



ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

Surfaces de vente déclarées

Question écrite n° 25878

Texte de la question

M. Olivier Gaillard attire l'attention de Mme la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales sur la réforme des autorisations d'urbanisme entrée en vigueur le 1er octobre 2007. La réforme, initiée par l'ordonnance du 8 décembre 2005 et ratifiée par la loi portant engagement national pour le logement (ENL), touche le permis de construire et les autres autorisations d'urbanisme. Dans le cadre d'un permis de construire, le décret détermine une liste précise et exhaustive des pièces exigibles, dont le « plan intérieur » de la construction ne fait plus partie, de même que la « surface de plancher » précise de la construction envisagée. En effet, l'article R. 431-4 du code de l'urbanisme ne prévoit plus que les informations ou pièces autres que celles énumérées aux articles R. 431-5 et suivants ne puissent être exigées par l'autorité compétente. Aussi, pour ne donner qu'un exemple des dérives possibles, des promoteurs et enseignes n'hésitent plus à déposer des permis de construire d'une surface de vente de moins de 1 000 m², afin d'échapper à l'examen préalable de la commission départementale d'aménagement commercial (CDAC), ne déclarant pas les surfaces de vente telles qu'elles ont été définies par la loi. Le contrôle après l'ouverture au public de la loi ELAN, qui prévoit la remise en état des lieux une fois la construction réalisée, apparaît quant à lui peu réaliste. Bon nombre de promoteurs et entrepreneurs ont constaté, par ailleurs, que la mise en place de listes limitatives n'a pas empêché certains services instructeurs de réclamer des documents complémentaires illégaux. Cette dérive présente pour l'administration l'intérêt de prolonger le délai dont elle dispose pour examiner la demande d'autorisation, puisque le délai d'instruction court à compter de la réception en mairie d'un dossier complet. C'est pourquoi il lui demande si le « plan intérieur » pourrait être listé dans les pièces à joindre à la demande de tout permis de construire afin d'en faciliter le contrôle de légalité par l'administration tout en limitant les dérives potentielles de cette dernière.

Texte de la réponse

Sur les pratiques consistant à sous-dimensionner les surfaces de ventes pour échapper à l'obligation d'obtenir une autorisation d'exploitation commerciale (AEC), la loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (loi ELAN) a complété la législation applicable à l'urbanisme commercial. Elle a en particulier renforcé le contrôle a posteriori de l'AEC, et pendant toute la durée de l'exploitation commerciale, prévu un dispositif permettant de constater et poursuivre l'exploitation illicite de surfaces de vente. Ainsi, le préfet de département a désormais l'obligation de mettre en demeure le contrevenant de régulariser sa situation, puis l'obligation, à défaut de régularisation dans le délai imparti, d'ordonner la fermeture au public des surfaces irrégulièrement exploitées. Le décret d'application de ces mesures étant paru en juin 2019, il est nécessaire de laisser aux services compétents et aux porteurs de projets d'aménagement commerciaux le temps de mettre en oeuvre les nouveaux dispositifs afin d'en éprouver l'efficacité. Sur la proposition de rendre à nouveau obligatoire les plans intérieurs des constructions, les consultations et expertises menées durant la réforme des autorisations d'urbanisme en 2005, et non démenties à ce jour, ont conduit à limiter strictement le nombre de pièces devant composer les dossiers. Ainsi, il a été établi que les plans intérieurs n'amélioraient pas la qualité de l'instruction des demandes d'autorisation dans la mesure où les services n'étaient pas en capacité

de vérifier leur exactitude s'agissant d'informations liées à la construction du bâtiment et non à l'application des règles d'urbanisme. Par ailleurs, la surface de vente étant un élément lié à l'autorisation d'exploitation commerciale, sa mention dans le dossier de permis de construire ne serait pas pertinente. Le Gouvernement entend continuer à simplifier et sécuriser les démarches des particuliers comme des professionnels. Pour cela, la loi ELAN susmentionnée a aussi prévu que le dossier joint aux demandes d'autorisations d'urbanisme et aux déclarations préalables ne peut comprendre que « les pièces nécessaires à la vérification du respect du droit de l'Union européenne, des règles relatives à l'utilisation des sols et à l'implantation, à la destination, à la nature, à l'architecture, aux dimensions et à l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords ainsi que des dispositions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique ou relevant d'une autre législation dans les cas prévus par le code de l'urbanisme ». Par conséquent, aucune demande de pièces ne répondant pas aux objectifs listés ci-dessus ne saurait avoir juridiquement pour effet de retarder le départ du délai d'instruction des demandes de permis de construire.

Données clés

Auteur : [M. Olivier Gaillard](#)

Circonscription : Gard (5^e circonscription) - La République en Marche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 25878

Rubrique : Urbanisme

Ministère interrogé : [Cohésion des territoires et relations avec les collectivités territoriales](#)

Ministère attributaire : [Cohésion des territoires et relations avec les collectivités territoriales](#)

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [14 janvier 2020](#), page 153

Réponse publiée au JO le : [11 août 2020](#), page 5440