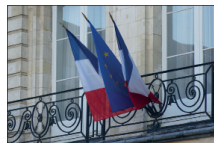




Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET
DU
PAS-DE-CALAIS

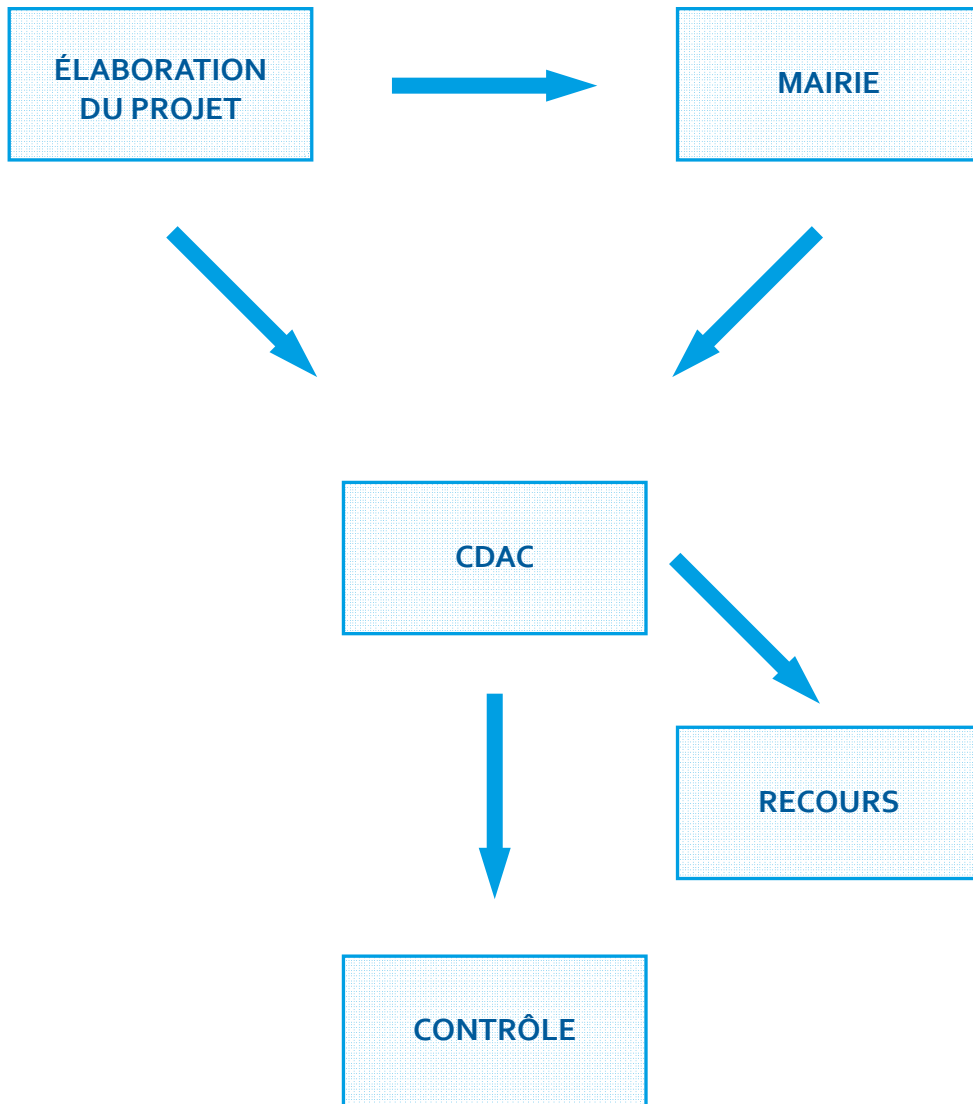


Préfecture du Pas-de-Calais

La vie d'un projet d'aménagement commercial



LE PROJET D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL



Sommaire

▲	Glossaire	5
▲	Introduction	6
▲	Champ d'application	7
▲	PHASE 1 : de l'élaboration du projet à la saisine de la CDAC	
•	Schéma	9
•	Etape 1 : L'élaboration du projet	10
•	Etape 2 : Le dépôt du dossier	11
•	Etape 3 : Transmission CDAC.....	11
▲	PHASE 2 : La procédure en CDAC	
•	Schéma	12
•	Etape 1 : L'instruction par la DDTM.....	13
•	Etape 2 : Le passage en CDAC.....	13
▲	PHASE 3 : Les voies de recours	
•	Schéma	18
•	Acteur 1 : la CNAC.....	19
•	Acteur 2 : La Cour Administrative d'Appel (CAA).....	21
▲	PHASE 4 : Le contrôle	
•	Schéma	22
•	Etape 1 : le contrôle de légalité	23
•	Etape 2 : Le suivi des travaux	23
•	Etape 3 : La conformité des travaux	24
•	Les autres documents.....	24
•	Les recours possibles	25
•	Les modifications liées à la loi ÉLAN	26
•	Sites utiles.....	27

Glossaire

Loi ACTPE	Loi relative à l'Artisanat, au Commerce et aux Très Petites Entreprises
AEC	Autorisation d'Exploitation Commerciale
Loi ALUR	Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové
CAA	Cour Administrative d'Appel
CDAC	Commission Départementale d'Aménagement Commercial
CNAC	Commission Nationale d'Aménagement Commercial
DAACT ou DACT	Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux
DOC	Déclaration d'Ouverture de Chantier
DDTM	Direction Départementale des Territoires et de la Mer
DREAL	Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
Loi ÉLAN	Evolution du Logement et de l'Aménagement et du Numérique
EPCI	Etablissement Public de Coopération Intercommunale
ORT	Opération de Revitalisation du Territoire
PC	Permis de Construire
PLU	Plan Local d'Urbanisme
PLUI	Plan Local d'Urbanisme Intercommunale
SCoT	Schéma de Cohérence Territoriale
TA	Tribunal Administratif

Introduction

La régulation de l'aménagement commercial s'inscrit pleinement dans une volonté d'assurer une cohérence dans l'occupation du territoire. C'est pour cela que l'implantation commerciale est au cœur des politiques d'aménagement urbain, que ce soit au travers du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) ou du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Au-delà de l'aménagement des territoires, l'aménagement commercial fait l'objet de procédures administratives préalables à son implantation.

L'implantation commerciale est au cœur d'enjeux qui prennent de plus en plus d'importance dans le débat public. La prise en compte croissante de l'impact environnemental des activités humaines en est un exemple frappant, que ce soit au travers de l'installation de nouveaux centres commerciaux, comme dans la gestion des friches commerciales. La revitalisation des centres villes est également au cœur des préoccupations actuelles.

Ces objectifs ont poussé le législateur à modifier récemment les règles et la procédure qui régissent l'aménagement commercial avec l'introduction de la loi Elan (évolution du logement et de l'aménagement et du numérique) et le lancement dès 2018, du plan "action cœur de ville" pour veiller à un développement économique et commercial équilibré.

Lors de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial plénière (CDAC) du 15 février 2018, les différents acteurs impliqués se sont accordés sur l'importance de créer un outil permettant de clarifier la procédure au titre de l'aménagement commercial.

Ce présent guide a pour objectif de décrire clairement, et de façon didactique l'ensemble des quatre phases de la procédure actuelle en y intégrant les modifications apportées par la loi ÉLAN.

Champ d'application

Les projets d'aménagement commercial soumis à une Autorisation d'Exploitation Commerciale (AEC) délivrée par la CDAC sont définis aux articles L. 752-1 et 752-2 du Code du commerce.

Trois critères d'appréciation sont à prendre en compte : la nature de l'activité, la notion de seuil en termes de surface de vente et le type de l'opération prévue.

- La nature de l'activité : sont concernés les commerces de détail (sauf exceptions définies aux articles L.752-1, L752-1-1 et L.752-2 du code de commerce), les activités de prestations de service à caractère artisanal situées dans un ensemble commercial de plus de 1 000 m², certains « drives » ;
- La notion de seuil de surface de vente : l'AEC est exigée lorsque la surface de vente est appelée à être supérieur à 1000 m².
 - ▶ pour les drives, la notion de surface de vente ne s'applique pas. Sont exclus d'une AEC les « drives » remplissant les 2 conditions cumulatives suivantes :
 - ▶ création d'un « drive » intégré à un magasin de détail ouvert au public au 26 mars 2014 ;
 - ▶ création d'une surface plancher inférieur ou égale à 20m².
- Le type d'opération prévue : L'AEC peut aussi bien concerner un commerce de vente au détail isolé qu'un ensemble commercial tel que défini à l'article L.752-3 du code de commerce.

Loi ÉLAN

Pour les réouvertures au public, après 3 ans d'inexploitation, le seuil de 1000 m² est haussé à 2500 m² (Art 172).

Peuvent également être soumis à une AEC, au sens des dispositions des articles L.752-1 et L752-2 du code de commerce, certains changements de secteur d'activité, certaines réouvertures au public, certains regroupements de surface de ventes de magasins voisins, certaines halles et marchés d'approvisionnement au détail.

La CDAC peut également être consultée pour examiner une demande de permis de construire portant sur un équipement commercial disposant d'une surface de vente comprise entre 300 et 1000 m², situé dans une commune de moins de 20 000 habitants.

Loi ÉLAN

La procédure de consultation de la CDAC est supprimée pour les projets situés dans un secteur d'intervention d'une opération de revitalisation de territoire (ORT) définie au I de l'article L. 303-2 du code de la construction et de l'habitation, comprenant un centre-ville identifié par la convention de ladite opération.

Quelques éléments de contexte

La loi ÉLAN

La loi ÉLAN, définitivement adoptée le 16 octobre 2018, pose le cadre d'une politique de logement renouvelée et élargie, tenant compte des nouveaux besoins des habitants et des inégalités territoriales. Dans cette perspective, elle met en place de nouveaux outils destinés à favoriser l'offre commerciale, dont les opérations de revitalisation territoriale (ORT) présentées ci-dessous. Elle modifie par ailleurs certains aspects de la procédure d'autorisation d'exploitation commerciale afin de faire de ce régime un levier efficace d'aménagement des territoires (voir encadrés loi ÉLAN dans le corps du texte).

ORT

Les opérations de revitalisation du territoire (ORT), créée par l'article 157 de la loi ÉLAN, constituent un nouvel outil d'intervention en matière de politique urbaine, ayant pour objet la mise en œuvre d'un projet global de territoire destiné à adapter et moderniser le parc de logements et de locaux commerciaux et artisanaux.

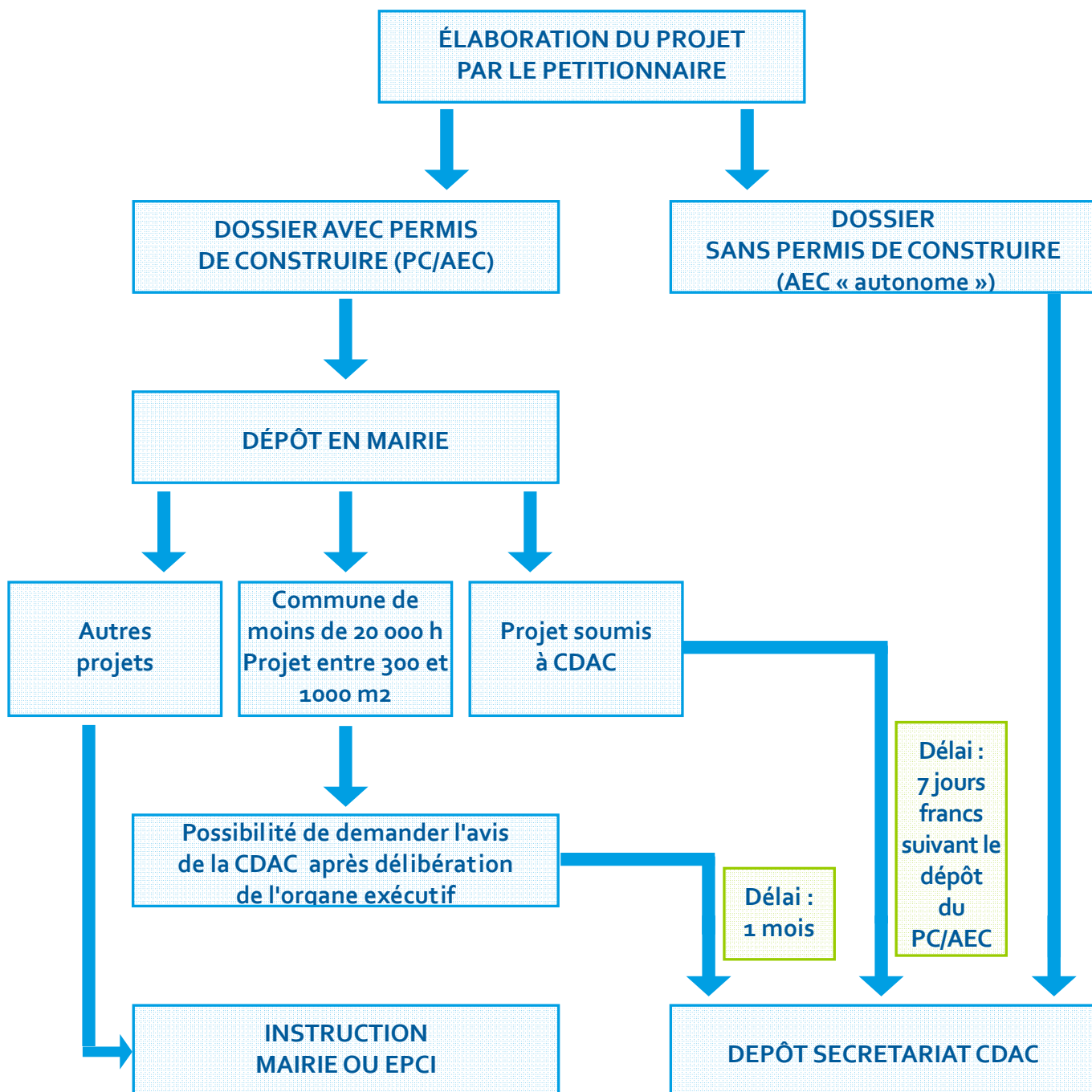
Les effets de l'ORT sur le régime d'autorisation d'exploitation commerciale

- La dispense d'AEC pour les projets situés dans un périmètre d'ORT s'applique :
 - ▶ pour les projets, excepté les drives, situés dans un périmètre d'ORT, à condition qu'ils ne dépassent pas 5 000 m² de surface de vente en non alimentaire ou 2 500 m² pour les surfaces alimentaires. Au-delà de ces seuils de surfaces de vente, la convention d'ORT du territoire concerné précisera si les projets doivent faire l'objet ou non d'une demande d'AEC ;
 - ▶ pour les projets mixtes (logements/commerces) situés dans les périmètres d'ORT si la surface de vente du commerce représente moins de 25% de la surface plancher réservée au logement.
- La possibilité de suspendre l'instruction des demandes d'autorisation d'exploitation commerciale en périphérie des ORT.

Le Préfet peut suspendre par un arrêté préfectoral, après avis ou à la demande du ou des EPCI et des communes concernées, l'enregistrement et l'examen en cdac des demandes d'autorisation d'exploitation commerciale, pour une durée de trois ans, renouvelable un an, lorsque celle-ci porte sur un projet situé :

- ▶ sur une commune signataire d'une convention ORT, mais en dehors des périmètres d'intervention définis par la convention ;
- ▶ sur une commune non signataire d'une convention ORT mais membre d'un EPCI signataire d'une telle convention ou d'un EPCI limitrophe de celui-ci, lorsque ce projet est de nature à compromettre gravement les objectifs de l'opération.

Phase 1 : de l'élaboration du projet à la saisine de la CDAC



*sauf certains projets (Art L. 752.1 752.2 du Code du Commerce)

Etape 1 : L'élaboration du projet

Le pétitionnaire est à l'origine d'une demande de Permis de Construire valant Autorisation d'Exploitation Commerciale (PC/AEC) ou d'une Autorisation d'Exploitation Commerciale (AEC).

Le pétitionnaire inscrit au registre du commerce et des sociétés, est conseillé pour son projet par le **bureau d'études, l'architecte, le service de l'urbanisme** de la mairie ou de l'EPCI, un **paysagiste**. L'ensemble de ces acteurs pourront l'aider dans le montage du dossier, le conseiller en fonction du secteur d'activité, de la zone géographique, dans le respect de la réglementation en vigueur.

■ La composition du dossier

Il y a trois types de dossiers :

- ▶ un dossier de demande de Permis de Construire Valant Autorisation d'Exploitation Commerciale (PC/AEC).
- ▶ un dossier de demande d'Autorisation d'Exploitation Commerciale Autonome (AEC « autonome »).
- ▶ un dossier de demande de permis de construire avec délibération motivée, dans le cadre de la procédure de consultation (art. L. 752-4) du code du commerce).

Loi ÉLAN

La production d'une étude d'impact par le pétitionnaire (Art 166)

A compter du 1er janvier 2020, toute demande d'autorisation d'exploitation commerciale devra contenir une analyse d'impact du projet. Celle-ci doit :

- avoir été produite par un organisme indépendant habilité ;
- évaluer les effets du projet sur l'animation et le développement économique du territoire d'implantation et des territoires limitrophes ;
- évaluer les effets sur l'emploi ;
- démontrer qu'aucune friche existante en centre-ville ou en périphérie ne permet l'accueil du projet envisagé.

Etape 2 : Le dépôt du dossier

- Pour une demande de PC valant AEC

La demande d'autorisation d'exploitation commerciale doit être déposée par le pétitionnaire en mairie du lieu d'implantation du projet ou auprès du service chargé de l'instruction des permis de construire de l'EPCI.

- Pour une demande d'AEC autonome

La demande d'autorisation d'exploitation commerciale doit être déposée directement au secrétariat de la CDAC.

- Pour les projets entre 300 et 1000 m² de surface de vente

Cas particulier des dossiers nécessitant un PC/AEC dans une commune de – de 20 000 habitants et hors secteur d'intervention d'une ORT, le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'EPCI doit se prononcer sur l'opportunité de saisir la CDAC.

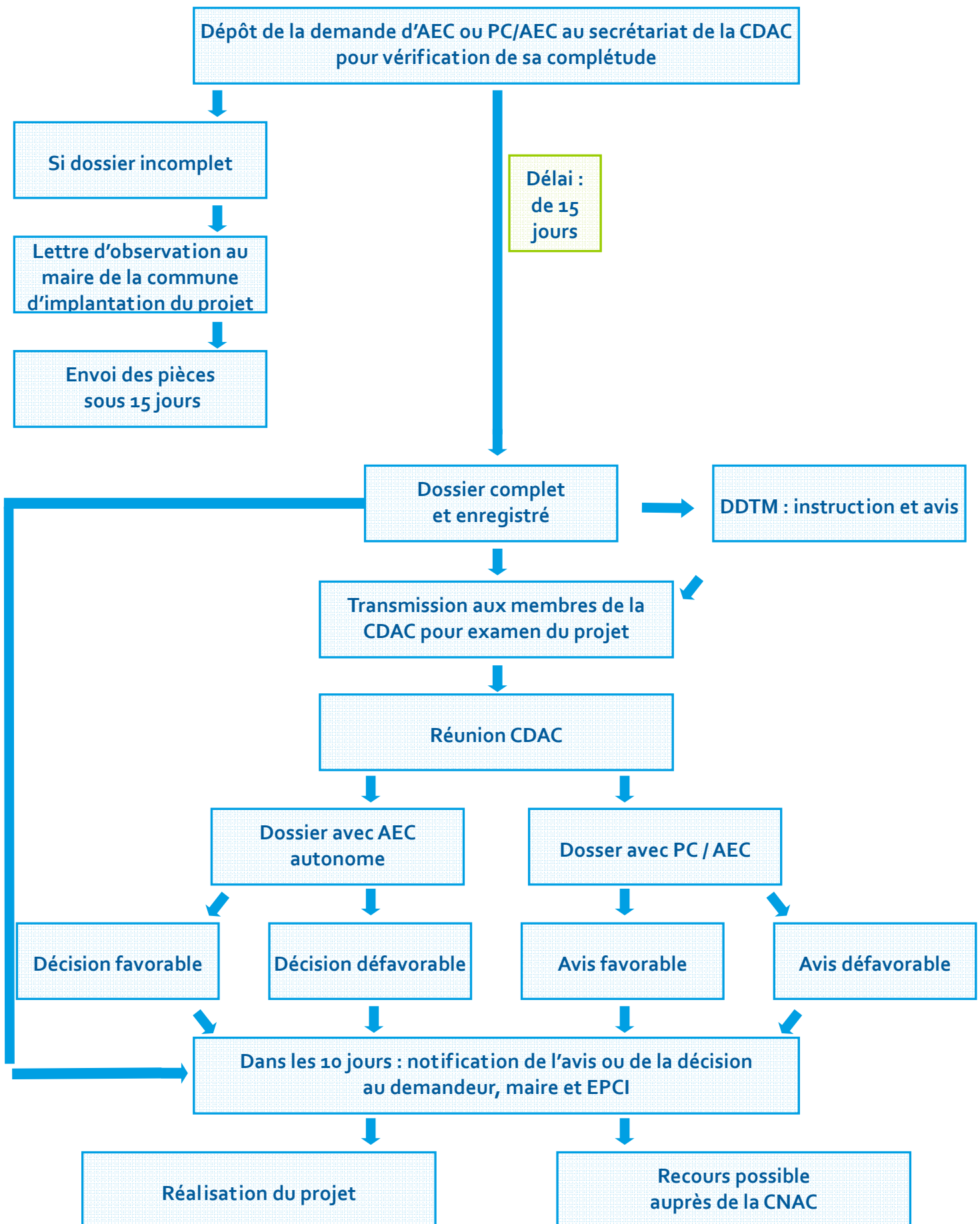
Etape 3 : Transmission CDAC

Que le projet soit axé autour d'une AEC « autonome » ou d'un PC/AEC (sous certaines conditions de seuil de m² notamment), il est transmis au secrétariat de la CDAC. Cet envoi doit avoir lieu dans **les 7 jours francs** qui suit le dépôt en mairie. (3 jours maximum à compter de la délibération dans le cadre d'une demande d'avis de la CDAC pour des projets dont la surface de vente est comprise entre 300 et 1 000 m² dans les communes de moins de 20 000 habitants).

Pour rappel

La mairie transmet au secrétariat de la CDAC une version papier et une version dématérialisée du volet AEC ou PC/AEC.

Phase 2 : la procédure en CDAC



Loi ÉLAN

Article 163 : La CDAC a l'obligation d'informer les maires des communes limitrophes à la commune d'implantation du projet, dès l'enregistrement, des demandes d'autorisation d'exploitation commerciale.

Etape 1 : L'instruction par la DDTM

La direction départementale des territoires et de la mer (DDTM) est le relais de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) pour le déploiement de la politique du ministère de l'environnement. La DDTM garantit une bonne connaissance des enjeux locaux et une approche concertée, avec les élus, les professionnels et les citoyens, des politiques publiques, en tenant compte des spécificités locales.

Dans le Pas-de-Calais, la DDTM est le rapporteur de la CDAC. Elle examine les projets d'installations commerciales et se prononce sur les autorisations nécessaires.

Elle synthétise pour la CDAC une analyse portant sur les conséquences du projet. Dans cet exercice, la DDTM suit une grille d'évaluation reprenant l'animation de la vie du territoire (urbain ou rural), les flux de transport, le respect des programmes d'aménagement et de rénovation de quartier, tout en veillant à la compatibilité globale du projet avec le SCoT et les PLU.

La DDTM émet un avis qui éclaire la commission en tenant compte des critères légaux afin que cette dernière, puisse rendre sa décision.

Le rapport de la DDTM est transmis au plus tard 5 jours avant la date de la CDAC à ses membres par le secrétariat de la CDAC.

Etape 2: Le passage en CDAC

La composition de la commission

(Art. L. 751-2 du Code de commerce)

- Sept élus :
 - ▶ le maire de la commune d'implantation du projet (ou son représentant) ;
 - ▶ le président de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) à fiscalité propre dont la commune d'implantation est membre ;
 - ▶ le président du syndicat mixte ou de l'EPCI chargé du SCOT dans le périmètre duquel est située la commune d'implantation, ou à défaut, le maire de la commune la plus peuplée de l'arrondissement (ou à défaut, un membre du conseil départemental) ;
 - ▶ le président du conseil départemental (ou son représentant) ;
 - ▶ le président du conseil régional (ou son représentant) ;
 - ▶ un membre représentant les maires au niveau départemental ;
 - ▶ un membre représentant les intercommunalités au niveau départemental

- Quatre personnalités qualifiées :
 - ▶ deux en matière de consommation et de protection des consommateurs ;
 - ▶ deux en matière de développement durable et d'aménagement du territoire.

La **présidence** de la commission est assurée par le Préfet du département ou son représentant.

Lorsque la zone de chalandise du projet dépasse les limites du département, le représentant de l'Etat dans le département complète la composition de la commission en désignant au moins un élu et une personnalité qualifiée de chaque autre département concerné.

Loi ÉLAN

Evolution de la composition de la CDAC

Trois nouvelles personnalités qualifiées vont être introduites au sein des CDAC (art. 163) :

- Une désignée par la chambre de commerce et d'industrie ;
- Une désignée par la chambre des métiers et de l'artisanat ;
- Une désignée par la chambre d'agriculture.

Les deux premières ont pour mission de présenter la situation du tissu économique dans la zone de chalandise pertinente et l'impact du projet sur ce tissu économique. La personnalité désignée par la chambre d'agriculture donne son avis lorsque le projet d'implantation commerciale consomme des terres agricoles.

A la différence des autres personnalités qualifiées, les représentants des chambres consulaires n'ont pas le droit de vote.

Le fonctionnement de la CDAC

(Art. R. 752-17 du Code de commerce)

Les membres de la commission sont tenus de garder le secret sur les délibérations et sur les documents dont ils ont eu connaissance à l'occasion de leurs fonctions.

Le président rappelle la règle d'impartialité selon laquelle tout membre ayant, dans l'affaire examinée, un intérêt personnel et direct, représentant ou ayant représenté une des parties intéressées, est exclu de l'ensemble de l'examen de la demande (auditions, délibérations et vote).

De plus, est exclu de l'examen de la demande, tout membre n'ayant pas satisfait à l'obligation de fournir le formulaire des intérêts détenus et des fonctions exercées.

Les critères de décision ou d'avis (Art. L.752-6 du Code de commerce)

Trois types de critères sont pris en compte dans l'examen des dossiers :

- ▶ L'aménagement du territoire
- ▶ Le développement durable
- ▶ La protection des consommateurs

A titre accessoire, la commission peut prendre en considération la contribution du projet en matière sociale.

Loi ÉLAN

De nouveaux critères d'appréciation

Les CDAC devront se prononcer au regard de trois nouveaux critères permettant d'apprécier les effets du projet sur le territoire :

- 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'EPCI concerné par l'implantation ;
- une estimation des coûts indirects liés aux transports supportés par les collectivités comprenant la desserte en transports en commun, ainsi qu'une présentation des avantages, économiques et autres, que ces aménagements procureront aux collectivités ;
- la description des émissions directes et indirectes de gaz à effet de serre que le projet est susceptible de générer.

Le délai d'instruction

La commission doit se prononcer dans un délai de 2 mois à compter de la date de réception du dossier complet. Si la commission ne s'est pas prononcée à l'issue de ce délai, la décision ou l'avis est réputé favorable.

Le délai est ramené à 1 mois s'il s'agit d'un PC présenté au titre de l'article L. 752-4 du Code du Commerce (procédure de consultation pour les projets entre 300 et 1000 m² situés et dans les communes de moins de 20 000 habitants).

Le déroulement

(Art . R.752-13 à R. 752-19 du Code de commerce)

Condition

La commission ne peut délibérer que si au moins la majorité de ses membres est présente. Si ce quorum n'est pas atteint, une seconde réunion est convoquée.

L'examen du dossier

- ▶ La DDTM expose son avis ;
- ▶ La commission entend le demandeur ;
- ▶ Possibilité d'entendre toute personne dont l'avis présente un intérêt.

La décision ou le vote

L'avis ou la décision est adopté à la majorité absolue des membres présents, par vote à bulletins nominatifs. Il est motivé et signé par le président.

Le procès-verbal

Dans le délai d'un mois suivant la réunion de la commission, le procès-verbal de la réunion est adressé par tout moyen à chaque membre de la commission ainsi qu'aux services de l'Etat qui ont instruit la demande.

Les notifications (dans les 10 jours suivant la réunion de la CDAC)

La décision ou l'avis de la commission est :

- ▶ Notifié par le préfet au demandeur et, si le projet nécessite un permis de construire, à l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire.
- ▶ Publié au recueil des actes administratifs de la préfecture.

Si le projet concerne une surface de plus de 20 000 m² la décision ou l'avis de la commission est notifié par le préfet à la Commission Nationale d'Aménagement Commercial (CNAC).

Les publications

L'avis ou la décision fait l'objet d'une insertion au recueil des actes administratifs de la préfecture.

Si l'avis ou la décision est favorable, le préfet fait publier, dans les dix jours suivant la réunion de la CDAC, un extrait de la décision ou de l'avis dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.

Cas particulier de la consultation

Article L.752-4 Code du commerce

Il n'y a pas de publication lors d'une procédure de consultation relative aux projets entre 300 et 1000m² dans une commune de moins de 20 000 habitants.

L'avis de la CDAC est seulement notifié dans un délai d'un mois à compter de la réception de la demande de consultation par le secrétariat de la CDAC.

Loi ÉLAN

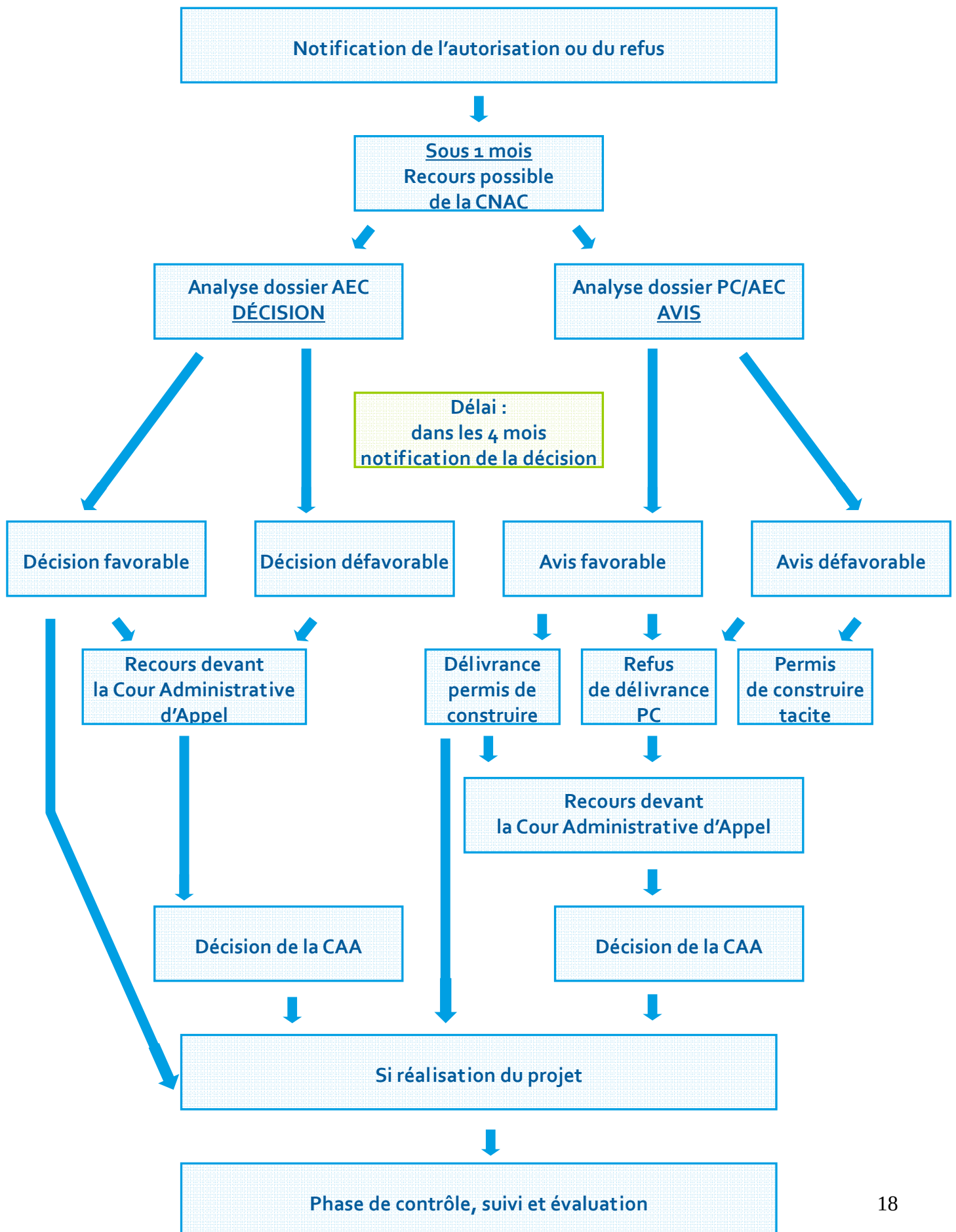
Une information accrue des acteurs

L'article 163 de la loi ÉLAN impose aux CDAC d'auditionner les personnalités suivantes, lorsqu'elles existent :

- La personne chargée d'animer le commerce de centre-ville au nom de la commune ou de l'établissement de coopération intercommunale à fiscalité propre ;
- L'agence du commerce ;
- Les associations de commerçants de la commune d'implantation et des communes limitrophes (dans la limite de deux associations par commune).

Cet article consacre une nouvelle faculté pour le représentant de l'Etat, qui pourra désormais demander aux chambres consulaires de réaliser des études spécifiques sur l'organisation du tissu économique, commercial et artisanal ou sur la consommation des terres agricoles. Cette demande doit intervenir au plus tard un mois avant l'examen du dossier par la CDAC afin d'améliorer l'information des membres sur la situation locale.

Phase 3 : les voies de recours



Acteur 1 : la Commission Nationale d'Aménagement Commercial (CNAC)

La CNAC est l'instance de recours des décisions et avis des CDAC. Sa saisine, dans un délai d'un mois suivant la notification ou la publication de la décision ou de l'avis, constitue un recours administratif préalable obligatoire à toute procédure contentieuse. La CNAC se prononce dans un délai de quatre mois à compter de sa saisine. En l'absence d'avis ou de décision de la commission nationale dans ce délai, l'avis de la CDAC est réputé confirmé. (article L751-5 et suivants du Code du commerce et suivants).

La CNAC examine le projet qui a été soumis en premier ressort à la CDAC. Elle accepte toutefois que des projets soient améliorés à la marge, notamment pour prendre en compte les observations émises par la CDAC. Ces modifications doivent être exposées dans un nouveau document modificatif du dossier remis à la CNAC.

Un recours sur un avis de la CDAC relatif à un PC/AEC, entraîne une prorogation des délais d'instruction du permis de construire de 5 mois. (article R.423-36-1 du code de l'urbanisme).

Art. 167 – Loi ÉLAN

Consultation de la CDAC par la CNAC

Faculté pour la CDAC, dont la décision ou l'avis fait l'objet d'un recours devant la CNAC, de désigner un de ses membres afin qu'il expose la position de la commission avant que la CNAC ne statue sur le recours. Ce membre a pour mission d'offrir à la CNAC une meilleure compréhension des intérêts locaux en jeu.

La CNAC étudie le recours selon les mêmes critères que la CDAC (Art L. 752-6 du code de commerce) :

- ▶ L'aménagement du territoire
- ▶ Le développement durable
- ▶ La protection des consommateurs

Le déroulement de la séance

- ▶ Auditions des parties. La Commission peut décider d'entendre, d'une part, l'ensemble des personnes opposées au projet et, d'autre part, l'ensemble de celles qui y sont favorables. Les personnes auditionnées peuvent se faire assister d'un avocat.
- ▶ Communication des avis du ministre chargé du commerce et du ministre chargé de l'urbanisme par le commissaire du gouvernement. Ce dernier expose ensuite oralement son avis, recommandant à la commission de se prononcer favorablement ou défavorablement sur le projet.

- ▶ Délibéré : vote de chacun des membres de la CNAC. La CNAC décide à la majorité d'accepter ou de rejeter le recours.

Une décision favorable de la CNAC vaut autorisation d'exploitation commerciale.

Qui peut saisir la CNAC ?

- ▶ Le demandeur, porteur du projet ;
- ▶ Le préfet ;
- ▶ Tout membre de la CDAC ;
- ▶ Tout professionnel dont l'activité, exercée dans les limites de la zone de chalandise, définie pour chaque projet, est susceptible d'être affectée par le projet, ou toute association le représentant ;
- ▶ La CNAC elle-même pour les AEC de plus de 20 000 m² de surface, dans le délai d'un mois suivant l'avis de la CDAC.

Délais à respecter

- ▶ Notification du recours dans les 5 jours :

Si le requérant est distinct du demandeur, il doit notifier son recours au demandeur dans les 5 jours du dépôt de son recours au secrétariat de la CNAC. A défaut, le recours est irrecevable et doit être rejeté par la CNAC.

- ▶ Notification de l'avis ou de la décision dans les 4 mois :

L'avis ou la décision de la CNAC est notifié dans un délai de 4 mois à compter de sa saisie, aux parties intéressées et est publié sur le site internet de la direction générale des entreprises.

- ▶ Surseoir à statuer sur la demande de permis de construire :

La commune ou l'EPCI compétent en matière d'urbanisme sont invités à surseoir à statuer sur la demande de permis de construire tant qu'ils n'ont pas l'assurance qu'aucun recours n'a été déposé devant la CNAC ou, si cette dernière a été saisie, avant d'avoir reçu la notification de son avis conforme.

Acteur 2 : La Cour Administrative d'Appel (CAA)

Les conditions du recours

Les décisions de la CNAC sont susceptibles de recours pour excès de pouvoir devant les cours administratives d'appel (CAA). Pour le département du Pas-de-Calais, la cour d'appel administrative de Douai est la juridiction compétente pour les recours contentieux relatifs à l'aménagement commercial.

Le recours peut être formulé par les mêmes acteurs que ceux habilités à saisir la CNAC (à savoir le pétitionnaire, le préfet, les membres de la CDAC ou tout autre professionnel situé dans la zone de chalandise).

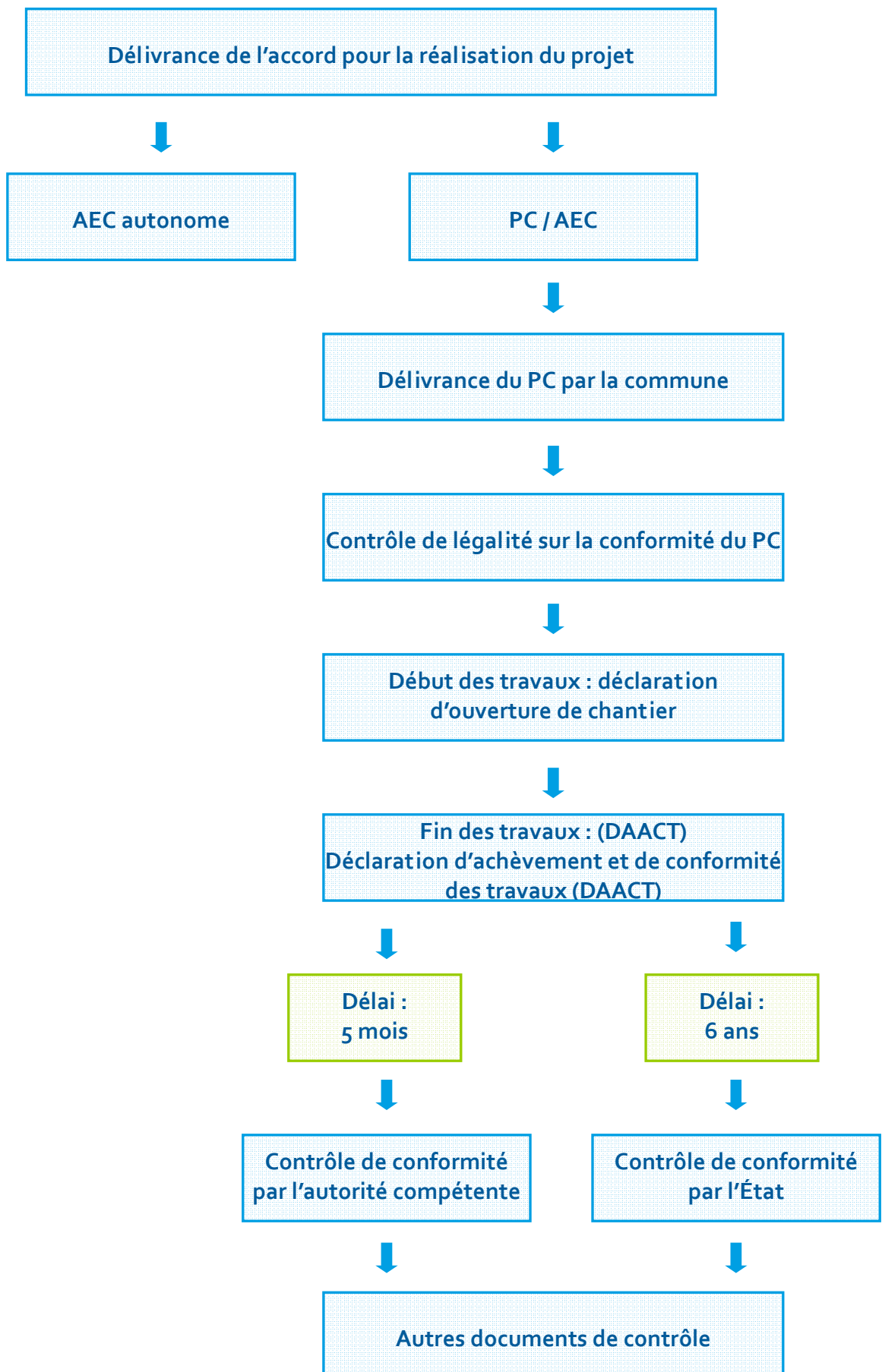
Lors d'un recours contentieux, le préfet ou l'auteur du recours est tenu, à peine d'irrecevabilité, de notifier son recours à l'auteur de la décision et au titulaire de l'autorisation commerciale.

La CAA juge sur le fond la décision ou l'avis de la CNAC portant sur l'autorisation commerciale d'un projet.

Recours contre un arrêt de la CAA

Les arrêts rendus par la CAA peuvent faire l'objet d'un recours en cassation devant le Conseil d'Etat dans un délai de 2 mois.

Phase 4 : contrôle



Des contrôles sont inscrits dans la loi. Les documents liés à ces contrôles sont utiles pour connaître la réalisation et la conformité d'un projet.

Etape 1 : Avant les travaux : le contrôle de légalité

Le contrôle de légalité est la **procédure** qui permet aux représentants de **l'Etat**, (les préfets le plus souvent) de vérifier, a posteriori, que les **actes adoptés** par les **collectivités territoriales** et certains **établissements publics** **sont conformes aux lois et aux règlements en vigueur**, mais sans juger de leur opportunité.

Lorsqu'un maire accorde un permis de construire, il envoie le dossier au préfet qui a deux mois pour contrôler sa légalité.

En cas d'illégalité de l'autorisation, le préfet demande au maire de la retirer ou de la modifier. Le maire peut également la retirer de lui-même dès lors qu'il s'aperçoit de son illégalité. Dans ces cas, il prend alors un arrêté de retrait. Cet arrêté annule le permis.

Les causes d'irrégularité peuvent être très diverses : non-consultation des commissions spécifiques au type de projet, l'incompétence du signataire de l'arrêté de permis, non-respect de l'obligation de recours à un architecte, non-respect des règles d'urbanisme, etc.

Etape 2 : Le suivi des travaux

Différents documents permettent d'obtenir des informations durant l'exécution des travaux.

La Déclaration d'Ouverture de Chantier (Art. R 424-16 du Code de l'Urbanisme)

Lors de l'ouverture du chantier, le bénéficiaire du permis de construire ou d'aménager adresse au maire de la commune une déclaration d'ouverture de chantier en trois exemplaires. Dès réception de la déclaration d'ouverture de chantier, le maire conserve un exemplaire de cette déclaration, en transmet un exemplaire à l'autorité qui a délivré le permis et un exemplaire au préfet en vue de l'établissement des statistiques.

Pendant les travaux (Art. L 480-1 du Code de l'Urbanisme)

Le contrôle de conformité effectué en cours d'exécution des travaux n'est ni systématique ni obligatoire.

Le préfet ou le maire peuvent visiter les constructions en cours, procéder aux vérifications qu'ils jugent utiles et se faire communiquer tous documents techniques se rapportant à la réalisation des bâtiments. Ces actions relèvent du **pouvoir de police de l'urbanisme** de ces deux autorités.

L'autorité administrative peut dresser un procès-verbal (PV) en cas d'infraction. Le PV est transmis au ministère public. Les travaux peuvent être stoppés (par arrêté) s'ils ne sont pas mis en conformité avec le PC. Une demande de permis modificatif peut être demandée.

Etape 3: Le contrôle de conformité

La Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT)

(Art. L 462-1 à 5 du Code de l'Urbanisme)

Une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux doit être signée par le bénéficiaire du permis de construire.

Elle est adressée par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal au maire de la commune. La déclaration peut également être adressée par échange électronique.

Le maire transmet cette déclaration au préfet lorsque le permis a été pris au nom de l'Etat, ou au président de l'établissement public de coopération intercommunale lorsque le permis a été pris au nom de cet établissement public.

Le contrôle lié à la DAACT : le récolement

(Art. R 462-7 b du Code de l'urbanisme)

L'administration décide elle-même si une vérification sur place est utile : cette vérification de l'administration sur place s'appelle le **récolement des travaux**.

Ce récolement est obligatoire lorsque les travaux concernent un établissement recevant du public ou pour des raisons tenant à l'environnement. Il peut être fait par la Mairie ou par l'Etat et concerne les **pouvoirs de police** de ces deux autorités.

Si l'administration estime que les travaux ne sont pas conformes à l'autorisation, elle va mettre en demeure le maître de l'ouvrage de régulariser sa situation (**Art R462-9 du code de l'urbanisme**). Les modalités de régularisation quand elles existent s'étudient au cas par cas.

Si la régularisation (qui peut être la démolition) n'intervient pas, une procédure de verbalisation pour l'infraction sera diligentée.

D'autres documents de contrôle

D'autres documents, liés au Code du Commerce, donnent des informations importantes sur la réalisation des surfaces commerciales.

Le Plan des surfaces de vente

(Art. R 752-44 du Code du Commerce - Loi ACTPE)

L'exploitant doit déposer le plan coté auprès des services de l'Etat huit jours au minimum avant l'ouverture au public des surfaces de ventes. Les ensembles commerciaux ayant bénéficié d'une AEC sont également soumis à cette obligation. Il appartient au préfet de département de demander ce plan.

Les avantages de cette communication :

- ▶ faciliter le contrôle de la bonne mise en œuvre de l'AEC ;
- ▶ déterminer quels projets d'implantation commerciale ont été menés à terme.

Les contrats relatifs à la réalisation du projet

(Art. D 752-55 du Code de Commerce)

La liste récapitulative des contrats conclus lors de la réalisation des projets doit être transmise au préfet et à la Cour régionale des Comptes.

Cette liste doit être transmise dans les deux mois suivant la conclusion du contrat (s'il s'agit de contrats postérieurs à l'obtention de l'AEC) ou dans les deux mois suivant l'obtention de l'AEC (pour les contrats antérieurs à l'obtention de l'AEC) par les contractants.

Ne pas communiquer les contrats est une infraction punie d'une amende de 75 000 euros. (Art. L 752-25 du Code de commerce)

Les recours possibles

Les pouvoirs du Maire ou de l'EPCI : saisir l'autorité de la concurrence

(Article L752-5 du Code du Commerce)

La libre concurrence est un principe dont le respect est garanti par le droit. Toute entreprise qui adopte un comportement visant à éliminer tout concurrent ou à dissuader tout nouveau concurrent d'entrer sur un marché est susceptible de sanction.

Le maire ou l'EPCI peuvent ainsi saisir l'Autorité de la Concurrence afin que celle-ci procède aux injonctions et aux sanctions pécuniaires prévues.

Le contrôle des exploitations illicites

(Art. L 752-23 du code de commerce)

L'article L. 752-23 du code de commerce institue une procédure de contrôle visant à s'assurer du respect des prescriptions de l'autorisation d'exploitation commerciale. Les agents habilités (art. L 450-1 code de commerce) à constater cette infraction établissent un rapport qu'ils transmettent au préfet.

Sur le fondement de ce rapport, le préfet de département peut alors mettre en demeure l'exploitant concerné, dans un délai d'un mois :

- ▶ Soit de fermer au public les surfaces de vente exploitées illégalement en cas de création ;
- ▶ Soit de ramener sa surface commerciale à celle prévue par l'AEC.

Il peut, enfin, prendre un arrêté ordonnant la fermeture au public des surfaces de vente exploitées illicitement, jusqu'à régularisation effective.

Loi ÉLAN

Renforcement du contrôle de conformité du préfet

La nouvelle rédaction de l'article L. 752-23 du code de commerce (art. 168 de la loi) impose désormais au bénéficiaire de communiquer, un mois avant la date d'ouverture au public du projet, un certificat établi à ses frais par un organisme habilité par le préfet de département qui atteste du respect des conditions de AEC. Dans l'absence de communication de certificat, l'exploitation est réputée illicite.

Ce contrôle peut être réalisé, en plus des acteurs actuels, par des agents municipaux habilités.

Enfin, la loi rend obligatoire la capacité du préfet de mettre en demeure l'exploitant illicite et l'adoption d'un arrêté de fermeture en cas de mise en demeure restée sans effet.

Pour aller plus loin : sites internet à consulter :

Base réglementaire www.legifrance.gouv.fr	Préfecture du Pas-de-Calais www.pas-de-calais.gouv.fr
Professionnels : connaître vos droits et effectuer vos démarches www.service-public.fr/professionnels-entreprises	
Commission nationale d'aménagement commercial www.entreprises.gouv.fr/cnac	
Plateforme ouverte des données publiques françaises www.data.gouv.fr	
Cour administrative d'appel de Douai www.douai.cour-administrative-appel.fr	
Le Conseil d'Etat http://www.conseil-etat.fr/	Autorité de la Concurrence www.autoritedelaconcurrence.fr