

***Autorisations d'urbanisme  
commercial : nouveaux  
enjeux***



## SOMMAIRE

### **Règlementation**

- Les projets concernés
- Les projets non concernés
- Les modalités de dépôt
- Les nouveaux critères d'examens
- La composition des CDAC et CNAC
- Planning de délivrance d'un PC valant AEC

### **Recours contre les décisions ou avis de la CDAC**

- Publicité
- Recours contentieux des tiers contre un projet soumis à PC
- Recours du pétitionnaire
- La péremption de l'avis (jusqu'au 16 déc 2016)
- La péremption de la décision
- Validité de l'AEC (depuis 17 déc 2016)
- Fin de l'exploitation commerciale et démantèlement à la charge du propriétaire
- Le démantèlement
- Les exceptions

## Les dates clés

- Loi Royer 1973 , Loi Raffarin 1996, Loi LME 2008
- Loi du 13 octobre 2014 d'Avenir pour l'agriculture, l'alimentation : stop à l'artificialisation nette des espaces agricoles et naturels et la forêt
- Loi du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages
- la loi du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux TPE - dite "loi Pinel"
- Loi sur l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014

## Projets concernés :

Art. L752-1 du code de commerce

Commerce de détail → surface de vente

- créer un magasin ou étendre un commerce existant d'une surface de vente supérieure à 1 000 m<sup>2</sup>
- changer le secteur d'activité d'un magasin de plus de 2 000 m<sup>2</sup> (ou 1 000 m<sup>2</sup> pour un commerce à dominante alimentaire)
- créer ou étendre un ensemble commercial d'une surface de vente supérieure à 1 000 m<sup>2</sup>
- réouvrir un magasin d'une surface supérieure à 1 000 m<sup>2</sup> après une fermeture de 3 ans
- créer ou étendre un drive
- Surface de vente > 20 000 m<sup>2</sup> : **auto saisine de la CNAC**

## Projets non concernés :

- Les commerces automobiles ou motocycles
- Les magasins dans les gares ferroviaires à hauteur de 2 500 m<sup>2</sup>
- 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 m<sup>2</sup>.  
Ce seuil est réduit à 1000 m<sup>2</sup> lorsque l'activité nouvelle est à prédominance alimentaire



Lorsque le projet est réalisé (ouvert au public)

# Les modalités de dépôt

## Les modalités de dépôt

### 1/ Pour les PC valant AEC

➔ Un dossier de demande unique avec un **guichet unique** : la mairie

↳ Transmission du dossier au secrétariat de la CDAC

↳ Si dossier incomplet: le secrétariat CDAC informera la mairie des pièces manquantes

↳ Dans les 3 jours suivants leur réception, la mairie devra transmettre les pièces manquantes au secrétariat CDAC

### 2/ Pour les AEC (pas de permis)

➔ Pas de changement: dépôt au secrétariat de la CDAC

# Les critères d'examen



## Les nouveaux critères d'examen

(nouvelle rédaction de l'article L752-6 du code de commerce)



### Compatibilité avec les documents d'urbanisme

« I.- L'autorisation d'exploitation commerciale (...) est **compatible** avec le DOO des SCoT ou, le cas échéant, avec les OAP des PLU intercommunaux (...) »

*\*DOO: Document d'Orientations et d'Objectifs*

*\*OAP: Orientations d'Aménagement et de Programmation*



### L'aménagement commercial, un enjeu de planification stratégique

## En l'absence de SCoT applicable



### Articles L142-4 et L142-5 du code de l'urbanisme

(...) A l'intérieur d'une zone ou d'un secteur rendu constructible après la date du 4 juillet 2003, **il ne peut être délivré d'autorisation d'exploitation commerciale** en application de l'[article L. 752-1 du code de commerce](#) »

« Il peut être dérogé à l'article [L. 142-4](#) avec **l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers** prévue à l'[article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime](#) et, le cas échéant, de l'établissement public prévu à l'article [L. 143-16](#). La dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services. »



**Etudier les documents d'urbanisme (SCoT, PLUi: regarder toutes les orientations, pas seulement le volet commercial)**



**Argumenter le dossier**

## **Le Document d'Orientations et d'Objectifs**

*Art. L122-1-9 du code de l'urbanisme*

Il doit:

- **préciser les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal.**
- **définir les localisations préférentielles des commerces**, en prenant en compte un certain nombre d'objectifs: revitalisation des centres villes ; maintien d'une offre commerciale diversifiée de proximité permettant de répondre aux besoins courants de la population tout en limitant les obligations de déplacement et les émissions de gaz à effet de serre ; cohérence entre la localisation des équipements commerciaux et la maîtrise des flux de personnes et de marchandises ; consommation économe de l'espace ; préservation de l'environnement, des paysages et de l'architecture.



Disparition des ZACom (traçage à la parcelle)

## Le Document d'Orientations et d'Objectifs

*Art. L122-1-9 du code de l'urbanisme*

Il peut (facultatif):

- Comprendre un **DAAC** (Document d'Aménagement Commercial et Artisanal) **déterminant les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable.**

Ces conditions privilégient la consommation économe de l'espace, notamment en entrée de ville, par la compacité des formes bâties, l'utilisation prioritaire des surfaces commerciales vacantes et l'optimisation des surfaces dédiées au stationnement. Elles portent également sur la desserte de ces équipements 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.

Le DAAC **localise les secteurs d'implantation périphérique ainsi que les centralités urbaines**, qui peuvent inclure tout secteur, notamment centre-ville ou centre de quartier, caractérisé par un bâti dense présentant une diversité des fonctions urbaines, dans lesquels se posent des enjeux spécifiques du point de vue des objectifs mentionnés au deuxième alinéa. Il peut prévoir des conditions d'implantation des équipements commerciaux spécifiques aux secteurs ainsi identifiés.

## Les nouveaux critères d'examen (nouvelle rédaction de l'article L752-6 du code de commerce)

### 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** ;

## Les nouveaux critères d'examen

(nouvelle rédaction de l'article L752-6 du code de commerce)

### 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 locales ;



a) et b) Y compris pour les **bâtiments existants** (projets d'extension)

c) **Les nuisances de toute nature** que le projet est susceptible de générer au détriment de son environnement proche.

## Loi Alur (24 mars 2014) sur les aires de stationnement

Encadre l'emprise au sol des surfaces de stationnement dédiées aux commerces de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de vente

Article 129 : « 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, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.** Le plan local d'urbanisme peut augmenter ce plafond pour le fixer à un niveau compris entre les trois quarts et la totalité de la surface de plancher affectée au commerce.

**Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement dédiées 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.**

Ces dispositions s'appliquent aux bâtiments dont le permis de construire a été déposé à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016. »

## Loi du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages

### Article 86

I.-L'article L. 111-19 du code de l'urbanisme est complété par trois alinéas ainsi rédigés :

« 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. »

II.- **Le présent article s'applique aux permis de construire dont la demande a été déposée à compter du 1er mars 2017.**



## Les nouveaux critères d'examen

(nouvelle rédaction de l'article L752-6 du code de commerce)

### Protection des consommateurs (partie plus étoffée)

- 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**.

## Les nouveaux critères d'examen

(nouvelle rédaction de l'article L752-6 du code de commerce)



### Protection sociale (nouveau)

- 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.**

CNAC : Analyse du taux de vacance commerciale en centre ville/ moyenne nationale

# Composition des CDAC et CNAC

## Les nouvelles CDAC (les élus)

### LME: 5 élus

- **Maire de la commune d'implantation** ou son représentant
- **Président EPCI** compétent en matière d'aménagement de l'espace et de développement ou à défaut le conseiller général du canton
- **Maire de la commune la plus peuplée de l'arrondissement**
- **Président du conseil général** ou son représentant
- **Président de l'EPSCOT**, ou un adjoint au maire de la commune d'implantation



### Loi ACTPE: 7 élus

- **Maire de la commune d'implantation** ou son représentant
- **Président de l'EPCI** ou son représentant
- **Président de l'EPSCOT** 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
- **Président du conseil général** ou son représentant
- **Président du conseil régional** ou son représentant
- **Membre représentant les maires au niveau départemental**
- **Membre représentant les intercommunalités au niveau départemental**

## Les nouvelles CDAC (les PRQ)

LME: 3 PRQ

- **Consommation**
- **Développement durable**
- **Aménagement du territoire**



Loi ACTPE: 4 PRQ

- **Consommation et protection des consommateurs (2)**
- **Développement durable et aménagement du territoire (2)**

## La nouvelle CNAC

### LME: 8 membres

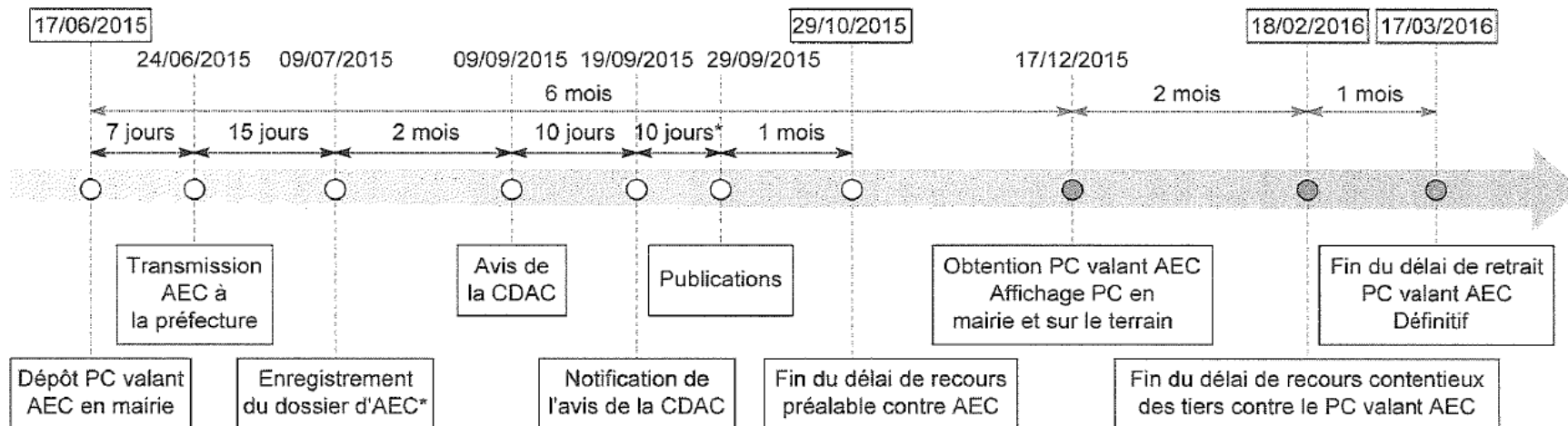
- Membre du Conseil d'Etat
- Membre de la Cour des comptes
- Membre de l'Inspection générale des finances
- Membres du corps des inspecteurs généraux de l'administration du développement durable
- 4 PRQ (en matière de distribution, de consommation, d'urbanisme, de développement durable, d'aménagement du territoire ou d'emploi)



### Loi ACTPE: 12 membres

- Les mêmes
- + 4 élus locaux :
  - 1 représentant les communes
  - 1 représentant les EPCI
  - 1 représentant les départements
  - 1 représentant les régions

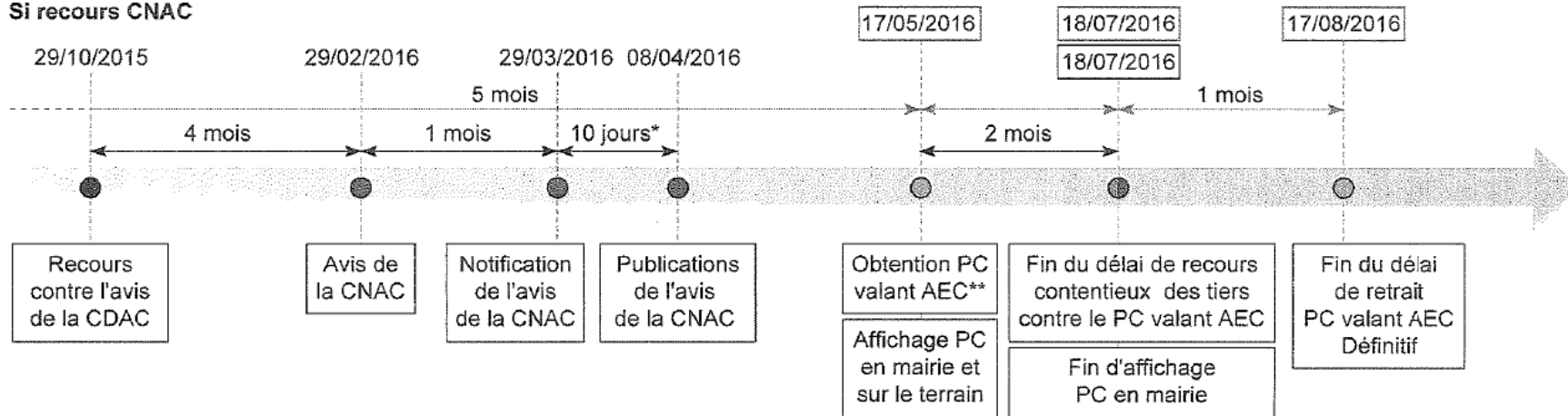
# Planning de délivrance d'un PC valant AEC



\* Si le dossier est incomplet, des compléments sont demandés par la préfecture.

L'enregistrement n'intervient qu'à la date où le dossier est réputé complet. Les deux mois d'instruction courent alors à partir de cette date du dépôt définitif et non celle du premier dépôt.

## Si recours CNAC



\* D'un point de vue réglementaire la notification et la publication interviennent dans le même délai de 10 jours mais en pratique le délai de publication peut varier en fonction des journaux.

\*\* Le délai d'instruction est prorogé de 5 mois dès lors qu'un recours est formulé contre l'avis de la CDAC devant la CNAC.

→ Délai instruction PC  
← Délai instruction AEC



## Les recours contre les décisions ou avis de la CDAC

- *Art. R. 752-30.* - Le délai de recours contre une décision ou un avis de la commission départementale est d'un mois. Il court :
  - 1° Pour le demandeur, à compter de la notification de la décision ou de l'avis ;
  - 2° Pour le préfet et les membres de la commission départementale, à compter de la réunion de la commission ou, en cas de décision ou d'avis tacite, à compter de la date à laquelle l'autorisation est réputée accordée ;
  - 3° Pour toute autre personne mentionnée à l'article L. 752-17, à compter de la plus tardive des mesures de publicité prévues au 2° du I et au III de l'article R. 752-19.
- Le **respect du délai de recours est apprécié à la date d'envoi du recours.**

## Les recours contre les décisions ou avis de la CDAC

- *Art. R. 752-32.* - A peine d'irrecevabilité de son recours, dans les cinq jours suivant sa présentation à la Commission nationale, le requérant, s'il est distinct du demandeur de l'autorisation d'exploitation commerciale, communique son recours à ce dernier, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par tout moyen sécurisé.
- S'il n'en est pas l'auteur, le préfet du département de la commune d'implantation est informé du dépôt du recours par le secrétariat de la Commission nationale. Le préfet informe, par tout moyen, les membres de la commission départementale.
- Pour les projets nécessitant un permis de construire, dans les sept jours francs suivant la réception du recours, le secrétariat de la Commission nationale informe, par tout moyen, l'autorité compétente en matière de permis de construire du dépôt du recours.

## Les recours contre les décisions ou avis de la CDAC

- *Art. R. 752-33.* - Lorsqu'après l'expiration d'un délai de deux mois suivant sa réception par le président de la Commission nationale, un requérant retire son recours contre la décision ou l'avis de la commission départementale, la Commission nationale peut néanmoins, selon les règles prévues au premier alinéa de l'article R. 752-38, décider de se prononcer sur le projet qui lui est soumis. Elle informe les parties de sa décision dix jours au moins avant la réunion au cours de laquelle le projet sera examiné.
- *Art. R. 752-34.* - Le délai de quatre mois prévu aux I et II de l'article L. 752-17 court à compter de la réception du recours par le secrétariat de la Commission nationale.
- Quinze jours au moins avant la réunion de la Commission nationale, les parties sont convoquées à la réunion et informées que la Commission nationale ne tiendra pas compte des pièces qui seraient produites moins de dix jours avant la réunion, à l'exception des pièces émanant des autorités publiques

## Les recours contre les décisions ou avis de la CDAC

- La Commission nationale peut entendre toute autre personne qu'elle juge utile de consulter. Elle peut entendre en deux groupes distincts les personnes défavorables et favorables au projet.
- Le secrétariat de la Commission nationale instruit et rapporte les dossiers. Le commissaire du Gouvernement présente et communique à la Commission nationale les avis des ministres chargés de l'urbanisme et du commerce. Après audition des parties, il donne son avis sur les demandes.
- Art. R. 752-37. - La Commission nationale ne peut délibérer que si au moins six [cinq] de ses membres sont présents.
- Si ce quorum n'est pas atteint, une seconde réunion est convoquée. La Commission nationale se réunit au minimum sept jours après la date d'envoi de la seconde convocation. La Commission nationale ne peut valablement délibérer qu'en présence d'au moins quatre de ses membres. Si ce quorum n'est pas atteint, la Commission nationale est réputée ne pas s'être réunie.

## Les recours contre les décisions ou avis de la CDAC

- *Art. R. 752-38.* - L'avis ou la décision est adopté à la majorité des membres présents. En cas de partage égal des voix, la voix du président est prépondérante.
- L'avis ou la décision est motivé, signé par le président et indique le nombre de votes favorables et défavorables ainsi que le nombre d'abstentions.

## Les recours contre les décisions ou avis de la CDAC

- Art. R. 752-39. - Dans le délai d'un mois [deux mois] suivant la réunion de la Commission nationale ou la date de la confirmation tacite, la décision ou l'avis est notifié au requérant, au demandeur, s'il est distinct du requérant, au préfet et, si le projet nécessite un permis de construire, à l'autorité compétente en matière de permis de construire.
- Pour les projets relevant de l'article L. 752-1, dans les dix jours suivant la notification prévue au I, la décision ou l'avis est publié au recueil des actes administratifs de la préfecture du département de la commune d'implantation. En cas d'avis ou de décision favorable, le préfet du département de la commune d'implantation fait publier dans le même délai, aux frais du demandeur, un extrait de cette décision ou de cet avis dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.
- Les décisions et avis de la Commission nationale sont rendus publics par voie électronique

## Les recours contre les décisions ou avis de la CDAC : information et irrecevabilité

- *Art. R. 752-32.* - A peine d'irrecevabilité de son recours, dans **les cinq jours suivant sa présentation à la Commission nationale, le requérant**, s'il est distinct du demandeur de l'autorisation d'exploitation commerciale, communique **son recours à ce dernier**, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par tout moyen sécurisé.
- Pour les projets nécessitant un permis de construire, **dans les sept jours francs suivant la réception du recours, le secrétariat de la Commission Nationale informe, par tout moyen, l'autorité compétente** en matière de permis de construire du dépôt du recours.

## Le recours contre les décisions ou avis de la CDAC : Instruction par la CNAC

- *Art. R. 752-33.* - Lorsqu'après **l'expiration d'un délai de deux** mois suivant sa réception par le président de la Commission nationale, **un requérant retire son recours** contre la décision ou l'avis de la commission départementale, la **Commission nationale peut néanmoins**, selon les règles prévues au premier alinéa de l'article R. 752-38, **décider de se prononcer sur le projet qui lui est soumis**. Elle informe les parties de sa décision dix jours au moins avant la réunion au cours de laquelle le projet sera examiné.
- **Quinze jours au moins avant la réunion de la Commission** nationale, les parties sont convoquées à la réunion et **informées que la Commission nationale ne tiendra pas compte des pièces qui seraient produites** moins de dix jours avant la réunion, à l'exception des pièces émanant des autorités publiques



## Publicité des décisions ou avis de la CNAC

- *Art. R. 752-39.* - Dans le délai **d'un mois** suivant la réunion de la Commission nationale ou la date de la confirmation tacite, la décision ou l'avis est **notifié au requérant, au demandeur**, s'il est distinct du requérant, au **préfet** et, si le projet nécessite un permis de construire, **à l'autorité compétente en matière de permis de construire.**
- Pour les projets relevant de l'article L. 752-1, dans les dix jours suivant la notification prévue au I, **la décision ou l'avis** est **publié au recueil des actes administratifs de la préfecture** du département de la commune d'implantation. En cas **d'avis** ou de décision favorable, le préfet du département de la commune d'implantation fait **publier dans le même délai, aux frais du demandeur, un extrait de cette décision ou de cet avis dans deux journaux régionaux** ou locaux diffusés dans le département.
- Les décisions et **avis** de la Commission nationale sont **rendus publics par voie électronique**

## Les recours contentieux des tiers contre un projet soumis à PC valant AEC

- 1- Avis favorable CDAC (2 mois)
- 2- Recours (1 mois) devant la CNAC (4 mois)
- 3- PC délivré
- 4- Recours contre le permis devant la CAA (uniquement sur le volet AC)
- 5- Pourvoi devant le Conseil d'Etat
  - o Censure arrêt et PC
  - o Confirme arrêt et PC

## Le recours du pétitionnaire, pour développer son projet soumis à PC

- 1- Avis défavorable CDAC
- 2- Avis défavorable CNAC
- 3- Refus PC
- 4- Recours en CAA, contre le refus de PC
- 5- Pourvoi au CE, contre arrêt de la CAA
- 6- Nouvelle instruction PC/CDAC

## Jusqu'au 16 déc 2016

### La péremption de l'avis de la CDAC/CNAC

- *Art. R. 752-20.* - Pour les projets nécessitant un permis de construire, l'autorisation d'exploitation commerciale est périmée dans **un délai de trois ans** à compter de **la date à laquelle le permis de construire est devenu définitif** :
- 1° Pour les surfaces de vente qui n'ont pas été ouvertes au public ;
- 2° Pour les points permanents de retrait qui n'ont pas été ouverts à la clientèle.
- Ce délai est **prolongé de deux ans** pour les projets qui portent sur la réalisation de plus de 6 000 mètres carrés de surface de vente.

## Péremption de la décision de la CDAC/CNAC

- Pour les projets ne nécessitant pas un permis de construire, l'autorisation d'exploitation commerciale est **périmée dans un délai de trois ans** à compter **de la notification** prévue à l'article R. 752-19 ou, le cas échéant, à l'article R. 752-39 :
- 1° Pour les surfaces de vente qui n'ont pas été ouvertes au public ;
- 2° Pour les points permanents de retrait qui n'ont pas été ouverts à la clientèle.
- En **cas de recours devant la juridiction administrative contre l'autorisation d'exploitation commerciale**, le délai de trois ans est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle définitive.

## Validité de l'AEC => au 17 décembre 2016

### Décret n° 2016-1728 du 15 décembre 2016

Allongement de la durée de la validité

- Pour les projets d'équipements commerciaux **avec permis de construire** :

Projets supérieurs à 2 500 m<sup>2</sup> et inférieurs à 6 000 m<sup>2</sup> : le délai est prolongé de 2 ans

Projets supérieurs à 6000 m<sup>2</sup> : le délai est prolongé de 4 ans

AEC sans PC	3 ans		
AEC avec PC	< ou = 2 500 m <sup>2</sup>	>2500 m <sup>2</sup> & < 6000m <sup>2</sup>	> 6000m <sup>2</sup>
		+2 ans	+4 ans
<b>Total</b>	3 ans	5 ans	7 ans

## La fin de l'exploitation commerciale et le démantèlement à la charge du propriétaire

- *Art. R. 752-45.* - Lorsqu'un magasin de commerce de détail, un ensemble commercial ou un point permanent de retrait ayant donné lieu à une autorisation d'exploitation commerciale **cesse d'être exploité à des fins commerciales**, le ou les propriétaires des immeubles notifient la date de **cessation d'exploitation** au préfet du département de la commune d'implantation. Un magasin de commerce de détail, un ensemble commercial ou un point permanent de retrait qui n'est pas ouvert au public n'est pas exploité à des fins commerciales.
- *Art. R. 752-46.* - A l'expiration du délai de trois ans prévu à l'article L. 752-1, le ou **les propriétaires des immeubles notifient au préfet** du département de la commune d'implantation les **mesures prévues pour procéder au démantèlement et à la remise en état du site.**

## Le démantèlement

- Les opérations de démantèlement et de remise en état du site comprennent :
- 1° Le **démantèlement des installations**, y compris les **fondations**, équipements et aménagements réalisés pour les besoins et à l'occasion de l'exploitation commerciale ;
- 2° La remise en un état compatible **avec les destinations prévues par le document d'urbanisme opposable** dans cette zone des parcelles constituant le site ;
- 3° **La valorisation ou l'élimination des déchets de démolition** ou de démantèlement dans les filières dûment autorisées à cet effet



## Les exceptions au démantèlement

- *Art. R. 752-47.* - **L'obligation de démantèlement ne s'applique pas :**
- 1° Aux magasins de commerce de détail et ensembles commerciaux situés dans **des immeubles qui ne sont pas destinés exclusivement au commerce ;**
- 2° Aux magasins de commerce de détail et ensembles commerciaux situés dans des immeubles **dont certains locaux font l'objet d'une exploitation commerciale ;**
- 3° Aux magasins de commerce de détail, ensembles commerciaux ou points permanents de retrait faisant l'objet **d'un programme de réhabilitation ou d'un changement effectif de destination.**
- L'obligation de démantèlement et de remise en état des parcelles constituant le site cesse de s'appliquer quand le magasin de commerce de détail, l'ensemble commercial ou le point permanent de retrait est à nouveau exploité.

## Le démantèlement d'office par l'administration

- *Art. R. 752-48.* - Le préfet du département de la commune d'implantation peut constater la **carence** du ou des propriétaires du site à respecter les prescriptions de la présente section. Celui-ci dispose d'un **délai de quinze jours** pour **formuler ses observations**.et peut demander à être entendu.
- Le préfet informe l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire.
- Si le ou les propriétaires des immeubles ne respectent pas les prescriptions de la présente section, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut **prendre ou faire exécuter les mesures nécessaires, aux frais et risques du ou des propriétaires du site**.

## Exemples



## Parc de stationnement

Le projet utilise une grande emprise du parking qui comprend 1.182 places actuellement. Il en comptera 944 à terme.

Le détail des places est le suivant :

- 20 places réservées aux personnes à mobilité réduite (dont une avec borne électrique)
- 5 places dédiées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables (dont la place PMR équipée)
- 135 places non imperméabilisées
- 5 places familles
- 1 place dépose minute réservée aux taxis (taille extra large pour les véhicules de type navettes à destination des PMR)
- 38 places pour deux-roues
- 4 places pour deux-roues motorisés

## Aménagements paysagers en pleine terre

Les espaces verts représentent 25,6 % de l'emprise foncière du centre commercial.

La surface des espaces verts passe de 20.725 m<sup>2</sup> à 22.248 m<sup>2</sup>.

22 arbustes sont supprimés et 627 nouveaux arbres seront plantés.

La surface des places perméables est de 1.687 m<sup>2</sup>. La toiture végétalisée représente 1.096 m<sup>2</sup>.

## Les bénéfices attendus du projet

En termes de développement durable :

- La reconversion d'une parcelle imperméabilisée, en friche permettant par la même une gestion économe du foncier,
- Une capacité de production annuelle d'énergie de 77 800 kWh/an par la mise en place de panneaux photovoltaïques (500 m<sup>2</sup>), dont la production sera entièrement autoconsommée et correspond à la consommation prévisionnelle de 30% des besoins électriques de l'éclairage du magasin,
- La construction d'un bâtiment énergétiquement plus efficace que la réglementation en vigueur (gain de 20% par rapport à la norme), et économe en consommation d'énergie primaire (gain de 66% par rapport à la norme),
- La réduction des surfaces d'imperméabilisation du sol, par la conversion de 4708 m<sup>2</sup>, actuellement imperméabilisées à usage de voirie, en 4 708 m<sup>2</sup> soit d'espaces verts pleine terre, soit de bassins d'infiltration,
- L'augmentation notable d'espaces verts sur la parcelle (+129%3),
- La réalisation de places de parkings perméables, représentant 55% du parc de stationnement du projet

**Merci de votre attention**