

- b) projet de regroupement en une seule exploitation de deux magasins de commerce de détail mitoyens. " " page 5
- c) installation de comptoirs mobiles de vente sur les parkings des supermarchés ou des hypermarchés. " " " "

La décision de la commission

I - Les critères d'application de la loi.

II - La motivation de la décision.

III - La publicité de la décision

- 1°) A l'égard des membres de la commission " " " "
- 2°) A l'égard du demandeur de l'autorisation page 13
- 3°) A l'égard des tiers " " " "

TITRE V

Les droits et obligations du bénéficiaire de l'autorisation

I - Exigence d'une nouvelle autorisation lorsque le projet autorisé est, avant l'octroi du permis de construire ou réalisation, des modifications substantielles dans la nature du commerce ou des surfaces de vente.

II - Interdiction de céder ou de transmettre l'autorisation

III - Durée de validité de l'autorisation

- 1°) L'opération n'est pas soumise à permis de construire " " " "
- 2°) L'opération est assujettie au permis de construire page 15

TITRE II

L'instruction de la demande d'autorisation

I - Sort des demandes concernant des projets non soumis à autorisation préalable de la commission départementale d'urbanisme commercial.

II - Demande concernant un projet déjà examiné par la commission.

III - Demandes relatives à des magasins constituant ensemble un même centre commercial.

IV - Le dossier de la demande.

V - Documents destinés à l'information de la commission.

- 1°) Etablissement d'une fiche analytique.
- 2°) Les rapports.

VI - Avis de la commission du département limitrophe de la commune d'implantation.

VII - Instruction de la demande d'autorisation et procédure de délivrance du permis de construire.

Procédure devant la commission

I - Composition de la commission

II - Règle du quorum

III - Obligation d'impartialité des membres

IV - Audition obligatoire

V - Auditions laissées à l'appréciation de la commission

VI - Principes de l'exclusion des personnes étrangères

VII - Le vote.



Champ d'application du régime de l'autorisation institué
par l'article 29 de la loi

GENERALITES

L'article 29, dont l'objet est de contrôler les implantations de certains établissements de commerce de détail, énumère limitativement les réalisations qu'il soumet à ce contrôle. L'autorisation qu'il prévoit est exigée sous réserve de certaines conditions de superficie :

- d'une part, pour les créations de magasins de commerce de détail, étant observé que la création peut résulter, soit d'un projet de construction nouvelle, soit de la transformation d'un immeuble existant ;
- d'autre part, pour les extensions ou augmentations de surfaces de vente des magasins de commerce de détail.

I - Les créations de magasins de commerce de détail résultant d'un projet de construction nouvelle ou d'un projet de transformation d'immeubles existants.

1°) La notion de magasins de commerce de détail.

Cette notion s'applique à tout magasin ouvert au public où s'effectue la vente de marchandises à emporter en quantité correspondant aux besoins normaux d'un consommateur ordinaire.

2°) La condition de superficie.

L'article 29 prend en considération la surface de plancher hors oeuvre et la surface de vente, et il suffit que l'une de ces superficies soit supérieure au seuil prévu pour que l'autorisation soit nécessaire.

La loi fait par ailleurs varier chacun de ces seuils en fonction de la population de la commune d'implantation. Pour l'évaluation du nombre d'habitants de cette commune, il vous est recommandé de retenir le chiffre de population légale totale de la commune (population municipale et population "comptée à part") tel qu'il résulte du dernier recensement.

a) Définition de la surface de plancher hors oeuvre.

La surface de plancher hors oeuvre s'entend au sens du code de l'urbanisme : elle est représentée par la somme des surfaces de plancher de chaque niveau, calculée à partir du nu extérieur des façades et quelle que soit l'affectation des locaux (ventes, réserves, bureaux, sanitaires) ; ne sont toutefois pas prises en compte les surfaces de plancher affectées au stationnement des véhicules, ainsi que celles des locaux affectés à des activités exclues du champ d'application de l'article 29 comme les prestations de service.

b) Définition de la surface de vente.

La surface de vente à prendre en considération est la surface totale des locaux dans lesquels la marchandise est exposée et où la clientèle est autorisée à accéder en vue d'effectuer ses achats, y compris la surface au sol des vitrines d'exposition et des espaces internes de circulation et présentation.

D'après cette définition, la zone située entre les caisses et les portes de sortie doit être comprise dans la surface de vente de l'établissement commercial.

En revanche, sont à exclure du calcul de celle-ci :

- les allées de circulation desservant les commerces indépendants d'un centre commercial ou d'une galerie marchande ;
- les locaux des prestataires de service (par exemple les cafétarias, restaurants, ...) situés à l'intérieur d'un magasin de commerce de détail ou compris dans un centre commercial.

Cependant, lorsque la cafétaria apparaît comme un simple rayon d'un magasin de commerce de détail, il convient de l'inclure dans la surface de vente de cet établissement. Il en est ainsi par exemple d'une buvette installée dans une allée de circulation d'un magasin.

III - Extension ou augmentation de surface de vente d'un magasin de commerce de détail : surface de l'extension susceptible d'être soumise à l'autorisation de la commission départementale.

La commission départementale doit être saisie dès lors que la surface totale des extensions de surface de vente réalisées depuis l'entrée en vigueur de la loi, ou depuis la dernière autorisation, augmentée de celle prévue dans le projet excède 200 m² et que l'ensemble de la surface de plancher hors oeuvre ou de vente de l'établissement commercial atteint ou dépasse les seuils définis à l'article 29-1.

Exemple : L'exploitant d'un magasin de 1 000 m² de surface de vente situé dans une commune de moins de 40 000 habitants n'est pas tenu de solliciter l'autorisation de la commission lors d'un premier agrandissement de 200 m².

En revanche, une fois cette première extension réalisée, il lui sera interdit de créer dans l'avenir un seul m² de vente supplémentaire sans l'accord de la commission puis, d'une part, le seuil légal de surface de vente défini à l'article 29 § 2 aura été dépassé et que, d'autre part, l'extension totale réalisée depuis l'entrée en vigueur de la loi excédera 200 m² de surface de vente.

III - Application du régime de l'autorisation dans quelques cas concrets

1°) Réalisations exclues, en tout état de cause, du champ d'application de l'article 29.

Ces exclusions visent :

- Les créations et extensions d'établissements commerciaux non affectés à une activité de commerce de détail au sens de la loi, à savoir :
- Les établissements ayant uniquement pour objet la prestation de services comme par exemple les hôtels, restaurants, cafés, cinémas, banques, salons de coiffure.
- Les établissements se livrant uniquement à la vente par correspondance.
- Les coopératives d'entreprises.
- Les établissements de commerces de gros.
- Les marchés publics, c'est-à-dire les halles et marchés d'approvisionnement au détail, couverts ou non, établis sur les dépendances du domaine public et dont la création est décidée par le Conseil Municipal.

b) Les modifications que l'exploitant d'un magasin de commerce de détail envisage d'apporter dans la nature du commerce sans augmentation des surfaces de vente. De telles modifications ne peuvent en effet être regardées comme entraînant création d'un magasin de commerce de détail au sens du 1° et 3° de l'article 29 de la loi et n'entraînent pas non plus dans le champ d'application de l'avant dernier alinéa du même article 29.

2°) Exemples de réalisations valant création d'un magasin de commerce de détail au sens du 1° ou du 3° de l'article 29 :

a) Projet comportant création de plusieurs magasins de détail implantés en un même lieu et constituant une unité économique au regard de leur conception générale ou en raison des conditions communes d'exploitation.

Un tel projet doit être regardé comme entraînant création d'un seul et même magasin de commerce de détail qui est soumis à autorisation préalable dès lors que la superficie de l'ensemble atteint le seuil prévu par la loi.

b) Projet comportant création d'un établissement commercial qui n'est que partiellement affecté à une activité de commerce de détail, comme par exemple un établissement de garage-station service où sont effectuées à la fois des prestations de services et des ventes de voitures à des particuliers.

En pareil cas, il n'y a création d'un magasin de commerce de détail que pour la partie des locaux affectée aux ventes, et seule la surface de ces locaux doit être prise en compte pour déterminer si le projet doit être ou non soumis à autorisation préalable.

c) Cas où un projet envisage la création d'un magasin pour y transférer une activité de commerce de détail que l'auteur de ce projet exerce déjà dans un autre local.

Le promoteur ne peut en aucun cas être dispensé de l'autorisation préalable lorsque la surface du nouveau magasin atteint le seuil de superficie fixé par la loi.

d) Cas où l'exploitant d'un établissement de commerce de gros ou de prestations de services envisage d'affecter cet établissement à une activité de commerce de détail.

Cette transformation s'analyse en la création d'un magasin de commerce de détail au sens de l'article 29 et elle est soumise à autorisation lorsque la condition de superficie est remplie.

e) Projet de reconstruction ou de réouverture au même emplacement et sans augmentation des surfaces de vente d'un magasin de commerce de détail.

Un tel projet ne peut légalement être regardé comme entraînant création d'un magasin de commerce de détail susceptible d'être soumis à autorisation préalable que si les éléments du fonds de commerce de l'établissement initial avaient cessé d'exister au moment où est envisagée la reconstruction ou la réouverture.

3°) Exemples de réalisations valant extension ou augmentation des surfaces de vente d'un magasin de commerce de détail.

a) Transformation en établissement de commerce de détail d'un immeuble qui n'était que partiellement affecté à une activité de commerce de détail.

Cette transformation doit être regardée comme une augmentation de la surface de vente et entre comme telle dans le champ d'application de l'article 29-2° de la loi.

.../...

4

III - Application du régime de l'autorisation dans quelques cas concrets

1°) Réalizations exclues, en tout état de cause, du champ d'application de l'article 29.

Ces exclusions visent :

- a) Les créations et extensions d'établissements commerciaux non affectés à une activité de commerce de détail au sens de la loi, à savoir :
 - Les établissements ayant uniquement pour objet la prestation de services comme par exemple les hôtels, restaurants, cafés, cinémas, banques, salons de coiffure.
 - Les établissements se livrant uniquement à la vente par correspondance.
 - Les coopératives d'entreprises.
 - Les établissements de commerce de gros.
 - Les marchés publics, c'est-à-dire les halles et marchés d'approvisionnement au détail, convertis ou non, établis sur les dépendances du domaine public et dont la création est décidée par le Conseil Municipal.

b) Les modifications que l'exploitant d'un magasin de commerce de détail envisage d'apporter dans la nature du commerce sans augmentation des surfaces de vente. De telles modifications ne peuvent en effet être regardées comme entraînant création d'un magasin de commerce de détail au sens du 1° et 3° de l'article 29 de la loi et n'entraînent pas non plus dans le champ d'application de l'avant dernier alinéa du même article 29.

2°) Exemples de réalisations valant création d'un magasin de commerce de détail au sens du 1° ou du 3° de l'article 29 :

a) Projet comportant création de plusieurs magasins de détail implantés en un même lieu et constituant une unité économique au regard de leur conception générale ou en raison des conditions communes d'exploitation.

Un tel projet doit être regardé comme entraînant création d'un seul et même magasin de commerce de détail qui est soumis à autorisation préalable dès lors que la superficie de l'ensemble atteint le seuil prévu par la loi.

b) Projet comportant création d'un établissement commercial qui n'est que partiellement affecté à une activité de commerce de détail, comme par exemple un établissement de Garage-station service où sont effectuées à la fois des prestations de services et des ventes de voitures à des particuliers.

En pareil cas, il n'y a création d'un magasin de commerce de détail que pour la partie des locaux affectée aux ventes, et seule la superficie de ces locaux doit être prise en compte pour déterminer si le projet doit être ou non soumis à autorisation préalable.

c) Cas où un projet envisage la création d'un magasin pour y exercer une activité de commerce de détail que l'auteur de ce projet exerce déjà dans un autre local.

Le promoteur ne peut en aucun cas être dispensé de l'autorisation préalable lorsque la surface du nouveau magasin atteint le seuil de superficie fixé par la loi.

d) Cas où l'exploitant d'un établissement de commerce de gros ou de prestations de services envisage d'affecter cet établissement à une activité de commerce de détail.

Cette transformation s'analyse en la création d'un magasin de commerce de détail au sens de l'article 29 et elle est soumise à autorisation lorsque la condition de superficie est remplie.

e) Projet de reconstruction ou de réouverture au même emplacement et sous augmentation des surfaces de vente d'un magasin de commerce de détail.

Un tel projet ne peut légalement être regardé comme entraînant création d'un magasin de commerce de détail susceptible d'être soumis à autorisation préalable que si les éléments du fonds de commerce de l'établissement initial avaient cessé d'exister au moment où est envisagée la reconstruction ou la réouverture.

3°) Exemples de réalisations valant extension ou augmentation des surfaces de vente d'un magasin de commerce de détail.

a) Transformation en établissement de commerce de détail d'un immeuble qui n'était que partiellement affecté à une activité de commerce de détail.

Cette transformation doit être regardée comme une augmentation de la surface de vente et entre comme telle dans le champ d'application de l'article 29-2° de la loi.

.../...

.../...

4

b) Projet de regroupement en une seule exploitation de deux magasins de commerce de détail mitoyens.

Ce regroupement ne peut être assimilé à une extension dans la mesure où il ne comporte aucune augmentation de la surface de vente.

En revanche, l'adjonction d'un ou plusieurs nouveaux magasins de vente au détail à la galerie marchande d'un centre commercial doit être regardée comme une extension de la surface de vente de ce centre dès lors que, comme il a été dit précédemment, ce complexe commercial constitue une unité au regard de sa conception générale ou en raison de conditions d'exploitation consistant notamment dans la gestion de services communs.

c) L'installation de comptoirs mobiles de vente, sous chapiteau ou non, sur les parkings de supermarchés ou d'hypermarchés, constitue une augmentation des surfaces au sens de l'article 29.

TITRE II

L'instruction de la demande d'autorisation

I - Sort des demandes concernant des projets non soumis à autorisation préalable de la Commission départementale d'urbanisme commercial.

Il n'y a pas lieu de soumettre la demande à instruction, ni par suite à l'examen de la commission lorsqu'il apparaît manifestement que le projet présenté n'est pas au nombre de ceux que vise l'article 29 de la loi.

En pareil cas, il appartient au secrétariat de la commission départementale d'aviser immédiatement l'intéressé que l'autorisation n'est pas légalement exigée et que sa demande est donc sans objet.

II - Demande concernant un projet déjà examiné par la commission.

Le Secrétariat de la commission ne peut refuser d'enregistrer une demande portant sur une affaire déjà rejetée même si le projet n'a subi aucune modification. Il appartient donc à la commission de se prononcer une nouvelle fois et avant l'expiration du délai de trois mois pour éviter la naissance d'une autorisation tacite.

III - Demandes relatives à des magasins constituant ensemble un même centre commercial.

Un projet de création d'un centre commercial qui apparaît, compte tenu des critères définis dans le § 2 du I du titre premier de la présente circulaire, devoir être soumis à la commission départementale, peut faire l'objet de plusieurs demandes fractionnées. Dans cette hypothèse, même si la surface de chacune des parties faisant l'objet de demandes distinctes n'atteint pas les seuils exigés par la loi, ce projet devra être présenté conjointement par les intéressés, ou en leur nom par un mandataire, par exemple le promoteur du centre agissant conformément aux dispositions de l'article 1031 du code civil.

A défaut d'accord entre tous les intéressés, le secrétaire de la commission doit veiller à ce que ces demandes soient examinées au cours de la même réunion afin que la commission départementale d'urbanisme commercial puisse statuer sur l'ensemble du projet.

IV - Le dossier de la demande.

La demande doit être transmise dans les plus brefs délais :

- à la chambre de commerce et d'industrie
- à la chambre de métiers
- au directeur départemental de la concurrence et des prix
- au directeur départemental de l'équipement
- le cas échéant, au préfet du département limitrophe de la commune d'implantation.

VI - Avis de la commission du département limitrophe de la commune d'implantation.

L'absence de cet avis, lorsqu'il est exigé en application de l'article 11 du décret du 28 janvier 1974, constitue une irrégularité de nature à entraîner l'annulation de la décision de la commission appelée à statuer sur la demande d'autorisation. Il vous appartient dès l'enregistrement de la demande, de communiquer un exemplaire de cette demande au préfet intéressé pour lui permettre de réunir la commission en temps utile. La commission saisie pour avis, et la commission chargée de statuer sur la demande d'autorisation, doivent se prononcer au vu d'un dossier comportant les mêmes éléments d'information.

V - Instruction de la demande d'autorisation et procédure de délivrance du permis de construire.

L'instruction de la demande d'autorisation ainsi que l'octroi de l'autorisation ne peuvent en aucun cas être subordonnés à la délivrance d'un permis de construire.

Il en résulte que, dans l'hypothèse où une demande de permis de construire serait refusée ou aurait fait l'objet d'un sursis à statuer avant qu'intervienne la décision de la commission départementale, cette dernière continue à être saisie et doit statuer sur la demande qui lui est soumise afin d'éviter la naissance d'une autorisation tacite.

...../.....
⑥

Les documents à joindre à la demande sont limitativement énumérés à l'article 15 du décret du 28 janvier 1974. Il n'est donc pas possible d'exiger du demandeur qu'il justifie notamment avoir, soit sous la forme d'une option, soit sous la forme d'un titre de propriété, la disposition d'un terrain nécessaire à la réalisation de son projet.

V - Documents destinés à l'information de la commission.

1°) Etablissement d'une fiche analytique.

La fiche analytique doit être établie conformément au modèle ci-annexé.

Pour rédiger cette fiche, le secrétaire de la commission s'inspirera de renseignements qui figurent dans les rapports d'instructions et recueillera les observations du directeur départemental de l'équipement sur le projet.

En application de l'article 2 du décret du 6 octobre 1975, la fiche analytique doit être adressée aux membres titulaires et suppléants de la commission ainsi qu'aux fonctionnaires qui assistent à la réunion. Je vous demande de veiller à ce que cet envoi se fasse plusieurs jours avant la réunion.

2°) Les rapports.

Ils sont destinés à assurer aux membres de la commission la meilleure information possible afin de leur permettre d'apprécier si l'implantation commerciale projetée répond aux critères fixés par la loi.

Il est donc indispensable que les rapports d'instructions exposent une situation (état des structures du commerce et de l'artisanat, évolution de l'appareil commercial, orientations à moyen et à long terme des activités urbaines et rurales) en faisant ressortir les divers avantages et inconvénients du projet, eu égard aux principes définis par les articles 1, 3 et 4 de la loi d'orientation.

Cependant, dans la mesure où ces rapports contiennent de façon objective et complète une description du marché et des structures de l'équipement commercial existant, complétée par une analyse des perspectives de développement, rien n'interdit qu'ils soient assortis d'un avis.

Dans l'hypothèse où un de ces rapports n'a pas été déposé à la préfecture avant la réunion de la commission, il convient, tout en ayant soin d'éviter la naissance d'une autorisation tacite, de reporter à une date ultérieure, si les délais le permettent, l'examen de la demande figurant à l'ordre du jour de cette réunion et d'adresser par lettre recommandée avec demande d'avis de réception une mise en demeure à l'organisme défaillant.

...../.....

Procédure devant la commission

Composition de la commission.

Les représentants des activités commerciales doivent, en application de l'article 1 du décret du 6 octobre 1975, être inscrits sur les listes électorales d'une ou plusieurs chambres de commerce et d'industrie.

La modification ainsi apportée à l'article 1 du décret du 28 janvier 1974 vise à ce que les représentants des activités commerciales aient réellement la qualité de commerçant ou exercent une activité professionnelle dans le cadre d'une entreprise commerciale.

Vous inviterez en conséquence les membres de la commission, intéressés par ces nouvelles prescriptions, à régulariser leur situation dans les plus brefs délais.

Application de la règle du quorum.

La validité de la délibération de la commission départementale est subordonnée par l'article 9 du décret du 28 janvier 1974 à l'existence d'un quorum égal aux trois cinquièmes des membres de la commission (soit 12 membres).

Cette règle doit être observée pendant toute la durée de l'examen de chacune des affaires et au moment du vote.

Si cette condition n'est pas remplie, il vous appartient de réunir à nouveau la commission pour qu'une décision soit prise avant l'expiration du délai légal.

I - Obligation d'impartialité des membres.

Les membres de la commission doivent s'abstenir de participer à la délibération et au vote portant sur une affaire à laquelle ils sont directement intéressés ou touchant une personne pour laquelle leur impartialité ne serait pas entière. Cette règle doit être rappelée par le Président à l'ouverture de chaque séance pour permettre à tout membre titulaire qui a un intérêt direct dans une des affaires inscrites à l'ordre du jour de la séance à laquelle il a été convoqué, de le faire savoir spontanément et de s'abstenir de siéger lors de l'examen de l'affaire dont il s'agit. Le cas échéant, il vous appartient, en tant que président de la commission, d'inviter l'intéressé à se retirer et de faire appel au suppléant.

Lorsqu'il s'avère que le titulaire et son suppléant ont, tous deux, un intérêt direct à l'autorisation ou au rejet d'un projet, ou que le suppléant, convoqué par suite d'un empêchement du titulaire, se trouve être directement intéressé par une affaire à examiner, le siège reste vacant.

Bien entendu, ces renonciations et exclusions qui doivent être mentionnées au procès-verbal ne s'appliquent que pour l'examen de l'affaire en cause et non pour l'ensemble de la séance de la commission.

Cependant, en dehors du cas où l'un des membres renonce à siéger dans une affaire déterminée, il convient d'être prudent dans l'appréciation de la notion d'intérêt direct susceptible de justifier l'éviction ; vous pourrez, à cet égard, vous inspirer de la jurisprudence concernant les membres des conseils municipaux.

IV - Addition obligatoire.

La commission à l'obligation d'entendre le demandeur de l'autorisation s'il en a manifesté l'intention. Elle doit, en outre, le mettre en mesure de fournir tous les éléments d'information qu'il estime utiles à l'appréciation de la commission.

Le demandeur doit avoir la possibilité de prendre préalablement connaissance du dossier de son projet au secrétariat de la commission afin de pouvoir discuter, en séance, les analyses et les conclusions des rapports d'instructions. Pour l'application de cette règle, il vous appartient, lors de l'envoi de la lettre prévue par l'article 17 du décret du 28 janvier 1974, d'informer l'intéressé de cette possibilité.

Dans le cas où l'une des demandes à examiner concerne un projet d'implantation dans une commune qui participe à un établissement public regroupant plusieurs communes et ayant compétence en matière d'urbanisme, le représentant de cet établissement public doit être convoqué à la réunion de la commission pour y être entendu.

V - Auditions laissées à l'appréciation de la commission.

La commission peut entendre -et à cet effet convoquer- toute personne dont l'audition lui paraîtrait pouvoir éclairer sa décision.

Il n'y a pas d'obstacle à ce que les rédacteurs des rapports d'instruction des compagnies consulaires présentent et expliquent eux-mêmes ces rapports, dans la mesure où la commission estime nécessaire à son information la présence de ces assistants techniques.

T T R E IV

VI - Principe de l'exclusion des personnes étrangères

Les personnes étrangères à la commission ne peuvent en aucun cas assister aux délibérations et au vote de cette commission.
Elles doivent se retirer avant que la commission ne commence à délibérer.

La discussion et le vote se déroulent donc en présence des seules personnes mentionnées à l'article 30 de la loi du 27 décembre 1975.

II - Le vote.

Aucune disposition de la loi et de ses décrets d'application n'interdit aux membres de la commission d'exprimer leur opinion personnellement avant le scrutin. Toutefois, le vote lui-même doit être rigoureusement secret.

Seuls peuvent participer au vote, les membres de la commission ayant assisté à la totalité des débats concernant une affaire déterminée.

Lorsque le nombre des membres présents au moment du vote est impair, la majorité nécessaire à une décision de rejet se calcule en prenant la moitié du chiffre pair immédiatement inférieur au nombre de membres présents augmenté d'une unité.

La commission départementale ne peut délivrer une autorisation en modifiant la consistance (surface et nature des commerces) du projet qui lui a été soumis.

La décision de la commission

I - Les critères d'application de la loi

La commission doit délibérer et statuer sur le projet qui a été soumis à l'instruction.

Dans le cas où des modifications seraient apportées au projet après la clôture de l'instruction, par exemple en séance, la commission doit prendre une décision sur le projet initial, et si ces modifications sont substantielles, le projet modifié doit être soumis à un nouvel examen de la commission conformément aux dispositions prévues à l'avant-dernier alinéa de l'article 29 de la loi.

J'attire votre attention sur le fait que la nouvelle décision qui sera ainsi prise n'annule pas celle qui a été prise sur le projet initial.

La commission doit uniquement fonder son appréciation sur les critères énoncés à l'article 28 de la loi : elle ne peut donc rejeter une demande au motif qu'elle serait dans l'impossibilité d'apprécier les conditions d'exploitation d'un magasin projeté, de connaître son enseignement et les méthodes de vente d'un exploitant futur. La connaissance de la nature du ou des commerces envisagés est par contre nécessaire à la commission pour se prononcer en se fondant sur ces critères.

II - La motivation de la décision.

La motivation exigée par la loi du 27 décembre 1975 doit faire apparaître avec précision les considérations de droit et de fait qui servent de fondement à cette décision.

Il en résulte que les motifs doivent être suffisamment développés et explicites pour permettre à tout intéressé d'en apprécier la valeur. Il ne saurait être question pour la commission de se borner à reproduire les termes de la loi ou à les viser.

III - La publicité de la décision.

1°) A l'égard des membres de la commission

Le procès-verbal de chaque séance doit être adressé sans délai par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à tous les membres titulaires et suppléants qu'ils aient été ou non présents à la séance.

8

ANNEXE I
FICHE ANALYTIQUE

I/ RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LE DOSSIER

- 1) Demandeur
 - * identité et qualité (promoteur immobilier, futur explicitant (commerçant indépendant ou société) (promoteur ayant la double qualité)
 - * désignation des partenaires participant à l'opération.
- 2) Situation du projet :
 - commune
 - localisation exacte du terrain
 - desserte routière (actuelle et prévue)
- 3) Détail du projet :
 - * importance du terrain, des constructions, des surfaces hors-œuvre (surface au sol et surface totale développée) et des surfaces de vente.
 - * nature et forme des commerces
 - répartition des locaux
 - selon le type d'activités (alimentaires, non alimentaire à détailler).
 - selon la forme des commerces (grand magasin, magasin populaire, succursaliste, indépendant...)
 - enseigne de la ou des grandes surfaces qui interviennent comme "locomotives"
 - * éléments annexes ou accessoires (station-service, jardinerie, locaux techniques, café-téria, services).
 - * parking.
- 4) Conditions d'accès des commerçants
 - achat, location, leasing
 - prix indicatif de location ou d'achat
 - charges annuelles.
- 5) Emplois créés
- 6) Chiffre d'affaires prévisionnel de l'équipement commercial prévu
- 7) Calendrier d'exécution
 - le programme sera-t-il réalisé en une seule ou plusieurs tranches ?
 - extensions ou transformations envisagées.
- 8) Date d'ouverture.

II/ INSERTION LOCALE DU PROJET

A - Aspects économicques (*)

- 1) Zone de chalandise
 - a) zone d'attraction envisagée
 - * délimitation -
 - secteur primaire
 - secteur secondaire
 - existence de barrières naturelles ou artificielles.
 - * population -
 - actuelle : de la commune
 - de l'agglomération
 - de la zone de chalandise.
 - future
- * dépenses commercialisables -
 - connaissance de la consommation des habitants ou des ménages dans les secteurs de la zone d'attraction.
- b) équipement commercial de la zone de chalandise
 - * existant
 - magasins traditionnels (surface de vente totale)
 - grandes surfaces (enseigne, surface de vente)
 - * implantations commerciales autorisées en application de la loi du 27 décembre 1973.
 - projets assujettis au permis de construire
 - permis de construire accordé
 - permis de construire refusé
 - demandes de permis de construire en instance
 - sursis à statuer.
 - projets non soumis au permis de construire
 - en cours de réalisation
 - la réalisation n'a pas été entreprise.
- * projets en instance
 - devant la commission départementale d'urbanisme commercial,
 - ayant fait l'objet d'un recours devant le ministre du Commerce et de l'Artisanat.
- * projets dont les surfaces sont inférieures aux seuils fixés par l'article 29 de la loi (mais proches de ces seuils).

2) Niveau des prix et de la concurrence

(*) - Ces renseignements seront tirés des rapports d'instruction établis sur le projet, et de l'étude de marché jointe, le cas échéant, par le demandeur de l'autorisation.

9