



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DU PAS-DE-CALAIS

DIRECTION DE LA COORDINATION DES
POLITIQUES PUBLIQUES ET DE L'APPUI
TERRITORIAL
Pôle de l'Appui Territorial
Mission Animation des Politiques Interministérielles

ARRAS, le 17 OCT. 2017

Le Préfet du Pas-de-Calais

à

destinataires in fine

Objet : Mise en œuvre de la réglementation relative à l'aménagement commercial

Réf. : Instruction du Gouvernement du 3 mai 2017 sur la législation en matière d'aménagement commercial

P.J : Instruction du Gouvernement du 3 mai 2017 sur la législation en matière d'aménagement commercial

La législation relative à l'aménagement commercial a été profondément modifiée avec l'entrée en vigueur de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite « ALUR », et de la loi n°2016-626 du 18 juin 2016 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises, dite « ACTPE ».

C'est ainsi que :

- l'unicité du dossier de permis de construire et de l'autorisation d'exploitation commerciale a été introduite ;
- la composition des commissions d'aménagement commercial, chargées de rendre des décisions et donner des avis sur les projets d'implantation et d'extension d'équipements commerciaux a été modifiée ;
- les critères d'appréciation des projets ont été mieux définis.

L'instruction du Gouvernement du 3 mai 2017, jointe au présent envoi, apporte des précisions sur les améliorations souhaitables dans le traitement des dossiers, notamment quant au respect des critères d'appréciation des projets et au contrôle des dossiers déposés.

Par la présente circulaire, je tiens à attirer votre attention sur les points de vigilance suivants afin que vos services, en charge de l'urbanisme, y soient attentifs en lien avec les pétitionnaires.

1) Le fonctionnement de la commission départementale d'aménagement commercial (CDAC)

Présidée par le préfet de département, la commission départementale d'aménagement commercial (CDAC) est composée d'élus et de personnalités qualifiées, éclairés par un avis des services de l'État (Direction Départementale des Territoires et de la Mer).

Les membres de la commission doivent respecter des règles de déontologie et de transparence pour pouvoir siéger. Mes services sont particulièrement vigilants sur ce point et je vous demande, à cet effet, **lorsque vous êtes amenés à siéger en CDAC, de nous transmettre la déclaration d'intérêts avant la réunion, conformément à l'article R.751-4 du code de commerce.**

Concernant les critères d'appréciation des projets, lors de l'examen de ceux-ci en commission, ils doivent répondre à des objectifs d'aménagement du territoire, de développement durable et de protection des consommateurs.

2) Arrêtés de permis de construire

Le permis de construire ne peut être légalement pris tant que l'issue du délai de recours (1 mois) ou l'issue du recours (4 mois) en commission nationale d'aménagement commercial (CNAC) le cas échéant, est pendant (article L425-4 du code de l'urbanisme et L.752-17 du code du commerce).

En outre, il apparaît que des permis de construire pour des projets commerciaux ayant précédemment donné lieu à avis défavorable en CDAC et/ou CNAC ont été délivrés. En effet, certains pétitionnaires, plutôt que de corriger un projet des effets négatifs ayant motivé un avis défavorable, déposent une demande de permis de construire pour une surface de vente opportunément inférieure au seuil des 1000m², désormais hors champ d'application de l'article L.752-1 du code du commerce. Dès lors, une fois le permis de construire obtenu et le bâtiment construit, voire ouvert au public, ces mêmes pétitionnaires sollicitent, pour passage en CDAC, une extension de la surface de vente pour porter celle-ci à la taille initialement voulue.

Ainsi, si vous avez connaissance de tels cas, il conviendra d'en informer mes services et notamment le secrétariat de la CDAC, ces pratiques étant contraires à l'esprit de la loi.

Je vous précise également que, pour les communes de moins de 20 000 habitants, la CDAC peut être saisie d'une demande de permis de construire d'un équipement commercial dont la surface de vente est comprise entre 300m² et 1 000m², en vue de statuer sur la conformité du projet aux critères énoncés à l'article L.752-6 du code de commerce. Dans ce cas, la procédure de consultation devra être conforme aux modalités définies par les articles L.752-4, R.752-22 et R.752-23 du code du commerce.

3) Projets scindés

Si, pour un même ensemble commercial, la demande d'autorisation est divisée en plusieurs demandes distinctes, celles-ci doivent être déposées en même temps, pour une instruction globale et un examen à une même séance, par la même commission.

A ce titre, un pétitionnaire peut présenter un projet en plusieurs demandes, lesquelles devront alors être examinées conjointement.

4) Situation des « drives »

Au regard de l'évolution des concepts des surfaces commerciales, l'implantation de « drives » connaît un développement fort depuis 18 mois. Aussi, il me semble nécessaire de vous rappeler que toute création ou extension d'un point permanent de retrait par la clientèle d'achats au détail commandé par voie télématique, organisé pour l'accès en automobile (dit « drive ») **doit faire l'objet d'une autorisation d'exploitation commerciale (AEC) et donc d'un examen en CDAC.**

Par dérogation, un « drive », intégré à un magasin de détail ouvert au public avant le 26 mars 2014, et n'emportant pas la création d'une surface de plancher de plus de 20 m², n'est lui pas soumis à examen de la CDAC.

5) Démantèlement et remise en état des friches commerciales

Conformément aux dispositions de la loi « ALUR » du 24 mars 2014, il a été introduit une obligation de démantèlement et de remise en état des terrains d'assiette sur lesquels toute exploitation commerciale a cessé depuis au moins trois ans (article L.752-1 du code de commerce).

En cas de carence constatée d'un propriétaire, le pouvoir de poursuivre et de sanctionner ce propriétaire n'appartient qu'à l'autorité compétente en matière de permis de construire.

6) Application de l'article L.111-19 du Code de l'Urbanisme

Je vous rappelle également que les dispositions de l'article L.111-19 du code de l'urbanisme ont évolué depuis le 1^{er} mars 2017 et qu'il appartient au service instructeur au titre du droit des sols de vérifier la conformité du projet vis-à-vis de ces dispositions et, notamment, celles concernant le dimensionnement des espaces de stationnement, la mise en œuvre de dispositifs favorisant l'infiltration et l'intégration obligatoire de toitures végétalisées ou de dispositifs de production d'énergie renouvelable.

8) Les SCOT

Mes services sont chargés du contrôle de légalité des schémas de cohérence territoriale (SCOT). Ces documents ne doivent pas être trop prescriptifs ou trop restrictifs ; par exemple, ils ne pourront pas exclure certains types de commerce sur leur périmètre d'action (hypermarchés de plus de 2500 m² de surface de vente ou « discounters » par exemple).

*

Je vous remercie de bien vouloir sensibiliser vos services à ces dispositions destinées à sécuriser juridiquement les décisions rendues tout en contribuant à un développement économique équilibré.

A cette fin, un espace dédié avec mise à disposition de ressources sur l'aménagement commercial est désormais disponible sur le site internet des services de l'État du Pas-de-Calais :

www.pas-de-calais.gouv.fr / Politiques publiques / Aménagement, habitat et transports / Aménagement, urbanisme et planification / Aménagement commercial et cinématographique

Vous y trouverez, notamment, le rapport d'activités 2016 de la commission nationale d'aménagement commercial (CNAC) ainsi que le rapport d'information sénatorial du 20 juillet 2017 relatif à la revitalisation des centres-villes et des centres-bourgs.

Le pôle d'appui territorial – mission animation des politiques interministérielles (pref-cdac62@pas-de-calais.gouv.fr) est à la disposition de vos services afin de vous accompagner dans la mise en œuvre de ces points de vigilance et de répondre à vos interrogations, en amont, d'un dépôt de dossier afin d'améliorer la qualité de fonctionnement de la CDAC.

Le Préfet,



Fabien SUDRY.

Liste des destinataires :

- Monsieur le Président du Conseil Régional des Hauts-de-France

- Monsieur le Président du Conseil Départemental du Pas-de-Calais

- Mesdames et Messieurs les Présidents des Etablissements Publics de Coopération Intercommunale du Pas-de-Calais

- Mesdames et Messieurs les Maires des communes du Pas-de-Calais

- Mesdames et Messieurs les présidents des établissements ou syndicats chargés du SCOT

- *Copie à Mesdames et Messieurs les sous-préfets d'arrondissement*

- *Copie à Monsieur le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer*

- *Copie à Mesdames et Messieurs les personnalités qualifiées de la commission départementale d'aménagement commerciale*