Direction Départementale des Territoires de Seine-et-Marne

Service urbanisme opérationnel
Pôle urbanisme réglementaire et expertise ADS
01 60 32 13 00

PRÉFET DE SEINE-ET-MARNE
DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES

C'Permis 77

Urbanisme commercial

n° 25
Août 2015

Décret n°2015-165 du 12 février 2015
Urbanisme commercial

Principe de la loi du 18 juin 2014 et de son décret d'application du 12 février 2015

La loi n°2014-626 du 18 juin 2014, relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises a préfiguré une réforme de l'aménagement commercial et modifié le code de l'urbanisme pour créer **une nouvelle procédure de « permis de construire valant autorisation d'exploitation commerciale » (AEC)**. La mise en œuvre de cette réforme nécessitait un décret en Conseil d'État.

Le décret n°2015-165 du 12 février 2015 procède donc aux adaptations réglementaires que requiert ce nouveau dispositif. Il met en cohérence la législation du code du commerce (CC) avec celle du code de l'urbanisme (CU), pour permettre l'articulation de la nouvelle procédure de permis de construire (PC) valant autorisation d'exploitation commerciale.

Ainsi, il résulte de ces dispositions deux types de procédures en fonction du projet et de sa localisation :

- **projets en application de l'article L.752-1 du CC : projets > 1000 m², drive... PC valant autorisation d'exploitation commerciale (AEC)** *(cf. annexe 1)*
- **projets en application de l'article L.752-4 du CC : projets entre 300 et 1000 m² pour une commune < 20 000 habitants PC soumis facultativement à l'avis de la CDAC** *(cf. annexe 2)*

Par ailleurs, le décret prévoit des dispositions concernant **le démantèlement** *(cf. annexe 3)*.

Nature des projets de permis de construire valant AEC

La procédure au titre du code du commerce (autorisation d'exploitation commerciale - AEC) est ainsi **incluse dans la procédure du permis de construire (L.425-4 du code de l'urbanisme)** : l'avis de la commission départementale d'aménagement commercial (CDAC) ou le cas échéant de la commission nationale d'aménagement commercial (CNAC) devient **un avis conforme au sein du permis**.

Les projets soumis à l'avis de la CDAC sont définis par l'article **L.752-1 du code du commerce** :

- création d'une surface de vente supérieure à 1000 m²
- création d'un ensemble commercial dont la surface de vente totale est supérieure à 1000 m²
- extension d'un magasin > 1000 m²
- point permanent de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, organisé pour l'accès automobile (DRIVE)...

Délai d'instruction des permis de construire

Les dossiers de PC concernant un projet commercial concernent généralement **des établissements recevant du public (ERP)**, soumis à autorisation au titre du code de la construction et de l'habitation (excepté pour les DRIVE).

Ainsi, il en résulte un délai d'instruction du PC en fonction des cas suivants :

Nature des projets	AEC R. 423-25 du CU	ERP R. 423-28 du CU	Délai final
> 1000 m²	3 mois + 2 mois	5 mois	5 mois
entre 300 et 1000 m²	néant	5 mois	5 mois
drive	3 mois + 2 mois	néant	5 mois

Modification du projet commercial

L'article L. 425-4 du CU, créé par l'article 39 de la loi PINEL du 18 juin 2014, a été modifié par l'article 36 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et légalité des chances économiques, énonce :

- une modification du projet qui revêt **un caractère substantiel** au sens de l'article L. 752-15 du code du commerce, mais n'a pas d'effet sur la conformité des travaux projetés par rapport aux dispositions législatives et réglementaires mentionnées à l'article L. 421-6 du code de l'urbanisme nécessite une nouvelle demande d'autorisation d'exploitation commerciale auprès de la CDAC.

Ainsi, une nouvelle demande de permis de construire n'est pas nécessaire.

Contentieux

Seul le permis de construire peut être attaqué

tout recours contentieux doit être précédé de la saisine de la CNAC (L. 425-4 du CU) lorsque :

- le contentieux contre le permis émane d'une personne mentionnée au L. 752-17 du code du commerce, les moyens ne peuvent concerner que l'autorisation d'exploitation commerciale
- le contentieux émane d'une personne mentionnée au L. 600-1-2 du code de l'urbanisme, les moyens du contentieux ne peuvent concerner que les dispositions liées à l'autorisation de construire.

Pour les autres projets...

Si le projet n'est pas soumis à permis de construire, le demandeur doit présenter sa demande directement à la CDAC : procédure inchangée (AEC indépendante)

Par exemple : augmentation de la surface de vente par exploitation de la surface de stockage

- les établissements cinématographiques ne sont pas concernés par la procédure de PC valant AEC : procédure AEC inchangée.

INSTRUCTION des demandes d'autorisation d'urbanisme

L'essentiel à retenir

- **création d'une procédure unique fusionnant le permis de construire et l'autorisation commerciale (L. 425-4 du CU)**
- **vérifier que le projet rentre dans le champ d'application du PC valant AEC (L. 752-1 du CC)**
- **rester vigilant sur les différentes étapes en lien avec la CDAC : gestion du 1er mois, décision CDAC, recours éventuel en CNAC…**

Les dispositions contenues dans le présent C'Permis sont applicables au moment de sa parution. Votre attention est attirée sur le fait qu'elles peuvent être remises en cause en fonction de l'évolution des textes législatifs, réglementaires et de la jurisprudence.

ANNEXE 1

SCHEMA D'ORGANISATION
TRAITEMENT DE LA DEMANDE
PC valant AEC
Loi PINEL n°2014-626 du 18 juin 2014 et décret n°2015-165 du 12 février 2015

Au sens de l'article L. 752-1 du code du commerce
dépôt en mairie d'un permis de construire valant AEC
(projets > 1000 m², drive...)

↓

Affecte un n° de PC
le délai d'instruction du PC valant AEC (délai de droit commun 3 mois) est majoré de deux mois (R. 423-25-e du CU)
Attention si ERP : délai de 5 mois(R. 423-28 du CU)

↓

Le service instructeur vérifie **la présence** du dossier spécifique AEC
le maire transmet deux exemplaires du dossier (dont un dématérialisé), au secrétariat de la CDAC dans un délai de **7 jours francs** suivant le dépôt

↓

Transmission pour consultation au secrétariat de la CDAC qui examine la complétude du dossier AEC et confirme ou non la complétude par courrier au maire dans **un délai de 15 jours**
absence de réponse au delà de 15 jours = dossier réputé complet

Si absence du dossier AEC : demande de pièces par le service instructeur (lettre du 1er mois) (R. 423-38 du CU)

↓

Si le dossier est incomplet : le service instructeur urbanisme fait une demande pièces en vertu des informations fournies par le secrétariat de la CDAC, dans le mois suivant le dépôt de la demande de PC (lettre du 1er mois)

↓

La CDAC se prononce dans un délai de **deux mois** (à compter du dossier complet) dans les cas visés au L. 752-14 du CC
Passé ce délai la décision est réputée favorable

↓

L'avis est notifié au demandeur et au maire dans les dix jours suivant la réunion de la CDAC ou la date de l'autorisation tacite
- recueil des actes administratifs(RAA) si projet au moins de 20 000 m²
- publié dans les dix jours dans deux journaux locaux si avis favorable (R. 752-19 du CC)

↓

Recours devant la CNAC
1 mois à compter de :
- la notification de la décision pour le demandeur
- la réunion ou de la décision tacite pour le préfet et membres et intéressé de la CDAC
- la date la plus tardive des mesures de publicité pour les autres personnes (professionnel intéressé au projet)

Recours devant la CNAC
Le délai d'instruction du PC est prolongé :
- **5 mois** en cas de recours introduit devant la CNAC contre l'avis de la CDAC (L. 752-17 du CC)
- **5 mois** en cas d'auto-saisine par le CNAC d'un projet > 20 000 m² (L. 752-17 du CC)

↓

La CNAC a **4 mois** pour rendre son avis :
l'avis de la CNAC est notifié au demandeur, au requérant, au préfet, à l'autorité compétente pour le PC dans le délai d'un mois suivant la réunion de la commission +
- publié au recueil des actes administratifs (RAA)
- si avis favorable, dans deux journaux locaux ou régionaux
- **si absence de décision expresse : avis CDAC confirmé**

En cas d'avis défavorable de la CDAC et ou/CNAC :
- **pas de PC tacite à l'issue du délai**
- **le PC est refusé sur le motif de cet avis défavorable**

ANNEXE 2

SCHEMA D'ORGANISATION
TRAITEMENT DE LA DEMANDE
PC et AEC
Loi PINEL n°2014-626 du 18 juin 2014 et décret n°2015-165 du 12 février 2015

Dépôt en mairie d'un permis de construire relatif à un projet de 300 à 1000 m² de surface de vente dans un commune inférieure à 20 000 habitants (L. 752-4 du code du commerce)

↓

Affecte un n° de PC
délai de droit commun de 3 mois (pas de majoration de délai)
Attention si ERP : délai d'instruction de 5 mois (R. 423-28 du CU)

↓

Cette demande est notifiée dans les huit jours au président de l'EPCI (SCoT) concerné par le projet
Il peut proposer à son organe délibérant de saisir la CDAC

↓

Le maire peut proposer au conseil municipal de saisir la CDAC

↓

La délibération (max 1 mois après le dépôt du PC) du CM et/ou de l'EPCI doit être motivée
elle est transmise au pétitionnaire dans un délai de trois jours et affichée pendant un mois en mairie

↓

La CDAC se prononce dans le délai d'**un mois** en cas de demande d'avis par le conseil municipal ou de l'EPCI commune < 20 000 hab. et projet entre 300 et 1000 m² (L. 752-4 du CC)
Passé ce délai = décision réputée favorable

↓

En cas d'avis défavorable de la CDAC et/ou de la CNAC
➠ **pas de PC tacite à l'issue du délai le PC devra être refusé**

L'avis est
- ➠ notifié au demandeur et au maire dans les dix jours suivant la réunion de la CDAC ou de la date de l'autorisation tacite
- ➠ publié dans les dix jours dans deux journaux locaux si avis favorable (R. 752-19 du CC)

↓

Recours devant la CNAC
1 mois à compter de la notification de la décision défavorable pour le demandeur

↓

Recours devant la CNAC
Le délai d'instruction du PC est prolongé de **2 mois** en cas de saisine de la CNAC par le demandeur

↓

La CNAC **a un mois** pour rendre son avis en vertu du L. 752-4 du CC :
seul l'avis défavorable peut être contesté et uniquement par le demandeur
si absence de décision expresse : avis CDAC confirmé

ANNEXE 3

Le démantèlement

Lorsqu'un magasin de commerce de détail, un ensemble commercial, ou un point permanent de retrait (drive) cesse d'être exploité à des fins commerciales, le ou les propriétaires ont l'obligation d'informer le préfet de la cessation d'activité.

À l'expiration d'un délai de trois ans, à compter de la notification de cessation d'activité, les propriétaires de l'immeuble doivent notifier au préfet les mesures prévues pour procéder au démantèlement et à la remise en état du site.

Ces opérations comprennent :

- le démantèlement des installations, y compris les fondations, équipements et aménagements réalisés dans le cadre du projet
- la remise en état du terrain qui doit retrouver un état compatible avec les destinations prévues par le document d'urbanisme de la commune
- la valorisation ou l'élimination des déchets de démolition ou de démantèlement dans les filières dûment autorisées à cet effet.

Exonération

Le démantèlement ne s'applique pas :

- aux commerces situés dans des immeubles qui ne sont pas exclusivement destinés aux commerces (ex : commerces en pied d'immeuble d'habitation ou de bureaux)
- aux commerces et/ou drives qui font l'objet d'un programme de réhabilitation ou d'un changement effectif de destination.

Le décret prévoit une procédure d'exécution d'office des travaux de réhabilitation en cas de carence du propriétaire.