La Commission Départementale d'Aménagement Commercial – CDAC

15 février 2021

INDECOSA-CGT a souhaité faire le point sur l'activité des CDAC, l'objectif étant de regarder la place qu'elle peut tenir en fonction des réalités locales et des questions / réponses que cela pose et ce que nous pouvons apporter.

Pour aborder cette question il est déjà important de savoir et connaître cette commission.
Les CDAC sont des Commissions Départementales d'Aménagement commercial, se tiennent en préfecture (détail feuille suivante), et ont pour objet l'obtention du permis de construire et de l'activité pour le demandeur ou pétitionnaire.
A la lecture de ses attributions, on constate qu'elle a tout de même une certaine importance dans le paysage consumériste de nos départements voire localités.

Quelle place peut et doit avoir INDECOSA-CGT ?

Même si notre association est issue d'une organisation syndicale, l'emploi n'est pas notre seul facteur de réflexion.
L'environnement, les infrastructures, le pouvoir d'achat (donc la capacité des consommateurs a dépensé) doivent être pris en compte ainsi que le lien social qui peut aussi être modifié en fonction de l'implantation de ces commerces.
Comment avoir une position commune en fonction de nos réalités locales ?
Quel rayonnement est porté sur notre Association sachant que toutes les participations à ces réunions nécessitent un arrêté préfectoral.

C'est une représentation importante du fait du vote à émettre sur les projets présentés.
Cela nécessite la lecture attentive du dossier communiqué sous format

dématérialisé depuis ces dernières années ce qui ne facilite pas forcément son étude…, parfois des contacts avec les structures professionnelles (syndicats Cgt du commerce) et interprofessionnelles (Unions Locales) afin de recueillir des informations et des avis quant aux projets concernés.
C'est un mandat qui prend du temps : étude du dossier, échanges éventuels avec des structures Cgt (syndicats, UL…), participation aux séances de la CDAC avec parfois déplacements géographiques pour lesquels aucune prise en charge financière n'est appliquée.
Il est difficile de chiffrer le temps passé qui peut varier d'un dossier à l'autre, mais cela peut s'estimer pour chaque projet traité en CDAC entre 2 h 30 et 4 heures.

Les points d'attention qui guident l'analyse et la décision au regard du projet présenté sont les suivants :

1. la nature des activités commerciales contenues dans le projet,
2. les superficies déclarées au dossier,
3. l'existant en matière d'activités ciblées sur les territoires de proximité notamment les commerces des centres villes,
4. le bien fondé du projet et sur quelles informations s'appuient-ils du point de vue des besoins des consommateurs.

Les défenseurs des projets que nous rencontrons au sein de la CDAC sont bien sûr les pétitionnaires eux-mêmes (les porteurs des projets) qui exposent et défendent leur dossier, mais également les représentants des collectivités locales concernées par le projet qui à 98 % sont favorables au nom de l'emploi créé et du bienfait de la concurrence pour les consommateurs.

Nous sommes, parfois, conduits à combattre les arguments avancés, notamment en démontrant que la notion de concurrence comme un bienfait pour le consommateur est un leurre.

Pour la question de l'emploi, sans avoir les caractéristiques des postes de travail (temps plein, partiel, vacataire…) mais au-delà du déclaratif il n'y a pas de mesures contraignantes pour faire exécuter les engagements annoncés.

A savoir que pour un emploi créé dans la grande distribution (alimentaire ou non), il est estimé une perte de 3 emplois (y compris induits) dans un centre-ville. C'est parfois un « argument fallacieux » pour faire valoir le projet…

Le constat aujourd'hui : des centres villes qui se meurent par la fermeture de commerces, d'enseignes s'installant au sein des galeries marchandes dans les grandes surfaces ; la guerre que se mènent entre elles de grandes enseignes sur un même territoire ; des friches commerciales de plus en plus nombreuses aux entrées de villes ; des groupes de promoteurs immobiliers qui investissent dans ce type d'infrastructures commerciales.

La question se pose de savoir quel projet de société nous voulons, si des lieux de consommation deviennent les lieux de vie et de lien social !

Demande d'autorisation d'exploitation commerciale

L'ouverture d'une surface de vente supérieure à 1000 m² nécessite l'obtention préalable d'une autorisation administrative délivrée par la Commission Départementale d'Aménagement Commercial.

La réglementation applicable en matière d'urbanisme commercial a été modifiée par la ***loi n°2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises*** (dite Loi PINEL) précisée dans le ***décret n°2015-165 du 12 février 2015 relatif à l'aménagement commercial .***

Qu'est ce que la CDAC ?

La Commission Départementale d'Aménagement Commercial est compétente pour examiner les demandes d'autorisation d'exploitation commerciale.

Présidée par le préfet, chaque CDAC est composée de 7 élus, dont le maire de la commune d'implantation, et de 4 personnalités qualifiées en matière de consommation, de développement durable et d'aménagement du territoire (*article L751-2 du code de commerce*).

La commission se prononce sur les projets qui lui sont soumis par un vote à bulletins nominatifs. L'autorisation n'est acquise que si le projet recueille le vote favorable de la majorité absolue des membres présents.

Quels sont les projets soumis à autorisation ?

Sont concernés (*article L752-1 du code de commerce*) les projets de :
– création d'un magasin ou extension d'un commerce existant d'une surface de vente supérieure à 1 000 m²,

– changement de secteur d'activité d'un magasin d'une surface de vente supérieure à 2 000 m² (ou 1 000 m² pour un commerce à dominante alimentaire),
– création ou extension d'un ensemble commercial d'une surface de vente supérieure à 1 000 m²,
– réouverture d'un magasin d'une surface de vente supérieure à 1 000 m² après une fermeture pendant 3 ans,
– création ou extension d'un point permanent de retrait par la clientèle d'achats au détails commandés par voie télématique, organisés pour l'accès en automobile.

Quelle est la procédure ?

La procédure diffère selon que le projet nécessite ou non un permis de construire.

Si le projet nécessite un permis de construire :
Depuis le 14 février 2015, une procédure de « guichet unique » permet au porteur de projet de déposer un seul dossier, portant à la fois sur la demande de permis de construire et sur la demande d'autorisation d'exploitation commerciale.
La demande est déposée auprès de l'autorité compétente en matière de permis de construire, généralement la mairie de la commune d'implantation. Cette autorité saisit pour avis la CDAC.
Si la CDAC émet un avis défavorable au projet, le maire ne peut délivrer le permis de construire demandé.
Si la CDAC émet un avis favorable, le maire peut délivrer un permis de construire qui vaudra, outre l'autorisation de construire, autorisation d'exploitation commerciale.

Si le projet ne nécessite pas de permis de construire :
Cette procédure peut concerner, par exemple, la création d'un magasin d'une surface de vente supérieure à 1 000 m² résultant de la transformation d'un immeuble existant, le changement de secteur d'activité, la réouverture au public d'un magasin ayant cessé d'être exploité pendant 3 ans ou l'extension de la surface de vente d'un magasin sans agrandissement du bâtiment.
Dans ce cas, le porteur de projet doit saisir directement la CDAC de sa demande d'autorisation d'exploitation commerciale préalablement à la réalisation de son projet. La CDAC rend alors une décision : autorisation ou refus du projet.

Quels sont les critères d'évaluation d'un projet :

La CDAC prend en considération les effets du projet au regard de l'aménagement

du territoire, du développement durable et de la préservation de l'environnement (*article L752-6 du code de commerce*).

Les pièces constitutives du dossier de demande sont listées au code de l'urbanisme et aux *articles R752-6 et R752-7 du code de commerce* .

Quel est le délai d'examen d'un dossier ?

Le secrétariat de la CDAC vérifie la recevabilité de la demande et dès lors que le dossier est complet, la demande est enregistrée puis instruite par le service territorialement compétent chargé de l'urbanisme et de l'environnement.

La CDAC dispose d'un délai de deux mois, à compter de la réception du dossier complet, pour se prononcer sur le projet. Passé ce délai, l'avis ou la décision est réputé favorable.

L'avis ou la décision est notifié dans les dix jours au pétitionnaire et au maire de la commune d'implantation et un extrait est publié au recueil des actes administratifs. Si l'avis ou la décision est favorable, l'extrait est également publié dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.

Quelles sont les voies de recours ?

L'avis ou la décision de la CDAC est susceptible de recours. Celui-ci doit être exercé, préalablement à tout recours contentieux, devant la Commission nationale d'aménagement commercial, dans le délai d'un mois suivant la notification ou la publication de l'avis ou de la décision. La CNAC a alors 4 mois pour se prononcer (*article R752-30 et suivants du code de commerce*).

Les Cours Administratives d'Appel (CAA) sont compétentes (*article R311-3 du code de justice administrative*) pour juger en premier et dernier ressort les recours exercés contre les décisions prises par la CNAC.

Muriel Duenas / Secrétaire Nationale