article R. 423-13-2 du même code.