



# ASSEMBLÉE NATIONALE

16ème législature

## Délits de constructions irrégulières des grandes surfaces

Question écrite n° 4560

### Texte de la question

M. Nicolas Meizonnet attire l'attention de Mme la ministre déléguée auprès du ministre de l'économie, des finances et de la souveraineté industrielle et numérique, chargée des petites et moyennes entreprises, du commerce, de l'artisanat et du tourisme sur les délits de constructions irrégulières des grandes surfaces. Avec la crise sanitaire, la crise économique qu'elle a engendrée et désormais la hausse des prix de l'énergie, les commerces de proximité et les petites enseignes sont plus menacés que jamais. En plus de la conjoncture difficile à laquelle ces enseignes doivent faire face, la concurrence déloyale que constituent les grandes surfaces est un facteur aggravant. Les petits commerces sont souvent situés en zones urbaines. Ils doivent faire face à deux difficultés nouvelles que sont l'augmentation des prix du foncier, ainsi que la baisse de la fréquentation de certains centres-villes, particulièrement dans les communes moyennes, notamment à cause de la réduction du nombre de voitures. En parallèle, les grandes surfaces, généralement installées dans des zones industrielles ou en périphérie, peuvent continuer de se développer parfois sans respecter la loi. Dans certains cas, des enseignes profitent d'un manque de contrôle pour s'implanter ou bien s'étendre sans autorisation. Ces règles, particulièrement rappelées par la loi ALUR, laissent beaucoup de souplesse à des grandes surfaces qui en profitent pour se développer et mettre les élus et petits commerçants devant le fait accompli. L'une des techniques observées consiste à construire des annexes sans permis, puis à les réaménager afin, de ce fait, de leur donner une existence légale. Cette situation crée une inégalité entre les différents commerces selon leur localisation et leur taille. Ces établissements payent donc, lorsque la surface déclarée n'est pas la bonne, un montant moins élevé de taxes foncières. Aussi, il lui demande quelles sont les initiatives prévues pour mieux encadrer le développement des grandes surfaces et si des moyens supplémentaires sont attendus pour s'assurer que les cotisations prélevées aux différentes grandes surfaces correspondent bien à leur réelle superficie.

### Texte de la réponse

Monsieur le député juge le droit de l'urbanisme commercial notamment insuffisamment protecteur des intérêts des artisans et commerçants. Tout d'abord, il convient de rappeler que la création ou l'extension des commerces de détail et des ensembles commerciaux de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de vente sont soumis à une autorisation d'exploitation commerciale, en plus de l'exigence qui leur est faite d'obtenir d'un permis de construire pour s'implanter. Par ailleurs, le droit français de l'urbanisme permet de sanctionner les implantations de grandes surfaces opérées sans permis de construire valant autorisation d'exploitation commerciale. En premier lieu, le II de l'article L. 752-23 du code de commerce, introduit par la loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN), fait obligation au préfet d'agir contre les exploitations illicites avérées, voire permet aux agents habilités par les communes ou les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre, selon leur compétence respective en la matière, de constater les infractions à l'article L. 752-1 du code de commerce, telles que la création ou l'extension de grandes surfaces sujettes à l'application de l'article L. 752-1 du code de commerce mais qui ne seraient pas titulaires de permis de construire valant autorisation d'exploitation commerciale. Ce texte impose au préfet de

mettre en demeure le contrevenant, visé par un constat d'infraction, soit de fermer au public les surfaces de vente exploitées illégalement en cas de création, soit de ramener la surface de vente à l'autorisation accordée, puis, à défaut, de prendre un arrêté ordonnant, dans les quinze jours, la fermeture au public des surfaces de vente exploitées illégalement, jusqu'à régularisation effective. Ces mesures demeurent assorties d'une astreinte journalière, désormais modulable dans la limite de 150 € maximum par mètre carré exploité illicitement. Ce texte punit également d'une amende de 15 000 euros le fait de ne pas exécuter les mesures précitées qui seraient prises par le préfet. De surcroît, l'article L. 480-4 du code de l'urbanisme prévoit que le fait de construire une structure sujette à permis de construire valant autorisation d'exploitation commerciale, sans avoir obtenu cette autorisation, constitue une infraction passible d'une amende comprise entre 1 200 euros et un montant qui ne peut excéder, soit dans le cadre d'une surface de plancher, une somme égale à 6000 euros par mètre carré de surface construite, démolie ou rendue inutilisable, soit, dans les autres cas, un montant de 300 000 euros. Tous les acteurs qui ont participé à la construction sans permis sont concernés par ces sanctions : les utilisateurs du sol, les bénéficiaires des travaux, comme les architectes, les entrepreneurs ou toute autre personnes responsables de l'exécution desdits travaux. En cas de constat d'une telle infraction, il peut également être demandé de démolir ladite construction. En cas de récidive, outre la peine d'amende prévue plus haut, un emprisonnement de six mois pourra être prononcé. La responsabilité civile des personnes à l'origine des implantations de grandes surfaces réalisées sans permis de construire peut également être engagée. Les sanctions civiles sont toutefois plus légères et prennent la forme de dommages et intérêts. Des sanctions fiscales peuvent enfin venir s'ajouter pour régulariser les taxes impayées. Aussi, le droit de l'urbanisme commercial paraît-il au Gouvernement de permettre des solutions, directes ou indirectes, pour préserver les commerçants et artisans que le parlementaire évoque.

## Données clés

**Auteur :** [M. Nicolas Meizonnet](#)

**Circonscription :** Gard (2<sup>e</sup> circonscription) - Rassemblement National

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 4560

**Rubrique :** Commerce et artisanat

**Ministère interrogé :** Petites et moyennes entreprises, commerce, artisanat et tourisme

**Ministère attributaire :** Petites et moyennes entreprises, commerce, artisanat et tourisme

## Date(s) clé(s)

**Question publiée au JO le :** [10 janvier 2023](#), page 178

**Réponse publiée au JO le :** [9 mai 2023](#), page 4232