



Simplification des procédures d'autorisation d'exploitation commerciale : les apports du décret n° 2015-165 du 12 février 2015

Alors que les règles de l'aménagement commercial souffraient d'un manque de cohérence entre le Code de l'urbanisme et le Code de commerce, le décret n° 2015-165 du 12 février 2015, en application de la loi relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises (ou « Pinel ») du 18 juin 2014, a réécrit la partie réglementaire relative à l'aménagement commercial de ce dernier code. Ce travail ne s'est pas fait à droit constant : le décret simplifie les procédures de demande permis de construire valant autorisation d'exploitation commerciale.

Désormais, les demandes d'autorisation d'exploitation commerciale (AEC) et de permis de construire sont facilitées, et la valorisation écologique et sociale des projets commerciaux est renforcée, puisqu'un seul dossier est déposé au guichet unique constitué par la mairie, au lieu de deux auparavant (pour l'AEC puis le permis de construire).

En effet, pour ouvrir une surface commerciale (alimentaire ou non) de moyenne ou de grande taille, une autorisation administrative de la commission départementale d'aménagement commercial (CDAC) doit être obtenue, que le projet d'aménagement commercial comprenne des travaux soumis à permis de construire ou non.

Deux cas sont ainsi à distinguer : les projets d'aménagement commercial ne nécessitant qu'une AEC, dont le régime est inchangé par le décret du 12 février 2015, et les projets nécessitant un permis de construire. Dans ce deuxième cas, l'avis conforme de la CDAC ou de la CNAC (saisie en cas de recours contre la décision de la CDAC ou auto-saisie pour les projets dont la surface de vente dépasse les 20 000 m²) sera rendu dans le cadre de la procédure d'instruction du permis. En cas d'avis défavorable, le permis valant AEC ne pourra être délivré.

Grâce à ce texte, à la suite d'un dépôt, *via* le guichet unique, d'une demande de permis de construire valant AEC pour les projets définis à l'article L. 752-1 du Code de commerce, le maire transmet au secrétariat de la CDAC deux exemplaires de ce dossier (contre 12 auparavant), dont une version sur support dématérialisé (C. urb., art. R.* 423-2), dans un délai de sept jours francs suivant le dépôt de la demande, contre quinze jours auparavant (C. urb., art. R.* 423-13-2).

Le secrétariat de la CDAC informe en retour le maire que le dossier est complet au sens des articles R. 752-6 et R. 752-7 du Code de commerce (qui établissent la liste précise des pièces devant être fournies) dans les quinze jours francs suivant sa réception. À l'échéance de ce délai, le maire pourra considérer que le dossier est complet. S'il est avisé de ce que le dossier est incomplet, le maire a l'obligation de lui transmettre les pièces manquantes dans un délai de trois jours (C. com., art. R. 752-10).

Le délai d'instruction de la demande de permis de construire valant autorisation d'exploitation commerciale est modifié et porté à 5 mois maximum (3 mois + 2 mois de majoration selon l'article R.* 423-25 du Code de l'urbanisme). Ce délai peut être prorogé exceptionnellement de cinq mois en cas d'avis obligatoire de la Commission nationale d'aménagement commercial (CNAC).

Par ailleurs si les dispositions de ce décret sont en vigueur depuis le 15 février 2015, l'article 4 prévoit un régime transitoire pour les demandes en cours d'instruction. Ainsi, pour les demandes d'autorisation d'exploitation commerciale nécessitant un permis de construire en cours d'instruction devant la CDAC à la date du 15 février 2014, s'appliquent les règles de demande d'AEC sans permis de construire.

Pour les autorisations d'exploitation commerciale ou de permis de construire en cours d'instruction devant la CNAC seulement, les délais courent à compter de la date du 15 février 2015, soit, respectivement, un délai de 1 et 4 mois.

S'agissant des délais d'instruction, pour les demandes d'autorisation commerciale ou de permis de construire en cours d'instruction devant la CDAC, les délais de 1 et 2 mois prévus pour l'instruction devant la CDAC courent à compter de la publication au recueil des actes administratifs dans chaque département de l'arrêté préfectoral désignant les membres de la CDAC.

Concernant enfin les autorisations d'exploitation commerciale soumises à permis de construire en cours d'instruction au 15 février 2015, les autorisations valent avis favorable de la CDAC ou CNAC.

Sources :

- Décret n° 2015-165 du 12 février 2015 relatif à l'aménagement commercial
- Loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises
- C. urb., art. R.* 423-2, R.* 423-13-2, R.* 423-25
- C. commerce, art. L. 752-1, R. 752-6, R. 752-7, R. 752-10