

LE PRÉFET DE LA HAUTE-SAVOIE

Annecy, le 12 septembre 2019

Préfecture

Direction des relations avec les collectivités locales
Bureau des affaires foncières et de l'urbanisme
Secrétariat de la CDAC
Tél : 04 50 33 60 75 / 04 50 33 60 50
courriel : pref-cdac74@haute-savoie.gouv.fr

Le préfet de la Haute-Savoie

à

mesdames et messieurs :
- les maires du département,
- les présidents des communautés d'agglomérations,
- les présidents des communautés de communes

En communication à :

- messieurs les sous-préfets,
- monsieur le directeur départemental des territoires,
- madame la directrice de la protection des populations

CIRCULAIRE N°PREF/DRCL/BAFU/C2019-01

Cette circulaire peut être consultée
sur le site Internet : <http://www.haute-savoie.gouv.fr>
à la rubrique publication puis circulaires

Objet : modification en matière d'aménagement commercial et de fonctionnement de la commission départementale d'aménagement commercial (CDAC) par la loi ELAN.

La présente circulaire a pour objet d'exposer les modifications en matière d'aménagement commercial et de fonctionnement de la commission départementale d'aménagement commercial induites par la loi ELAN et ses décrets d'application. Elle décrit leur impact au niveau de l'organisation départementale.

LOI ELAN ET URBANISME COMMERCIAL

La loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018, parue au journal officiel du 24 novembre 2018, portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite « Loi ELAN » modifie l'organisation de la commission départementale d'aménagement commercial.

Un premier décret d'application a été publié le 18 avril 2019. Il s'agit du décret n°2019-331 du 17 avril 2019 relatif à la composition et au fonctionnement des commissions départementales d'aménagement commercial et aux demandes d'autorisations d'exploitation commerciale.

Un deuxième décret d'application a été publié le 8 juin 2019. Il s'agit du décret n°2019-563 du 7 juin 2019 relatif à la procédure devant la commission nationale d'aménagement commercial (CNAC) et au contrôle du respect des autorisations d'exploitation commerciale.

Un troisième décret a été publié le 28 juillet 2019. Il s'agit du décret 2019-795 du 26 juillet 2019 relatif à la faculté de suspension de procédure d'autorisation d'exploitation commerciale.

- 1 -

LE FONCTIONNEMENT DE LA CDAC

- I - La nouvelle composition de la CDAC (articles L751-2 et R 751-1 du code de commerce) :

Écartées des CDAC par la loi modernisation de l'économie (LME) de 2008, les chambres consulaires vont les réintégrer.

Seront donc membres de la CDAC, en plus des membres actuels, en tant que personnalités qualifiées représentant le tissu économique :

- un représentant de la chambre de commerce et d'industrie (CCI) ;
- un représentant de la chambre de métiers et de l'artisanat (CMA) ;
- un représentant de la chambre d'agriculture.

Sans prendre part au vote, les personnalités désignées par la chambre de commerce et d'industrie et la chambre de métiers et de l'artisanat présenteront la situation du tissu économique dans la zone de chalandise et l'impact du projet sur ce tissu économique. La personnalité désignée par la chambre d'agriculture présentera l'avis de cette dernière lorsque le projet d'implantation commerciale consommera des terres agricoles. Par ailleurs, les personnalités qualifiées représentant le tissu économique ne sont pas prises en compte pour le calcul du quorum.

Ces dispositions sont applicables à compter du 1^{er} octobre 2019.

Toutefois, s'applique immédiatement la disposition suivante (articles L751-2-V et R752-13- II du code de commerce) :

Les trois chambres consulaires peuvent réaliser, de manière facultative, à la demande du préfet, des études spécifiques d'organisation du tissu économique, commercial et artisanal ou de consommation des terres agricoles préalablement à l'analyse du dossier de demande d'autorisation d'exploitation commerciale (AEC). Dans ce cas, le préfet adresse sa demande au plus tard un mois avant l'examen du dossier par la CDAC. Il rapporte le contenu de l'étude lors de la réunion.

Un arrêté préfectoral instituant la nouvelle composition de la CDAC sera pris prochainement.

- II - Auditions de tiers au projet (articles L751-2 et R752-14 du code de commerce):

La CDAC auditionnera, **pour tout premier projet**, « la personne chargée d'animer le commerce de centre-ville » au nom de la commune ou de l'EPCI à fiscalité propre, l'agence du commerce et les associations de commerçants dans la limite de deux associations par commune concernée (commune d'implantation et communes limitrophes).

Le maire de la commune d'implantation établira à l'intention de la commission la liste comportant les coordonnées de la personne chargée d'animer le commerce du centre-ville de sa commune, de l'agence du commerce compétente sur le territoire de sa commune et des associations de commerçants (uniquement celles déclarées en préfecture depuis un an à la date de dépôt de la demande d'AEC). Les maires des communes limitrophes de la commune d'implantation établiront la liste des associations de commerçants de leur commune.

En conséquence, pour chaque nouvelle demande, le secrétariat de la CDAC demandera :

- **aux maires des communes limitrophes les coordonnées :**
 - **des associations de commerçants avec leur nombre d'adhérents et leur date de création.**
- **et pour le maire de la commune d'implantation les coordonnées :**
 - **de la personne chargée d'animer le commerce de centre-ville ;**
 - **de l'agence du commerce compétente sur le territoire de sa commune ;**
 - **des associations de commerçants avec leur nombre d'adhérents et leur date de création.**

Parmi les deux associations entendues par commune figurera celle justifiant regrouper le plus de commerçants du centre-ville, la seconde association étant celle qui, autre que la première, justifiera regrouper le plus grand nombre de commerçants implantés sur le territoire communal.

Ces dispositions sont applicables à compter du 1^{er} octobre 2019.

Par ailleurs, en application immédiate, le secrétariat de la CDAC informe les maires des communes limitrophes à la commune d'implantation, dès leur enregistrement, des demandes d'autorisation d'exploitation commerciale (articles L751-2 et R752 -10 et 12 du code de commerce).

III recours devant la CNAC

Désignation d'un membre de la CDAC (articles L.752-19, R.752-16, R752-36 du code de commerce)

En cas de recours auprès de la CNAC, il est également prévu l'audition devant cette instance nationale, à la demande de la CDAC, d'un membre qu'elle aura préalablement désignée. Le décret du 7 juin 2019 précise que la commission désigne à la majorité absolue de ses membres celui d'entre eux qui exposera sa position devant la CNAC. Cette disposition est applicable pour les décisions et avis rendus à compter du 1^{er} janvier 2020.

Aussi, à la suite de chaque vote de la CDAC, le président de la séance demandera aux membres de cette commission quel membre ils nomment pour les représenter (en cas de recours) devant la CNAC. Il faut noter que le maire de la commune d'implantation est entendu à sa demande par la CNAC.

Clause de revoyure (L 752-21, R752-43-1 à R752-43-9 du code de commerce)

Le décret du 7 juin 2019 définit également une procédure de saisine directe de la CNAC par le demandeur lorsque à la suite d'un premier refus de la CNAC, celle-ci peut mentionner (lorsque la nouvelle demande ne constitue pas une modification substantielle au regard des éléments mineurs à corriger) que le demandeur (ou le maire en cas de permis de construire) pourra la saisir directement.

Cette disposition est d'application immédiate.

<p style="text-align: center;"><u>LA DEMANDE D'AUTORISATION D'EXPLOITATION COMMERCIALE</u></p>

I) Analyse d'impact (articles L752-6 et R752-6 du code de commerce)

Désormais, une analyse d'impact du projet, qu'il s'agisse d'un projet nouveau ou d'un simple agrandissement, devra être produite par le demandeur à l'appui de sa demande d'autorisation. Réalisée par un organisme indépendant habilité par le représentant de l'Etat dans le département, cette analyse évalue les effets du projet :

- sur l'animation et le développement économique du centre-ville de la commune d'implantation, des communes limitrophes et de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont la commune d'implantation est membre,
- sur l'emploi, en s'appuyant notamment sur l'évolution démographique, le taux de vacance commerciale et l'offre de mètres carrés commerciaux déjà existants dans la zone de chalandise pertinente, en tenant compte des échanges pendulaires journaliers et, le cas échéant, saisonniers, entre les territoires.

Cette disposition sera applicable aux demandes déposées à compter du 1^{er} janvier 2020.

*

Pour les demandes déposées à partir du 1^{er} janvier 2019, la CDAC doit d'ores et déjà se prononcer en fonction de 3 nouveaux critères :

- la contribution du projet à la **préservation ou à la revitalisation du tissu commercial** du centre-ville de la commune d'implantation, des communes limitrophes et de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont la commune d'implantation est membre ;
- **les coûts indirects supportés par la collectivité** en matière notamment d'infrastructures et de transports ;
- **les émissions de gaz à effet de serre.**

Réouverture au public (article L752-1 du code de commerce):Le seuil d'autorisation d'exploitation commerciale (AEC) pour la réouverture au public, sur le même emplacement, d'un magasin de commerce de détail dont les locaux ont cessé d'être exploités pendant trois ans passe désormais de 1000 à 2500 mètres carrés de surface de vente.

Cette disposition est d'application immédiate.

II) Habilitation d'organismes indépendants (articles L752-6 et R752-6-1 à R752-6-3 du code de commerce):

1) L'habilitation pour la réalisation de l'analyse d'impact est accordée par le préfet à toute personne morale remplissant les conditions, pour ses représentants légaux ou salariés de moralités, de diplômes **et justifier des moyens et outils de collecte et d'analyse des informations** relatives aux effets d'un projet sur l'animation et le développement économique des centres-villes des communes de la zone de chalandise et sur l'emploi à l'échelle de cette même zone.

Un organisme habilité ne pourra pas établir l'analyse d'impact d'un projet :

- dans lequel lui-même, ou l'un de ses membres, est intervenu, à quelque titre ou stade que ce soit ;
- s'il a des liens de dépendance juridique avec le pétitionnaire.

Une déclaration sur l'honneur sera annexée à l'analyse d'impact par son auteur.

2) Le formulaire de demande d'habilitation doit être retiré en préfecture ou sur les sites internet des préfectures. Son contenu est conforme à un modèle fixé par arrêté du ministre chargé de l'économie

Le dossier de demande d'habilitation est adressé **par voie électronique** au préfet du département (l'accusé de réception électronique étant envoyé sans délai), **qui disposera d'un mois**, à réception de la demande d'habilitation, pour vérifier qu'elle est complète et demander, le cas échéant, des éléments ou informations complémentaires. **Passé ce délai, la demande d'habilitation sera réputée complète. Le délai d'instruction est de trois mois.** Il court à compter de la réception par la préfecture d'une demande d'habilitation complète, **qui sera accordée pour une durée de cinq ans, sans renouvellement tacite possible.** Elle sera valable uniquement sur le département.

3) L'arrêté préfectoral portant habilitation d'un organisme sera publié au RAA de la préfecture, avec un numéro d'identification qui figurera sur l'analyse d'impact.

L'habilitation pourra être retirée par le préfet, après procédure contradictoire, si l'organisme ne remplit plus les conditions d'obtention, de mise à jour ou d'exercice.

**L'AUTORISATION D'EXPLOITATION
COMMERCIALE**

Tableau annexé à l'avis ou à la décision (articles R752-16, R752-38 et R752-44 du code de commerce)

Le décret du 7 juin 2019 prévoit également que doit être annexé **à la décision d'accord d'autorisation ou à l'avis favorable de la CDAC (et de la CNAC) un tableau récapitulant les caractéristiques du projet et tous les autres éléments, intrinsèques ou connexes au projet**, éventuellement mentionnés expressément par la commission d'aménagement commercial pour motiver son avis favorable ou son autorisation. Un arrêté ministériel doit prochainement définir les caractéristiques de ce tableau.

Cette disposition est applicable pour les décisions et avis rendus à compter du 1^{er} janvier 2020.

**LA PRISE EN COMPTE DES OPERATIONS
DE REVITALISATION DU TERRITOIRE
(ORT)
Articles L752-1-1, L752-1-2, R752-29-1 à R752-
29-9 et R752-44-14 du code de commerce
Article R423-36-1 du code de l'urbanisme**

Dans les périmètres concernés par un arrêté préfectoral délimitant les territoires devant faire l'objet d'une revitalisation du territoire (ORT), à la suite d'une convention avec les collectivités locales concernées, la loi ELAN, les décrets d'application du 7 juin 2019 et du 26 juillet 2019 définissent :

-les conditions pour une surface commerciale de s'implanter dans ce périmètre sans avoir à solliciter une autorisation ou un avis de la CDAC, ainsi que les mesures de publicité applicables à ces projets, à savoir la publication par le porteur de projet dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département d'un avis d'ouverture au public au plus tard un mois avant la date d'ouverture prévue et communication au préfet d'une copie de ces deux publications préalablement à l'ouverture au public. Cette dernière disposition s'applique pour les ouvertures au public après le 1^{er} janvier 2020 ;

-et la possibilité pour le préfet, après avis ou sur demande de l'EPCI concerné par l'arrêté ORT, de suspendre pour 3 ans (avec prorogation d'un an) l'enregistrement et l'examen par la CDAC d'un projet commercial dont l'implantation est prévue sur le territoire d'une ou plusieurs communes signataires mais hors du secteur d'intervention, si ses effets sont jugés néfastes. Le décret du 26 juillet 2019 a fixé les conditions et modalités de cette disposition, qui est d'application immédiate.

A ce jour, pour le département de la Haute-Savoie, une seule commune est concernée, par un arrêté préfectoral en date du 24 mai 2019.

**CERTIFICAT DE CONFORMITE ET
CONTROLE A POSTERIORI
Articles L 752-23 et R752-44 à R752- 44-13 et
R752-44 -15 à R752-44 -17 du code de commerce)**

L'article 168 de la loi ELAN prévoit qu'un mois avant la date d'ouverture au public du projet, le bénéficiaire devra communiquer au représentant de l'État dans le département, au maire et au président de l'EPCI dont la commune d'implantation est membre **un certificat de conformité établi à ses frais par un organisme habilité par le représentant de l'État dans le département attestant du respect de l'AEC qui lui aura été délivrée. En l'absence de délivrance du certificat dans le délai prescrit, l'exploitation des surfaces concernées sera réputée illicite.**

Le décret du 7 juin définit les informations qui devront figurer sur ce certificat de conformité, dont le contenu est conforme à un modèle fixé par arrêté du ministre chargé de l'économie. Ces informations concernent la nature et l'évolution et la nature de la surface de vente, les places de parking, les points d'accès, les éléments liés au développement durable (énergie renouvelable, panneaux photovoltaïques..) et surtout « tous les autres éléments, intrinsèques ou connexes au projet, éventuellement mentionnés expressément par la commission d'aménagement commercial pour motiver son avis favorable ou son autorisation ». A ce certificat de conformité sont jointes les informations liées à l'achèvement des travaux et à l'autorisation commerciale délivrée par la CDAC.

Ce certificat sera transmis par le préfet par voie électronique au maire de la commune d'implantation et au président de l'EPCI dont est membre la commune d'implantation.

Le préfet dispose d'un délai de deux mois, à compter de la date de réception du certificat, pour contester la conformité de l'équipement commercial réalisé à l'autorisation d'exploitation commerciale délivrée.

Cette mesure s'accompagnera de la mise en place de sanctions :

Les agents des services « d'instruction de l'Autorité de la concurrence » et les agents habilités par la commune ou par l'EPCI s'il est compétent, constatant l'exploitation illicite établiront un rapport **qu'ils transmettront représentant de l'État dans le département d'implantation du projet, c'est-à-dire plus précisément au directeur départemental de protection des populations (DDPP) qui mettra en demeure l'exploitant concernés :**

- soit de fermer au public les surfaces de vente exploitées illégalement en cas de création ;
- soit de ramener sa surface commerciale à l'autorisation d'exploitation commerciale accordée.

Les dispositions relatives aux habilitations sont d'application immédiate.

Les dispositions relatives à l'établissement du certificat de conformité et au contrôle sont applicables aux équipements commerciaux dont l'autorisation d'exploitation interviendra à compter du 1^{er} janvier 2020.

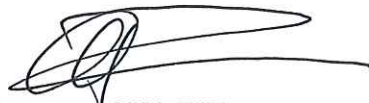
Cette partie relative aux contrôles a posteriori des autorisations délivrées par la CDAC relèvera entièrement de la DDPP pour :

- établir les habilitations des personnes en charge de l'élaboration des certificats de conformité,
- et mettre en œuvre des sanctions le cas échéant.

Récapitulatif du calendrier d'application des dispositions de la loi ELAN et des décrets d'application

Application immédiate	Application au 1 ^{er} octobre 2019	Application au 1 ^{er} janvier 2020
<ul style="list-style-type: none"> ▶ habilitation d'organismes indépendants pour la réalisation de l'analyse d'impact ▶ habilitation d'organismes pour l'établissement de certificat de conformité ▶ information des maires des communes limitrophes dès l'enregistrement des demandes ▶ prise en compte des 3 nouveaux critères : - contribution du projet à la préservation ou à la revitalisation du tissu commercial, - coûts indirects supportés par la collectivité, - les émissions de gaz à effet de serre ▶ Etude spécifique facultative demandée par le préfet aux chambres consulaires ▶ augmentation du seuil AEC pour une réouverture au public après trois ans ▶ faculté pour le préfet de suspendre l'enregistrement et l'examen en CDAC d'un projet implanté hors secteur d'une ORT ▶ Clause de revoyure (saisine directe de la CNAC) 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Nouvelle composition de la CDAC avec 3 nouvelles personnalités qualifiées (représentants chambre de commerce, chambre de métiers et chambre d'agriculture) avec avis sur l'impact du projet sur le tissu économique et pour ce qui concerne la chambre d'agriculture, sur la consommation de terres agricoles ▶ audition de la personne chargée d'animer le commerce de la commune d'implantation, de l'agence de commerce compétente sur la commune d'implantation et deux associations de commerçants les plus importantes au niveau de la commune d'implantation et/ou des communes limitrophes. 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ production d'une analyse d'impact par le demandeur, réalisée par un organisme habilité par le préfet ▶ tableau récapitulatif du projet joint à l'avis ou à la décision favorable de la CDAC et de la CNAC ▶ contrôle a posteriori avec certificat de conformité réalisé par un organisme habilité par le préfet et mise en œuvre de sanctions le cas échéant ▶ publicité par le porteur de projet de l'avis d'ouverture au public pour un projet bénéficiant du régime dérogatoire dans un périmètre ORT ▶ désignation et audition d'un membre de la CDAC auprès de la CNAC

Pour le Préfet,
La secrétaire générale



Florence GOUACHE