



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

permis de construire

Question écrite n° 49195

Texte de la question

M. Olivier Dussopt attire l'attention de M. le secrétaire d'État chargé du commerce, de l'artisanat, des petites et moyennes entreprises, du tourisme et des services sur l'application des dispositions de l'article L. 752-18 du code de commerce, modifié par l'article 102 de la loi de modernisation de l'économie n° 2008-776 du 4 août 2008 (LME) : « Avant l'expiration du délai de recours ou, en cas de recours, avant la décision de la commission nationale, le permis de construire ne peut être accordé ni la réalisation entreprise et aucune nouvelle demande ne peut être déposée pour le même terrain d'assiette auprès de la commission départementale d'aménagement commercial ». Il y a lieu de s'interroger sur la manière de concilier ces dispositions du code de commerce avec celles de l'article L. 425-7 du code de l'urbanisme qui prévoient, dans leur nouvelle formulation issue de l'article 105 de la LME, que « lorsque le permis de construire porte sur un projet soumis à une autorisation d'exploitation commerciale, le permis ne peut être accordé avant la délivrance de cette autorisation. Sa mise en oeuvre ne peut être entreprise avant l'expiration des recours entrepris contre elle. » Antérieurement à l'adoption de la LME, il résultait de l'interprétation combinée des articles L. 752-18 du code de commerce et R. 423-36 du code de l'urbanisme que la réalisation du projet d'équipement commercial ne pouvait être entreprise et le permis de construire, dont le délai d'instruction était prolongé de quatre mois, ne pouvait être délivré, tant qu'une autorisation de la CNEC, expresse ou tacite, n'était pas intervenue. Depuis l'entrée en vigueur de la LME, l'article R. 423-36 du code de l'urbanisme, issu du décret n° 2008-1212 du 24 novembre 2008, envisage désormais la seule hypothèse d'un refus d'autorisation par la CDAC, en prolongeant de cinq mois le délai d'instruction de la demande de permis de construire. Dans ce contexte, la question posée est celle de savoir si un effet suspensif est toujours attaché au recours engagé devant la CNAC contre une décision de la CDAC, y compris lorsque cette décision est favorable à un projet de création ou d'extension d'un ensemble commercial, ou si, eu égard aux dispositions précitées de l'article L. 425-7 du code de l'urbanisme actuellement en vigueur, il convient d'appliquer des règles juridiques différentes selon que la CDAC a refusé ou autorisé le projet ? Autrement dit, faut-il attendre l'expiration du délai de recours et, le cas échéant, la décision définitive de la CNAC ou peut-on procéder à la délivrance d'un permis de construire lorsque le projet a obtenu l'autorisation de la commission départementale ? À première lecture, il existe une contradiction entre les dispositions de l'article L. 752-18 du code de commerce et celles de l'article L. 425-7 du code de l'urbanisme. En effet, selon l'article L. 752-18 du code de commerce, l'introduction d'un recours devant la CNAC contre la décision d'une CDAC suspend les effets de cette décision dans l'attente de celle de la commission nationale qui se substitue à elle. Cette règle s'applique d'ailleurs que le projet soit soumis à permis de construire ou non. Il attire son attention sur le fait qu'une telle lecture impliquerait que soient méconnues les dispositions du code de l'urbanisme qui distinguent entre « délivrance » et « mise en oeuvre » du permis. De plus, dans le cadre de cette interprétation, le recours pour excès de pouvoir engagé devant le Conseil d'État contre la décision de la CNAC serait suspensif, contrairement à tous les autres recours pour excès de pouvoir contre une décision administrative. En effet, comment alors interpréter les dispositions de l'article L. 425-7 du code de l'urbanisme qui édicte que « la mise en oeuvre du permis de construire ne peut être entreprise avant l'expiration des recours entrepris contre elle » ? Cette interprétation contreviendrait en outre au principe d'indépendance des législations selon lequel les autorisations d'urbanisme n'ont pas à assurer le respect de législations extérieures. Surtout, une telle solution irait à l'encontre de l'objectif de simplification et de rapidité dans les procédures d'aménagement commercial,

fixé par la LME.

Texte de la réponse

L'articulation entre la délivrance du permis de construire et l'autorisation d'exploitation commerciale (AEC) est prévue par les articles L. 425-7 du code de l'urbanisme et L. 752-18 du code de commerce. L'article L. 425-7 du code de l'urbanisme dispose que le permis de construire ne peut être accordé avant la délivrance de l'autorisation d'exploitation commerciale et que sa mise en oeuvre ne peut être entreprise avant l'expiration des recours exercés contre cette décision. Il résulte de ces dispositions que, dès qu'une AEC est accordée par la commission départementale d'aménagement commercial (CDAC), le permis de construire peut être délivré par l'autorité administrative compétente. L'arrêté pris par celle-ci doit alors préciser au demandeur qu'en cas de recours formé devant la Commission nationale d'aménagement commercial (CNAC), la mise en oeuvre du projet ne pourra intervenir avant que la CNAC ne se soit prononcée et ce, conformément aux dispositions de l'article L. 752-18 du code de commerce. S'agissant des recours visés à l'article L. 425-7 du code de l'urbanisme, le terme « recours » s'applique, bien entendu, aux seuls recours administratifs préalables obligatoires exercés devant la CNAC. Celle-ci doit se prononcer dans un délai de quatre mois à compter de sa saisine, conformément aux dispositions de l'article L. 752-17 du code de commerce. En revanche, comme tous les recours contentieux pour excès de pouvoir, les recours formés devant la juridiction administrative contre une décision de la CNAC ne sont pas suspensifs. Le porteur de projet pourra donc procéder, sans délai, à l'exécution des travaux, dès que la décision de la Commission nationale accordant le projet lui aura été notifiée. Ainsi, l'ensemble des dispositions précitées répondent aux objectifs de simplification et de rapidité des procédures voulus par le législateur. À cet égard, il est rappelé que le délai imparti à la CDAC pour l'examen d'un projet est désormais de deux mois (art. L. 752-14 du code de commerce), au lieu de quatre mois sous l'ancienne législation. De même, le délai d'instruction du permis de construire a été ramené de sept à six mois (art. R. 423-28 c du code de l'urbanisme). Enfin, l'obligation du recours administratif préalable devant la CNAC doit permettre de réduire de manière significative les délais de la procédure contentieuse dans la mesure où les décisions de la Commission nationale ne sont susceptibles de recours que devant le Conseil d'État qui statue en premier et dernier ressort.

Données clés

Auteur : [M. Olivier Dussopt](#)

Circonscription : Ardèche (2^e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 49195

Rubrique : Urbanisme

Ministère interrogé : Commerce, artisanat, petites et moyennes entreprises, tourisme et services

Ministère attributaire : Commerce, artisanat, pme, tourisme, services et consommation

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 12 mai 2009, page 4441

Réponse publiée le : 27 octobre 2009, page 10179