



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PREFET du GERS

AUCH, le 13 AVR 2015

PREFECTURE
DIRECTION DES LIBERTES PUBLIQUES
ET DES COLLECTIVITES LOCALES
BUREAU DES ELECTIONS, DE LA REGLEMENTATION
ET DES AFFAIRES JURIDIQUES

✉ pref-cdac32@gers.gouv.fr

☎ 05.62.61.43.80 ou 78

☎ 05.62.61.43.74

Le préfet du Gers
à

- Mmes et MM. les maires du département

- MM. les Présidents d'EPCI
chargés de l'instruction
des autorisations du droit des sols (ADS)
(cf. liste ci-dessous)

En communication à :

- M. le Directeur Départemental des Territoires
- Mmes les sous-préfètes de Mirande et Condom

**OBJET : Nouvelles modalités d'instruction des Permis de construire des projets portant
Création ou extension de surfaces commerciales (vente au détail de plus de 1000 m2)**

REF. : Loi ACTPE 2014-626 du 18/06/2014 codifiée aux articles L751-1 à L752-25 du code de commerce
Décret 2015-165 du 12/02/2015 codifié aux articles R751-1 à R752-45 du code de commerce
Articles modifiés du code de l'urbanisme et notamment L425-4, R423-2, R423-13-2, R423-25, R423-36-1,
R423-59, R431-4, R431-33-1 ;

P.J. : 1 annexe

La réforme de l'urbanisme commercial, issue de la loi relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises (ACTPE), conduit à une articulation plus étroite du code de l'urbanisme et du code de commerce.

Les dispositions ainsi modifiées concernent l'instruction notamment des **permis de construire des projets de construction (de plus de 1000 m2) ou d'extension (atteignant ou dépassant les 1000 m2) de surfaces de vente au détail, magasin ou ensemble commercial (cf. au verso art. L752-1 code de commerce).**

Les permis de construire des projets soumis à autorisation de la CDAC (commission départementale d'aménagement commercial), désormais intitulés **PC valant AEC (permis de construire valant autorisation d'exploitation commerciale) ne seront délivrés qu'en cas d'avis favorable de la CDAC** (ou CNAC en cas de recours -L425-4 du code de l'urbanisme), le dossier d'AEC devient un sous-dossier du dossier de demande de PC.

Les 3 critères sur lesquels la CDAC fonde et motive sa décision demeurent : effets du projet en matière d'aménagement du territoire, de développement durable, de protection des consommateurs (L751-6), mais le contenu de chacun est précisé (R752-6 et 7) pour intégrer les nouvelles exigences de la loi notamment en termes de compacité (consommation de l'espace, d'insertion urbaine du projet, des modes de transport alternatif,...).

De plus, pour lutter contre les friches commerciales est instituée **l'obligation de démantèlement des commerces non exploités** (L752-1 et R752-45 à 48).

Vous trouverez ci-joint une **annexe synthétisant les principales modalités d'instruction :**

- d'un permis de construire soumis à autorisation de la CDAC (surface de vente > 1000 m2)
- ou d'une éventuelle consultation pour avis de la CDAC (surface de vente comprise entre 300 m2 et 1000 m2, dans les communes de moins de 20 000 habitants).

Afin de ne pas retarder les porteurs de projets soumis à ces nouvelles procédures, je vous demande de veiller aux délais prescrits et d'en informer et sensibiliser les services instructeurs compétents.

EPCI destinataires :

- Lomagne Gersoise
- Gascogne Toulousaine
- Côteaux d'Arrats Gimone
- Ténarèze
- Bastides de Lomagne
- Grand Auch Agglomération

Pour le Préfet et par délégation,

Le Secrétaire Général,

Christian GUYARD

Projets soumis à autorisation commerciale (L752-1 du code de commerce) :

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

1° 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 ;

2° 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. Est considérée comme une extension l'utilisation supplémentaire de tout espace couvert ou non, fixe ou mobile, et qui n'entrerait pas dans le cadre de l'article L. 310-2 ;

3° 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 ;

4° 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 ;

5° L'extension de la surface de vente d'un ensemble commercial ayant déjà atteint le seuil des 1 000 mètres carrés ou devant le dépasser par la réalisation du projet ;

6° 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 ;

Pour les pépiniéristes et horticulteurs, la surface de vente mentionnée au 1° est celle qu'ils consacrent à la vente au détail de produits ne provenant pas de leur exploitation, dans des conditions fixées par décret.

7° 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.

Par dérogation au 7°, n'est pas soumise à autorisation d'exploitation commerciale la création d'un point permanent de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique, organisé pour l'accès en automobile, intégré à un magasin de détail ouvert au public à la date de publication de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, et n'emportant pas la création d'une surface de plancher de plus de 20 mètres carrés.

Annexe à la Circulaire aux maires du 13 avril 2015.....
relative aux

Nouvelles modalités d'instruction
des Permis de construire valant Autorisation d'Exploitation Commerciale
des projets portant création ou extension de surfaces de vente au détail (+ de 1000 m2)

I- Procédure d'instruction des PC soumis à Autorisation de la CDAC (L752-1)
= PC valant AEC (R752-9 et 10) :

***Dossier unique de PC, intégrant le volet AEC, déposé auprès d'un guichet unique à la mairie, (cft art.R423-2 code Urb. + 2 ex.supplémentaires dont 1 sur support dématérialisé),**

- le maire devient l'interlocuteur unique pour le pétitionnaire,
- le maire doit demander d'éventuelles pièces complémentaires dans le délai d'un mois de complétude du dossier de PC,
- le maire devient l'interlocuteur unique pour le pétitionnaire (et le secr.de la CDAC),
- **le délai d'instruction du PC ne court qu'à/c de la réception du dossier complet, il est majoré de 2 mois**, au titre de la consultation d'une commission départementale (R423-25) et de 5 mois supplémentaires en cas de recours devant la CNAC (R423-36-1),
- **le maire transmet, dans les 7 jours francs suivant le dépôt, 2 ex. dont 1 sur support dématérialisé, du sous-dossier AEC, au secrétariat de la CDAC qui examine la complétude du dossier AEC et en informe le maire,**
- **à défaut, le dossier est réputé complet au titre des éléments nécessaires pour l'examen par la CDAC si, dans les 15 jours francs suivant la réception du dossier par le secr.CDAC, le maire n'a pas reçu d'information ; les règles habituelles s'appliquent alors et l'instruction du PC démarre au jour de la délivrance du récépissé ou de la réception de la dernière pièce du dossier PC, au titre de l'urbanisme,**
- **si le dossier AEC est incomplet, le secrétariat CDAC informe le maire des pièces manquantes, à ce titre,**
- **le maire les réclame immédiatement au pétitionnaire (dans le délai maximum d'un mois de complétude du dossier PC, d'où l'importance de respecter le délai initial de transmission de 7 jours) et, les transmet au secrétariat CDAC dans les 3j suivant leur réception,**
- le maire informe le service instructeur « urbanisme » de : la demande de pièces complémentaires au titre de la CDAC et de la date de réception en mairie des pièces demandées,
- **délai d'instruction de la demande AEC = 2 mois à/c de la réception par le secr.CDAC d'un dossier complet (R752-10), passé ce délai la décision est réputée favorable (L752-14),**
- **A noter : en cas d'avis défavorable de la CDAC (ou de la CNAC), le silence de l'autorité compétente pour délivrer le PC, vaut REJET de la demande (R424-2-h du code Urb.),**

***Nouvelle Demande de PC nécessaire, si les MODIFICATIONS envisagées au projet initial concernent la nature de la surface de vente ou ont une incidence sur l'appréciation d'un des critères décisionnels pour les demandes AEC (L752-6), dans ce cas, la saisine de la CDAC est obligatoire (L425-4 code Urb.+ L752-15 code Commerce).**

***Conséquences sur les RECOURS contentieux :**

- **le recours contentieux contre le PC valant AEC, délivré par l'autorité compétente, doit être obligatoirement précédé de la saisine de la CNAC (L425-4 code Urb. et L752-17 et R752-30 à 39),**

- **le délai de saisine de la CNAC, apprécié à/c de la date d'envoi du recours, est de 1 mois :**

- **pour le pétitionnaire :** à/c de la notification de la décision ou l'avis de la CDAC,
- **pour le préfet et les membres de la CDAC :** à/c de la réunion ou de la date à laquelle la décision ou l'avis est réputé tacite,
- **pour tout autre requérant mentionné à l'art.L752-17 :** à/c de la plus tardive des mesures de publication (RAA et 2 journaux locaux).

***A noter : Caractère INCESSIBLE et INTRANSMISSIBLE des Autorisations d'urbanisme valant AEC ; toute demande de transfert de ces autorisations doit donc faire l'objet d'un REFUS (L425-4 code Urb.). 3/4**

II- Projets non soumis à PC :

la demande AEC est adressée directement au secr.CDAC, en 2 ex. dont 1 sur support dématérialisé, par LR/AR ou par voie électronique ou déposé contre décharge (R752-11).

III- Procédure d'instruction des PC soumis pour AVIS à la CDAC

Dispositions des art.R752-21 à 29 applicables :

- dans les communes de moins de 20 000 habitants,
- à toute demande de PC déposée pour un projet de création ou d'extension d'un commerce de détail ou d'un ensemble commercial, dont la surface de vente globale est comprise entre 300 m2 et 1000 m2,

- le maire peut proposer au conseil municipal de consulter la CDAC, **la délibération correspondante doit être prise dans le délai d'1 mois suivant le dépôt du dossier de PC** ; la délibération doit être motivée,

(Lorsque la compétence de délivrance des autorisations d'urbanisme a été déléguée à un EPCI, la procédure prévue ci-dessus est menée par le président de l'EPCI qui saisit le conseil communautaire, qui doit se prononcer dans les mêmes conditions.

Le maire ou le président de l'EPCI cité à l'alinéa précédent notifie sous huit jours au président de l'organisme compétent en matière de SCOT le dépôt de la demande de permis de construire. Ce dernier peut alors saisir l'organe délibérant de cet organisme pour que ce dernier décide d'une saisine de la CDAC, dans les mêmes conditions qu'exposées ci-dessus.

Cette saisine de l'organisme compétent en matière de SCOT est obligatoire, même si le maire ou le président de l'EPCI n'envisage pas de saisir l'organe délibérant de sa collectivité, ou si ce dernier ne souhaite pas consulter la CDAC).

- **dans les 3 jours suivant son adoption**, la délibération est transmise par le maire ou le président de l'EPCI compétent, au pétitionnaire et affichée pendant 1 mois à la porte de la mairie de la commune d'implantation du projet,

- l'autorité compétente pour délivrer le PC, ou le président de l'organisme compétent en matière de SCOT, adresse au secr.CDAC, par LR/AR, ou par dépôt contre décharge, ou par voie électronique, la demande de consultation, accompagnée de la délibération motivée,

- dès réception, le secr.CDAC informe le pétitionnaire du PC : des date et n° d'enregistrement, du délai imparti à la CDAC pour statuer et du délai d'avis réputé tacite (si l'avis ne lui est pas notifié dans le mois suivant sa saisine),

- le secr.CDAC demande au pétitionnaire, le cas échéant, de compléter son dossier de toutes pièces permettant à la commission d'apprécier les effets du projet au regard des critères (L752-6),

- le **délai d'instruction d'1 mois court à/c de la réception par le secr.CDAC de la demande de consultation (R752-24),**

- 10 jours avant la réunion, le secr.CDAC convoque les membres et 5 jours avant adresse le rapport d'instruction de la DDT,

- le secr.CDAC notifie l'avis de la commission, dans les 10 jours suivant la réunion (ou suivant la date de l'avis tacite), par LR/AR, contre décharge ou voie électronique : au pétitionnaire, à l'autorité compétente pour délivrer le PC (et, si différente, à l'autorité qui a sollicité la consultation).

**D'une manière générale, et pour garantir une bonne sécurité juridique des actes,
toutes les transmissions se font en courrier R/AR ou par dépôt contre décharge ou par voie électronique**

* * * *