



TR OPTIMA CONSEIL
Territoire & Réglementation

22 ANS D'EXPERTISE
EN IMMOBILIER & URBANISME COMMERCIAL

BUREAU D'ÉTUDES · URBANISME COMMERCIAL

Au cœur de l'urbanisme commercial

Depuis 2004, nous sécurisons vos autorisations d'exploitation commerciale, de l'étude amont au passage en commission.

AEC · DOSSIER CDAC
ÉTUDE DE MARCHÉ
INTERET A AGIR EN CNAC
AUDIT URBANISTIQUE
ANALYSE D'IMPACT
CERTIFICAT DE CONFORMITÉ
ÉTUDE DE TRAFIC
ÉTUDE FONCTIONNELLE DES SOLS
ÉTUDE DE SÛRETÉ ET SECURITE PUBLIQUE

Nantes · Paris · Marseille · Lyon, ouverture 2028

22 ans d'expertise, des résultats mesurables

96 %

de dossiers obtenus
en CDAC en 2025

2 049

études réalisées depuis 2004

118

projets déposés en 2025

58 %

de réussite en CNAC

90 %

des dossiers 2025 enregistrés sans demande de
complétude

8

expertises intégrées

100 %

des Préfectures : cabinet habilité analyse d'impact
et certificat de conformité, renouvelé pour 5 ans

« Notre objectif n°1 : l'obtention de votre Autorisation d'Exploitation Commerciale, avec un dossier complet, actualisé et conforme à la réglementation. »

Un bureau d'études pluridisciplinaire, partout en France

Créé en **2004**, TR OPTIMA CONSEIL accompagne enseignes, promoteurs et investisseurs dans leurs projets commerciaux sur l'ensemble du territoire.

Empreints d'une **réelle compétence** en urbanisme commercial, nous concevons des dossiers de qualité, dans le respect des réglementations, et assurons le **suivi complet** du projet auprès des différentes instances.

Chaque mission inclut une **étude sur site** et un **suivi administratif** de bout en bout. Notre connaissance des territoires et des enseignes nous rend efficaces et réactifs, quelle que soit la taille du projet.

Nantes (Vertou)

Siège · 4, place du Beau Verger – 44120 Vertou
02 40 74 73 51

Paris

5, rue Davioud – 75016 Paris
01 40 71 60 68

Marseille

60, rue Saint-Jacques – 13006 Marseille
04 91 47 87 55

Lyon

Ouverture 2028

Nos atouts



Conseil juridique



Accompagnement sur mesure



Charte graphique de l'enseigne



Étude terrain, adaptée au territoire



Support marketing



Relations institutionnelles

Cabinet pluridisciplinaire : 8 expertises



01

Dossier CDAC

Montage complet, dépôt, suivi et audition en CDAC



02

Étude de marché & intérêt à agir en CNAC

Zone de chalandise, potentiel, CA prévisionnel, intérêt à agir en CNAC



03

Audit urbanistique

SCoT, PLU(i), ORT, lois ALUR / LOM / APER, ZAN



04

Analyse d'impact

Pièce réglementaire centrale du dossier CDAC



05

Certificat de conformité

Certificat établi avant l'ouverture au public



06

Étude de trafic

Comptages, génération de trafic, réserves de capacité



07

Étude fonctionnelle des sols

Diagnostic éco-fonctionnel et artificialisation



08

Étude de sûreté et de sécurité publique (ESSP)

Diagnostic, risques et mesures de prévention

DÉLAI

4 à 6 semaines selon la mission

RÈGLEMENT

50 % à la commande, 50 % à la remise

TARIFS

Dégressifs selon le volume

Du dépôt à la commission



Dossier CDAC

Un dossier complet, conforme, et un accompagnement jusqu'à l'audition.



01

Cadrage

Faisabilité SCoT /
PLU, critères L.752-6,
calendrier

02

Rédaction

Aménagement du
territoire,
développement
durable,
consommateur, social

03

Montage

Compilation, dépôt,
échanges Préfecture
jusqu'à
l'enregistrement

04

Préparation

Support de
présentation, analyse
du rapport DDT

05

Audition

Présence et assistance
en CDAC

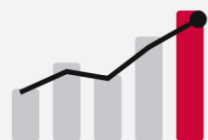
Livable dossier aux couleurs de l'enseigne

Hors périmètre études techniques spécialisées (trafic,
faune / flore...)



Étude de marché & intérêt à agir en CNAC

Chiffrer le potentiel avant de décider d'une implantation.



01

Zone de chalandise

Zone de chalandise et
sous-zones
éventuelles

02

Socio- démographie

Population, âge,
ménages, CSP,
revenus, chômage,
logements

03

Concurrence

Offre directe et
indirecte, parts de
marché, densités
commerciales

04

Potentiel

Marché théorique et
évasion commerciale

05

CA prévisionnel

Taux de prise de
marché, rendement au
m², CA à 3 ans

Livable CA prévisionnel et impact sur le réseau existant

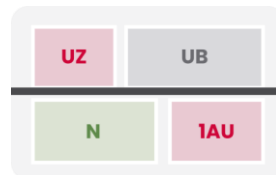
Format étude sur mesure

Faisabilité et analyse d'impact



Audit urbanistique

Valider la faisabilité réglementaire avant tout dépôt.



01

Contexte

Objectifs de l'étude et attentes du porteur de projet

02

Projet

Présentation du site et des surfaces

03

Faisabilité

Compatibilité SCoT, PLU(i) et ORT

04

Synthèse

Lecture croisée des documents d'urbanisme

05

Obligations

Règles ALUR, LOM, APER, ZAN applicables

06

ZAN

Critères dérogatoires si projet artificialisant

07

Préfecture

Consultation des services instructeurs si nécessaire

Quand ? en amont du dépôt, pour fiabiliser le projet

Format audit sur mesure



Analyse d'impact

La pièce maîtresse du dossier, réalisée par un cabinet habilité.



01

Cadrage

Pièces requises, calendrier, réunion partenaires

02

Visite de site

Relevé terrain du site et des centres-villes de la zone de chalandise

03

Rédaction

Zone de chalandise, desserte, centres-villes, consommateurs, artificialisation

04

Instruction

Échanges Préfecture jusqu'à l'enregistrement du dossier

05

Préparation

Analyse du rapport DDT, compléments avant la CDAC

Conforme à l'article R.752-6 du Code de commerce et au décret n° 2022-1312

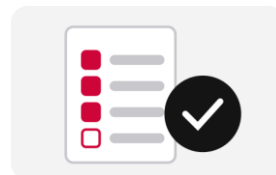
Habilitation toutes Préfectures, renouvelée pour 5 ans

Conformité et trafic



Certificat de conformité

Le contrôle obligatoire avant l'ouverture au public.



01

Cadrage

Pièces administratives, accord du secrétariat CDAC sur les évolutions (CDAC / PCM)

02

Analyse

AEC, avis CDAC / CNAC, arrêté de PC / PCM

03

Suivi de chantier

Tableau guide, coordination avec l'architecte, points d'étape

04

Visite terrain

Déplacement sur site le jour du contrôle

05

Transmission

Envoi du certificat partiel ou définitif

Échéance au plus tard 1 mois avant l'ouverture au public

Cadre loi ÉLAN, AEC délivrées depuis le 1er janvier 2020



Étude de trafic

Démontrer que le réseau absorbe les flux du projet.



01

Cadrage

Pièces requises, calendrier, réunion partenaires

02

Comptages

Comptages automatiques + directionnels en heure de pointe

03

Génération

Véhicules supplémentaires induits par le projet

04

Modélisation

Carrefours avant / après projet + autres projets connus

05

Transmission

Envoi de l'étude de trafic

06

Instruction

Échanges Préfecture, préparation de la commission

Livrable état futur du trafic et réserves de capacité des axes

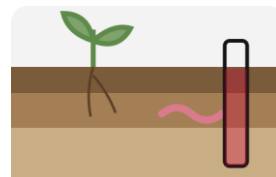
Format étude sur mesure

Sols et sûreté



Étude fonctionnelle des sols

Qualifier l'artificialisation au sens du ZAN.



01

Cadrage

Pièces requises, calendrier, réunion partenaires

02

Documentaire

SRCE, PNR, ZNIEFF, Natura 2000, vues aériennes historiques

03

Terrain

Étude pédologique : flore, profil, infiltration, vers de terre, pH, carbone

04

Laboratoire

Matière organique, phosphore, CEC, oligo-éléments, granulométrie

05

Préconisations

Gestion de l'eau, espaces verts, plantations

06

Instruction

Échanges Préfecture, préparation de la commission

Conformité contenu conforme aux prérequis de la CDAC

Format étude sur mesure



Étude de sûreté et de sécurité publique (ESSP)

Prévenir les risques et faciliter l'action des secours et forces de l'ordre.



01

Cadrage

Pièces requises, calendrier, réunion partenaires

02

Diagnostic

Contexte social, économique et de la délinquance

03

Risques

Atteintes malveillantes et non intentionnelles

04

Mesures

Architecturales, techniques, humaines, tableau récapitulatif

05

Montage

Compilation, dépôt et suivi jusqu'au réceptionné

06

Audition

Présentation et assistance en sous-commission

Approche concentrique : périphérie, périmètre, volume

Hors périmètre études techniques spécialisées

Un accompagnement complet

01

Cadrage

Réunion avec le maître d'ouvrage et les partenaires

02

Étude terrain

Visite du site et relevés

03

Rédaction

Dossier aux couleurs de l'enseigne

04

Dépôt

Suivi jusqu'à l'enregistrement du dossier

05

Commission

Préparation et assistance à l'audition

Nos engagements



Respect des délais

Votre étude réalisée sous 4 à 6 semaines.



Confidentialité

Clause de confidentialité et sauvegarde de l'étude pendant 10 ans.



Réussite CDAC / CNAC

Des dossiers complets, actualisés et conformes : 90 % enregistrés sans complétude en 2025.

96 %

de réussite en CDAC

58 %

de réussite en CNAC

Les règles qui changent vos projets



Validité des PC valant AEC

Décret n° 2024-1248 du 30 décembre 2024 : depuis le 1er janvier 2025, l'AEC s'aligne sur le permis de construire et court à compter de la DAACT. Elle périclute un an après la DAACT sans ouverture au public, et au plus tard 7 ans après le PC définitif. Prorogations COVID pour les PC de 2021 à 2024.



4 nouvelles exonérations d'AEC

Loi de simplification du 26 mai 2026 : transfert temporaire (5 ans maximum), transfert permanent en ORT, modernisation des centres commerciaux, division d'un commerce. Conditions : même secteur d'activité, surface équivalente, sans artificialisation.



Recours en CNAC durcis

Le requérant doit prouver un impact direct et significatif, en démontrant similarité des activités, chevauchement des zones de chalandise et projection chiffrée de l'impact. La CNAC ne peut plus soulever de nouveaux critères en réexamen.



Ombrage des parkings

Loi APER : parking ombragé sur 50 % de sa surface. Loi Huwart du 26 novembre 2025 : procédé mixte, 17,5 % de photovoltaïque et 1 arbre pour 3 places. Décret du 6 septembre 2026 : report possible à 2028 ou 2030 selon la taille, sous conditions.



Expérimentation ORT prorogée

L'autorisation d'urbanisme tient lieu d'AEC, prorogation de 3 ans jusqu'en 2031, sans obligation de modifier PLUi et SCoT ni de relever d'une GOU.



ERP de moins de 300 m²

Une simple déclaration de travaux remplace l'autorisation, sous conditions : même activité, extinction adaptée, déclaration certifiée par un tiers.

Synthèse indicative. Nos notes d'information détaillées sont disponibles sur demande.

VOS PRINCIPAUX INTERLOCUTEURS

Une équipe de 7 collaborateurs à votre écoute

ET

Élise TÉLÉGA

Directrice du Pôle Études &
Dirigeante

06 67 99 55 24

MG

Manon GODIOT

Responsable du Pôle
Études

06 41 54 55 28

AG

Aurélie GOUBIN

Chargée d'Études du Pôle
Urbanisme

06 52 81 65 13

TC

Thomas CLÉMENCEAU

Chargé d'Études du Pôle
Urbanisme

07 61 09 63 00



**Équipe à votre écoute &
savoir-faire reconnu**



**Réactivité & flexibilité,
partout en France**



**Notoriété, expérience &
excellent relationnel avec
les institutions**



TR OPTIMA CONSEIL
Territoire & Réglementation

contact@cabinetcdac.fr
www.cabinetcdac.fr

Siège : 4, place du Beau Verger – 44120 Vertou · 02 40 74 73 51
5, rue Davioud – 75016 Paris · 01 40 71 60 68
60, rue Saint-Jacques – 13006 Marseille · 04 91 47 87 55