

**BULLETIN OFFICIEL DU MINISTRE DE L'ENVIRONNEMENT ET DU CADRE DE VIE ET  
DU MINISTRE DES TRANSPORTS  
N° 9 18 MARS 1981.  
CIRCULAIRE N° 81-02 DU 12 JANVIER 1981.**

Relative à l'instruction des demandes de permis de construire visées par la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat.

La loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat pose à l'égard du permis de construire les principes ci-après :

a) Institution d'une autorisation par une commission départementale d'urbanisme commercial (C.D.U.C.), préalable à l'implantation de certains magasins de commerce de détail.

(Articles 28 à 33 de la loi n° 73-1193.)

b) Information des chambres de commerce et d'industrie et des chambres de métiers des projets immobiliers d'une certaine importance.

(Article 26, 2e alinéa, de la loi n° 73-1193.)

Il en résulte que, tandis que précédemment à l'entrée en vigueur de la loi susvisée, l'aspect économique tenant aux implantations commerciales d'une certaine importance était pris en compte au cours de l'instruction du permis de construire, il existe désormais une procédure distincte.

Toutefois :

le ministre chargé de l'urbanisme est associé à cette procédure, notamment par l'intermédiaire du directeur départemental de l'équipement. Il est important à cet égard que l'avis du directeur départemental de l'équipement figurant au dossier permette d'apprécier la compatibilité de l'implantation projetée avec les documents d'urbanisme, ses conséquences sur l'environnement naturel et urbain, ses incidences sur le développement de l'habitat et des activités à l'échelle de l'agglomération ou de la région urbaine;

la délivrance du permis de construire est subordonnée à l'intervention, à titre définitif, de l'autorisation « commerciale »;

la délivrance de l'autorisation spécifique peut ne pas être antérieure au dépôt de la demande de permis de construire, en effet, la demande de permis peut être déposée avant que l'autorisation de la C.D.U.C. ait été obtenue;

Cependant, le permis de construire ne peut être délivré avant l'expiration du délai de deux mois pendant lequel un recours peut être exercé contre la décision de la C.D.U.C., et, dans l'éventualité d'un tel recours, le permis ne peut pas davantage être délivré avant que le ministre chargé du commerce et de l'artisanat n'ait statué.

De même, l'autorité administrative chargée de l'instruction des demandes de permis de construire devra informer les chambres de commerce et d'industrie et les chambres de métiers des demandes de permis de construire concernant les projets immobiliers d'une certaine importance.

TITRE Ier

Participation du ministre chargé de l'urbanisme à la procédure d'autorisation.

CHAPITRE 1.1. Principes de l'autorisation de la commission départementale d'urbanisme commercial (C.D.U.C.).

Ce chapitre a pour objet d'exposer les principes essentiels de l'autorisation de la C.D.U.C. et non d'en faire une analyse exhaustive qui incombe au ministre chargé du commerce et de l'artisanat.

(Loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973. Décret n° 74-63 du 28 janvier 1974 modifié le 6 octobre 1975 et le 16 février 1976. Circulaire n° 2651 du 10 mars 1976 du ministre du commerce et de l'artisanat. Voir chapitre 2.)

Section 1.1.1. Obligation à l'autorisation.

Tout projet tendant à la création ou à l'extension de magasins de commerce de détail répondant aux caractéristiques fixées par l'article 29 de la loi du 27 décembre 1973 est assujéti à une autorisation de la C.D.U.C. Il s'agit, soit de projets soumis à permis de construire, soit non soumis comme les surfaces de vente sur les aires de stationnement.

Section 1.1.2. 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.

(Circulaire n° 2651 du 10 mars 1976 du ministre du commerce et de l'artisanat.)

Sont donc à exclure, notamment, les surfaces réservées aux activités de service, à la vente en gros et à la vente par correspondance.

Cette notion étant parfois difficile à cerner, il vous appartient de saisir le secrétaire de la C.D.U.C. des problèmes d'interprétation qui pourraient se poser.

Par ailleurs, des additifs à la présente circulaire pourront être élaborés, ultérieurement, compte tenu de la jurisprudence et des instructions données par le ministre chargé du commerce et de l'artisanat.

Section 1.1.3. Définition des surfaces prises en compte.

La loi prend en considération la surface de plancher hors oeuvre, concurrentiellement avec la surface de vente.

(Article 29 de la loi n° 73-1193.)

§ 1.1.3.1. Surface de plancher hors oeuvre.

La surface de plancher hors oeuvre pour les seuils fixés par la loi est la surface de plancher hors oeuvre nette (S.H.O.N.) à prendre en compte. En effet, cette notion prend mieux en compte qu'une autre (S.H.O.B. par exemple), les réalités d'un projet (déduction des surfaces de plancher hors oeuvre non aménageables, des surfaces non closes au rez-de-chaussée et des aires de stationnement réservées aux véhicules).

(Article R. 112-2 du code de l'urbanisme. Circulaire n° 77-170 du 28 novembre 1977.)

§ 1.1.3.2. Surface de vente.

La surface de vente 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 de présentation.

(Circulaire n° 2651 du 10 mars 1976 du ministre du commerce et de l'artisanat.)

La zone située entre les caisses et les portes de sortie doit être comprise dans la surface de vente.

En revanche, sont exclus du calcul de celle-ci :

les ailiées de circulation desservant des commerces indépendants d'un centre commercial ou d'une galerie marchande;

les locaux des prestataires de service (par exemple les cafétérias, restaurants, etc.) situés à l'intérieur d'un magasin de commerce de détail ou compris dans un centre commercial.

Cependant, lorsque la cafétéria 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.

#### Section 1.1.4. La demande d'autorisation.

##### Y 1.1.4.1. Contenu.

La demande d'autorisation comporte un certain nombre de renseignements d'ordre économique sur le projet. De plus, il sera joint à la demande un exemplaire du certificat d'urbanisme établi dans les conditions prévues au b de l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme. La demande d'autorisation est déposée ou envoyée au préfet (secrétariat de la C.D.U.C.).

(Article 31 de la loi n° 73-1193, Articles 15 et suivants du décret n° 74-63, modifié. Voir section 1.2.1 (infra), Article 16 du décret n° 74-63.)

##### Y 1.1.4.2. Recevabilité.

La recevabilité de cette demande est appréciée dans des conditions analogues à celles du permis de construire.

Si la demande est complète, une lettre du préfet avise le demandeur de la date avant laquelle la décision de la C.D.U.C. doit lui être notifiée, compte tenu du délai fixé par le législateur.

(Article 17 du décret n° 74-63, Article 32 de la loi n° 73-1193.)

Si la demande est incomplète, les pièces manquantes sont réclamées au demandeur. Le délai d'instruction ne court et la lettre du préfet sus-évoquée n'est adressée que lorsque ces pièces ont été fournies.

##### Section 1.1.5. Délai d'instruction.

La C.D.U.C. dispose d'un délai de trois mois pour statuer sur la demande d'autorisation. Passé ce délai, l'autorisation est réputée accordée.

##### Section 1.1.6. Recours contre la décision de la C.D.U.C.

La décision (explicite ou implicite) de la commission peut faire, dans les deux mois suivant sa notification ou son intervention, l'objet d'un recours (du demandeur, du préfet, du tiers des membres de la commission) au ministre chargé du commerce et de l'artisanat.

Ce dernier, après avoir consulté la commission nationale d'urbanisme commercial (C.N.U.C.), doit se prononcer dans un délai de trois mois.

(Article 32 de la loi n° 73-1193.)

En vertu du principe du droit administratif selon lequel un recours hiérarchique n'est implicitement rejeté qu'au terme d'un délai de quatre mois à compter de la réception dudit recours, et sous réserve de l'appréciation souveraine des tribunaux, notamment en ce qui concerne les recours sur des autorisations, l'absence de décision du ministre ne vaut rejet du recours qu'au terme de ce délai de quatre mois.

Le permis de construire ne peut être délivré avant l'expiration du délai de recours.

(Voir Y 2.2.2.3.)

##### Section 1.1.7. Validité de la décision.

La validité de l'autorisation est fixée à deux ans à compter de sa notification ou de la date à laquelle elle est intervenue tacitement.

(Article 27-1 du décret n° 74-63 modifié. Voir Y 2.2.1.1.)

#### CHAPITRE 1.2. Rôle du ministre chargé de l'urbanisme.

Ce chapitre vise à déterminer le rôle des services du ministre chargé de l'urbanisme dans la procédure créée par la loi n° 73-1193, à l'exclusion des problèmes propres au permis de construire traités au titre 2. Cette intervention sera nécessaire alors même qu'aucun permis de construire n'est requis.

#### Section 1.2.1. Le certificat d'urbanisme.

##### Y 1.2.1.1. Condition de recevabilité de la demande d'autorisation commerciale.

Le demandeur d'une autorisation commerciale doit joindre à sa demande un certificat d'urbanisme établi dans les conditions prévues au b de l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme.

(Article 15 du décret n° 74-63 modifié par le décret n° 78-176 du 16-2-1978.)

Il s'agit donc d'une condition de recevabilité du dossier de la demande d'autorisation commerciale et non de la demande de permis de construire. Le rôle de la D.D.E. se borne à fournir dans les meilleurs délais le certificat d'urbanisme qui lui aura été demandé.

##### Y 1.2.1.2. Contenu et délivrance.

###### A. - Contenu.

Conformément au principe de cette catégorie de certificat d'urbanisme, le demandeur doit faire état de l'opération commerciale déterminée qu'il projette.

Le certificat d'urbanisme répond à la question « sur tel terrain, telle opération répondant à des caractéristiques définies peut-elle être réalisée? »

(Article L. 410-1 b du code de l'urbanisme.)

La demande de certificat d'urbanisme précise l'identité du demandeur, l'identité du propriétaire s'il est autre que le demandeur, l'adresse, la superficie et les références cadastrales du terrain. La demande est accompagnée d'un plan de situation du terrain permettant de le localiser avec précision et comportant l'indication des équipements publics existants. De même, la demande devra comprendre une note descriptive succincte de l'opération indiquant la destination et la nature des bâtiments projetés, ainsi que la superficie de planchers hors oeuvre.

(Article R. 410-1 du code de l'urbanisme.)

###### B. - Délivrance.

L'obligation du certificat d'urbanisme a été imposée afin d'éclairer la C.D.U.C., la C.N.U.C. et le ministre chargé du commerce et de l'artisanat, et afin que ceux-ci sachent dans quelles conditions les projets qu'ils ont à connaître peuvent être admis en regard aux règles d'urbanisme.

Toutes les fois que l'opération nécessite un permis de construire, il sera nécessaire de délivrer le certificat d'urbanisme demandé (y compris dans une zone d'aménagement concerté).

Dans le cas contraire (transformation de réserve en surface de vente, par exemple), une attestation certifiant qu'un permis de construire n'est pas nécessaire pour l'opération projetée et excluant la nécessité d'un certificat d'urbanisme sera délivrée aux demandeurs.

Le certificat d'urbanisme est délivré dans le délai de deux mois à compter de la date figurant sur l'avis de réception postal ou sur la décharge visés à l'alinéa 3 de l'article R. 410-2 du code de l'urbanisme.

##### Y 1.2.1.3. Durée de validité du certificat d'urbanisme.

Comme nous l'avons vu plus haut, la procédure propre à l'autorisation commerciale peut s'étendre sur une période maximum de neuf mois:

Décision de la C.D.U.C.: 3 mois;

Délai de recours: 2 mois;

Décision du ministre: 4 mois.

Afin de ne pas dénaturer l'esprit d'une disposition réglementaire, il importe de majorer le délai de validité

habituel de six mois, comme le permet l'alinéa 4 de l'article L. 410-1 b du code de l'urbanisme.

Ce délai de validité, en conséquence, ne pourra excéder douze mois, si le certificat d'urbanisme est positif.

Si le certificat d'urbanisme est négatif, deux hypothèses peuvent se présenter :

1. — Le terrain ne peut pas recevoir l'opération projetée à titre définitif (par exemple classement au P.O.S. en zone agricole). Dans ce cas l'examen du projet par la C.D.U.C. est strictement formel.

2. — Le terrain ne peut recevoir l'opération projetée dans l'immédiat (par exemple classement au P.O.S. en zone NA d'urbanisation future). Dans ce cas, il n'est pas inconcevable d'accorder une autorisation dans la mesure où celle-ci est valable deux ans et où il est plausible que, durant cette période, la réglementation puisse évoluer favorablement.

Section 1.2.2. Information de la C.D.U.C.

Y 1.2.2.1. Ordre du jour.

Le directeur départemental de l'équipement reçoit, au moins un mois avant la réunion de la commission, communication de l'ordre du jour de la C.D.U.C.

Il reçoit également avant la réunion de la commission les fiches analytiques établies sur chaque projet.

Y 1.2.2.2. Etablissement d'une fiche analytique.

Dès lors que le directeur départemental de l'équipement a reçu communication de l'ordre du jour de la séance dans le délai prévu au Y 1.2.2.1., il établit pour chaque dossier une fiche analytique (selon le modèle type joint) et l'adresse au secrétaire de la C.D.U.C. au moins une semaine avant la date prévue pour le déroulement de la séance.

Cette fiche a pour objet de compléter l'information fournie par le certificat d'urbanisme et place le projet dans un contexte urbanistique plus large.

Y 1.2.2.3. Rôle du directeur départemental de l'équipement lors de la séance de la C.D.U.C.

Le directeur départemental de l'équipement, ou son représentant, assiste aux séances de la C.D.U.C. Il confirme les différents renseignements fournis soit par le biais du certificat d'urbanisme, soit par celui de la fiche analytique, et donne un avis motivé sur la compatibilité du projet avec le document d'urbanisme, en faisant apparaître ses incidences tant sur la qualité de l'environnement naturel et bâti que sur les effets d'entraînement que peut avoir un centre commercial sur la localisation du développement urbain à l'échelle de l'agglomération.

Il présente éventuellement les documents d'urbanisme nécessaires.

N'étant pas membre de la commission, le directeur départemental de l'équipement ou son représentant ne prend pas part au vote.

En tant que fonctionnaire de l'Etat, il est tenu de garder le secret, tant sur les délibérations de la commission que sur les documents dont il a eu connaissance.

Section 1.2.3. Notification des décisions au D.D.E.

Le directeur départemental de l'équipement reçoit un exemplaire du procès-verbal des délibérations de la commission. Il reçoit également un exemplaire de chaque décision, assortie de la date de notification au demandeur. Il verse ces décisions aux dossiers des demandes de permis de construire dont il a déjà été saisi; il fait de même pour les demandes qui lui parviennent ultérieurement.

(Article 13 du décret n° 74-63.)

Section 1.2.4. Information des services du ministère chargé de l'urbanisme en cas de recours.

Y 1.2.4.1. Information du D.D.E. d'un recours.

En cas de recours contre la décision de la C.D.U.C. le directeur départemental de l'équipement doit être informé du dépôt de ce recours par son auteur.

(Article 20 du décret n° 74-63.)

Afin de pallier une éventuelle carence de ce dernier, le ministre chargé du commerce et de l'artisanat avertit le préfet, lorsque celui-ci n'en est pas l'auteur, du dépôt du recours; le préfet en avise alors le directeur départemental de l'équipement.

Y 1.2.4.2. Information à fournir à l'administration centrale en vue de l'examen des recours par la C.N.U.C.

La décision du ministre chargé du commerce et de l'artisanat sur le recours doit être précédée d'un avis de la C.N.U.C.

Celle-ci entend notamment le représentant du ministre chargé de l'urbanisme, qui appartient à la direction de l'urbanisme et des paysages.

(Article 25 du décret n° 74-63.)

Il n'est toutefois pas exclu que, pour certaines affaires, la présence du directeur départemental de l'équipement ou d'un collaborateur de ce dernier soit utile; une convocation leur est alors adressée en temps utile.

Dès que le directeur départemental de l'équipement a connaissance du recours, il doit, sans attendre le rappel de l'administration centrale, faire parvenir à la direction de l'urbanisme et des paysages, sous-direction des affaires juridiques et de l'usager, un dossier comprenant les pièces suivantes :

1. — La fiche analytique fournie lors de la séance de la C.D.U.C. complétée éventuellement par un rapport.

(Cf. annexe 1.)

2. — Une copie du certificat d'urbanisme.

3. — Des documents graphiques comprenant au moins un plan de situation faisant figurer les accès.

4. — Les extraits de règlement des documents d'urbanisme (s'ils sont nécessaires à la compréhension de l'affaire).

5. — Un extrait du procès-verbal des délibérations de la C.D.U.C.

Il est important que le dossier parvienne à la D.U.P. suffisamment à l'avance pour lui permettre de fonder, en toute connaissance de cause, l'appréciation qu'elle apporte à la C.N.U.C. sur la compatibilité du projet avec les documents et règles d'urbanisme, notamment dans les cas difficiles.

Y 1.2.4.3. Notification de la décision du ministre chargé du commerce et de l'artisanat.

La décision du ministre chargé du commerce et de l'artisanat sur le recours est notifiée notamment au préfet, celui-ci en informe immédiatement le directeur départemental de l'équipement, afin que la décision que requiert la demande éventuelle de permis de construire puisse intervenir de façon explicite avant l'expiration du délai d'instruction de cette demande.

(Article 27 du décret n° 74-63.)

TITRE II

Instruction des demandes de permis de construire concernant les projets assujettis à l'autorisation de la commission départementale d'urbanisme commercial.

CHAPITRE 2.1. Projets soumis à autorisation de la commission (champ d'application).

Apprécies dans l'optique du permis de construire, les caractéristiques des projets soumis à autorisation sont les suivantes.

a) Constructions nouvelles;

b) Extension de magasins existants;

c) Transformation d'immeubles existants en établissements de commerce de détail;

d) Modifications substantielles.

Section 2.1.1. Constructions nouvelles.

(Article 29 de la loi du 27-12-1973.)

Y 2.1.1.1. Définition des seuils:

communes de 40 000 habitants ou plus:

surface de planchers hors oeuvre nette supérieure à 3 000 m<sup>2</sup>;

ou surface de vente supérieure à 1 500 m<sup>2</sup>, quelle que soit la S.H.O. nette;

communes de moins de 40 000 habitants:

surface de planchers hors oeuvre nette supérieure à 2 000 m<sup>2</sup>;

ou surface de vente supérieure à 1 000 m<sup>2</sup>, quelle que soit la S.H.O. nette.

Y 2.1.1.2. Cas particuliers.

A. – Notion d'unité économique.

Il s'agit des projets 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.

Pour apprécier les surfaces à prendre en compte, il faut considérer l'ensemble des magasins constituant l'unité économique.

En cas de difficultés sur l'interprétation de la notion d'unité économique, il convient de prendre l'avis du secrétariat de la C.D.U.C.

B. – Etablissement commercial partiellement affecté à une activité de commerce de détail.

Exemple: un magasin de matériaux de construction peut comporter, à côté de la surface réservée au commerce de détail, un secteur commerce de gros.

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; lorsque les deux activités peuvent permettre des confusions (magasins de vente spécialisés), elles devront être séparées de façon à ce qu'aucune communication directe ne soit possible entre les deux parties de l'établissement.

C. – Reconstruction d'établissements commerciaux détruits.

Si la surface de vente reste inchangée, une nouvelle autorisation de la C.D.U.C. n'est pas nécessaire.

(Circulaire n° 2651 précitée. Y 2.1.2.1.)

Si la reconstruction entraîne une extension de la surface de vente initiale, une nouvelle autorisation de la C.D.U.C. est nécessaire, sauf si cette extension entre dans le cadre de la franchise des 200 m<sup>2</sup> (Y 2.1.2.1.)

Si la reconstruction est réalisée sur un autre emplacement et si elle dépasse les seuils de surface prévus au paragraphe 2.1.1.1, une autorisation est nécessaire.

Section 2.1.2. Extension de magasins existants.

Y 2.1.2.1. Principes.

Une autorisation de la C.D.U.C. est nécessaire dès lors que la surface de vente réalisée depuis l'entrée en vigueur de la loi du 27 décembre 1973 ou depuis la dernière autorisation, augmentée de celle prévue dans le projet, excède 200 m<sup>2</sup> et que l'ensemble de la surface de vente ou de la S.H.O., atteint ou dépasse les seuils visés au paragraphe 2.1.1.1.

(Y 2.1.1.1.)

La franchise de 200 m<sup>2</sup> de surface de vente, visée ci-dessus, est accordée une seule fois pour l'extension de l'unité commerciale considérée.

(Article 29 (2°) de la loi n° 73-1193.)

Y 2.1.2.2. Cas particuliers.

A. – L'extension d'une réserve, ou de toute partie de l'unité commerciale autre que la surface de vente, mais faisant partie de la surface hors oeuvre nette, quelle que soit son importance, n'est pas soumise à l'autorisation de la C.D.U.C.

B. – La franchise de 200 m<sup>2</sup>, pour l'extension d'un projet autorisé, ne peut être utilisée, au besoin en déposant une nouvelle demande de permis de construire, qu'après l'ouverture de l'établissement tel qu'il a été autorisé.

Section 2.1.3. Transformations d'immeubles existants en établissements de commerce de détail.

Ces transformations sont soumises à l'autorisation de la C.D.U.C. dans la mesure où leurs surfaces dépassent les seuils définis plus haut, qu'il y ait ou non permis de construire.

(Y 2.1.1.1.)

Section 2.1.4. Modifications substantielles.

A. – Modifications substantielles dans la nature du commerce ou des surfaces de vente avant réalisation du projet.

(Circulaire n° 2651 du 10 mars 1976, p. 31.)

Par modifications substantielles, il faut entendre celles qui affectent l'économie du projet initial et sont donc susceptibles d'avoir une influence sur le sens de la décision qui a été prise sur ce projet (par exemple lorsque le projet passe de la catégorie des commerces alimentaires à celle des commerces non alimentaires et inversement).

En règle générale, il appartient au secrétaire de la C.D.U.C. de déterminer s'il y a ou non modification substantielle d'un projet avant sa réalisation.

B. – Modifications substantielles de la nature d'un magasin de commerce de détail existant.

La loi ne subordonne pas à une autorisation la modification de la nature du commerce d'un magasin de détail existant. (Par exemple, transformation d'un magasin de meubles en surface de vente alimentaire.)

CHAPITRE 2.2. Instruction des demandes de permis de construire.

Il convient d'envisager trois situations possibles:

1° Une autorisation de la C.D.U.C. est jointe à la demande de permis de construire;

2° Une demande de permis de construire est complétée par la copie de la lettre envoyée par le préfet au demandeur de l'autorisation précitée lorsque le dossier joint à la demande d'autorisation a été reconnu complet;

3° Les pièces exigées dans les cas précédents ne sont pas jointes (autorisation ou lettre du préfet).

Trois hypothèses doivent être examinées;

- a) Le projet est manifestement soumis à autorisation;
- b) Le projet n'est manifestement pas soumis à autorisation;
- c) Il est difficile de se prononcer sur le caractère du projet (soumis ou non à la C.D.U.C.).

Section 2.2.1. Cas où l'autorisation de la C.D.U.C. est jointe à la demande de permis de construire.

§ 2.2.1.1. Recevabilité.

Au stade de la recevabilité, il convient d'examiner l'autorisation de la C.D.U.C. sous deux angles: sa validité et sa compatibilité avec la demande de permis de construire.

A. - Validité (vérifications de forme).

1° Expiration du délai de recours.

S'agissant d'une autorisation de la C.D.U.C., il convient de veiller à ce qu'elle ne puisse plus faire l'objet d'un recours auprès du ministre chargé du commerce et de l'artisanat; elle a donc dû être accordée depuis au moins deux mois.

Si l'autorisation a été accordée ou confirmée par le ministre chargé du commerce et de l'artisanat, ce problème n'a évidemment plus de raison d'être.

2° L'autorisation ne doit pas avoir plus de deux ans. Le délai court à compter de la notification ou de la date à laquelle elle est intervenue tacitement.

(Décret n° 74-30 modifié.)

La validité de l'autorisation est suspendue:

- a) En cas de recours devant le ministre du commerce et de l'artisanat, jusqu'à la décision de ce dernier.
- b) Pendant la durée du sursis à exécution ordonné par la juridiction administrative;
- c) En cas d'annulation par le tribunal administratif, jusqu'à la décision rendue par le Conseil d'Etat;
- d) Conséquences:

Après achèvement des périodes de suspension susvisées, le délai recommence à courir. Toutefois, pour apprécier le délai de validité global, il faudra tenir compte de la partie du délai qui a couru avant le point de départ de la suspension.

Lorsqu'une autorisation se révèle être caduque, le pétitionnaire est avisé d'avoir à formuler une nouvelle demande d'autorisation, tandis que sa demande de permis de construire est déclarée irrecevable jusqu'à ce qu'il produise, pour le moins, la copie de la lettre du préfet qui lui aura été adressée lorsque le dossier joint à sa demande d'autorisation a été reconnu complet.

(Voir section 2.2.)

3° Bénéficiaire.

Il est interdit de céder ou de transmettre une autorisation obtenue pour un projet de construction nouvelle. Dans ce cas, il convient de vérifier si le demandeur du permis de construire est bien le bénéficiaire de l'autorisation commerciale.

(Voir section 2.4.5.)

B. - Compatibilité entre l'autorisation et la demande de permis de construire (vérifications de fond).

Il s'agit là de savoir si le projet faisant l'objet de la demande de permis de construire correspond à l'autorisation commerciale.

1° Implantation et plan de masse.

La demande d'autorisation commerciale fait état notamment de la situation et de la superficie du terrain d'implantation.

Désormais, depuis le décret n° 78-176 16 février 1978, il est joint à cette demande un exemplaire du certificat d'urbanisme établi dans les conditions prévues au b de l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme.

Pour ces deux raisons, et essentiellement la deuxième, il n'est pas possible d'admettre une modification importante entre le projet autorisé par la C.D.U.C. et celui qui a fait l'objet du permis de construire.

Cependant lorsqu'un projet est autorisé dans une zone d'aménagement concerté (Z.A.C.) ayant fait l'objet d'une décision de création, le déplacement du projet sur une autre partie de Z.A.C. peut être admis, sans nouvelle autorisation de la C.D.U.C. Cette possibilité est exclue lorsque la décision précise d'une façon explicite l'emplacement du projet à l'intérieur de la Z.A.C.

2° Répartition entre les surfaces de vente et les autres surfaces du bâtiment.

Les documents graphiques joints à la demande de permis de construire doivent faire apparaître la distinction entre surface de vente et surface non réservée à la vente (la somme de ces deux surfaces correspond à la surface de plancher hors oeuvre nette).

Là aussi, il doit y avoir correspondance quantitative entre l'autorisation commerciale et la demande de permis de construire.

Toutefois, si les surfaces figurant sur la demande de permis de construire sont inférieures à celles de l'autorisation, la demande est néanmoins recevable.

De même, si les surfaces autres que les surfaces de vente (réserves) sont supérieures dans la demande de permis de construire à celles du dossier soumis à la C.D.U.C., la demande est recevable dès lors que la surface hors oeuvre nette totale est identique à la surface précisée dans le dossier soumis à la C.D.U.C. ou au ministre chargé du commerce et de l'artisanat.

3° Surfaces extérieures.

Il peut arriver qu'un permis de construire concerne une surface extérieure de vente, sur aire de stationnement par exemple.

La couverture d'une surface de vente en plein air qui a été régulièrement autorisée peut être réalisée sans nouvelle autorisation de la C.D.U.C.

§ 2.2.1.2. Instruction.

A. - Délais.

Le délai d'instruction est celui du droit commun et doit être apprécié en fonction du jour de la réception de la demande de permis de construire. Si la demande de permis de construire est déposée avant la fin du délai de recours de deux mois susvisés, la lettre du préfet (ou du maire) fait état d'une majoration automatique de délai pour le cas où ledit recours interviendrait ultérieurement. Cette majoration dépend du délai initial mais en tout état de cause le délai global n'excédera pas six mois au total à compter du dépôt de la demande de permis de construire.

(Article R. 421-18 du C.U.) (Article R. 421-12 et 25 du C.U.)



(Voir Y 2.2.1.1.)

#### Y 2.2.3.3. Décision.

A. – Le projet ne pose pas de problème au regard de l'urbanisme. Il conviendra d'attendre, s'il y a eu autorisation de la C.D.U.C., la fin du délai normal de recours (deux mois) auprès du ministre chargé du commerce et de l'artisanat avant d'accorder le permis de construire.

Si y a un recours, il conviendra soit d'attendre la décision favorable du ministre pour accorder le permis de construire, soit de refuser le permis de construire si la décision du ministre est négative. Si cette décision n'est pas intervenue dans un délai de dix mois, le recours est rejeté et la décision de la commission départementale d'urbanisme commercial est confirmée.

B. – Des motifs d'urbanisme conduisent à refuser le permis. Dans ce cas la décision de refus sera prise sans tarder.

C. – Des motifs d'urbanisme conduisent à prononcer un sursis à statuer. Il conviendra là aussi d'attendre une éventuelle décision favorable de la C.D.U.C. ou du ministre pour prononcer le sursis à statuer.

Si, au bout de deux ans, les motifs justifiant le sursis à statuer n'avaient pas été définitivement confirmés (publication du P.O.S. ou du P.A.Z., D.U.P., etc.), un autre motif, en application d'une disposition législative autre que celle qui a servi de fondement au sursis initial pourrait prolonger le sursis à statuer d'un an au maximum, la durée totale du sursis à statuer ne pouvant excéder trois ans.

(Article L. 111-8 du C.U.)

Section 2.2.3. Cas où aucune pièce (autorisation ou lettre du préfet) n'est jointe à la demande de permis de construire.

Trois cas peuvent se présenter:

Y 2.2.3.1. Le projet est manifestement soumis à l'autorisation de la C.D.U.C.

Le dossier étant incomplet, l'autorité administrative invite, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal, le demandeur à fournir notamment, soit la lettre du préfet déclarant sa demande d'autorisation à la C.D.U.C. complète, soit l'autorisation de la C.D.U.C. dans un délai maximum de deux mois (à partir de l'envoi de l'imprimé PC 054) au-delà duquel le dossier est classé.

Il pourra être suggéré au demandeur de déposer immédiatement une demande de certificat d'urbanisme (b).

(Articles R. 421-13 et 26 du C.U. Formule P.C. 54.)

Y 2.2.3.2. Le projet n'est manifestement pas soumis à autorisation de la C.D.U.C.

C'est notamment le cas lorsque la surface de plancher hors oeuvre nette est inférieure au seuil de surface de vente prévu au paragraphe 2.1.1.1.

Dans cette éventualité, la demande sera instruite dans les conditions et délais du droit commun.

Y 2.2.3.3. Des doutes sont éprouvés sur l'assujettissement du projet à l'autorisation de la C.D.U.C.

Dans cette éventualité, le service instructeur consulte le secrétaire de la C.D.U.C. et lui communique un exemplaire de la demande de permis de construire. Selon la réponse qu'il reçoit, le dossier relève du paragraphe 2.2.3.1 ou du paragraphe 2.2.3.2 ci-dessus.

CHAPITRE 2.3. La franchise d'extension de 200 m<sup>2</sup> de surface de vente.

La franchise de 200 m<sup>2</sup> pour l'extension de la surface de vente d'un commerce de détail ne peut être utilisée qu'une seule fois, après que ledit commerce ait été ouvert au public.

(Voir chapitre 2.5.2. Effet du certificat de conformité.)

La demande de permis de construire ne peut donc pas englober cette surface de 200 m<sup>2</sup>, elle doit se référer

Si le certificat d'urbanisme est négatif, les délais d'instruction pourront être largement réduits.

#### B. – Procédure d'instruction.

Elle ne pose aucun problème particulier, sinon celui de consulter le secrétaire de la C.D.U.C. afin de s'assurer de la compatibilité définitive entre l'autorisation et la demande de permis de construire.

#### Y 2.2.1.3. Décision.

A. – Le projet ne pose pas de problème au regard de l'urbanisme. Il conviendra d'attendre la fin du délai normal de recours (deux mois) auprès du ministre chargé du commerce et de l'artisanat avant d'accorder le permis de construire.

B. – Des motifs d'urbanisme conduisent à refuser le permis et le certificat d'urbanisme préalable est négatif.

Dans ce cas la décision de refus sera prise sans tarder.

C. – Des motifs d'urbanisme conduisent à prononcer un sursis à statuer.

Il conviendra là aussi d'attendre la fin du délai normal de recours auprès du ministre chargé du commerce et de l'artisanat pour prononcer le sursis à statuer.

Section 2.2.2. Cas où une demande de permis de construire est complétée par la copie de la lettre du préfet déclarant conforme à la réglementation la demande d'autorisation commerciale.

#### Y 2.2.2.1. Recevabilité.

Elle ne pose aucun problème particulier autre que ceux posés par n'importe quelle demande de permis de construire.

#### Y 2.2.2.2. Instruction.

##### A. – Délais.

Le délai d'instruction est de six mois, il sera porté à dix mois en cas de recours contre la décision de la C.D.U.C. auprès du ministre chargé du commerce et de l'artisanat.

(Article R. 421-18 (5e alinéa) du C.U.)

La lettre du préfet (ou du maire) fera état de cette majoration automatique. Il sera simplement fait mention de la réserve suivante « le délai d'instruction de la présente demande sera majoré de quatre mois en cas de recours auprès du ministre chargé du commerce et de l'artisanat », l'utilisation d'un tampon surchargeur serait judicieuse.

(Articles R. 421-12 et 25 du C.U.)

##### B. – Procédure d'instruction.

Elle ne pose aucun problème particulier sinon de vérifier, lorsque la décision de la C.D.U.C. est intervenue, la concordance entre l'autorisation et le dossier de demande de permis de construire. Il est donc nécessaire de consulter le secrétaire de la C.D.U.C. avant même que la décision de cette commission soit prise. Si la décision de la C.D.U.C. ou du ministre comporte des prescriptions, il sera bien sûr nécessaire d'en tenir compte.

uniquement à l'autorisation de la C.D.U.C.

En conséquence, deux situations peuvent se présenter:

- a) L'extension est soumise à permis de construire;
- b) L'extension n'est pas soumise à permis de construire.

Section 2.3.1. Extension soumise à permis de construire.

Sont soumis à permis de construire les travaux visant à implanter une construction, quelle qu'en soit sa nature, même ne comportant pas de fondations. De même le permis est exigé pour les travaux exécutés sur les constructions existantes, lorsqu'ils ont pour effet d'en changer la destination (ex.: transformer un entrepôt industriel en commerce), de modifier leur aspect extérieur (ex.: ouverture de nouveaux accès . . .) ou leur volume ou de créer des niveaux supplémentaires.

(Article L. 421-1 du C.U.)

Il pourra donc apparaître une création de S.H.O.N. en cas de changement de destination.

Le demandeur doit dans ce cas présenter une nouvelle demande de permis de construire après l'ouverture de la surface de vente soumise ou non à une autorisation de la C.D.U.C.

Section 2.3.2. Extension non soumise à permis de construire.

Il peut s'agir notamment de l'extension d'une surface de vente prise sur la réserve. Dans ce cas notamment, si des travaux n'entraînent pas par ailleurs l'obligation d'un permis de construire (création de niveaux supplémentaires, modification des façades, etc.), l'opération n'est pas soumise à permis de construire puisqu'il n'y a pas changement de destination.

CHAPITRE 2.4. Effets des décisions concernant les demandes de permis de construire sur la validité de l'autorisation de la C.D.U.C.

Section 2.4.1. Permis de construire accordé.

L'autorisation de la C.D.U.C. est valable tant que le permis de construire n'est pas périmé.

Section 2.4.2. Permis de construire refusé.

Une nouvelle demande de permis de construire pourra être présentée dans le délai de validité de l'autorisation de la C.D.U.C. (deux ans).

Section 2.4.3. Sursis à statuer.

Au cas où un sursis à statuer est prononcé à l'égard d'une demande de permis de construire déposée pendant la durée de validité de l'autorisation de la C.D.U.C., cette dernière demeure valable jusqu'à l'intervention d'une décision définitive à l'égard de cette demande.

Section 2.4.4. Prorogation du permis de construire.

La prorogation d'un permis de construire a pour effet de prolonger d'autant la validité de l'autorisation.

Section 2.4.5. Transfert du permis de construire.

L'autorisation de la C.D.U.C. pour un projet de création n'est ni cessible, ni transmissible. Elle est délivrée en principe au futur exploitant, créateur du fonds de commerce.

Cependant, la demande d'autorisation peut être présentée et l'autorisation obtenue par une autre personne que le futur exploitant, à la condition que celle-ci ait précisé dans sa demande la personne physique ou morale pour laquelle elle agit (promoteur par exemple).

En cas de difficultés, il convient de consulter le secrétariat de la commission départementale d'urbanisme commercial.

## CHAPITRE 2.5. Effet du certificat de conformité.

Le certificat de conformité n'a d'effets que vis-à-vis des règles d'urbanisme et des règles de sécurité, quand il s'agit notamment d'établissements recevant du public.

Section 2.5.1. Poursuites.

Le certificat de conformité n'a pas pour objet de se prononcer sur les différentes formes d'affectation de la construction à destination commerciale.

S'il doit y avoir poursuites à ce titre, elles incombent aux services relevant du ministre chargé du commerce et de l'artisanat.

En effet, quiconque réalise un des projets énumérés à l'article 29 de la loi du 27 décembre 1973 sans avoir obtenu l'autorisation requise doit, après mise en demeure qui lui est faite par le préfet, cesser les travaux ou l'exploitation de la surface litigieuse dans le délai imparti.

(Article 27 - 2 du décret n° 74-63 modifié.)

Le refus de se conformer à la mise en demeure prévue à l'alinéa précédent est puni d'une amende de 500 F à 1 000 F. L'amende sera appliquée autant de fois qu'il y aura eu de journées pendant lesquelles l'intéressé n'aura pas observé la mise en demeure. En cas de récidive, l'amende pourra être portée à 2 000 F.

Le tribunal pourra, en outre, ordonner la confiscation totale ou partielle des meubles meublants garnissant la surface litigieuse et des marchandises qui sont offertes à la vente sur cette surface.

Section 2.5.2. Effet conditionnel.

L'obtention du certificat de conformité ne peut être exigée pour l'ouverture du magasin ou pour l'ouverture du droit à utilisation des 200 m<sup>2</sup> de surface de vente supplémentaire.

## TITRE III

Information des chambres de commerce et d'industrie et des chambres de métiers de certains projets immobiliers.

Les chambres de commerce et d'industrie et les chambres de métiers doivent être informées de tout projet immobilier comportant la construction, en une ou plusieurs tranches, de 500 logements ou plus, ce minimum étant ramené à 200 pour les communes de moins de 30 000 habitants.

(Article 26 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973, article L. 421-7 et R. 421-15 du C.U.)

Cette information doit être fournie dès le dépôt de la demande de permis de construire concernant un projet de construction répondant aux caractéristiques précitées. Il est essentiel, sous peine d'illegalité du permis de construire, que soit fournie l'information nécessaire à la chambre de commerce et d'industrie et à la chambre des métiers intéressées dès la mise à l'instruction de la demande de permis de construire. Il s'agit là d'une information qui permet à ces organismes d'envisager la mise en place de l'appareil commercial éventuellement nécessaire pour desservir l'ensemble immobilier projeté, et non d'une consultation ou d'une demande d'avis. Cette information est donnée par une lettre dont le modèle est annexé à la présente circulaire. (annexe 2)

## TITRE IV

Informations et statistiques à fournir à l'administration centrale.

L'administration centrale, lors des recours au ministre chargé du commerce et de l'artisanat, a connaissance d'un certain nombre de projets relevant de la loi du 27 décembre 1973.

Afin de pouvoir situer les projets examinés par rapport à l'ensemble des projets soumis aux C.D.U.C., il s'avère nécessaire que le représentant à la C.N.U.C. connaisse les décisions prises au niveau local.

De même, il est souhaitable de pouvoir situer lesdits projets par rapport aux diverses opérations d'urbanisme.

En conséquence, il est demandé aux directions départementales de l'équipement de fournir annuellement un état des projets soumis aux C.D.U.C.

Circulaire abrogée par la présente circulaire: circulaire n° 74-30 du 25 février 1974;

Circulaire modifiée: néant.

ANNEXES

FICHE D'INSTRUCTION

ANNEXE I

Implantations commerciales.

(Loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973.)

Projet.

Département:	Population: habitants;
Commune:	Population: habitants;
Agglomération:	Population: habitants;
Terrain:	Population: habitants;
Adresse:	
Superficie:	m. 2.

Demandeur de l'autorisation.

(Loi du 27 décembre 1973.)

Identité:

Qualité en laquelle il agit.

Nature du projet.

Construction nouvelle.

Extension de magasins ou augmentation de surface de vente d'établissements existants.

Transformation de bâtiments existants en établissements de commerce de détail.

Modifications substantielles d'un projet précédemment autorisé.

Caractéristiques du projet.

Nature du commerce projeté (aliments, meubles, etc.):

Forme du commerce projeté (hypermarché, superette, G.I.E., etc.):

Surface de planchers H.O. brute: m 2.

Surfaces créées: surface de planchers H.O. nette: m 2.

Surface de vente: m 2.

Places de stationnement créées:

Dispositions d'urbanisme applicables (U.O.C.).

Le terrain est-il utilisable pour la réalisation de l'opération?

OUI

NON

Si NON: joindre une copie du certificat d'urbanisme.

Si OUI: préciser les dispositions d'urbanisme applicables.

Plan d'occupation des sols:

Prescrit. En cours d'étude. Rendu public. Approuvé.

Zone.

Extrait du règlement:

Règle 1 (type d'occupation ou d'utilisation des sols interdits):

Règle 2 (type d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions spéciales):

Règle 4 (possibilités maximales d'occupation du sol):

Autres dispositions (Z.A.C., lotissement...):

Certificat d'urbanisme délivré le , conformément à l'article 5 du décret n° 78-176 du 16 février 1978.

Durée de validité du certificat d'urbanisme:

Desserte et équipements publics (I.N.F.R.A. et G.E.P.).

A. Desserte actuelle: suffisante/insuffisante

Le projet implique-t-il des aménagements particuliers?

OUI

NON

Si OUI: Quelle est la nature de ces aménagements?

B. Equipement publics (eau, assainissement).

Description de l'état de ces équipements ou des travaux rendus nécessaires par le projet:

Programmation urbaine (G.E.P.).

A. S.D.A.U.:

Le projet est-il concerné par le S.D.A.U.?

OUI

NON

Si OUI: champ d'application territoriale du S.D.A.U.

Le S.A.D.U. est en cours d'élaboration approuvé le



En quoi le projet est-il compatible avec le S.D.A.U.?

En quoi le projet n'est-il pas compatible avec le S.D.A.U.?

B. Autres documents (contrat de ville moyenne, schéma de référence, plan d'aménagement rural, etc.)

Ces documents impliquent-ils une politique commerciale?

Observations:

Insertion dans l'environnement existant (U.O.C.).

Le projet est-il situé à l'intérieur ou à proximité d'une opération d'habitat importante (groupe d'habitations, Z.A.C., lotissements, etc.)?

OUI

NON

Si OUI remplir le tableau suivant:

DENOMINATION	NOMBRE DE LOGEMENTS	EQUIPEMENT commercial
de l'opération. Réalisés. En cours. Projétés. de l'opération.		

Observations complémentaires:

Environnement urbain.

Le projet peut-il mettre en difficulté une opération d'urbanisme (Z.A.C., zone de rénovation, etc.) comportant ou devant comporter des infrastructures commerciales?

OUI

NON

Si OUI, préciser la nature et le contexte de l'opération en question (aspect commercial, habitat, etc.):

Et sa distance par rapport au projet:

Observations complémentaires:

Appréciation générale:

Incidence sur l'environnement naturel et la qualité du cadre de vie:

Avis intéressant l'urbanisme:

Préfet:

Maire de la commune d'implantation:

Maire de la grande ville voisine (s'il y a lieu):

Agence d'urbanisme:

Syndicat ou communauté urbaine:

Page 17

Autres:

Avis de synthèse du D.D.E.:

Pièces à joindre:

Copie du certificat d'urbanisme;

Plan de situation.

Fait à , le .

Le directeur départemental de l'équipement,

ANNEXE 2

Application de l'article 26, 2e alinéa, de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat.

#### DIRECTION DEPARTEMENTALE DE L'EQUIPEMENT

Monsieur le président,

Conformément à l'article 26 (2e alinéa) de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat, et à l'article R. 421-15 (2e alinéa) du code de l'urbanisme, j'ai l'honneur de vous faire connaître que je viens d'être saisi d'une demande de permis de construire présentée par M. en vue de la construction dans la commune de sur un terrain sis (adresse du terrain) de logements.

Veuillez agréer, monsieur le président, l'assurance de mes sentiments distingués.

Monsieur le président de la chambre:

de commerce et d'industrie de

de métiers de

N.B. - Lorsque cette lettre est envoyée par le maire, habilité à instruire la demande de permis de construire au lieu et place du directeur départemental de l'équipement en vertu de l'article R. 421-22 du code de l'urbanisme, la référence à l'article R. 421-15, 2e alinéa, est remplacée par une référence à l'article R. 421-28, 2e alinéa.

MINISTERE DE L'ENVIRONNEMENT ET DU CADRE DE VIE Direction de l'urbanisme et des paysages.  
UP/J3.

Le ministre de l'environnement et du cadre de vie à Messieurs les préfets ; Messieurs les directeurs départementaux de l'équipement.

Non parue au Journal officiel.

269.