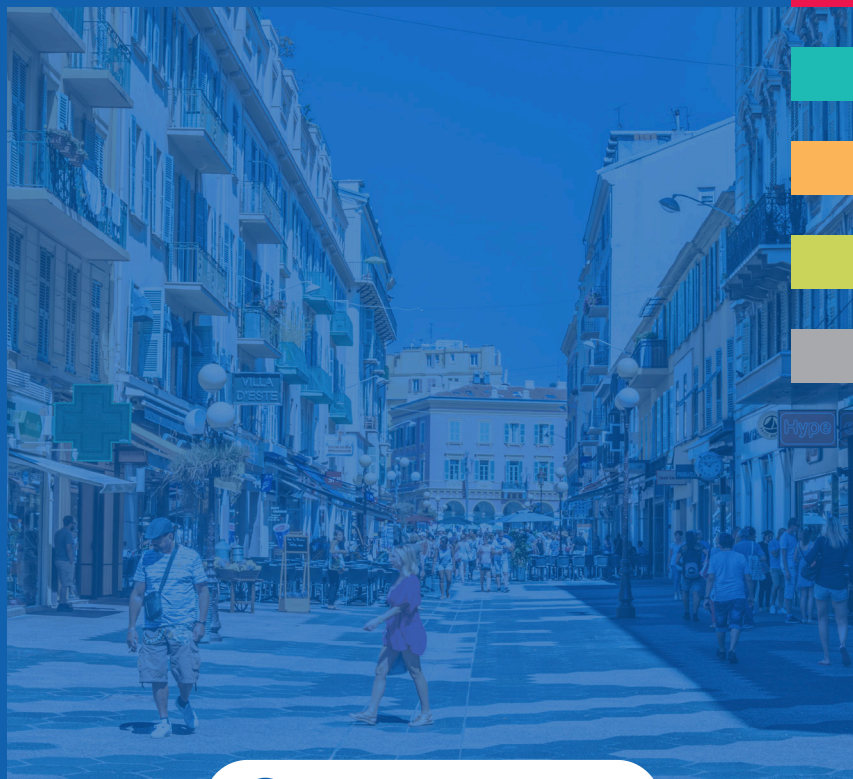


GUIDE PRATIQUE :



LA COMMISSION DÉPARTEMENTALE D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL

dans les Alpes-Maritimes



CCI NICE CÔTE D'AZUR

SOMMAIRE

Les projets commerciaux soumis à autorisation de la CDAC - page 5

Les critères de décision - page 8

La procédure d'autorisation - page 10

Le contrôle de conformité de l'autorisation - page 12

Les membres de la CDAC - page 14

Le rôle des CCI dans la CDAC - page 15

La CDAC des Alpes-Maritimes : bilan 2009-2019 - page 16



Jean-Pierre SAVARINO
Président
de la CCI Nice Côte d'Azur

► Avec plus de 12 000 établissements, le commerce est un des piliers de l'activité économique azuréenne. La qualité du tissu commercial des Alpes-Maritimes est d'ailleurs largement reconnue au niveau national voire international.

Conscientes de cet enjeu, mais également du rôle d'animation et de lien social du commerce, les collectivités locales azuréennes sont de plus en plus nombreuses à entreprendre des opérations de redynamisation commerciale de leur centre-ville ou de quartier et à intégrer le commerce comme un élément central de leur politique de développement urbain.

Les traditionnelles oppositions entre commerce de centre-ville et commerce de périphérie ou petit commerce et grand commerce laissent peu à peu la place à une vision d'ensemble du commerce. La Chambre de Commerce et d'Industrie Nice Côte d'Azur, qui n'a eu de cesse de rappeler la nécessité d'une telle vision, s'en réjouit.

Dans le même temps, la législation en matière d'aménagement commercial a évolué. Longtemps objet d'une réglementation spécifique basée sur des critères économiques et concurrentiels, elle intègre désormais de plus en plus les principes de l'urbanisme de droit commun.

Aussi, les « fameuses » autorisation d'exploitations commerciales, nécessaires à tout projet commercial de plus de 1 000 m² de surfaces de vente et délivrées par la Commission Départementale d'Aménagement Commercial (CDAC), sont dorénavant délivrées sur la base de critères d'aménagement du territoire, de développement durable et de protection des consommateurs.

Récemment, pour renforcer les objectifs de redynamisation et de préservation des centres-villes et parfaire encore plus le dispositif d'autorisation commerciale, la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite « ELAN », a modifié le fonctionnement de la CDAC, en y réintégrant notamment les Chambres de Commerce et d'Industrie en tant qu'expert du tissu économique et commercial.

Dans ce contexte, il m'a paru utile de réaliser ce guide sur le nouveau fonctionnement de la CDAC et de manière plus générale sur le processus d'autorisation commerciale.

Au-delà des éléments juridiques qu'il présente, ce document dresse également un bilan des projets examinés par la Commission Départementale d'Aménagement Commercial des Alpes-Maritimes, ces dix dernières années.



LES PROJETS COMMERCIAUX SOUMIS À AUTORISATION DE LA CDAC¹



► **Création d'un magasin de commerce de détail d'une surface de vente supérieure à 1 000 m²**, résultant soit d'une construction nouvelle, soit de la transformation d'un immeuble existant.

► **Extension de la surface de vente d'un magasin de commerce de détail ayant déjà atteint le seuil des 1000 m² ou devant le dépasser par la réalisation du projet.** Est considérée comme une extension l'utilisation supplémentaire de tout espace couvert ou non, fixe ou mobile.

► **Changement de secteur d'activité d'un commerce d'une surface de vente supérieure à 2000 m².** Ce seuil est ramené à 1 000 mètres carrés lorsque l'activité nouvelle du magasin est à prédominance alimentaire.

► **Création d'un ensemble commercial, dont la surface de vente totale est supérieure à 1 000 m².**

► **Extension de la surface de vente d'un ensemble commercial ayant déjà atteint le seuil des 1000 m² ou devant le dépasser par la réalisation du projet.**

► **Réouverture au public, sur le même emplacement, d'un commerce d'une surface de vente supérieure à 2 500 m²,** dont les locaux ont cessé d'être exploités pendant 3 ans.

► **Création ou extension d'un point permanent de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique,** organisé pour l'accès en automobile.

¹Article L752-1 du code de Commerce

LES PROJETS SUIVANTS SONT EXEMPTÉS D'AUTORISATION DE LA CDAC² :

► **Regroupement de surfaces de vente de magasins voisins, sans création de surfaces supplémentaires, n'excédant pas 2500 m² ou 1000 m² lorsque l'activité nouvelle est à prédominance alimentaire.**

► **Pharmacie ou commerce de véhicules automobiles ou de motocycles.**

► **Halle ou marché d'approvisionnement au détail, couverts ou non, établis sur les dépendances du domaine public et dont la création est décidée par le conseil municipal.**

► **Magasin accessible aux seuls voyageurs munis de billets situés dans l'enceinte d'un aéroport ou dans les parties du domaine public affecté aux gares ferroviaires situées en centre-ville, d'une surface maximum de 2500 m².**

► **Point permanent de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique, organisé pour l'accès en automobile, intégré à un magasin de détail ouvert au public, et n'emportant pas la création d'une surface de plancher de plus de 20 mètres carrés.**

²Articles L752-1, L752-2 et L752-1-1 du code de Commerce

*« A ce jour, dans le département des Alpes-Maritimes, **une seule convention ORT est signée**. Il s'agit de celle de Grasse, signée le 21 octobre 2019. »*

Les projets situés dans une Opération de Revitalisation de Territoire (ORT)³ sont soumis à des règles spécifiques visant à alléger le dispositif d'autorisation dans les secteurs d'intervention de l'Opération et à renforcer le contrôle dans sa périphérie :

Les projets suivants sont exemptés d'autorisation de la CDAC :

► Opérations immobilières combinant un projet d'implantation commerciale et des logements situées dans un centre-ville compris dans l'un des secteurs d'intervention d'une opération de revitalisation de territoire.

► Projet dont l'implantation est prévue dans un secteur d'intervention d'une opération de revitalisation de territoire comprenant un centre-ville identifié par la convention de ladite opération.

La convention peut toutefois décider de soumettre à autorisation d'exploitation commerciale les projets mentionnés dont la surface de vente dépasse un seuil qu'elle fixe et qui ne peut être inférieur à 5 000 m² ou à 2.500 m² carrés pour les magasins à prédominance alimentaire.

Dans certains cas (cf. L752-1-2 du code de Commerce), le Préfet peut suspendre l'enregistrement et l'examen en Commission des demandes d'autorisation d'exploitation commerciale. Cette décision est prise au regard des caractéristiques du projet, de l'analyse des données existantes sur la zone de chalandise mais également si le projet est de nature à compromettre gravement les objectifs de l'Opération.

³Article L. 303-2 du code de la construction et de l'habitation



LES CRITÈRES DE DÉCISION



► Pour évaluer un projet, la **Commission prend en considération les effets du projet sur 3 séries de critères**⁴ :

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.

⁴Article L752-6 du code de Commerce

La Commission 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 Commission 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 PROCÉDURE 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 et de la Mer (DDTM) dans les Alpes-Maritimes.

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 »⁵.

La CDAC se prononce dans un délai de **deux mois** à compter de sa saisine. Passé ce délai, la décision est réputée favorable⁶.

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 définitif⁷ :

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.

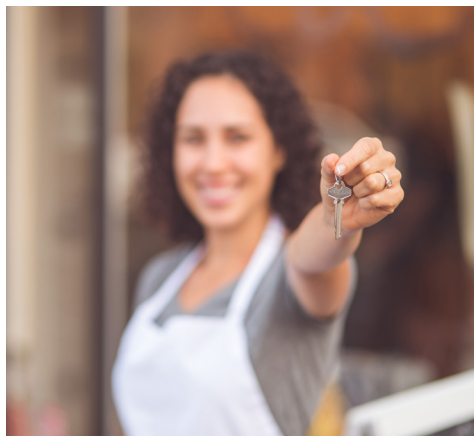
Un recours sur la décision de la CDAC peut être formulé devant la Commission Nationale d'Aménagement Commercial (CNAC) dans un délai d'un mois, par⁸ :

► 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 le 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.



⁵Article L752-15 et L752-16 du code de Commerce

⁶Article L752-14 du code de Commerce

⁷Article R752-20 du code de Commerce

⁸Article L752-17 du code de Commerce



LE CONTRÔLE DE CONFORMITÉ 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 délivrée⁹.**



⁹ Article L752-23 du code de commerce

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

La conformité à l'autorisation d'exploitation commerciale s'apprécie au regard des éléments caractéristiques du projet¹⁰ :

POUR LES MAGASINS ET ENSEMBLES COMMERCIAUX :

► Surface de vente avant et après réalisation du projet et détail de la surface de vente de chaque commerce dont la surface de vente atteint ou dépasse 300 m² ;

► Secteur d'activité avant et après réalisation du projet et détail pour chaque commerce dont la surface de vente atteint ou dépasse 300 m² ;

► Nombre de places de stationnement avant et après réalisation du projet, avec mention des places dédiées aux véhicules électriques ou hybrides, au co-voiturage, à l'auto-partage, et des places non imperméabilisées;

POUR LES DRIVES :

► Nombre de pistes de ravitaillement et mètres carrés d'emprise au sol affectés au retrait des marchandises avant et après réalisation du projet;

POUR L'ENSEMBLE DES ÉQUIPEMENTS COMMERCIAUX :

► Superficie totale du lieu d'implantation du projet et références cadastrales;

► Nombre et sens de circulation des points d'accès et de sortie du site, avant et après réalisation du projet;

► Superficie du site consacrée aux espaces verts, superficie et nature des autres surfaces végétalisées (notamment en toiture) et des autres surfaces non imperméabilisées;

► Superficie et localisation des panneaux photovoltaïques, nombre et localisation des éoliennes ou de tout autre dispositif d'énergie renouvelable intégré au projet;

► 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.

Pour s'assurer du respect des prescriptions de l'autorisation d'exploitation commerciale, il existe une procédure de contrôle, et le cas échéant de sanction. Le contrôle est exercé par les agents des directions régionales des entreprises, de la concurrence, du travail et de l'emploi (DIRECCTE).



¹⁰Article R752-44 du code de commerce



LES MEMBRES DE LA CDAC



14
membres



La Commission est composée de 14 membres¹¹ :

► **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.¹²

Les projets sont autorisés par un vote à la majorité absolue des membres présents.¹³



¹¹Article L751-2 du code de Commerce

¹²Article R752-15 du code de Commerce

¹³Article L752-14 du code de Commerce

LE RÔLE DES CCI DANS LES CDAC



► Exclues du dispositif d'autorisation commerciale en 2008 suite aux injonctions de l'Union Européenne les considérant juges et parties, les chambres consulaires sont réintroduites dans le dispositif d'autorisation commerciale¹⁴ :

1. Les chambres consulaires (CCI, CMA et Chambre d'agriculture) siègent en Commission.

Elles ne participent pas au vote mais présentent la situation du tissu économique dans la zone de chalandise pertinente et l'impact du projet examiné sur le tissu économique.

2. Les chambres consulaires (CCI, CMA et Chambre d'agriculture) peuvent réaliser, à la demande du Préfet, une étude spécifique d'organisation du tissu économique et commercial.

Cette étude est réalisée préalablement à l'analyse du dossier par la Commission et adressée aux services de l'Etat en charge du secrétariat de la Commission.

Les CCI sont réhabilitées dans leur rôle d'expert en matière de connaissance du tissu économique et commercial. Les observatoires et outils d'analyse qu'elles ont développés depuis de nombreuses années sont ainsi mis à profit pour participer à un aménagement commercial cohérent de leur territoire.

¹⁴Article L751-2 du code de Commerce

LA CDAC DES ALPES-MARITIMES

BILAN 2009-2019

► DOSSIER EXAMINÉS

119

Dossiers examinés

113

Dossiers autorisés



95%

des dossiers examinés ont été autorisés

Zoom sur les grands projets (plus de 5 000 m²)

16
dossiers
examinés



13
dossiers
autorisés

81%
des dossiers examinés
ont été autorisés

► REPRÉSENTATION EN M²

392 079 m²
Demandés

342 139 m²
De surface de
vente autorisés



87%
des surfaces de vente
demandées ont été autorisées

Zoom sur les grands projets (plus de 5 000 m²)

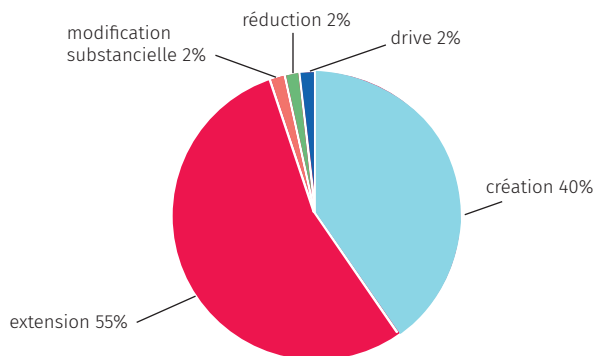
191 860 m²
de surface de vente
autorisés

233 249 m²
demandés

82%
des surfaces de vente
ont été autorisées

► **TYPES DE DEMANDES**

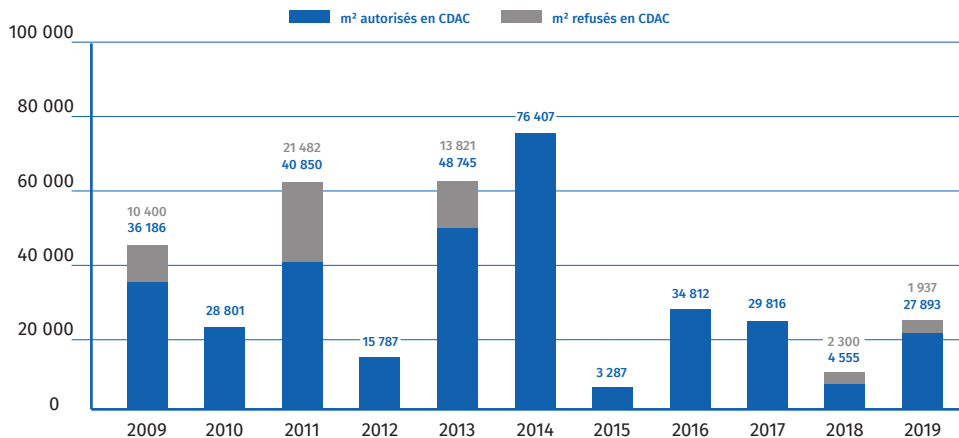
• **55%** des dossiers déposés ont concerné un projet d'extension.



► **HISTORIQUE DES DEMANDES**

• **3 années** ont totalisé 51% des surfaces de vente demandées : 2011, 2013 et 2014.

CDAC DES ALPES-MARITIMES : DÉCISIONS 2009-2019



Cela s'explique par le dépôt de dossiers concernant des ensembles commerciaux d'envergure (Nice Valley à Nice, Open Sky à Valbonne, extension de Cap 3000 à Saint-Laurent-du-Var, extensions de Leclerc Saint-Isidore et Carrefour Lingostière à Nice...).

SECTEURS D'ACTIVITÉS

► SECTEUR ALIMENTAIRE

► Les demandes concernent principalement les supermarchés (65 % des dossiers déposés en alimentaire) même si en termes de surfaces demandées ce sont les hypermarchés qui arrivent en tête (61 % des surfaces demandées en alimentaire).

34%
des dossiers



16%
des surfaces
demandées

► SECTEUR NON ALIMENTAIRE

► Les demandes concernent principalement des ensembles commerciaux / galeries marchandes (79% des dossiers déposés en non alimentaire et 67% des surfaces de vente demandées en non alimentaire).

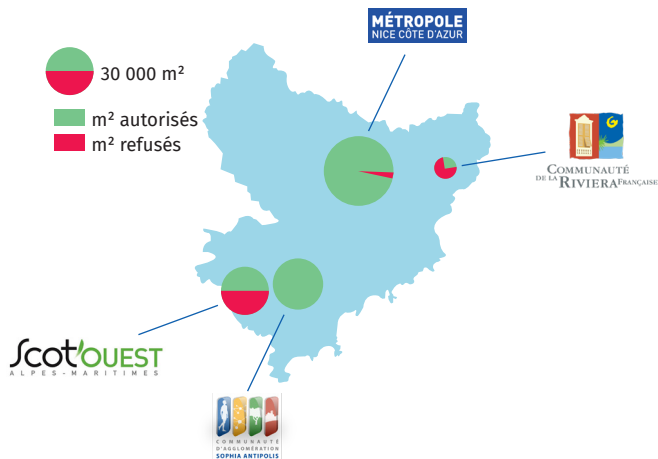
66%
des dossiers



84%
des surfaces
demandées

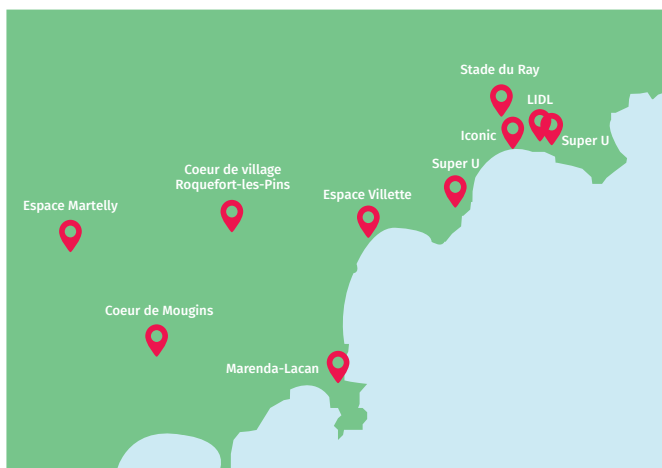
► RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

47% des dossiers déposés et 50% des demandes de surfaces de vente se sont concentrés sur le territoire de la Métropole Nice Côte d'Azur. Ces % sont comparables au poids démographique de la métropole NCA.



Décision de la CDAC des Alpes-Maritimes entre 2009 et 2019 par territoire de SCOT (en m²)

► Les projets commerciaux intégrés à un projet de renouvellement urbain s'intensifient depuis 2016.



Les projets commerciaux intégrés à un projet de renouvellement urbain déposés en CDAC des Alpes-Maritimes depuis 2016

LA COMMISSION DÉPARTEMENTALE D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL

► RECOURS

25 dossiers ont fait l'objet d'un recours en Commission Nationale d'Aménagement Commercial.

► **18 dossiers** ont fait l'objet d'une décision similaire à celle de la CDAC.

► **3 recours** ont été jugés irrecevables.

► **1 recours sur 2** a porté sur un projet dans le secteur alimentaire.

► En ce qui concerne le secteur non alimentaire, **9 recours sur 10** ont concerné une galerie marchande. Une exception : le dossier IKEA à Nice Saint-Isidore.

► CONTACTS

Chambre de Commerce et d'Industrie Nice Côte d'Azur

CCI Nice Côte d'Azur
20 boulevard Carabacel
06005 Nice Cedex 1

urbaco@cote-azur.cci.fr
Tél. : 04 93 13 73 75

Secrétariat de la CDAC des Alpes-Maritimes

Commission Départementale d'Aménagement Commercial
147 Bd du Mercantour
06005 Nice

ddtm-cdac06@alpes-maritimes.gouv.fr
Tél. : 04 93 72 20 00



CCI NICE CÔTE D'AZUR

CS 11259
20, boulevard Carabacel
06005 NICE cedex 1
FRANCE

T. 04 93 13 73 75
allocci@cote-azur.cci.fr

www.cote-azur.cci.fr

