

ANNEXE 1

PRESENTATION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION

I – Informations relatives au demandeur

1 – Identité du demandeur :

- Personne physique : nom, prénom, adresse, contacts.
- Personne morale : raison sociale, forme juridique, adresse, contacts, actionnariat.

Fournir un extrait d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés ou, à défaut, si la société est en cours de constitution, une copie des statuts enregistrés auprès des services fiscaux.

En cas de demande conjointe, préciser l'identité de chaque demandeur. Dans le cas d'une demande présentée par un mandataire, production du mandat.

Un historique des demandes réalisées par le demandeur est également à fournir.

2 – Qualité en laquelle le demandeur agit :

- exploitant ou futur exploitant ;
- propriétaire ou futur propriétaire des constructions ;
- promoteur.

Une demande peut être formulée à plusieurs titres par le ou les demandeurs.

II – Présentation du projet :

1- Adresse : un extrait de carte au 1/10 000ème, 1/5 000ème ou 1/2 000ème (selon l'ampleur du projet) sera fourni faisant apparaître le site du projet au sein de la commune concernée ;

2- Maîtrise du foncier :

- Lorsque le projet nécessite une construction :
 - indication des parcelles de terrain concernées et de leur superficie totale ;
 - extrait de plan cadastral ;
 - sera joint pour l'ensemble de ces parcelles, soit un titre de propriété ou une promesse de vente, soit une autorisation du propriétaire pour la réalisation de l'opération projetée.
- Lorsque le projet concerne un local existant :
 - identification du local ;
 - sera joint soit un titre de propriété ou une promesse de vente, soit une autorisation du propriétaire pour l'exploitation de ce local, soit un bail ou une promesse de bail ;

Ces titres doivent être établis au bénéfice du ou des demandeurs. A défaut des titres eux-mêmes, peut être produite une attestation notariale faisant ressortir le nom du bénéficiaire du titre, l'identification des parcelles de terrain ou locaux concernés et la durée de validité du titre.

3– Description du projet

La demande et le dossier qui l'accompagne sont établis en un exemplaire papier et un exemplaire numérique.

Lorsque le dossier est complet, avant le passage en commission, la direction instructrice invite le demandeur à fournir de nouveaux exemplaires du dossier (jusqu'à dix exemplaires papier)

Toute demande d'autorisation est accompagnée :

- d'un plan indicatif des commerces concernés faisant apparaître leur surface de vente, le cas échéant avant et après l'extension sollicitée. Ce plan devra en outre faire apparaître les espaces consacrés à l'exposition des marchandises, à la circulation de la clientèle ou du personnel, et aux caisses ;
- d'une notice descriptive permettant de juger de l'adéquation du projet avec les principes fondamentaux cités à l'article 1er, qui décrit le paysage et l'environnement existants et expose et justifie les dispositions prévues pour assurer l'insertion dans ce paysage de la construction, de ses accès et de ses abords ;
- de cartes et de plans présentant :
 - l'organisation du projet sur la ou les parcelles de terrain concernées : un plan de masse et d'implantation côté à l'échelle de 1/200ème ou 1/500ème comportant l'orientation, l'altimétrie si le terrain est accidenté, les limites du terrain et sa superficie, l'implantation des constructions projetées, l'implantation des constructions existantes, les espaces verts conservés ou créés, l'implantation des parkings, les espaces dédiés au stockage des produits, la voirie interne, les réseaux extérieurs existants et toutes indications nécessaires à la compréhension parfaite du terrain ;
 - la nature des voies d'accès et la position de la parcelle dans son environnement sur une distance d'environ 1 km, afin de juger d'une relation harmonieuse du projet avec le reste du quartier ;
 - la desserte par les transports en commun, par les voies piétonnes et les pistes cyclable ;
 - dans le cas de projets envisagés dans ou à proximité d'une zone commerciale, le plan de cette zone ;
- d'une présentation visuelle du projet :
 - deux documents photographiques au moins permettant de situer le terrain respectivement dans le paysage proche et lointain et d'apprécier la place qu'il y occupe. Les points et les angles des prises de vue seront reportés sur le plan de situation et de plan masse ;
 - un document graphique au moins permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction dans l'environnement, son impact visuel ainsi que le traitement des accès et des abords.

a) Projet portant sur la création d'un ou plusieurs magasins de commerce de détail ou d'un ensemble commercial ou de réouverture au public :

- Surface de vente globale du projet ;
- Surface de vente, nature de l'activité de chacun des magasins de plus de 750 m² de surface de vente ;
- Surface de vente des magasins inférieurs à 750 m² dans un centre commercial ;

- Dans le cas d'un ensemble commercial : nombre approximatif de magasins et surface de vente totale de ces magasins ;
- Parc de stationnement : nombre total de places et nombre de places réservées aux personnes à mobilité réduite ;
- Surfaces des mails et des SAS d'entrées.

b) Projet portant sur l'extension d'un ou plusieurs magasins de commerce de détail ou d'un ensemble commercial :

- secteur d'activité du ou des magasins dont l'extension est envisagée ;
- surface de vente :
 - rappel de la surface existante ;
 - liste des magasins de l'ensemble commercial déjà exploités quelle que soit leur surface ;
 - surface demandée ;
 - surface envisagée après extension, qui doit être égale à la somme des deux surfaces définies ci-dessus ;
 - activités annexes éventuelles n'entrant pas dans le champ d'application de la loi (cafétérias, restaurant...) ;
 - surfaces des mails et des SAS d'entrées. ;
 - date d'ouverture du magasin ;
 - le cas échéant, indication des demandes d'extension déjà présentées avec date et sens des décisions antérieures.
- Parc de stationnement : nombre total de places et nombre de places réservées aux personnes à mobilité réduite

c) Projet portant sur le changement de secteur d'activité :

- surface de vente du magasin et désignation du secteur d'activité abandonné ;
- surface de vente, nature de l'activité du commerce envisagé ;
- date d'ouverture du magasin ;
- le cas échéant, indication des demandes déjà présentées avec date et sens des décisions antérieures.

d) Projet portant sur la modification substantielle d'un projet :

- Description du projet autorisé ou dont la demande est en cours d'instruction ;
- Description des modifications envisagées ;
- Description du projet après modification.

Ces descriptions doivent s'effectuer selon les modalités définies par la présente délibération.

III – Informations relatives à l'aménagement du territoire, la qualité de l'urbanisme, la protection de l'environnement,

1- Présentation du projet et de ses effets au regard de l'aménagement du territoire

a. Description de l'environnement du projet, sur une distance d'environ 1 km à partir de celui-ci

Cette description, appuyée d'une carte ou d'un schéma, devra faire apparaître :

- les activités commerciales (seront notamment signalés les magasins de plus de 750 m² avec indication de leur enseigne) ;
- les autres activités (agricole, industrielle ou tertiaire) ;
- les équipements publics ;
- l'habitat ;
- la desserte actuelle et future.

Seront signalés, le cas échéant :

- les opérations d'urbanisme ;
- les programmes de logement.

b. Description de l'environnement du projet au sein de la zone de chalandise

Cette description, appuyée d'une carte ou d'un schéma, devra faire apparaître les lieux exerçant une attraction significative sur la population de la zone de chalandise, notamment :

- La localisation des principaux pôles d'activité commerciale (seront notamment signalés les magasins de plus de 750 m² avec indication de leur enseigne) ;
- La localisation des autres pôles majeurs d'activité ;
- Les équipements publics ou privés majeurs ;
- Les principales zones d'habitat ;
- La desserte actuelle et future.

c. Présentation des effets du projet en termes d'aménagement du territoire

- Compatibilité avec les orientations de documents stratégiques et justification de l'implantation du projet ;
 - Effets sur l'équilibre entre centre-ville et périphérie ;
 - Effets sur le rééquilibrage du territoire de la Province Sud ;
 - Effets sur le cadre de vie :
1. Nuisances sonores, olfactives, visuelles, lumineuses : cohérence entre le site et le projet (proximité d'habitations, topographie du site, enseignes, implantation du bâtiment) ;
 2. Qualité des paysages et de l'espace public : niveau de traitement du paysage urbain et du paysage végétal adéquats (gabarit des constructions, alignement ou retrait des façades, publicité, répartition des espaces verts et typologie des espèces prévues à la plantation) ;
 3. Patrimoine bâti : tirer parti de la valeur architecturale et urbanistique des édifices remarquables ;
 4. Adéquation du projet avec la présence de risques naturels et technologiques ;

- Effets sur l'animation de la vie rurale/vie urbaine :
 1. Déplacements : assurer l'accessibilité par la mixité des modes de transport (desserte routière, voirie, desserte en transports en commun, mobilité induite, parc de stationnement, aires de livraisons, équipements publics existants ou programmés) ;
 2. Partage de l'espace : mixité urbaine et relation harmonieuse, animation des centres et quartiers (diversité fonctionnelle, coexistence des fonctions, maillage de la zone) ;
- Effets sur les projets d'aménagement et d'urbanisme de la zone de chalandise.

2- Présentation du projet et de ses effets au regard de la protection de l'environnement :

a. Gestion rationnelle des eaux (pluviales, potable) :

- Dispositifs de stockage et de rétention d'eau pluviale ;
- Impacts en termes de pollution des eaux pluviales ;
- Gestion de l'arrosage des espaces verts ;
- Recours à l'eau pluviale pour les besoins, quotidiens ou non, du projet.

b. Gestion des déchets :

- Gestion des différents types de déchets produits lors de l'exploitation de l'équipement (en vertu de la réglementation provinciale et les projets des communes).

c. Economies d'énergie :

- Utilisation d'équipements économes (notamment en termes d'éclairage collectif) ;
- Adaptation des caractéristiques (puissance et consommation de l'éclairage collectif en fonction des besoins véritables) ;
- Potentiel du site pour l'utilisation des énergies renouvelables ;
- Utilisation de l'équipement en chauffe-eau solaire.

d. Qualité environnementale du bâti

- Indication des conditions dans lesquelles le projet respecte la charte Chantier Vert et la charte Ecocal ;
- Eclairage naturel et confort visuel ;
- Confort thermique ;
- Confort acoustique ;
- Stratégie de choix de matériaux intégrant des critères environnementaux ;
- Implantation du bâti ;

e. Pollution lumineuse et visuelle

- Indication des conditions dans lesquelles le projet limite la pollution lumineuse ;
- Indication du dispositif d'enseignes et pré-enseignes envisagé.