

Aménagement commercial

Bilan d'activité de la CDAC 2018-2019
Impacts de la loi ELAN



Bilan d'activité de la CDAC 2018-2019



Champ d'application de la CDAC

Les activités :

- Commerces de détail
- les « Drive »

Surfaces de ventes concernées:

- Création ou extension d'un magasin ou ensemble commercial portant la surface de vente à plus de 1000 m²
- Changement de secteur d'activité d'un commerce d'une surface de vente supérieure à 2000 m² (hors alimentation)
- les « Drive »

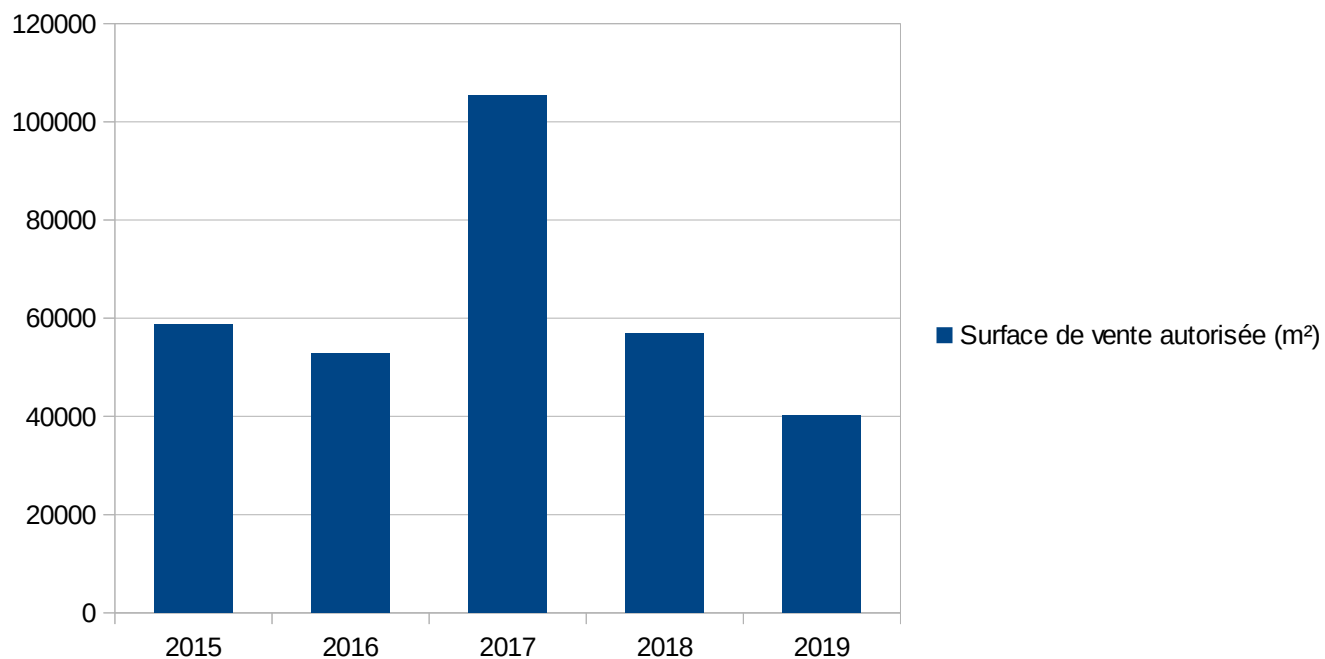
A noter : pour un projet situé dans une commune de moins de 20 000 habitants, possibilité pour la commune ou l'EPCI compétent en matière d'urbanisme de saisir la CDAC pour les projets d'une surface de vente entre 300 et 1000 m²



Bilan de la CDAC

Nombre de dossiers examinés :

	2015	2016	2017	2018	2019
Nombre de dossiers examinés	24	25	37	25	18
Nombre de commissions	9	13	19	14	12



Bilan de la CDAC

Typologie des projets examinés :

	2018	2019
Surface de vente totale (m ²)	56 982	40 261
Dossiers de surface de vente de plus de 1500 m ²	13	9
Dossiers de surface de vente de plus de 5000 m ²	4	1
Transferts d'enseignes	0	6

Les Drive :

3 avis favorables en 2018, 6 en 2017 (2 pour l'instant en 2019)

Bilan de la CNAC – Pas-de-Calais (2018)

- Pétitionnaires (en cas d'avis défavorable de la CDAC)
- Concurrents
- Auto-saisine de la CNAC (surface de vente supérieure à 20 000 m²)

Les décisions de la CNAC

14 recours auprès de la CDAC en 2018 :

- 5 avis favorables
- 9 avis défavorables



Bilan de la CNAC – Pas-de-Calais (2018)

Les décisions de la CNAC

13 recours auprès de la CNAC en 2018 :

- 5 avis favorables
- 8 avis défavorables

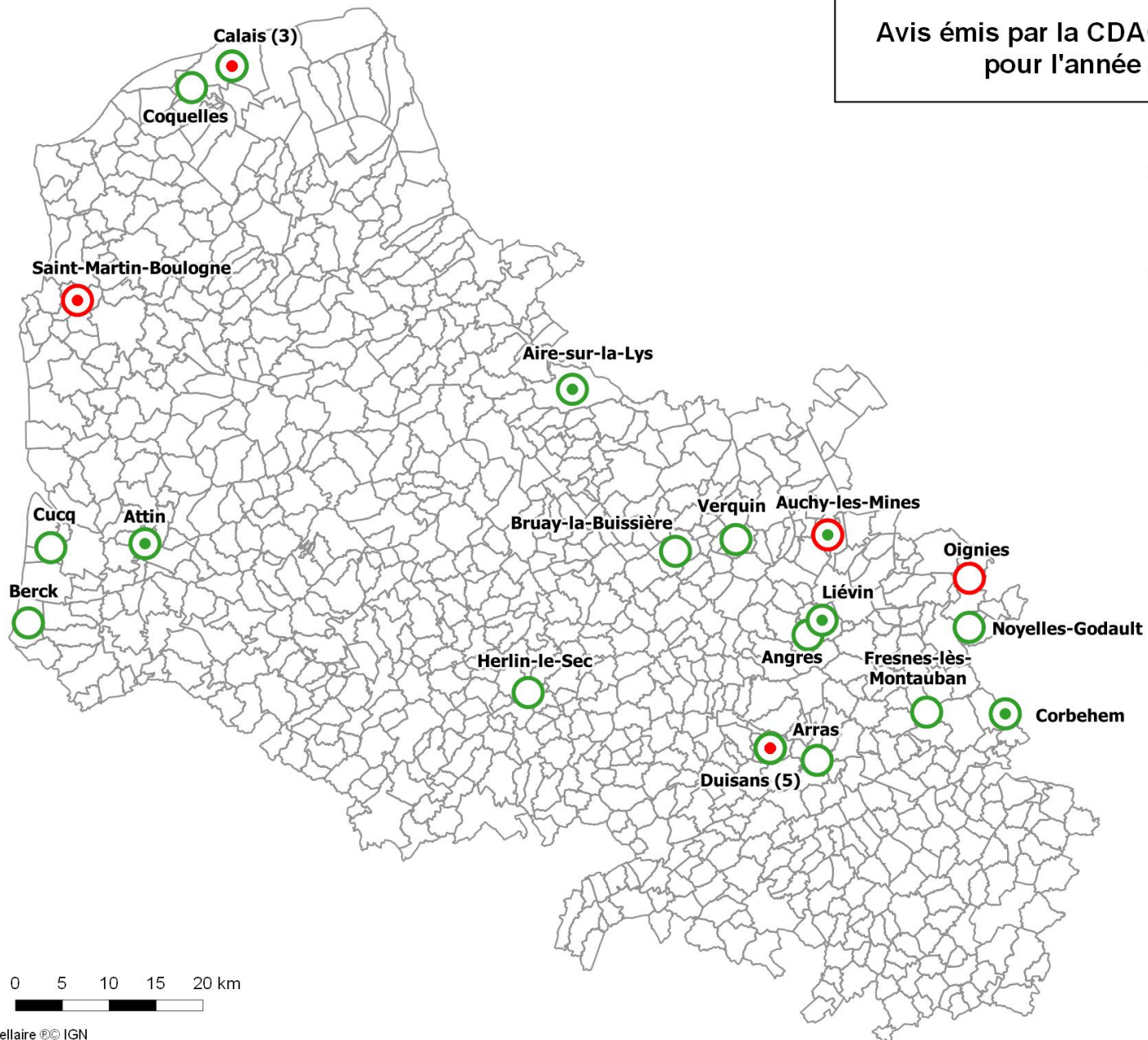
Origine des recours

- Pétitionnaires (en cas d'avis défavorable de la CDAC)
- Concurrents
- Auto-saisine de la CNAC (surface de vente supérieure à 20 000 m²)

Bilan de la CNAC – Pas-de-Calais (2018)



Avis émis par la CDAC et la CNAC pour l'année 2018



Bilan de la CNAC – Pas-de-Calais (2018)

Les motivations de la CNAC sur les projets rejetés

- Projet situé à distance des zones d'habitation
- Création/renforcement d'un pôle commercial périphérique susceptible de fragiliser l'animation de la vie urbaine de la commune d'implantation ou à proximité d'une ville retenue dans le programme « Action Coeur de Ville »
- Projet susceptible de renforcer les difficultés de circulation existantes
- Incertitude de la réalisation d'aménagements routiers
- Desserte en transports en commun insuffisante
- Projet architectural sans aucune personnalité, ne présentant aucune caractéristique de la région

Cartographie des autorisation d'exploitation commerciale (2009 - 2018)



Impacts de la loi ELAN en matière d'aménagement commercial



Action Coeur de Ville et les Opérations de revitalisation des territoires

Programme « Action Coeur de Ville » lancé en 2017

Objectifs : redonner de l'attractivité aux centre-villes des villes moyennes

5 axes :

- logement
- commerce
- mobilité
- mise en valeur du patrimoine
- accessibilité aux services

→ mise en place de projet de territoires



Action Coeur de Ville et les Opérations de revitalisation des territoires

Les Opérations de Revitalisation des Territoires → traduction opérationnelle du programme

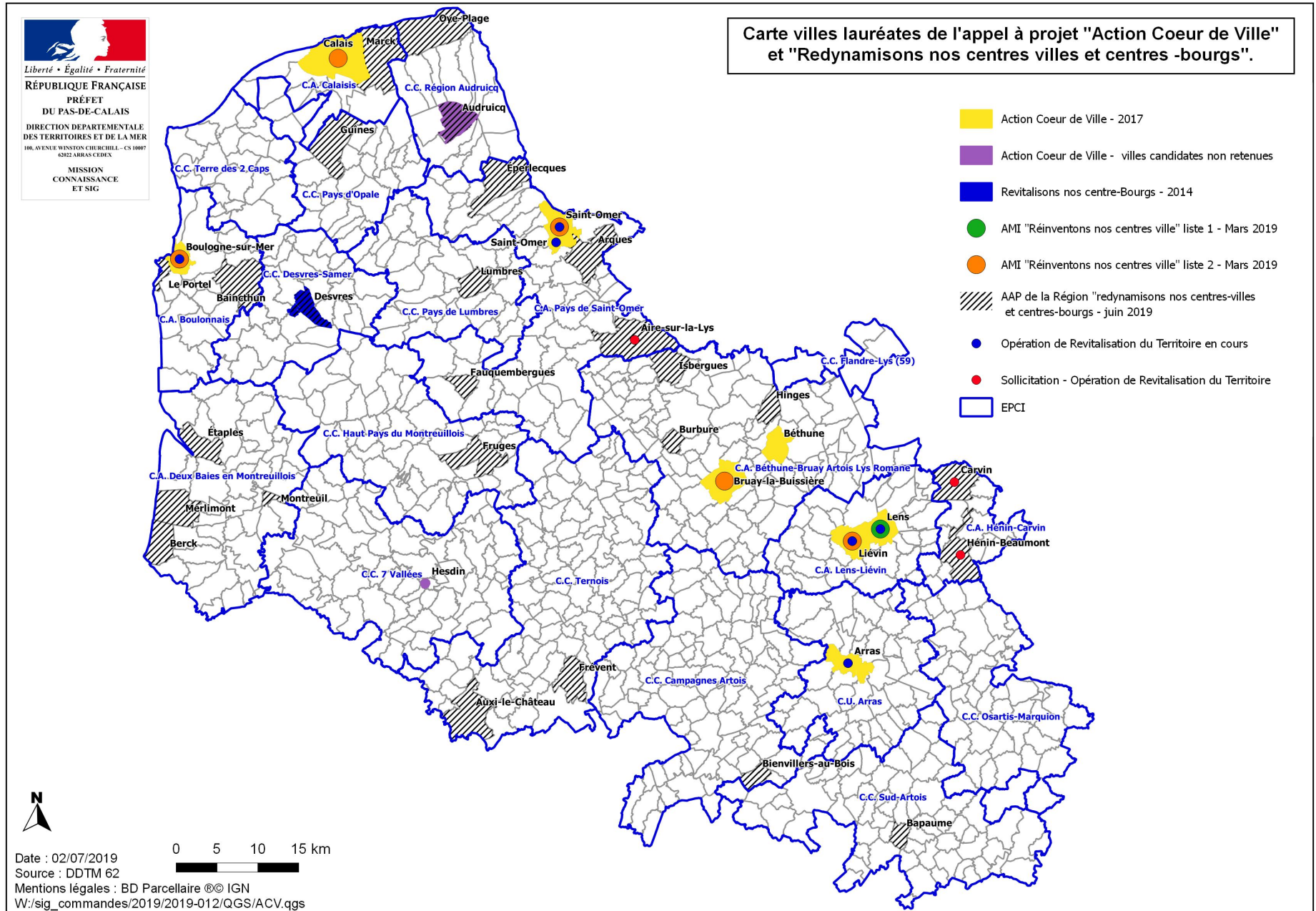
Plusieurs effets juridiques :

- commerce
- logement
- maîtrise foncière
- etc.

→ loi ELAN + décrets d'application



Action Coeur de Ville et les Opérations de revitalisation des territoires



Impacts de la loi ELAN en matière d'aménagement commercial

De nouvelles mesures en matière d'aménagement commercial pour :

- Inciter les porteurs de projets à s'implanter dans les centres-villes
- lutter contre les friches commerciales
- renforcer le rôle des élus locaux et les outils de contrôle en matière d'aménagement commercial

Impacts de la loi ELAN en matière d'aménagement commercial

1. Le dossier de demande d'AEC

Objet	Mesure	Article loi ELAN	Décret	Date d'application
Nouveaux critères d'AEC	<ul style="list-style-type: none">- Contribution du projet à la revitalisation du tissu commercial de centre-ville- Coûts indirects supportés par la collectivité- Bilan des émissions de GES	166	-	01/01/2019
Analyse d'impact	Réalisée par un organisme indépendant. Décrit les effets du projet sur le commerce de centre-ville notamment.		2019-331 du 17/04/19	01/01/2020
Démonstration anti-friche	Démontrer que le projet ne peut ni s'implanter sur une friche (commerciale, industrielle, etc.) de centre-ville, ni sur une friche de périphérie.			

Impacts de la loi ELAN en matière d'aménagement commercial

2. Modification des commissions

Thématique	Objet	Article loi ELAN	Décret	Date d'application
Modification de la composition des CDAC	Membres permanents sans droit de vote : CCI, CMA et CA	163	2019-331 du 17/04/19	01/10/2019
Audition en CDAC de personnes référentes	Audition en CDAC de personnes référentes en termes de commerce dans la commune ou l'EPCI (agence, association de commerçants, etc.)			
Études spécifiques « économie »	A la demande du Préfet, les CCI, CMA et CA peuvent réaliser des études d'organisation du tissu économique, commercial, artisanal ou de consommation de terres agricoles			
Audition en CNAC	Possibilité d'audition d'un membre CDAC en CNAC en cas de recours devant la CNAC	167	2019-563 du 07/06/19	07/06/2019

Impacts de la loi ELAN en matière d'aménagement commercial

2. Modification des commissions

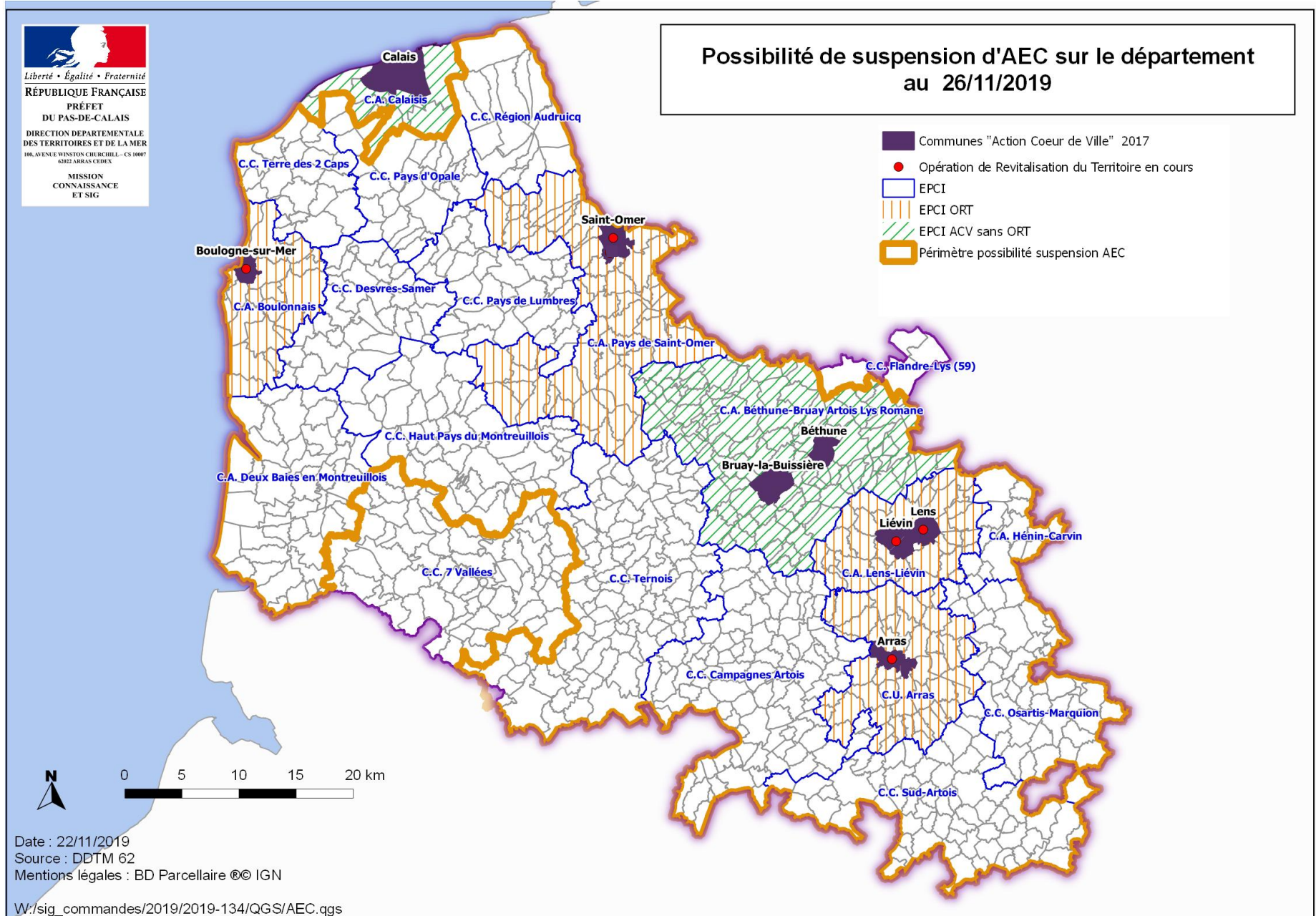
Thématique	Objet	Article loi ELAN	Décret	Date d'application
Modification substantielle	Conditions de validation de l'AEC en cas de modification	170	-	23/11/18 parution loi ELAN
Clause de revoyure	En cas d'avis favorable de la CDAC, et défavorable de la CNAC, possibilité de soumettre la demande d'AEC à la CNAC (hors modification substantielle)	171	2019-563 du 07/06/19	07/06/2019
Augmentation du seuil d'AEC pour une réouverture de magasin	Passage d'un seuil d'AEC de 1000 m ² à 2500 m ² en cas de réouverture d'un magasin après 3 ans d'inactivité	172	-	23/11/18 parution loi ELAN

Impacts de la loi ELAN en matière d'aménagement commercial

3. Spécificité des ORT

Thématique	Objet	Article loi ELAN	Décret	Date d'application
Dérogation d'AEC en périmètre ORT	Dispense d'AEC pour une implantation commerciale en périmètre ORT comprenant un centre-ville ou autorisation exigée à partir de seuils plus élevés : 5000 m ² ou 2500 m ² pour de l'alimentaire	157	- (Publicité : 2019-563 du 07/06/19)	23/11/18 parution loi ELAN
Dérogation à la procédure d'avis L.752-4 du code du commerce	En ORT, la collectivité ayant la compétence en urbanisme n'a pas la possibilité de saisir la CDAC pour les projets d'une surface de vente comprise entre 300 et 1000 m ² .			
Suspension des demande d'AEC en périphérie des ORT	Possibilité de suspension (hors réouverture après 3 ans d'inexploitation). Arrêté pris par le Préfet après avis des collectivités « concernées » (signataires de l'ORT ou commune ou EPCI d'implantation). Durée maximale : 3 ans (+1).		2019-795 du 26/07/19	29/07/2019

Impacts de la loi ELAN en matière d'aménagement commercial



Date : 22/11/2019

Source : DDTM 62

Mentions légales : BD Parcellaire © IGN

W:/sig_commandes/2019/2019-134/QGS/AEC.qgs

Impacts de la loi ELAN en matière d'aménagement commercial

4. Renforcement des dispositifs de contrôle

Thématique	Objet	Article loi ELAN	Décret	Date d'application
Certificat de conformité à l'AEC	Certificat à faire réaliser par un organisme habilité aux frais du bénéficiaire. Exploitation réputée illicite en l'absence de certificat.	168	2019-563 du 07/06/19)	01/01/2020
Sanctions en cas de non-conformité	En cas de constatation d'exploitation illicite par des agents habilités : mise en demeure du Préfet de fermer les surfaces illicites ou de ramener à la surface de l'AEC. En cas de non-respect, un arrêté préfectoral est pris, ordonnant la fermeture des surfaces irrégulières avec astreinte journalière. Possibilité d'amende.			

Impacts de la loi ELAN en matière d'aménagement commercial

4. Renforcement des dispositifs de contrôle

Thématique	Objet	Article loi ELAN	Décret	Date d'application
Obligation de démantèlement des friches commerciales	<ul style="list-style-type: none">- Après 3 années de cessation d'activité, le propriétaire d'une friche commerciale doit présenter au Préfet les mesures prévues pour procéder au démantèlement et à la remise en état du site + calendrier calendrier opérationnel (18 mois maximum pour la remise en état du site, prorogeable)- En cas de carence ou d'insuffisance des dispositions proposées, possibilité pour le Préfet de consigner la somme correspondant au montant prévisionnel des travaux après mise en demeure voire travaux d'office	164	2019-563 du 07/06/19)	07/06/2019

Merci pour votre attention

