

## - Loi de Modernisation de l'Economie -

### LE POINT SUR LA REFORME DE L'URBANISME COMMERCIAL

Parmi ses nombreuses dispositions, la loi du 4 août 2008 procède également à la « modernisation » de la législation applicable à l'équipement commercial.

L'article 102 de la LME modifie en profondeur les articles L.750-1 et suivants du Code de commerce. En synthèse, les principaux changements sont les suivants :

#### ▪ Les commissions d'aménagement commercial

##### ○ *Objectif de la LME*

L'objectif de la LME est d'accélérer les processus d'autorisation pour les projets qui profitent aux consommateurs en recentrant les travaux des CDAC sur les projets plus importants.

##### ○ *Appellation*

Les Commissions Départementales d'Equipement Commercial (CDEC) et la Commission Nationale d'Equipement National (CNEC) deviennent respectivement la Commission Départementale d'Aménagement Commercial (CDAC) et la Commission Nationale d'Aménagement Commercial (CNAC).

##### ○ *Composition*

La composition de la nouvelle CDAC est modifiée.

Désormais, les élus sont majoritaires (5 au lieu de 3) et des personnalités qualifiées en matière de consommation de développement durable et d'aménagement du territoire participeront aux travaux des Commissions Départementales (3 personnalités) et de la Commission Nationale (4 personnalités).

##### ○ *Modalités de décision de la CDAC*

Désormais, les projets seront autorisés à la majorité absolue des voix des membres présents. La CDAC doit se prononcer dans un délai de 2 mois (au lieu de 4 mois) à compter de sa saisine. Passé ce délai, sa décision est réputée favorable.

Comme auparavant, en cas de refus de la CDAC, le commerçant pétitionnaire peut, dans un délai de 1 mois (au lieu de 2 mois), faire appel de la décision devant la Commission Nationale d'Aménagement Commercial (CNAC), qui doit alors statuer dans un délai maximum de 4 mois.

La procédure d'autorisation commerciale est donc écourtée pour atteindre au maximum 6 mois, hors contentieux naturellement.

- **Le régime des autorisations commerciales**

- *Le seuil d'autorisation est relevé de 300 m<sup>2</sup> à 1 000 m<sup>2</sup>*

La création (construction neuve ou transformation de l'existant) d'un magasin de commerce de détail d'une surface de vente supérieure à 1 000 m<sup>2</sup> et l'extension d'une surface de vente d'un magasin de commerce de détail ayant déjà atteint le seuil des 1 000 m<sup>2</sup> ou devant dépasser ce seuil suite à ladite extension sont soumis à autorisation préalable de la CDAC.

De même, sont soumis à autorisation tous changements de secteur d'activité d'un commerce d'une surface de vente supérieure à 2 000 m<sup>2</sup> (ou 1 000 m<sup>2</sup> s'il s'agit d'un magasin à prédominance alimentaire), la création ou l'extension d'un ensemble commercial dont la surface de vente est supérieure à 1 000 m<sup>2</sup> et la réouverture au public sur le même emplacement d'un magasin de commerce de détail d'une surface de vente supérieure à 1 000 m<sup>2</sup> dont les locaux ont cessé d'être exploités pendant 3 ans (2 ans auparavant).

Par ailleurs, comme l'étaient déjà les pharmacies, les commerces de véhicules automobiles ou de motocycles ne sont pas soumis à autorisation d'exploitation commerciale.

- *Les surfaces de vente comprises entre 300 m<sup>2</sup> et 1 000 m<sup>2</sup> situées dans les communes de moins de 20 000 habitants*

Dans les communes comptant moins de 20.000 habitants, l'autorité compétente en matière d'urbanisme (le Maire ou le Président de l'établissement public de coopération intercommunale) peut, lorsqu'il est saisi d'une demande de permis de construire d'un équipement commercial dont la surface de vente est comprise entre 300 et 1 000 m<sup>2</sup>, saisir la CDAC afin qu'elle statue sur la conformité du projet.

Il s'agit certes d'une possibilité. Il me semble toutefois que les élus n'hésiteront pas à saisir les CDAC afin de justifier leur décision tant auprès du pétitionnaire que des autres commerçants.

o *Les critères d'évaluation de la CDAC*

Les critères de décision de la CDAC sont largement modifiés.

Il ne devrait plus exister d'étude d'impact comme les textes le prévoyaient. De même, le critère de la densité commerciale par zone (ratio du nombre de m<sup>2</sup> pour 1 000 habitats) est supprimé.

La Commission doit désormais se prononcer 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'effet sur l'animation de la vie urbaine, rurale et de montagne ;
  - L'effet du projet sur les flux et les transports ;
  - Les effets découlant des procédures prévues aux articles L.303-1 du Code de la construction et de l'habitation (programme d'amélioration de l'habitat) et L.123-11 du Code de l'urbanisme (ZAC).
  
- En matière de développement durable :
  - La qualité environnementale du projet ;
  - Son insertion dans les réseaux de transports collectifs.

Comme auparavant, l'instruction des demandes d'autorisation sera faite par les services de l'Etat (Préfecture).

▪ **La saisine du Conseil de la concurrence**

Le nouvel article L.752-5 du Code de commerce permet désormais aux maires de saisir le Conseil de la concurrence (devenant "Autorité de concurrence") en cas d'exploitation abusive d'une position dominante ou d'un état de dépendance économique de la part d'une entreprise ou d'un groupe d'entreprises exploitant un ou plusieurs magasins de commerce de détails, afin que celui-ci propose des injonctions et sanctions pécuniaires prévues dans ce cas.

- **Extension du droit de préemption**

Depuis la loi du 2 août 2005, les municipalités peuvent exercer leur droit de préemption sur les baux commerciaux, les baux artisanaux et les fonds de commerce.

La LME étend ce droit de préemption aux terrains susceptibles d'accueillir des surfaces commerciales comprises entre 300 m<sup>2</sup> et 1 000 m<sup>2</sup> dans les zones commerciales.

- **Entrée en vigueur**

L'article 102 de la loi de modernisation de l'économie entrera en vigueur au plus tard le 1<sup>er</sup> janvier 2009.

Toutefois, dès la publication de cette loi, soit le 5 août 2008, sont notamment entrées en vigueur les dispositions permettant aux maires de saisir le Conseil de la concurrence en cas d'exploitation abusive d'une position dominante par une entreprise ou un groupe d'entreprises exploitant un ou plusieurs commerces de détails.

De même, depuis le 5 août 2008, tous les projets portant sur une superficie inférieure à 1 000 m<sup>2</sup> de surface de vente ne sont plus soumis à l'examen de la CDEC ou de la CNEC.

**Julien BONNAT**  
Avocat associé  
Société AVOXA