

**Dispositifs de régulation
des implantations commerciales
- CDAC et CNAC -**

La Commission Départementale d'Aménagement Commercial (CDAC) est régie par la loi n° 2008-776 du 4 août 2008 de modernisation de l'économie et notamment ses articles 102 et 105 et par le décret n° 2008-1212 du 24 novembre 2008 relatif à l'aménagement commercial.

I. CHAMPS D'APPLICATION

Le seuil d'autorisation des surfaces commerciales est relevé de 300 m² à 1 000 m².

Sont désormais soumis à autorisation d'exploitation commerciale les projets ayant pour objet :

- la 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 ;
- l'extension de la surface de vente d'un magasin de commerce de détail ayant déjà atteint le seuil des 1 000 m² 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 m², seuil ramené à 1 000 m² lorsque l'activité nouvelle du magasin est à prédominance alimentaire ;
- 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 m² ;
- l'extension d'un ensemble commercial tel que défini précédemment, réalisée en une ou plusieurs fois, de plus de 1000 m² ;
- la réouverture au public, sur le même emplacement, d'un magasin de commerce de détail d'une surface de vente supérieure à 1 000 m² dont les locaux ont cessé d'être exploités pendant 3 ans ;

- la création d'un établissement de spectacles cinématographiques comportant plusieurs salles et plus de 300 places et résultant, soit d'une construction nouvelle, soit de la transformation d'un immeuble existant;
- l'extension d'un établissement de spectacles cinématographiques comportant plusieurs salles et ayant déjà atteint le seuil de 300 places ou devant le dépasser par la réalisation du projet, à l'exception des extensions représentant moins de 30% des places existantes et s'effectuant plus de cinq ans après la mise en exploitation ou la dernière extension;
- l'extension d'un établissement de spectacles cinématographiques comportant plusieurs salles et ayant déjà atteint le seuil de 1 500 places ou devant le dépasser par la réalisation du projet ;
- la réouverture au public, sur le même emplacement, d'un établissement de spectacles cinématographiques comportant plusieurs salles et plus de 300 places et dont les locaux ont cessé d'être exploités pendant deux ans.

Exception : pouvoir de saisine de la CDAC dans les communes de moins de 20.000 habitants

Dans les communes de moins de 20 000 habitants, les projets nécessitant un permis de construire, dont la surface de vente finale est comprise entre 300 m² et 1 000 m², peuvent néanmoins faire l'objet d'un passage en CDAC, pour avis, après saisie de la commission par le maire.

En cas d'avis défavorable de la CDAC, le permis de construire ne peut être délivré.

II. PROCEDURE D'AUTORISATION

Le secrétariat de la CDAC est assuré par les services de la préfecture, qui examinent la recevabilité des demandes.

La commission doit statuer sur les demandes d'autorisation **dans un délai de 2 mois** à compter de leur enregistrement. Passé ce délai, la décision est réputée favorable.

La commission se prononce par vote à bulletins nominatifs.

La commission autorise les projets par un vote à la majorité absolue des membres présents. Le préfet, qui préside la réunion, ne prend pas part au vote.

Elle ne peut délibérer que si au moins **5** de ses membres sont présents.

Si ce quorum n'est pas atteint, il est procédé, sur le même ordre du jour, à une nouvelle convocation de la commission. Celle-ci ne peut valablement délibérer, à l'expiration du délai de **3** jours après cette convocation, que si au moins **4** de ses membres sont présents.

Lorsqu'elle statue sur un projet dont la zone de chalandise ou la zone d'influence cinématographique dépasse les limites du département, la CDAC ne peut délibérer que si au moins la majorité de ses membres sont présents.

Si ce quorum n'est pas atteint, il est procédé, sur le même ordre du jour, à une nouvelle convocation de la commission. Celle-ci ne peut valablement délibérer, à l'expiration du délai de **5** jours après cette convocation, qu'en présence, au moins, de **4** membres du département d'implantation et d'**1/3** des membres de la commission.

Comme lors des CDEC, le dossier CDAC est un élément déterminant pour l'obtention de la demande :

- sa constitution est complexe, voire piégeuse, et nécessite une expertise technique pour sa constitution ;
- il doit également être un outil d'argumentation et de défense du projet auprès des membres de la CDAC.

URBICOM Conseil se tient donc à votre disposition pour sa réalisation.

Par téléphone : 0820.88.20.20 (N° indigo - 0,11 € /min.)

Par mail : contact@urbicom.fr

III. LA COMPOSITION DE LA CDAC

Président : le Préfet ou un fonctionnaire du corps préfectoral

Cinq élus :

- **le maire de la commune d'implantation.**
- **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 un membre du conseil communautaire désigné par le président, qui ne peut être un élu d'une des communes appelées à être représentées à la Commission Départementale d'Aménagement Commercial **ou à défaut : le conseiller général du canton d'implantation** (qui ne peut se faire représenter).
- **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.
- **Le président du Conseil Général** ou son représentant.
- **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.

Lorsque l'un des élus détient plusieurs des mandats mentionnés ci-dessus, le préfet désigne pour le remplacer un ou plusieurs maires de communes situées dans la zone de chalandise concernée.

Trois personnalités qualifiées :

- **En matière de consommation, de développement durable et d'aménagement du territoire** réparties au sein de trois collèges établis à raison d'un collège par domaine. Ces personnalités exercent un mandat de 3 ans et ne peuvent effectuer plus de deux mandats consécutifs.

Lorsque la zone de chalandise du projet dépasse les limites du département, le préfet complète la composition de la commission en désignant au moins un élu et une personnalité qualifiée de chaque autre département concerné.

Pour les projets d'aménagement cinématographique, la commission comprend parmi les personnalités qualifiées désignées par le préfet, un membre du comité consultatif de la diffusion cinématographique.

La commission entend le demandeur à sa requête et peut entendre toute personne dont l'avis présente un intérêt pour la commission.

Toute autre personne souhaitant être entendue par la commission peut en faire la demande. Cette demande, formulée par écrit et notifiée au secrétariat de la CDAC au moins 5 jours avant la réunion de celle-ci, doit comporter les éléments justificatifs, d'une part l'intérêt de la personne concernée à être entendue et, d'autre part, des motifs qui justifient son audition.

IV. RECOURS EN CNAC

Dans **un délai d'1 mois** à compter de la notification ou de l'intervention implicite de la décision, un recours peut être exercé auprès de la Commission Nationale d'Aménagement Commercial qui se prononce dans un délai de 2 mois.

Outre le demandeur, le préfet, les membres de la CDAC ou le médiateur du cinéma, ce recours est désormais ouvert à toute personne ayant un intérêt à agir.

La saisine de la CNAC est un préalable obligatoire à un recours contentieux à peine d'irrecevabilité de ce dernier.

Avant l'expiration du délai de recours ou, en cas de recours, avant la décision de la CNAC, le permis de construire ne peut être accordé ni la réalisation entreprise et aucune nouvelle demande ne peut être déposée pour le même terrain d'assiette auprès de la CDAC.