



# Note ADS

## Commerce et ADS

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

La loi sur la modernisation de l'économie (dite LME) du 4 août 2008 a réformé les procédures d'urbanisme commercial. La présente note a pour objet de synthétiser la procédure d'instruction des permis nécessitant une autorisation commerciale (seuil de passage en commission relevé de 300 à 1 000 m<sup>2</sup> de surface de vente) ainsi que le cas particulier des commerces de détail compris entre 300 à 1000m<sup>2</sup> dans les communes de moins de 20 000 habitants dans lesquelles le maire ou le président de l'EPCI compétent en urbanisme et, le cas échéant, le président de l'EPCI en charge du SCOT peut saisir pour avis la commission départementale d'aménagement commercial (CDAC).

La loi n° [2014-626 du 18 juin 2014](#) relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises dite loi ACTPE a complété ces dispositions et modifié notamment la procédure pour les demandes d'autorisation d'exploitation commerciale nécessitant une demande de permis de construire, en instaurant le principe de l'autorisation unique-guichet unique (art. L 425-4 du CU). Le décret [n° 2015-165 du 12/02/2015](#) précise les modalités de mise en œuvre du permis valant autorisation d'exploitation commerciale (PC-AEC).

La loi n° [2015-990 du 6 août 2015](#) dite « loi MACRON » pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques vise principalement à la simplification des procédures et à l'accélération de la réalisation des opérations de construction et d'aménagement.

La loi dite « ELAN » du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, pour lutter contre la dévitalisation commerciale de certains territoires, notamment dans les centres-villes, a apporté de multiples retouches aux dispositions du code de commerce relatives à l'urbanisme commercial. Les dispositions qui concernent le dossier de demande d'autorisation d'exploitation commerciale s'appliquent aux demandes déposées depuis le 1er janvier 2020

Voir l'[annexe n°36 a\)](#) qui présente les commerces soumis ou non à l'autorisation CDAC.

### 1. Permis valant autorisation d'exploitation commerciale (AEC) (surface de vente > 1000 m<sup>2</sup>)

#### Le permis de construire :

La demande de permis doit être accompagnée de 2 exemplaires supplémentaires (accompagné du récépissé de dépôt en mairie), dont un sur support dématérialisé (article R423-2 du CU), et comprenant les dossiers d'Autorisation d'Exploitation Commerciale (1) constitués des éléments mentionnés à l'article R752-6 du code de commerce. Le maire transmet dans un délai de 7 jours les 2 exemplaires du dossier (dont 1 dématérialisé) au secrétariat de la commission CDAC (2) (article R423-13-2 du CU).

Le délai d'instruction de droit commun est de 5 mois (articles R423-25e) et R423-28 du CU)-y compris pour les permis au nom de l'État (en application du décret n° [2014-1300 du 23 octobre 2014](#) dit « principe du silence vaut accord » portant modification des articles L424-1, L424-2 et R423-28 du CU).

Si la CDAC, ou le cas échéant la CNAC, a rendu un avis défavorable, le défaut de notification d'une décision expresse dans le délai d'instruction vaut décision implicite de rejet (article R424-2 h) du CU) pour qui cela vaut accord.

#### L'autorisation d'exploitation commerciale :

Le secrétariat de la CDAC informe le maire des pièces manquantes dans les 15 jours à compter de la réception du dossier. À défaut, le dossier est réputé complet (article R752-10 du code du Com.). Dans les 3 jours suivant leur réception en mairie, le maire transmet les pièces manquantes au secrétariat CDAC. Le délai d'instruction de la demande d'autorisation CDAC court à compter de la réception d'un dossier complet au secrétariat CDAC (article R752-10 du Code du Com.). Les pièces complémentaires sont fournies sous la responsabilité du demandeur (article R431-33-2 du CU).

La CDAC (2) a 2 mois pour se prononcer (article L752-14 du Code du Com). Passé ce délai, l'autorisation est réputée accordée.

Dans les 10 jours suivant la réunion de la commission, la décision est notifiée par le préfet à l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire, parallèlement à la notification au demandeur, à la CNAC (dans certains cas) et publication au RAA et dans les journaux locaux (article R752-19 du code du Com.).

Le recours contre le refus ou l'avis de la CDAC doit être introduit, **dans le mois suivant** la plus tardive des mesures de publicité prévues aux 3<sup>ème</sup> et 5<sup>ème</sup> alinéas de l'article R752-19 (article R752-30 du Code du Com.) et le délai d'instruction du permis est prolongé de 5 mois (article R423-36-1 du CU). La CNAC dispose alors d'un délai de 4 mois pour se prononcer. Le défaut de décision de la CNAC est réputé confirmer l'avis de la CDAC (C. Com, article L752-17).

### **La décision de permis valant AEC :**

Un avis défavorable de la CDAC ou CNAC empêche la délivrance du permis de construire (art. [L. 425-4](#) CU introduit par la loi ACTPE, et art. [L. 752-17](#) du C. Com. modifié par ce même projet de loi).

Les permis délivrés avant l'avis favorable de la CDAC ou, le cas échéant, de la CNAC sont illégaux. Ils doivent être retirés dans le délai de 3 mois. Le retrait s'effectue sur le fondement de l'article L 425-4 du code de l'urbanisme qui prévoit expressément que le PC vaut AEC dès lors qu'il a reçu un avis favorable de la CDAC ou, le cas échéant, de la CNAC.

**Validité** : L'AEC est périmée dans le délai de 3 ans à compter de la date à laquelle le permis est devenu définitif (surfaces de vente non ouvertes au public, points permanents de retrait non ouverts à la clientèle), prolongé de 2 ans pour les projets entre 2500 et 6000 m<sup>2</sup> de surface de vente et 4 ans pour les projets de plus de 6000 m<sup>2</sup> de surface de vente. Le délai de 3 ans est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle définitive en cas de recours devant la juridiction administrative.(article R752-20 du Code du Com.).

### **La post-décision :**

L'évolution d'un équipement commercial sans incidence sur l'occupation des sols fait dorénavant l'objet d'une demande d'AEC autonome au titre du code du commerce (afin d'éviter le dépôt d'une demande de PC)

Un permis de construire valant AEC faisant l'objet d'un permis modificatif ne justifie pas une nouvelle saisine pour avis de la CDAC dès lors que le permis modificatif n'a pas pour effet d'entraîner une modification substantielle du projet au sens de l'article L752-15 du Code du Com.

Une nouvelle demande d'AEC est nécessaire lorsque le projet, en cours d'instruction ou dans sa réalisation, subit des modifications substantielles, du fait du pétitionnaire, au regard de l'un des critères énoncés à l'article L752-6 du code du commerce, ou dans la nature des surfaces de vente.

Le transfert d'un permis de construire valant AEC est possible.

## **2. Permis relatif à un projet de création ou d'extension, dans une commune de moins de 20 000 habitants, d'un magasin de commerce de détail ou d'un ensemble commercial dont la surface de vente globale est comprise entre 300 et 1 000 m<sup>2</sup>** **(procédure de consultation : C. Com.,[R 752-21](#) et [L752-4](#))**

La demande de permis est accompagnée d'une notice précisant la nature du commerce projetée et la surface de vente (article 431-27-1 du CU).

Le délai d'instruction est celui de droit commun à savoir 3 mois. Dans les faits, ce délai sera porté à 5 mois puisqu'il s'agit d'un ERP (Article R423-28 du CU), sauf pour les permis au nom de l'État (idem ci-dessus).

La délibération motivée de la commune ou de l'EPCI décidant de saisir la CDAC doit être adoptée dans le délai **d'un mois** à compter du dépôt du PC et notifiée au demandeur au plus tard 3 jours après son adoption (article R752-22 c) du code du Com.). Au-delà de ce délai, le projet ne peut plus être soumis à la CDAC.

En cas de saisine par le maire ou/et le président de l'EPCI compétent (Articles R752-21 à 29 du Code du Com.), la CDAC a 1 mois pour se prononcer (C. Com. Article L752-4 ). Dans les 10 jours suivant la réunion de la commission, l'avis est transmis à l'autorité compétente pour délivrer le permis (article R752-29 du Code du Com.). À défaut de réponse, l'avis est réputé favorable (article R752-24 c) du code du Com.). En cas d'avis défavorable de la CDAC, le permis doit être refusé. Le défaut de décision sur le permis vaut décision implicite de refus et non accord tacite (article R424-2 h) du CU).

En cas de recours contre le refus de la CDAC (seul le pétitionnaire dispose de la faculté, dans un délai d'un mois, de saisir la CNAC – C. Com., article L752-4), le délai d'instruction du permis est prolongé de 2 mois (C. Urb., article R423-36-1 2<sup>ème</sup> al.). La CNAC dispose d'un délai de 1 mois pour se prononcer. Le défaut de décision de la CNAC est réputé confirmer l'avis de la CDAC (C. Com., article L752-4).

(1) Sur la composition du dossier AEC voir art. [R 752-6](#) du C. Com. Il n'appartient pas au service instructeur de rechercher si le dossier présenté relève ou non de la CDAC. Par contre si les pièces du dossier comportent des éléments qui feraient apparaître la nécessité d'une autorisation commerciale, il convient de réclamer les 2 exemplaires supplémentaires du permis accompagné du dossier spécifique AEC (dont 1 ex. dématérialisé). La lettre d'incomplet mentionnera les pièces du dossier justifiant cette demande.

### **Délivrance du permis dans le délai de recours contre l'avis de la CDAC :**

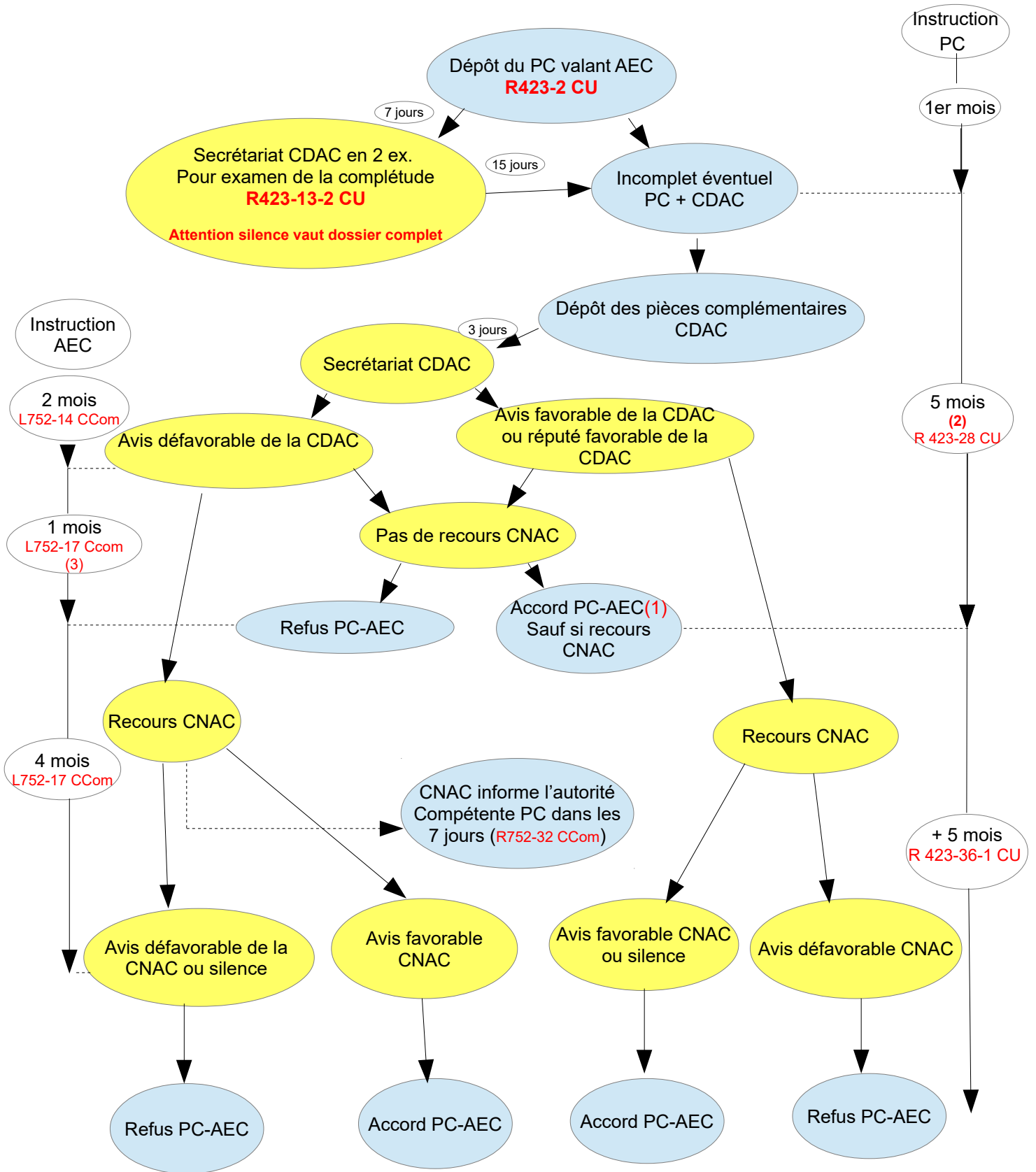
La délivrance du permis dans le mois suivant l'avis de la CDAC est possible, mais fortement déconseillée du fait de l'insécurité juridique qui en résulte. En effet, le PCVAEC ne peut être délivré que sur avis favorable de la commission départementale d'aménagement commercial (CDAC) ou, en cas de recours devant la CNAC, sur avis favorable (exprès ou tacite) de celle-ci, qui se substitue à celui de la CDAC. Interrogé par la cour administrative d'appel de Nancy, le Conseil d'État clarifie la situation d'un permis de construire qui serait délivré avant que la CNAC, régulièrement saisie, n'ait rendu son avis. Pour rappel, la CNAC, qui dispose d'un délai de quatre mois pour se prononcer, peut être saisie par un concurrent (notamment) dans le délai d'un mois, en vertu de l'article L. 752-17, I, du code de commerce. Elle peut également s'auto-saisir dans le mois suivant l'avis émis, en application de l'article L. 752-17, V, du même code.

### **Deux cas de figure peuvent se présenter :**

- la CNAC est déjà saisie (ou s'est auto-saisie) : le permis de construire ne peut pas être délivré, il ne peut légalement intervenir sans une décision favorable de la CNAC. Dès lors, si l'avis de la CDAC fait l'objet d'un recours, l'autorité compétente pour délivrer le PCVAEC doit attendre l'intervention de l'avis, exprès ou tacite, de la commission nationale pour délivrer le permis (à cet effet, le délai d'instruction est prolongé de cinq mois en vertu des dispositions de l'article R. 423-36-1 du code de l'urbanisme) ;

- la CNAC n'est pas encore saisie (mais un recours reste possible) : le permis délivré dans le mois suivant l'avis de la CDAC n'est pas, de ce seul fait entaché d'illégalité. Mais, "l'insécurité qui résulterait de ce que sa légalité pourrait être mise ultérieurement en cause à raison d'un avis négatif de la commission nationale, que celle-ci soit saisie d'un recours ou qu'elle s'auto-saisisse, conduit toutefois à recommander à l'administration d'éviter de délivrer le permis avant l'expiration de ces délais" prévus par les I et V de l'article L. 752-17 du code de commerce. Cette situation rare est néanmoins bien réelle puisque, en l'espèce, la cour administrative d'appel de Nancy y était confrontée.

## Articulation PC – AEC Surface de Vente supérieure à 1000 m<sup>2</sup>



(1) l'arrêté de permis doit comporter une mention indiquant que les travaux ne peuvent être entrepris avant l'expiration des recours entrepris contre la décision CDAC (voir note n°93 sur la rédaction des arrêtés et synthèse des phrases types).

(2) S'agissant d'un ERP, le délai d'instruction est de 6 mois. Jamais rencontré un cas de commerce soumis à autorisation commerciale qui ne soit Pas un ERP.

(3) calculé à partir de la plus tardive des mesures de publicité prévues aux 3ème et 5ème alinéas de l'art. R752-19 (art.R 752-30 C.Com)

