



## Aménagement Commercial Commission Départementale d'Aménagement Commercial

[Loi n° 2008-776 du 4 août 2008](#) de modernisation de l'économie  
[Décret n° 2008-1212 du 24 novembre 2008](#) relatif à l'aménagement commercial

### LES SEUILS DE SURFACE ET LES PROJETS SOUMIS A AUTORISATION

Les projets de création ou d'extension de magasins doivent être soumis, préalablement à la délivrance du permis de construire, à l'autorisation de la **commission départementale d'aménagement commercial** en vertu de l'application de l'article L 752-1 du code du commerce.

**Le seuil de surface** général au-delà duquel un projet doit être soumis est de **1000 m<sup>2</sup>**, les communes de moins de 20000 habitants bénéficient d'un **régime dérogatoire** (voir plus loin)

#### ■ Projets soumis à autorisation

- La création d'un magasin de commerce de détail d'une surface de vente supérieure à 1 000 mètres carrés, résultant soit d'une construction nouvelle, soit de la transformation d'un immeuble existant ;
- L'extension de la surface de vente d'un magasin de commerce de détail ayant déjà atteint le seuil des 1 000 mètres carrés ou devant le dépasser par la réalisation du projet.
- Tout changement de secteur d'activité d'un commerce d'une surface de vente supérieure à 2 000 mètres carrés. Ce seuil est ramené à 1 000 mètres carrés lorsque l'activité nouvelle du magasin est à prédominance alimentaire ;

*Les 2 secteurs d'activité sont les suivants : 1° Le commerce de détail à prédominance alimentaire ; 2° Les autres commerces de détail et les activités de prestation de services à caractère artisanal.*

- La création d'un ensemble commercial tel que défini à [l'article L. 752-3](#) et dont la surface de vente totale est supérieure à 1 000 mètres carrés ;
- L'extension d'un ensemble commercial visé au 4°, réalisée en une ou plusieurs fois, de plus de 1 000 mètres carrés ;
- La réouverture au public, sur le même emplacement, d'un magasin de commerce de détail d'une surface de vente supérieure à 1 000 mètres carrés dont les locaux ont cessé d'être exploités pendant trois ans, ce délai ne courant, en cas de procédure de redressement judiciaire de l'exploitant, que du jour où le propriétaire a recouvré la pleine et entière disposition des locaux.
- Les regroupements de surfaces de vente de magasins voisins, sans création de surfaces supplémentaires, au-delà de 2 500 mètres carrés, ou 1 000 mètres carrés lorsque l'activité nouvelle est à prédominance alimentaire,
- La vente au détail, au delà du seuil de 1000 m<sup>2</sup>, de produits ne provenant pas de l'exploitation pour les pépiniéristes et les horticulteurs.

#### Sont donc soumis à autorisation préalable :

##### 1. quelle qu'en soit la surface de vente :

- les projets d'extension d'un magasin ou d'un ensemble de magasins exploités déjà sur plus de 1000 m<sup>2</sup> de surface de vente.

## 2. dès 1000 m<sup>2</sup> :

- les projets de création d'un magasin ou d'un ensemble commercial, par construction nouvelle ou transformation d'immeubles existants,
- les projets de création d'un magasin à dominante alimentaire, par regroupement de magasins existants,
- les projets d'ouverture d'un magasin à dominante alimentaire, par changement d'activité d'un commerce existant,
- les projets de réouverture d'un magasin dont les locaux ont cessé d'être exploités pendant trois ans,

## 3. à partir de 2 000 m<sup>2</sup> :

- les projets d'ouverture d'un magasin à dominante non alimentaire, par changement d'activité d'un commerce existant.

## 4. à partir de 2500 m<sup>2</sup> :

- les projets de création d'un magasin à dominante non alimentaire, par regroupement de magasins contigus existants (sans création de surfaces de vente supplémentaires).
- Les projets de création ou d'extension d'établissements commerciaux sur les parties du domaine public affecté aux gares ferroviaires de centre ville

### Les exceptions :

#### Sont dispensés de l'autorisation :

- les pharmacies
- les halles et marchés établis sur les dépendances du domaine public
- les magasins dans les aéroports accessibles aux seuls voyageurs munis de billets
- les magasins situés dans les gares ferroviaires à condition de se situer en centre ville
- d'une surface de vente totale ne dépassant pas 2500 m<sup>2</sup>
- les garages et commerces d'automobiles
- le regroupement de magasins voisins jusqu'à 2500m<sup>2</sup>, ce seuil étant ramené à 800m<sup>2</sup> lorsqu'il s'agit de créer un magasin à dominante alimentaire.
- Les activités hôtelières

### Le régime dérogatoire

Dans les communes de moins de 20 000 habitants, le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'urbanisme peut, lorsqu'il est saisi d'une demande de permis de construire un équipement commercial dont la surface est comprise entre 300 et 1 000 mètres carrés, proposer au conseil municipal ou à l'organe délibérant de cet établissement de saisir la commission départementale d'aménagement commercial afin qu'elle statue sur la conformité du projet.

### LA COMMISSION DEPARTEMENTALE D'AMENAGEMENT COMMERCIAL

Tout projet de création ou d'extension de magasins doit être soumis, préalablement à la délivrance du permis de construire, à la commission départementale d'aménagement commercial (CDAC) compétente.

**La commission départementale d'aménagement commercial est composée de huit membres :**

Des cinq élus locaux suivants :

- a) Le maire de la commune d'implantation ;
- b) Le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'aménagement de l'espace et de développement dont est membre la commune d'implantation ou, à défaut, le conseiller général du canton d'implantation ;
- c) Le maire de la commune la plus peuplée de l'arrondissement, autre que la commune d'implantation ; dans le cas où la commune d'implantation appartient à une agglomération multicommunale comportant au moins cinq communes, le maire de la commune la plus peuplée est choisi parmi les maires des communes de ladite agglomération ;
- d) Le président du conseil général ou son représentant ;

e) Le président du syndicat mixte ou de l'établissement public de coopération intercommunale chargé du schéma de cohérence territoriale auquel adhère la commune d'implantation ou son représentant ou, à défaut, un adjoint au maire de la commune d'implantation.

2° De trois personnalités qualifiées en matière de consommation, de développement durable et d'aménagement du territoire.

La CDEC est présidée par le préfet qui ne prend pas part au vote.

Le sens du vote émis par chacun des membres est public. Un projet ne peut être autorisé que s'il recueille la majorité absolue des voix des membres présents (quorum de 5 membres)

La commission se prononce dans un délai de 1 mois à compter de l'enregistrement de la demande. Si le demandeur de l'autorisation n'a pas reçu de décision de la CDEC au bout de 2 mois, la demande est réputée accordée.

La CDAC peut entendre toute personne dont l'avis présente un intérêt pour éclairer sa décision

Est prise en compte la dimension interdépartementale de certains projets en complétant la composition de la CDAC avec la désignation par le préfet d'au moins un élu et une personnalité qualifiée de chaque autre département concerné

#### **LA COMMISSION NATIONALE D'AMENAGEMENT COMMERCIAL**

Les décisions d'autorisation ou de refus prises par la CDAC peuvent faire l'objet d'un recours contentieux devant la commission nationale d'aménagement commercial qui est une autorité collégiale indépendante. ( 8 membres : 4 hauts fonctionnaires et 4 personnalités qualifiées sous la présidence d'un membre du conseil d'état)

Le recours en CNAC se fait dans un délai d'un mois

- par toute personne ayant intérêt à agir; préalable obligatoire à tout recours contentieux
- par le demandeur lui-même, au préfet ou à deux membres de la CDEC dont l'un doit être un élu local

La CNAC se prononce dans délai de 4 mois (recours en Conseil d'Etat ensuite)

En cas de silence de la CNAC pendant un délai de quatre mois, la requête est réputée rejetée et la décision de la CDAC réputée validée

En cas d'avis défavorable de la CDAC ou CNAC, le permis de construire ne peut être délivré (attente expiration délai de recours pour mise en œuvre)

#### **LES CRITERES D'AUTORISATION**

La commission départementale d'aménagement commercial se prononce sur les effets du projet en matière d'aménagement du territoire, de développement durable et de protection des consommateurs. Les critères d'évaluation sont :

- ✦ *en matière d'aménagement du territoire :*
  - ◆ l'animation de la vie urbaine, rurale et de montagne ;
  - ◆ les flux de transport ;
  - ◆ les effets sur les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat et les ZAC.
- ✦ *en matière de développement durable :*
  - ◆ la qualité environnementale du projet ;
  - ◆ son insertion dans les réseaux de transports collectifs.

#### **LE CONTENU DES DOSSIERS DE DEMANDE D'AUTORISATION :**

Le **contenu de la demande** d'autorisation prévu par le décret du 24 novembre 2008 est adapté au renseignement de ces nouveaux critères, notamment :

- plan indicatif des surfaces de vente des commerces,

- zone de chalandise <sup>1</sup>et population de chaque commune correspondante avec son évolution,
- capacités d'accueil pour le chargement et le déchargement des marchandises,
- desserte en transports collectifs et accès pédestres et cyclistes, étude permettant d'apprécier les effets prévisibles du projet sur les différents critères décisionnels avec des éléments sur l'accessibilité de l'offre commerciale,
- les flux de voitures particulières et de véhicules de livraisons et les accès sécurisés à la voie publique,
- la gestion de l'espace,
- les consommations énergétiques et la pollution,
- les paysages et les écosystèmes ;
- en cas de création, surface de vente et secteur d'activité (tel que défini ci-dessus) pour chaque magasin de plus de 1000 m2 et surface globale du projet ;
- en cas d'extension, surface déjà exploitée et surface projetée de chaque magasin, attestation du RSI et indication du paiement à jour de la TASCOM ;
- en cas de changement de secteur d'activité, tout document justifiant du droit du demandeur à exploiter l'établissement dans le nouveau secteur.

**La demande d'autorisation est soit adressée** au préfet sous pli recommandé avec demande d'avis de réception, soit déposée contre décharge au secrétariat de la commission, soit adressée par voie électronique. Dans ce dernier cas, l'accusé de réception électronique est adressé sans délai.

#### **Adresse du secrétariat de la C.D.E.C de la Préfecture du Rhône**

*Préfecture du Rhône  
Direction des affaires décentralisées  
Affaires domaniales et Urbanisme  
106 rue Pierre Corneille 69419 LYON CEDEX 03*

La demande peut être déposée conjointement par plusieurs personnes agissant à des titres différents par exemple le promoteur et le futur exploitant.

La demande d'autorisation préalable, doit comporter les informations indispensables pour permettre de contrôler sa régularité, d'assurer son instruction et pour donner à la commission départementale d'aménagement commercial (C.D.A.C.) les éléments nécessaires à sa prise de décision.

Il s'avère donc primordial, pour assurer la recevabilité même du dossier, que tous les éléments prescrits y figurent.

---

<sup>1</sup> la zone de chalandise d'un équipement faisant l'objet d'une demande d'autorisation d'exploitation commerciale correspond à l'aire géographique au sein de laquelle cet équipement exerce une attraction sur la clientèle.

« Cette zone est délimitée en tenant compte notamment de la nature et de la taille de l'équipement envisagé, des temps de déplacement nécessaires pour y accéder, de la présence d'éventuelles barrières géographiques ou psychologiques, de la localisation et du pouvoir d'attraction des équipements commerciaux existants ainsi que de la localisation des magasins exploités sous la même enseigne que celle de l'établissement concerné.

## **LE DISPOSITIF DE REGULATION DES IMPLANTATIONS COMMERCIALES : HISTORIQUE ET LEGISLATION EN VIGUEUR**

Depuis les années 60 qui a vu l'essor rapide de la grande distribution, quatre textes législatifs, complétés par des textes réglementaires d'application, ont progressivement consolidé, puis renforcé les dispositions visant à encadrer le développement de l'équipement commercial, par la mise en place d'un régime d'autorisation préalable reposant sur l'intervention de commissions départementales et nationales.

- **La loi n° 69-1263 du 31 décembre 1969 portant certaines dispositions d'ordre économique et financier institue, dans son article 17, une procédure d'examen préalable à la délivrance des permis de construire pour les commerces de plus de 3 000 m<sup>2</sup>.** Elle crée à cet effet les comités départementaux d'urbanisme commercial (C.D.U.C.) et la commission nationale d'urbanisme commercial (C.N.U.C.), qui se substituent aux comités consultatifs départementaux prévus par la circulaire interministérielle du 29 juillet 1969.
  
- **La loi du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat (dite loi " Royer ") institue un véritable régime juridique de l'urbanisme commercial, en mettant en place une procédure d'autorisation d'ordre économique, distincte du permis de construire.** Elle renforce le rôle des C.D.U.C., jusque là cantonnées dans des attributions consultatives, en leur donnant un pouvoir de décision alors même que ces commissions sont en partie composées de professionnels plus ou moins directement concernés par les projets qu'elles doivent examiner. Elle aménage une procédure d'appel non plus devant le ministre chargé de l'équipement, mais devant le ministre chargé du commerce, lequel statue après avis d'une commission nationale d'urbanisme commercial composée à l'image des commissions départementales, alors que la précédente commission nationale était exclusivement composée de hauts fonctionnaires. Cette loi vise notamment à garantir un développement harmonieux entre les différentes formes de commerces, à éviter une croissance désordonnée des formes nouvelles de distribution et à contribuer au rééquilibrage des agglomérations par le développement des activités de centre-ville, dans le respect des principes d'aménagement du territoire et de protection de l'environnement. A cet effet, le seuil de l'autorisation est abaissé à 1000 m<sup>2</sup> de surface de vente dans les communes de moins de 40000 habitants et à 1500 m<sup>2</sup> dans les communes de plus de 40000 habitants, tandis que les extensions de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de vente sont également soumises à autorisation préalable dès lors que les magasins atteignent ou dépassent ces seuils.

Cet appareil juridique devait notamment être complété par la loi n° 90-1260 du 31 décembre 1990, dite loi " Doubin ", qui a eu pour effet d'introduire dans le régime d'autorisation préalable des dispositions spécifiques relatives aux magasins **constituant un même ensemble commercial.**

- **La loi n° 93-122 du 29 janvier 1993 (loi " Sapin ") relative à la prévention de la corruption et à la transformation de la vie économique et des procédures publiques, complétée par le décret n° 93-306 du 9 mars 1993, transforme de manière significative le régime institué en 1973.** La commission nationale d'équipement commercial perd son caractère consultatif et se substitue au ministre pour connaître en appel des décisions des commissions départementales. La composition des commissions départementales est modifiée : le nombre de leurs membres est réduit de 20 à 7 et, à l'exception du représentant des consommateurs, ils tirent leur légitimité d'une élection.
  
- **La loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 (loi " Raffarin ")**, précisée par le décret n° 96-1018 du 26 novembre 1996, **modifie profondément le dispositif en étendant l'exigence d'une autorisation préalable d'exploitation commerciale à un nombre accru de projets**, soit par l'abaissement des seuils de surfaces pour les opérations déjà soumises à autorisation, soit par la définition de nouvelles opérations assujetties à autorisation. Cette réforme s'articule autour des principaux axes suivants :
  - l'abaissement à 300 m<sup>2</sup> de surface de vente du seuil de création ou d'extension des surfaces commerciales, la soumission à autorisation des

- changements de destination d'un commerce et l'obligation d'une enquête publique pour les projets de plus de 6 000 m<sup>2</sup> de surface de vente ;
- l'introduction de l'emploi et de l'environnement parmi les principes d'examen des dossiers soumis aux commissions départementales d'équipement commercial (C.D.E.C.) et la Commission nationale d'équipement commercial (C.N.E.C.) ;
  - la modification de la composition des C.D.E.C. Les commissions départementales comptent désormais six membres ; la décision d'autorisation n'est accordée que lorsque quatre membres ont voté favorablement ;
  - le renforcement des sanctions en cas d'exploitation de surfaces commerciales sans autorisation, afin de les rendre réellement dissuasives.

Par ailleurs la mise en place de schémas de développement commercial sur un territoire donné et à partir d'un véritable bilan, d'abord réalisée à titre expérimental, doit permettre de définir des objectifs précis d'évolution des équipements commerciaux.

- [Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000](#), relative à la solidarité et au renouvellement urbains (loi " S.R.U. ") a tout récemment modifié la législation en vigueur en ajoutant trois nouveaux critères à l'examen des projets d'équipement commercial :
  - l'impact global du projet sur les flux de voitures particulières et de véhicules de livraison,
  - la qualité de la desserte en transports publics ou avec des modes alternatifs,
  - les capacités d'accueil pour le chargement et le déchargement des marchandises.

Ces dispositions sont d'application immédiate et concernent toutes les demandes déposées après l'intervention de la loi.

**A l'exception de son article 1er, les dispositions de la loi n°73-1193 du 27 décembre 1973 modifié, sont désormais intégrées [au code de commerce](#)**

- [loi n° 2008-776 du 4 août 2008](#) de modernisation de l'économie est venue réformé la législation en profondeur notamment relèvement du seuil à 1000 m<sup>2</sup>, suppression des critères économiques au profit de ceux liés à l'aménagement du territoire et au développement durable et révision des instances décisionnelles