

Déroulé du processus d'implantation de centre commercial en France

Canton de Genève

CONTEXTE

Un ensemble commercial est un ensemble immobilier constitué de commerces, de boutiques et de centres commerciaux dont la situation réunie géographiquement les activités sur un même site.

Un projet de création d'un ensemble commercial, dont la surface de vente totale est supérieure à 1 000 m² ou la création d'un magasin de commerce de détail d'une surface de vente supérieure à 1 000 m² sont soumis à autorisation de la Commission départementale d'aménagement commercial (CDAC)

LES CRITERES DE DECISION

Pour évaluer un projet, la CDAC prend en considération les effets du projet sur 3 séries de critères :

- L'aménagement du territoire :
 - Localisation
 - Intégration urbaine,
 - Consommation économe d'espace,
 - Effets sur l'animation de la vie urbaine, rurale et de montagne,
 - Effets sur les flux de transport et accessibilité en transports collectifs,
 - Contribution du projet à la préservation ou à la revitalisation du tissu commercial de centre-ville,
 - Coûts indirects supportés par la collectivité en matière d'infrastructures de transport.
- Le développement durable
 - Qualité environnementale et performances énergétiques,
 - Insertion paysagère et architecturale,
 - Nuisances susceptibles d'être générées au détriment de l'environnement proche du projet
- La protection des consommateurs
 - Accessibilité et proximité des lieux de vie,
 - Contribution à la revitalisation du tissu commercial, notamment par la modernisation des équipements commerciaux existants et la préservation des centres urbains,
 - Variété de l'offre proposée : concept novateur, valorisation de filières de production locale...,
 - Risques naturels,

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

La CDAC se prononce au vu d'une analyse d'impact du projet, fournie par le demandeur. Celle-ci a pour objectif d'évaluer 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'agglomération
- L'emploi

Elle s'appuie 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.

Elle doit également démontrer qu'aucune friche existante en centre-ville ne permet l'accueil du projet envisagé. En l'absence d'une telle friche, elle doit démontrer qu'aucune friche existante en périphérie ne permet l'accueil du projet envisagé.

L'analyse doit être réalisée par un organisme indépendant habilité par le représentant de l'Etat dans le département.

La CDAC auditionne pour tout projet nouveau, selon les modalités fixées par le code de commerce :

- La personne chargée d'animer le commerce de centre-ville de la commune ou du regroupement intercommunal,
- L'agence du commerce,
- Les associations de commerçants de la commune et des communes limitrophes,

La CDAC entend toute personne dont l'avis présente un intérêt pour éclairer ses décisions.

LA PROCEDURE D'AUTORISATION

Deux cas de figure :

1. Le projet nécessite un permis de construire

- L'autorisation d'exploitation commerciale est délivrée en même temps que le permis de construire.

Une procédure de guichet unique permet de déposer un seul dossier, portant à la fois sur :

- La demande de permis de construire,
- La demande d'autorisation d'exploitation commerciale.

Le dossier est déposé auprès de l'autorité compétente en matière de permis de construire, généralement la commune d'implantation, qui se charge de transmettre les éléments nécessaires au secrétariat de la CDAC.

- Avis défavorable de la CDAC : **le maire ne peut pas délivrer le permis de construire.**
- Avis favorable de la CDAC : **le maire peut délivrer un permis de construire qui vaudra autorisation de construire et autorisation d'exploitation commerciale.** Attention, l'obtention de l'autorisation d'exploitation commerciale ne signifie pas que le permis de construire sera ensuite accepté. Ce dernier pourra être refusé par l'autorité compétente en raison d'autres motifs (par exemple liés à l'urbanisme...)

2. Le projet ne nécessite pas de permis de construire

Le porteur de projet saisit directement le secrétariat de la CDAC, assuré par les services de l'Etat dans le département, la Direction départementale des territoires dans l'Ain ou la Haute-Savoie.

La CDAC rend alors une décision : autorisation ou refus du projet.

L'autorisation d'exploitation commerciale est accordée par mètre carré de surface de vente ou par piste de ravitaillement pour les « drives ».

La CDAC se prononce dans un délai de **deux mois** à compter de sa saisine. Passé ce délai, la décision est réputée favorable.

La décision est notifiée au maire et au demandeur dans un délai de 10 jours.

Pour les projets nécessitant un permis de construire, l'autorisation d'exploitation commerciale est valable trois ans à compter de la date à laquelle le permis de construire est devenu définitif :

Ce délai est prolongé de :

- Deux ans pour les projets qui portent sur la réalisation d'une surface de vente de plus comprise entre 2500 mètres carrés et 6000 mètres carrés.

-
- Quatre ans pour les projets portant sur la réalisation d'une surface de vente supérieure à 6 000 mètres carrés.

Pour les projets ne nécessitant pas un permis de construire, l'autorisation d'exploitation commerciale est valable trois ans à compter de la notification du Préfet prévue à l'article R. 752-19 du code de commerce.

En cas de recours devant la juridiction administrative contre l'autorisation d'exploitation commerciale, le délai de trois ans est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle définitive.

Un recours sur la décision de la CDAC peut être formulé devant la Commission Nationale d'Aménagement Commercial (CNAC) dans un délai d'un mois, par :

- Le demandeur : à compter de la notification de la décision ou de l'avis,
- Le représentant de l'Etat dans le département et les membres de la commission : à compter de la date de la réunion de la CDAC,
- Tout professionnel dont l'activité, exercée dans les limites de la zone de chalandise, est susceptible d'être affectée par le projet, ou toute association les représentant : à compter de la plus tardive des mesures de publicité

En cas de recours, l'autorisation d'urbanisme ne peut être délivrée avant que la CNAC n'ait autorisé le projet.

LE CONTROLE DE CONFORMITE DE L'AUTORISATION

Un mois avant la date d'ouverture au public du projet, le bénéficiaire de l'autorisation communique, au Préfet et au Maire, un certificat établi à ses frais par un organisme habilité, attestant du respect des prescriptions de l'autorisation d'exploitation commerciale qui lui a été délivrée

A défaut de présentation du certificat dans le délai prescrit, l'exploitation des surfaces de vente est réputée illicite.

LES MEMBRES DE LA CDAC

- Le maire de la commune d'implantation ou son représentant,
- Le président de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre dont est membre la commune d'implantation ou son représentant,
- Le président du syndicat mixte ou de l'EPCI en charge de l'élaboration du schéma de cohérence territoriale ou son représentant. A défaut, le maire de la commune la plus peuplée de l'arrondissement ou 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,
- 7 personnalités qualifiées :
 - Deux en matière de consommation et de protection des consommateurs
 - Deux en matière de développement durable et d'aménagement du territoire.
 - Trois représentant le tissu économique (qui ne prennent pas part au vote) :
 - Une désignée par la chambre de commerce et d'industrie
 - Une désignée par la chambre de métiers et de l'artisanat,
 - Une désignée par la chambre d'agriculture, lorsque le projet entraîne une artificialisation des sols

La commission ne peut délibérer que si au moins la majorité de ses membres sont présents.

Les projets sont autorisés par un vote à la majorité absolue des membres présents.