

VILLE DE COLOMBES
ZAC DE L'ARC SPORTIF
ILOT COLOMBUS

PROJET DE CONSTRUCTION D'UN IMMEUBLE MIXTE COMMERCES ET RÉSIDENCES

PC

DOSSIER PERMIS DE CONSTRUIRE

MAITRISE D'OUVRAGE :	SCCV COLOMBUS LOT 27 Siège Social : 20/24 AV. DE CANTERANNE 33608 PESSAC CEDEX Tél. : 05 56 07 47 00 Fax : 05 56 07 47 01 N° SIRET : 942 271 173 00010 N° APE : 4110 D
ARCHITECTE :	GUERIN & PEDROZA ARCHITECTES 20-22, rue Richer 75009 PARIS Tél: 01 42 46 34 26
BET STRUCTURE :	ADStructure & Conseils 3 Rue du Dr Jacquemaire-Clémenceau 75015 Paris Tél: 06 84 79 78 02
BET FLUIDES:	MCH BUILDING ENGINEERING 7 Pl. Henri Barbusse, 92300 Levallois-Perret Tél: 09 53 67 5112
BET ACOUSTIQUES:	META 12 Rue de Naples, 75008 Paris Tél: 01 77 16 86 20
BET HYDRAULIQUE :	STRATEGEO EGGE 26 rue des Carriers Italiens 91 350 GRIGNY Tél: 01 75 30 25 20
BUREAU VRD :	ECOTECH.INGENIERIE 20 av. De Canteranne 33600 Pessac
BUREAU DE CONTROLE / BTP :	BTP Consultants 46 rue de Provence 75009 Paris Tél: 01 85 09 20 41

Notice sur la nature du commerce

PC36

JANVIER 2025

**Construction d'une surface commerciale
Comprenant la création d'un magasin de produits frais
et d'une boulangerie**

**Boulevard Valmy
92700 COLOMBES**

DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

PC 36

Notice sur la nature du commerce projeté et la surface de vente

Maître d'Ouvrage :

SCCV COLOMBUS LOT 27
20-24 AVENUE DE CANTERANNE
33600 PESSAC

La loi 2008-776 du 4 août 2008 a relevé à 1 000 m² le seuil à partir duquel la procédure d'autorisation de la création ou de l'extension de magasins de commerce de détail par la CDAC se déclenche.

L'article L 752-1 du Code de commerce définit le seuil de superficie au-delà duquel une autorisation est obligatoire. Ce seuil est exprimé en termes de surface de vente.

Selon **la Loi 72-657 du 13-7-1972 art. 3, al. 2**, qui n'a pas été modifié par la Loi de 2008, la surface de vente s'entend de la superficie des espaces affectés :

- à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats ;
- à l'exposition des marchandises proposées à la vente ;
- au paiement des marchandises ;
- à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente.

Ces espaces sont couverts ou non couverts (Circ. 16-1-1997).

Il est rappelé la circulaire du 15 novembre 2023 relative aux modalités de calcul de la surface de vente en matière d'aménagement commercial qui précise :

Il est toutefois indiqué que lesdites conclusions visent clairement et sans ambiguïté l'exclusion acquise et validée par le Conseil d'État des « mails des centres commerciaux desservant plusieurs commerces ».

Dans un tel cas, les sas d'entrée, les mails de circulation (qui se caractérisent par une allée, ou un hall, desservant un ensemble de boutiques) et les arrières-caisses ne sont pas inclus dans le calcul de la surface de vente.

Au vu du plan joint, et en considération des éléments qui viennent d'être exposés, on constate :

- Que la surface de vente du magasin de produits frais est de 947 m²
- Que la surface de vente de la boulangerie est de 52 m²
- Que le mail de circulation desservant les deux commerces est délimité par un rideau métallique et un sas d'entrée et représente une surface de 33 m²
- Que la boulangerie, constitue un commerce indépendant gérée des exploitants tiers du commerce de produits frais, disposant de son propre dispositif d'encaissement
- Qu'aucune marchandise n'a vocation à être exposée dans le mail de circulation, s'agissant uniquement d'une allée desservant les deux commerces. et que la clientèle ne peut y effectuer aucun achat

En conséquence, la surface à prendre en compte pour définir si le projet doit être soumis à CDAC est la suivante :

- ➔ 947 m² de surface de vente pour le magasin de produits frais
 - ➔ 52 m² de surface de vente pour la Boulangerie
- Soit un TOTAL de 999 m² de surface de vente

**Le projet se situe donc en dessous du seuil des 1000 m²,
et ne suppose donc pas un passage préalable devant la CDAC.**

ANNEXES JOINTES A LA PRÉSENTE NOTICE

- Annexe 1 : Rapport d'activité 2022 de la Commission nationale d'aménagement commercial.
- Annexe 2 : Circulaire n° 247 du 16 Janvier 1997 (extrait)
- Annexe 3 : Article R 431-27 Code de l'Urbanisme
- Annexe 4 : Article L 752-1 Code de L'urbanisme
- Annexe 5 : Arrêt du Conseil d'Etat, n° 405608 du juin 2018
- Annexe 6 : Plan matérialisant les surfaces de vente à prendre en compte

➤ ANNEXE 1

Rapport d'activité 2022 de la Commission nationale d'aménagement commercial

II. POINT À DATE SUR LA PRISE EN COMPTE DES SURFACES DE VENTE

Pour les magasins ayant vocation à s'intégrer au sein d'un même et unique bâtiment n'accueillant aucune autre cellule commerciale, les porteurs de projets soumis à autorisation d'exploitation commerciale doivent dorénavant intégrer dans le calcul des surfaces de vente les surfaces affectées aux arrières-caisses et sas d'entrée.

Pour rappel

- L'article 3 de la loi n° 72-657 du 13 juillet 1972 avait introduit la **notion de surface de vente comme étant l'élément fondamental déterminant l'application de la réglementation applicable en matière d'aménagement commercial**. Cependant, ce texte ancien ne définissait pas les contours de la surface de vente.
- Ainsi, une modification législative du régime applicable est intervenue via la loi n° 96-1181 du 30 décembre 1996. **Ce texte définit clairement la composante de la surface de vente** qui s'entend comme « *des espaces affectés à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats, de ceux affectés à l'exposition des marchandises proposées à la vente, à leur paiement, et de ceux affectés à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente* ».

Plus récemment, la **décision du Conseil d'État n°462720 « POULBRIC »** du 16 novembre 2022 a précisé le **statut juridique des « sas d'entrées » et des « lignes d'arrière caisse » au regard de la surface de vente d'une cellule commerciale**.

Aussi « *En dépit du fait qu'il n'accueillait aucune marchandise, le sas d'entrée, affecté à la circulation de la clientèle, doit être regardé comme affecté à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats et ainsi être intégré à la surface de vente retenue pour le calcul de la taxe sur les surfaces commerciales due.* »

Toutefois, l'exclusion de principe des « *mails des centres commerciaux desservant plusieurs commerces sous réserve que n'y soit exposée aucune marchandise destinée à la vente ; les sas d'entrée des magasins, s'ils n'accueillent pas de marchandises proposées à la vente* » (opérée par la circulaire du 16 janvier 1997) reste en vigueur.

ANNEXE 2

EXTRAIT

Circulaire n° 247 du 16 janvier 1997

Portant application des dispositions de la loi d'orientation du commerce et de l'artisanat du 27 décembre 1973 modifiée, relatives aux équipements commerciaux

(Ministère des Petites et moyennes entreprises, du Commerce et de l'Artisanat)

(...)

II - LA SURFACE DE VENTE

A- Le cas général des magasins de commerce de détail

Le I de l'article 29 de la loi du 27 décembre 1973 modifiée définit des seuils de superficie au-delà desquels une autorisation devient obligatoire. Ces seuils sont exprimés en termes de surface de vente.

La référence à la surface de plancher hors œuvre a été abandonnée dès la loi du 12 avril 1996. Cette suppression a été pérennisée par la loi du 5 juillet 1996.

La surface de vente d'un magasin de commerce de détail (cf. 1° du I de l'article 130 de la loi n° 96-1181 du 30 décembre 1996) s'entend de la superficie des espaces couverts et non couverts affectés :

- à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats ;
- à l'exposition des marchandises proposées à la vente ;
- au paiement des marchandises ;
- à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente.

En sont notamment exclus :

- les mails des centres commerciaux desservant plusieurs commerces sous réserve que n'y soit exposée aucune marchandise destinée à la vente ;
- les sas d'entrée des magasins, s'ils n'accueillent pas de marchandises proposées à la vente ;
- les ateliers d'entretien, de réparation, de fabrication ou de préparation des marchandises proposées à la vente, si leur accès est interdit au public.

(...)

ANNEXE 3

20/06/13

Code de l'urbanisme - Article R*431-27 | Legifrance



Chemin :

Code de l'urbanisme

- ▶ Partie réglementaire - Décrets en Conseil d'Etat
 - ▶ Livre IV : Régime applicable aux constructions, aménagements et démolitions
 - ▶ Titre III : Dispositions propres aux constructions
 - ▶ Chapitre Ier : Dispositions générales
 - ▶ Section II : Dossier de demande de permis de construire
 - ▶ Sous-section 2 : Pièces complémentaires exigibles en fonction de la situation ou de la nature du projet

Article R*431-27

- ▶ Créé par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 9 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Lorsque la construction porte sur un projet soumis à une autorisation d'exploitation commerciale en application des articles L. 752-1 à L. 752-3 du [code de commerce](#), la demande est accompagnée de la copie de la lettre adressée par le préfet au demandeur de cette autorisation lorsque le dossier joint à la demande d'autorisation a été reconnu complet.

Liens relatifs à cet article

Cite:

Code de commerce - art. L752-1 (VT)

Codifié par:

Décret 73-1023 1973-11-08

(...)

ANNEXE 4

20/06/13

Code de commerce - Article L752-1 | Legifrance



Chemin :

Code de commerce

- ▶ Partie législative
 - ▶ LIVRE VII : Des juridictions commerciales et de l'organisation du commerce
 - ▶ TITRE V : De l'aménagement commercial.
 - ▶ Chapitre II : De l'autorisation commerciale.
 - ▶ Section 1 : Des projets soumis à autorisation.

Article L752-1

- ▶ Modifié par Ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 - art. 7

I.-Sont soumis à une autorisation d'exploitation commerciale les projets ayant pour objet :

- 1° La création d'un magasin de commerce de détail d'une surface de vente supérieure à 1 000 mètres carrés, résultant soit d'une construction nouvelle, soit de la transformation d'un immeuble existant ;
- 2° L'extension de la surface de vente d'un magasin de commerce de détail ayant déjà atteint le seuil des 1 000 mètres carrés ou devant le dépasser par la réalisation du projet. Est considérée comme une extension l'utilisation supplémentaire de tout espace couvert ou non, fixe ou mobile, et qui n'entrerait pas dans le cadre de [l'article L. 310-2](#) ;
- 3° Tout changement de secteur d'activité d'un commerce d'une surface de vente supérieure à 2 000 mètres carrés. Ce seuil est ramené à 1 000 mètres carrés lorsque l'activité nouvelle du magasin est à prédominance alimentaire ;
- 4° La création d'un ensemble commercial tel que défini à [l'article L. 752-3](#) et dont la surface de vente totale est supérieure à 1 000 mètres carrés ;
- 5° L'extension de la surface de vente d'un ensemble commercial ayant déjà atteint le seuil des 1 000 mètres carrés ou devant le dépasser par la réalisation du projet ;
- 6° La réouverture au public, sur le même emplacement, d'un magasin de commerce de détail d'une surface de vente supérieure à 1 000 mètres carrés dont les locaux ont cessé d'être exploités pendant trois ans, ce délai ne courant, 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.

II.-Les schémas prévus au chapitre II du titre II du livre Ier du code de l'urbanisme peuvent définir des zones d'aménagement commercial.

Ces zones sont définies en considération des exigences d'aménagement du territoire, de protection de l'environnement ou de qualité de l'urbanisme spécifiques à certaines parties du territoire couvert par le schéma. Leur délimitation ne peut reposer sur l'analyse de l'offre commerciale existante ni sur une mesure de l'impact sur cette dernière de nouveaux projets de commerces.

La définition des zones figure dans un document d'aménagement commercial qui est intégré au schéma de cohérence territoriale par délibération de l'établissement public prévu aux [articles L. 122-4 et L. 122-4-1 du code de l'urbanisme](#). A peine de caducité, ce document d'aménagement commercial doit faire l'objet, dans un délai d'un an à compter de la délibération l'adoptant, d'une enquête publique.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, l'établissement public compétent pour son élaboration peut adopter avant le 1er juillet 2009 un document provisoire d'aménagement commercial, dans les conditions définies à l'alinéa précédent. Ce document provisoire est valable deux ans. L'approbation du schéma de cohérence territoriale dans ce délai lui confère un caractère définitif.

Dans la région d'Ile-de-France, dans les régions d'outre-mer et en Corse, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, un document d'aménagement commercial peut être intégré au plan local d'urbanisme.

Le document d'aménagement commercial est communiqué dès son adoption au préfet.

ANNEXE 5

14/09/2018

Conseil d'État, 4ème et 1ère chambres réunies, 06/06/2018, 405608 | Legifrance



Références

Conseil d'État

N° 405608

ECLI:FR:CECHR:2018:405608.20180606

Mentionné dans les tables du recueil Lebon

4ème et 1ère chambres réunies

M. Laurent Huet, rapporteur

Mme Sophie-Justine Lieber, rapporteur public

SCP ODENT, POULET ; SCP PIWNICA, MOLINIE, avocats

lecture du mercredi 6 juin 2018

REPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

Texte intégral

Vu la procédure suivante :

La société Hurtevent LC a demandé à la cour administrative d'appel de Douai d'annuler pour excès de pouvoir la décision du 29 juillet 2015 par laquelle la Commission nationale d'aménagement commercial a autorisé la société Tilloy Bugnicourt à créer un supermarché d'une surface de vente de 2 000 m² à Bugnicourt (Nord). Par un arrêt n° 15DA01670 du 29 septembre 2016, la cour administrative d'appel a rejeté sa requête.

Par un pourvoi sommaire, un mémoire complémentaire, un mémoire en réplique et un nouveau mémoire, enregistrés le 2 décembre 2016 et les 27 février, 5 juillet et 1er août 2017 au secrétariat du contentieux du Conseil d'Etat, la société Hurtevent LC demande au Conseil d'Etat :

1°) d'annuler cet arrêt ;

2°) réglant l'affaire au fond, de faire droit à sa requête ;

3°) de mettre à la charge des défendeurs le versement d'une somme de 4 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Vu les autres pièces du dossier ;

Vu :

- le code de commerce ;

- le code de justice administrative ;

Après avoir entendu en séance publique :

- le rapport de M. Laurent Huet, maître des requêtes en service extraordinaire,

- les conclusions de Mme Sophie-Justine Lieber, rapporteur public ;

La parole ayant été donnée, avant et après les conclusions, à la SCP Odent, Poulet, avocat de la société Hurtevent LC et à la SCP Piwnica, Molinié, avocat de la société Tilloy Bugnicourt ;

1. Considérant que la société Hurtevent LC se pourvoit en cassation contre l'arrêt du 29 septembre 2016 par lequel la cour administrative d'appel de Douai a rejeté sa requête dirigée contre la décision 29 juillet 2015 par laquelle la Commission nationale d'aménagement commercial a autorisé la société Tilloy Bugnicourt à créer un supermarché à Bugnicourt (Nord) ;

2. Considérant en premier lieu que l'article R. 752-6 du code de commerce prévoit que, s'agissant des projets de création d'un magasin de commerce de détail, le dossier du pétitionnaire doit inclure " la surface de vente et le secteur d'activité " et qu'il comprend " un plan de masse faisant apparaître la surface de vente des magasins de commerce de détail " ; qu'au sens de ces dispositions, la surface de vente est celle des lieux accessibles au public et directement liés à la vente ; que, par suite, en se fondant, pour juger que les surfaces du hall d'entrée du magasin et de sa caisse centrale avaient pu légalement ne pas être intégrées dans la surface de vente du projet, sur la circonstance que ces surfaces ne seraient pas utilisées pour présenter des produits à la vente, la cour administrative d'appel n'a pas commis d'erreur de droit ;

DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

PC 36

14/09/2018

Conseil d'État, 4ème et 1ère chambres réunies, 06/06/2018, 405608 | Legifrance

3. Considérant en deuxième lieu qu'aux termes de l'article L. 752-15 du code de commerce : " une nouvelle demande est nécessaire lorsque le projet, en cours d'instruction ou dans sa réalisation, subit des modifications substantielles, du fait du pétitionnaire, au regard de l'un des critères énoncés à l'article L. 752-6, ou dans la nature des surfaces de vente " ; que la cour a pu, sans dénaturer les pièces du dossier qui lui était soumis, estimer que l'ajout au projet, en cours d'instruction du dossier devant la Commission nationale d'aménagement commercial, d'une capacité de stationnement de trente-huit places, n'était pas de nature à justifier une nouvelle demande ;

4. Considérant, en troisième lieu, qu'en estimant que le projet en cause ne méconnaissait pas les objectifs d'aménagement du territoire, de développement durable et d'accessibilité fixés par l'article L. 752-6 du code de commerce, la cour administrative d'appel de Douai a porté sur les pièces du dossier qui lui était soumis une appréciation souveraine, exempte de dénaturation ;

5. Considérant, enfin, qu'en jugeant que le projet, dont l'implantation était prévue dans une zone d'aménagement concerté préexistante à l'approbation du schéma de cohérence territoriale du Grand Douaisis, n'était pas incompatible avec les orientations de ce schéma, la cour n'a pas dénaturé les faits dont elle était saisie ;

6. Considérant qu'il résulte de tout ce qui précède que le pourvoi de la société Hurtevent LC doit être rejeté, y compris, par voie de conséquence, ses conclusions présentées au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ; que, dans les circonstances de l'espèce, il y a lieu de mettre à sa charge une somme de 3 000 euros à verser à la société Tilloy Bugnicourt au titre de ces mêmes dispositions ;

D E C I D E :

Article 1er : Le pourvoi de la société Hurtevent LC est rejeté.

Article 2 : La société Hurtevent LC versera une somme de 3 000 euros à la société Tilloy Bugnicourt au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : La présente décision sera notifiée à la société Hurtevent LC, à la société Tilloy Bugnicourt et au ministre de l'économie et des finances.

Analyse

Abstrats : 14-02-01-05-02 COMMERCE, INDUSTRIE, INTERVENTION ÉCONOMIQUE DE LA PUISSANCE PUBLIQUE. RÉGLEMENTATION DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES. ACTIVITÉS SOUMISES À RÉGLEMENTATION. AMÉNAGEMENT COMMERCIAL. PROCÉDURE. - COMPATIBILITÉ DES AUTORISATIONS D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL AVEC LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS ÉNONCÉS PAR UN SCOT - CONTRÔLE DU JUGE DE CASSATION - APPRÉCIATION SOUVERAINE DES JUGES DU FOND [RJ1].

14-02-01-05-03 COMMERCE, INDUSTRIE, INTERVENTION ÉCONOMIQUE DE LA PUISSANCE PUBLIQUE. RÉGLEMENTATION DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES. ACTIVITÉS SOUMISES À RÉGLEMENTATION. AMÉNAGEMENT COMMERCIAL. RÈGLES DE FOND. - DEMANDE D'AUTORISATION D'EXPLOITATION COMMERCIALE - COMPOSITION DU DOSSIER - INFORMATIONS RELATIVES AU PROJET - SURFACE DE VENTE - NOTION.

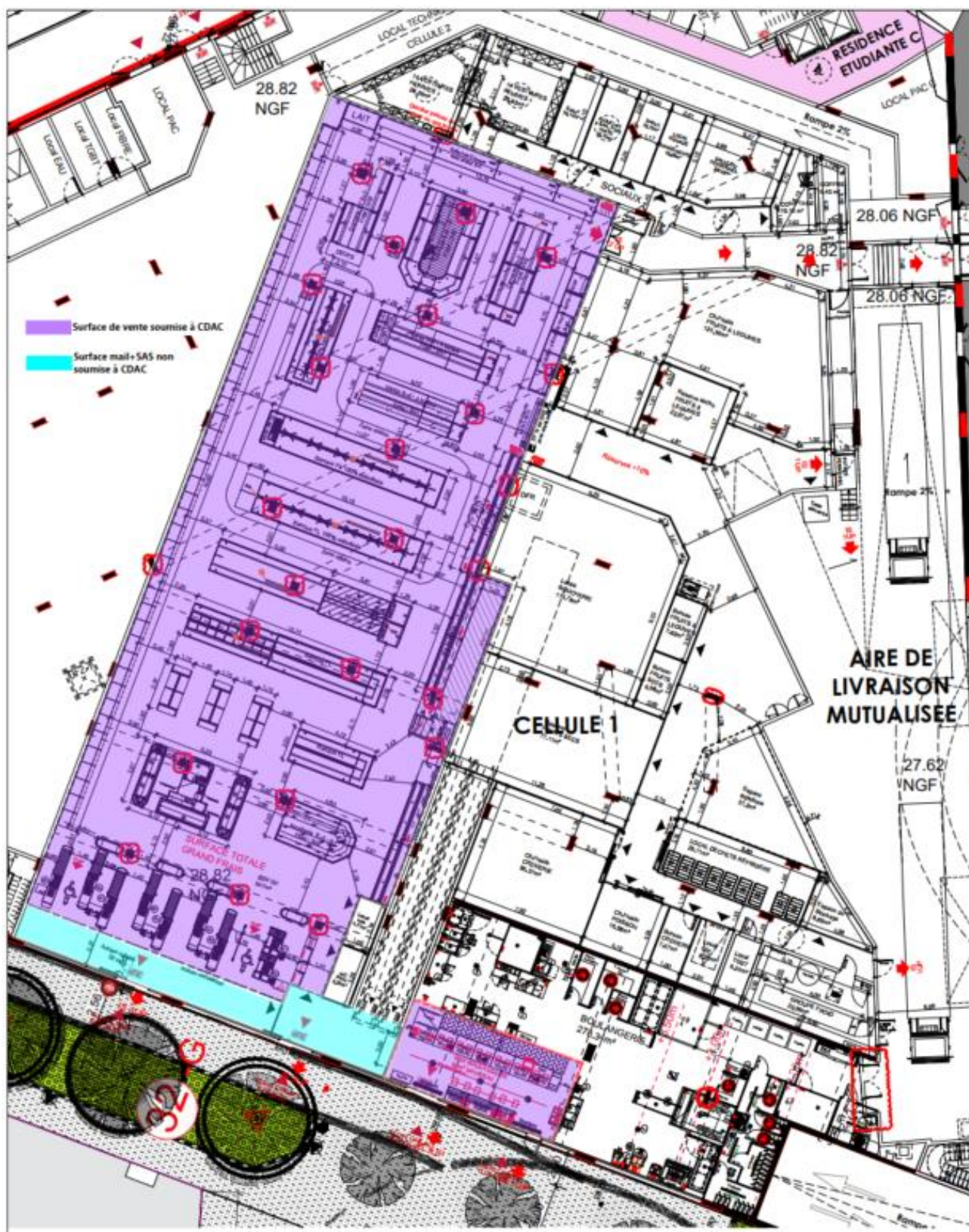
54-08-02-02-01-03 PROCÉDURE. VOIES DE RECOURS. CASSATION. CONTRÔLE DU JUGE DE CASSATION. BIEN-FONDÉ. APPRÉCIATION SOUVERAINE DES JUGES DU FOND. - COMPATIBILITÉ DES AUTORISATIONS D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL AVEC LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS ÉNONCÉS PAR UN SCOT [RJ1].

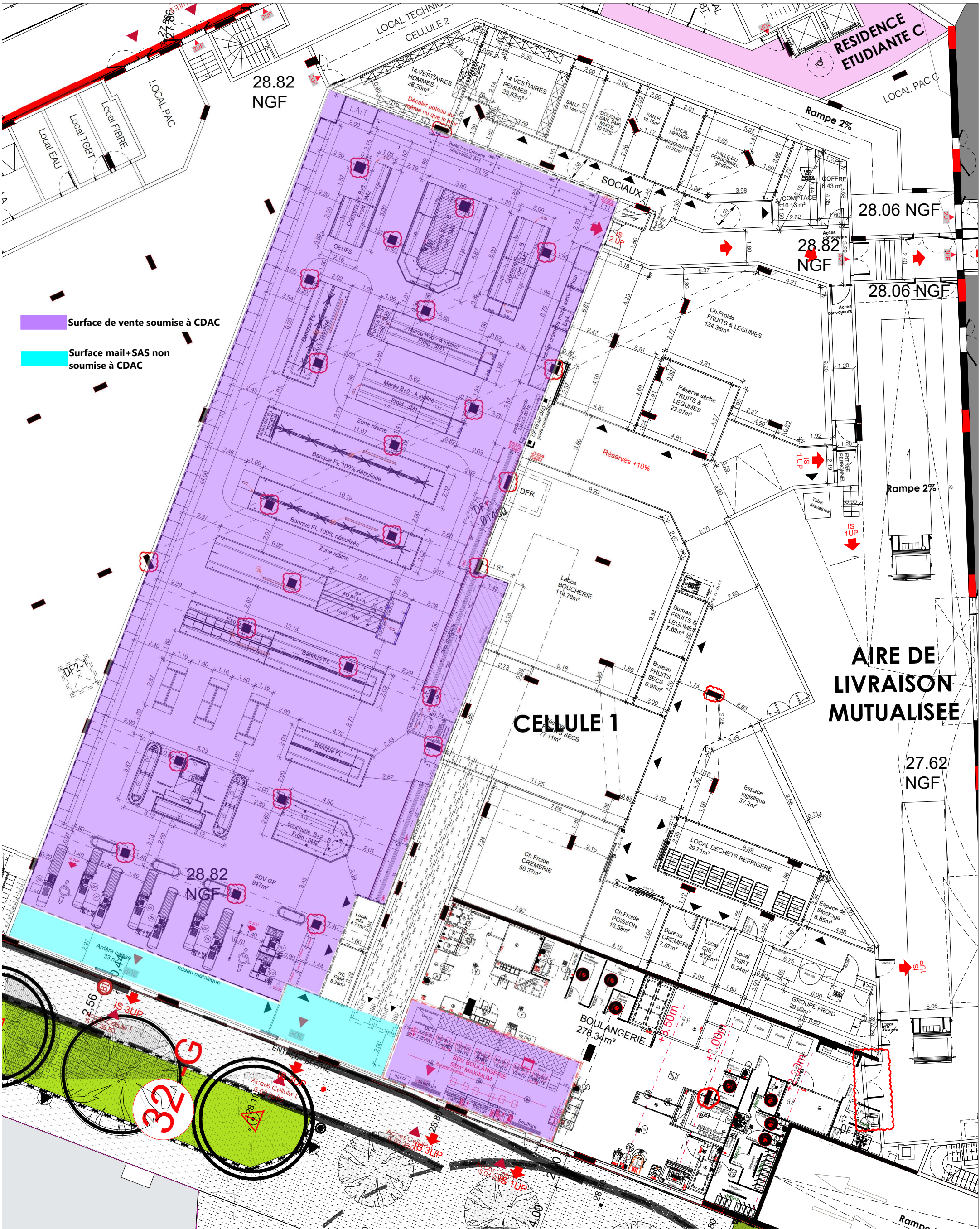
Résumé : 14-02-01-05-02 La compatibilité d'une autorisation d'exploitation commerciale avec le document d'orientation et d'objectifs d'un schéma de cohérence territoriale (SCOT) ou, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement et de programmation des plans locaux d'urbanisme (PLU) intercommunaux comportant les dispositions prévues au deuxième alinéa de l'article L. 151-6 du code de l'urbanisme, exigée par l'article L. 752-6 du code de commerce, relève de l'appréciation souveraine des juges du fond.

14-02-01-05-03 Au sens de l'article R. 752-6 du code de commerce, la surface de vente est celle des lieux accessibles au public et directement liés à la vente. Par suite, ne commet pas d'erreur de droit la cour qui, pour juger que les surfaces du hall d'entrée du magasin et de sa caisse centrale avaient pu légalement ne pas être intégrées dans la surface de vente du projet, se fonde sur la circonstance que ces surfaces ne seraient pas utilisées pour présenter des produits à la vente.

54-08-02-02-01-03 La compatibilité d'une autorisation d'exploitation commerciale avec le document d'orientation et d'objectifs d'un schéma de cohérence territoriale (SCOT) ou, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement et de programmation des plans locaux d'urbanisme (PLU) intercommunaux comportant les dispositions prévues au deuxième alinéa de l'article L. 151-6 du code de l'urbanisme, exigée par l'article L. 752-6 du code de commerce, relève de l'appréciation souveraine des juges du fond.

[RJ1] Comp., s'agissant du contrôle du juge du fond sur la compatibilité des autorisations d'aménagement commercial avec le SCOT, CE, 12 décembre 2012, Société Davalex, n° 353496, n° 353496, T. pp. 618-1018 ; s'agissant du contrôle du juge de cassation sur la compatibilité d'un PLU avec les orientations générales et objectifs d'un SCOT, CE, 18 décembre 2017, Le Regroupement des organismes de sauvegarde de l'Oise et autre, n° 395216, aux Tables sur un autre point.





SDV GRAND FRAIS	947.00 m²
SDV Boulangerie	52.00 m²
SDV Totale	999.00 m²
Surface Totale GRAND FRAIS	2 329 m²

		GRAND FRAIS	
COLOMBES			
Plan d'aménagement	Date :	2025.01.15	
	Indice :	-	
	Echelle :	1/200	