



Note ADS

Aménagement commercial et cinématographique

Les dispositions contenues dans la présente note sont applicables au moment de sa parution

La présente annexe synthétise les principaux seuils à partir desquels l'autorisation CDAC ⁽¹⁾ est requise. Elle précise également les principaux commerces qui en sont exclus.

Sont exclus du champ de l'autorisation CDAC

(L752-2 du code du commerce)

- les hôtels
- les restaurants
- les installations de distribution de carburants
- les pharmacies
- les commerces de véhicules automobiles ou de motocycles avec ou sans atelier
- Les halles et marchés d'approvisionnement au détail, couverts ou non, établis sur les dépendances du domaine public
- Les magasins accessibles aux seuls voyageurs munis de billets et situés dans l'enceinte des aéroports
- Les regroupements de surfaces de vente de magasins voisins, sans création de surfaces supplémentaires, n'excédant pas 2 500 m², ou 1 000 m² lorsque l'activité nouvelle est à prédominance alimentaire.
- Les regroupements de surfaces de vente de magasins voisins, sans création de surfaces supplémentaires, n'excédant pas 2 500 mètres carrés, ou 1 000 mètres carrés lorsque l'activité nouvelle est à prédominance alimentaire, ne sont pas soumis à une autorisation d'exploitation commerciale.
- Les 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 mentionnée à l'article L. 303-2 du code de la construction et de l'habitation ne sont pas soumises à une autorisation d'exploitation commerciale dès lors que la surface de vente du commerce est inférieure au quart de la surface de plancher à destination d'habitation.

Entrent dans le champ de l'autorisation CDAC

(L752-1 du code du commerce)

- 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. Est considérée comme une extension l'utilisation supplémentaire de tout espace couvert ou non, fixe ou mobile, et qui n'entre pas dans le cadre de l'article L. 310-2 (*ventes « au déballage »*) ;
- tout changement de secteur d'activité ⁽²⁾ d'un commerce d'une surface de vente supérieure à 2 000 m², 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](#) ⁽³⁾ et dont la surface de vente totale est supérieure à 1 000 m² ;
- l'extension de la surface de vente d'un ensemble commercial ayant déjà atteint le seuil des 1 000 m² ou devant le dépasser par la réalisation du projet ;
- 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, 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 ;
- la création ou l'extension d'un point permanent de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par

voie télématique, organisé pour l'accès en automobile sauf ceux intégrés à un magasin de détail ouvert au public à la date de publication de la loi ALUR [n° 2014-366 du 24 mars 2014](#), et ne créant pas une surface de plancher de plus de 20 m².

- Cas particulier des « drives » : la création ou l'extension des points permanents de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique, organisé pour l'accès en automobile (drive), sont soumis à autorisation d'exploitation commerciale (article L752-1 du code de Com.). Cette autorisation est accordée par piste de ravitaillement et par mètre carré d'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées au retrait des marchandises (article L752-16 du code de com.).

Deux cas échappent à cette obligation :

-* la création de point permanent de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique, organisé pour l'accès en automobile (drive), intégré à un magasin de détail ouvert au public à la date de la publication de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 (loi ALUR), et n'emportant pas la création d'une surface de plancher de plus de 20 m². (art. L. 752-1 - alinéa 7).

-* les projets pour lesquels, selon les cas, un permis a été accordé expressément ou tacitement ou une décision de non-opposition à une déclaration préalable est intervenue avant l'entrée en vigueur de la loi ALUR (article 129 VII).

Modification substantielle

(Article L752-15 du code du commerce)

- Une nouvelle demande d'autorisation CDAC est nécessaire lorsque le projet, en cours d'instruction ou dans sa réalisation, subit des modifications substantielles dans la nature du commerce ou des surfaces de vente, ou en cas de modification d'enseigne.

Cinémas soumis à autorisation de la CDAC (autorisation cinématographique)

(C. cinéma, art. L. 212-7)

- la création d'un établissement cinématographique comportant plusieurs salles et plus de 300 places (construction nouvelle ou transformation d'un immeuble existant)
- l'extension d'un établissement comportant plusieurs salles ayant déjà atteint le seuil de 300 places ou devant le dépasser par la réalisation du projet.
leurs extensions représentant moins de 30% des places existantes dès lors qu'elles s'effectuent plus de cinq ans après la mise en exploitation ou de la dernière extension ne nécessitent pas d'autorisations
- l'extension d'un établissement comportant plusieurs salles et ayant déjà atteint le seuil de 1500 places ou devant le dépasser par la réalisation du projet;
- L'extension d'un établissement de spectacles cinématographiques comportant déjà huit salles au moins ou devant dépasser ce seuil par la réalisation du projet ;
- la réouverture au public d'un établissement sur le même emplacement d'un établissement comportant plusieurs salles et plus de 300 places et dont les locaux ont cessé d'être exploités pendant deux ans.

(1) le secrétariat et l'instruction de la CDAC sont assurés par la DDT de l'Oise – service SAUE/POT. Pour toute question sur ce sujet, le service peut être contacté au : 03 44 06 50 83).

(2) L'article [R 752-3](#) du code de commerce distingue 2 secteurs d'activité, le changement de secteur s'effectuant lorsque l'on passe de l'un à l'autre :

- secteur 1 : commerce de détail à prédominance alimentaire
- secteur 2 : autres commerces de détail et activités de prestation de services à caractère artisanal.

(3) Sont regardés comme faisant partie d'un même ensemble commercial, qu'ils soient ou non situés dans des bâtiments distincts et qu'une même personne en soit ou non le propriétaire ou l'exploitant, les magasins qui sont réunis sur un même site et qui :

1° Soit ont été conçus dans le cadre d'une même opération d'aménagement foncier, que celle-ci soit réalisée en une ou en plusieurs tranches ;

2° Soit bénéficient d'aménagements conçus pour permettre à une même clientèle l'accès des divers établissements ;

3° Soit font l'objet d'une gestion commune de certains éléments de leur exploitation, notamment par la création de services collectifs ou l'utilisation habituelle de pratiques et de publicités commerciales communes ;

4° Soit sont réunis par une structure juridique commune,

sauf ceux construits dans le cadre d'une ZAC créée dans un centre urbain.

Les modalités de calcul de la surface de vente sont toujours gouvernées par les dispositions de la circulaire du 16 janvier 1997.