



Aménagement commercial Le dispositif de revitalisation des centres-villes est opérationnel

Décryptage des modalités selon lesquelles un préfet peut désormais suspendre des demandes d'autorisation de projets commerciaux.

Par **Morgane Blotin**, avocate directrice chez Claisse & Associés

La loi Elan (loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018) a concrétisé juridiquement plusieurs outils du programme national Action cœur de ville visant à lutter contre la dévitalisation commerciale des villes moyennes. Parmi eux, la possibilité donnée aux préfets de suspendre l'instruction (enregistrement et examen) d'une demande d'autorisation d'exploitation commerciale (AEC) devant la commission départementale d'aménagement commercial ou CDAC (art. L. 752-1-2 du Code de commerce, ou C. com.). Les conditions et modalités de cette mesure ont été fixées par le décret n° 2019-795 du 26 juillet 2019 (art. R. 752-29-1 à R. 752-29-9 C. com.).

Revitalisation des territoires. Entré en vigueur le 29 juillet, ce texte concerne des projets commerciaux situés en périphérie des opérations de revitalisation de territoire (ORT). Son objectif :

renforcer l'efficacité du dispositif de revitalisation des centres-villes, signataires de conventions ORT.

Les nouveaux pouvoirs du préfet strictement encadrés

La décision du préfet de suspendre l'enregistrement et l'examen en CDAC d'une demande d'AEC est prise au cas par cas selon les caractéristiques du projet.

Avis des exécutifs locaux. Que le projet soit situé sur le territoire d'une ou plusieurs communes signataires d'une convention ORT mais hors des secteurs d'intervention de celle-ci (art. L. 752-1-2 al. 1^{er} C. com.) ou qu'il soit implanté sur des communes non-signataires mais membres d'un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) signataire ou d'un EPCI

limitrophe de celui-ci (art. L. 752-1-2 al. 2 C. com.), le préfet pourra solliciter l'avis du président de l'EPCI et du ou des maires concernés, dans les quinze jours à compter de l'enregistrement de la demande d'autorisation au secrétariat de la commission (art. R. 752-29-2 C. com.).

Caractéristiques du projet. Dans tous les cas, la demande d'avis devra présenter un exposé des caractéristiques du projet et, pour les projets implantés sur le territoire d'une ou plusieurs communes signataires de la convention ORT, des données propres aux secteurs d'intervention définis dans ladite convention inclus dans la zone de chalandise, de nature à justifier la suspension de la procédure devant la CDAC. Si le projet n'est pas situé sur une commune signataire mais qu'elle est membre d'un EPCI lui-même signataire, la demande d'avis devra présenter les objectifs poursuivis par l'opération de revitalisation susceptibles d'être gravement compromis par le projet.

Cette demande d'avis est encadrée dans des délais très courts : elle fait en effet courir un délai de réponse de quinze jours, au terme duquel le préfet n'aura que sept jours pour prendre, le cas échéant, un arrêté de suspension.

Demande conjointe. Le décret donne également la possibilité au président de l'EPCI et aux maires des communes concernées de saisir le préfet d'une demande de suspension de la procédure d'AEC déjà déposée devant la CDAC. Cette demande conjointe doit ici encore être motivée (art. R. 752-29-3 C. com.).

Le préfet doit être rendu destinataire de cette demande conjointe au plus tard vingt et un jours francs après l'enregistrement de la demande d'autorisation par le secrétariat de la commission. Pour anticiper les litiges potentiels sur ce point, le décret précise que, en cas de demande de suspension adressée au préfet en plusieurs envois distincts, c'est le plus tardif d'entre eux qui doit lui parvenir dans ce délai de vingt et un jours.

Le silence ne vaut pas suspension tacite. A compter de la réception de l'intégralité de la demande de suspension, le préfet est tenu de statuer dans les quinze jours. Précisons que l'absence de réponse ne vaut pas décision tacite de suspension.

A noter, enfin, que toutes les communications entre le préfet, d'une part, et les présidents d'EPCI et les maires, d'autre part, se font par voie électronique (art. R. 752-29-4 C. com.).

Validité de l'arrêté de suspension

Motivation. L'arrêté de suspension pris par le préfet doit être motivé et ainsi exposer : d'une part, les objectifs poursuivis par la convention ORT que le projet d'exploitation commerciale est susceptible de compromettre, le cas échéant « gravement » quand il est situé dans des communes non-signataires de la convention ORT mais membres de l'EPCI signataire ou d'un EPCI limitrophe de celui-ci ; d'autre part, les caractéristiques du projet identifiées comme constituant un risque pour la réalisation ou la poursuite de ces objectifs ; et, enfin, les indicateurs relatifs à la vacance de logements, à la vacance commerciale et au chômage ou tout élément utile relatif à la zone de chalandise contribuant à ce risque (données à présenter sur une période de trois ans minimum).

Suspension limitée dans le temps. La suspension de l'instruction est nécessairement limitée dans le temps. L'article R. 752-29-5 du Code de commerce dispose en effet que, à peine d'inopposabilité, l'arrêté de suspension doit mentionner sa

durée, laquelle ne peut excéder trois ans. Celle-ci doit en outre être cohérente avec les motifs de la suspension.

Prorogation et terme de la suspension

Prorogation encadrée. Le préfet peut proroger la suspension de la procédure d'AEC pour une durée maximale d'un an supplémentaire, lorsque la mise à jour des indicateurs ayant motivé la décision de suspension justifie une telle prorogation.

Cette prorogation est très encadrée, tant par des délais stricts et une actualisation adéquate des éléments ayant conduit à la suspension, que par la nécessité de recueillir à nouveau l'avis préalable du ou des présidents d'EPCI à fiscalité propre et du ou des maires concernés. Ces derniers doivent répondre dans un délai « qui ne peut être inférieur à quinze jours » (art. R. 752-29-6 C. com.). Sur la forme, l'arrêté de prorogation doit mentionner le terme définitif de la suspension et doit être adopté au moins six mois avant son terme initial.

Reprise de la procédure. A l'arrivée du terme initial de la suspension ou de son terme définitif après une prorogation, la procédure d'AEC reprend son cours devant la CDAC à compter du lendemain du dernier jour de suspension, pour le délai restant à courir.

Le décret du 26 juillet 2019 prévoit toutefois que le secrétariat de la CDAC invite le pétitionnaire, au moins trois mois avant le terme de la suspension, à lui transmettre une actualisation des données inscrites dans son dossier de demande d'autorisation dans un délai de deux mois.

Les mois à venir permettront d'avoir une meilleure visibilité sur la mise en œuvre pratique de ce nouveau dispositif, dont l'encre n'est pas encore sèche. Il s'agit néanmoins d'une prérogative innovante, empreinte de modernité (toutes les communications devant être électroniques), et inscrite dans la promotion des projets de revitalisation des cœurs de ville. Un point de vigilance à garder à l'esprit est celui des nombreux délais imposés, pouvant être à l'origine de futurs contentieux. ●

Ce qu'il faut retenir

► Le décret fixant les conditions et modalités de la suspension de l'instruction, par les préfets, de la procédure de demande d'autorisation d'exploitation commerciale (AEC) des projets implantés en périphérie des opérations de revitalisation des territoires (ORT) est entré en vigueur le 29 juillet 2019.

► Avant de décider de la suspension, les préfets peuvent solliciter l'avis des exécutifs locaux. Ces derniers peuvent également saisir conjointement le préfet d'une telle demande de suspension.

► Le silence du préfet ne vaut pas décision tacite de suspension. L'arrêté de suspension du préfet doit être motivé. La durée de suspension ne peut excéder trois ans. Une prorogation d'une année est toutefois possible.

► Au terme de la suspension, la procédure d'instruction reprend son cours devant la CDAC pour le délai restant à courir.