

CONCLUSIONS

M. Alexandre LALLET, rapporteur public

Vous vous souvenez peut-être du lotissement multi-activités « Oxyrane » de la société Décathlon à Saint-Clément-de-Rivière, avec ses cultures maraîchères, son parcours accrobranche et ses huit lots constructibles.

En janvier dernier, vous avez mis fin au litige concernant le permis d'aménager en rejetant le pourvoi dirigé contre le jugement qui ne l'avait annulé que très partiellement¹. Cette fois, sont en cause trois permis de construire, respectivement un commerce alimentaire, une jardinerie et un magasin de sport, délivrée à trois sociétés sur trois lots différents. L'association Non au béton a formé autant de recours contentieux devant le tribunal administratif de Montpellier, qui a, à juste titre, transmis le dossier à la cour de Marseille en application de l'article L. 600-10 du code de l'urbanisme, au motif que ces permis tiennent lieu d'autorisation d'exploitation commerciale².

*

Il vous est demandé d'annuler les arrêts et les permis de construire par voie de conséquence de l'annulation du permis d'aménager. Mais comme nous venons de le dire, vous n'avez pas annulé ce dernier permis. Il est vrai que le tribunal administratif l'avait quant à lui annulé sur deux points, qui ont d'ailleurs été régularisés postérieurement à l'arrêt de la cour. Mais il n'est

¹ CE, 30 janvier 2020, *Association Non au béton et a.*, n° 419837, aux T.

² Ce qui est le cas même lorsqu'une autorisation d'exploitation commerciale a été délivrée avant le 15 février 2015, date d'entrée en vigueur du nouveau dispositif. Dans ce cas, l'autorisation vaut avis favorable de la CDAC (ou de la CNAC) et c'est le permis de construire qui est regardé comme valant autorisation (CE, 6ème JS, 15 novembre 2017, *Société Casino distribution France*, n° 410117).

pas reproché à la cour de n'en avoir tiré elle-même aucune conséquence³, ce qui aurait été vain, du reste, car les parties annulées n'entretiennent aucun rapport avec les projets litigieux.

*

Il est également reproché à la cour d'avoir inexactement interprété et appliqué l'article R. 442-18 du code de l'urbanisme, qui détermine le moment à partir duquel un permis de construire peut être légalement délivré pour l'édification d'une construction sur un lot d'un lotissement autorisé.

Rappelons qu'en principe, dans un lotissement soumis à permis d'aménager, la vente des lots n'est possible qu'à l'achèvement des travaux, ce qui permet d'éviter que les acquéreurs ne se retrouvent propriétaires d'un bien au milieu d'un terrain vague abandonné par le promoteur en déconfiture. Toutefois, le lotisseur peut procéder à la vente anticipée des lots si le permis d'aménager ou un arrêté ultérieur le prévoit, soit parce qu'il est autorisé à différer les travaux de finition, soit parce qu'il justifie d'une garantie d'achèvement des travaux établie par un établissement financier (art. R. 442-13 du code de l'urbanisme).

L'article R. 442-18 énumère trois hypothèses dans lesquelles le permis de construire peut être légalement délivré :

- la première, qui figure au a), est celle de l'achèvement des travaux, dûment constaté⁴ ;
- la 2^{ème}, au b), admet la délivrance du permis de construire sur un lot dès celle de l'autorisation de procéder de manière anticipée à la vente ou à la location des lots, à

³ La cour s'est pourtant méprise en faisant application du régime de l'exception d'illégalité et en écartant le moyen au motif que les permis de construire n'étaient pas pris pour l'application du permis d'aménager, alors qu'elle aurait dû appliquer le régime de l'annulation par voie de conséquence issu de la jurisprudence *O...*(n° 367615), c'est-à-dire rechercher si les permis auraient pu être légalement délivrés en l'absence de permis d'aménager ou s'ils sont, en l'espèce, intervenus « en raison » de ce dernier. Or l'annulation pure et simple d'un permis d'aménager semble devoir conduire à celle des permis de construire subséquents sinon de manière automatique (V. en ce sens CAA Bordeaux, 22 février 1996, n° 95BX00891), au moins de façon très fréquente dans la mesure où la division foncière qui a été autorisée se trouve remise en cause, où les éventuels travaux de viabilisation et d'équipement souvent nécessaires à la constructibilité des parcelles se trouvent privés d'autorisation, et où, éventuellement, la règle de cristallisation des règles d'urbanisme est mise en échec, ouvrant la voie à un refus de permis fondé sur une nouvelle règle.

⁴ Depuis la réforme de 2007, il n'est toutefois plus nécessaire qu'ait été délivré le certificat d'achèvement des travaux (V. antérieurement : CE, 29 janvier 1988, *B...*, n° 50306, aux T.). Il suffit que le lotisseur ait procédé à la déclaration d'achèvement et que l'administration ne s'y soit pas opposée dans le délai de trois (ou cinq) mois prévu à l'article R. 462-6.

condition que les équipements desservant ce lot soient achevés et qu'un certificat l'attestant soit produit à l'appui de la demande de permis de construire ;

- enfin, la 3^{ème}, au c), dont il a été fait application en l'espèce, permet la délivrance du permis de construire une construction – hors maison individuelle - **dès la délivrance du permis d'aménager**, sous réserve que ce permis ne soit mis en œuvre que lorsque les équipements desservant le lot sont achevés. Il s'agit, en quelque sorte, d'un permis à effet différé. L'article A. 424-6 du code de l'urbanisme impose en pareil cas que l'arrêté indique les motifs du différé d'exécution des travaux et précise les délais dans lesquels ces derniers peuvent commencer⁵.

Cette troisième hypothèse a été ajoutée par le décret n° 2012-274 du 28 février 2012 à la demande insistante des professionnels. Elle a pour objet d'accélérer le montage et la réalisation des opérations en permettant au lotisseur de mener de front les travaux d'équipement et l'obtention de permis de construire définitifs. Ce dernier peut ainsi lancer le chantier de construction dès que le lot est équipé, au lieu de différer le début des travaux de construction, à partir de l'achèvement des travaux d'équipement, d'un délai cumulant la durée d'instruction de la demande de permis, le délai de recours contentieux et, le cas échéant, le délai de jugement si un tel recours est introduit⁶. Aussi avantageux soit-il⁷, ce dispositif n'évince pas totalement les hypothèses précédentes, pour autant ⁸ :

⁵ Il est possible que, dans l'esprit des auteurs de cet article A. 424-6, le différé soit celui qui est prévu à l'article R. 424-6 « *dans l'attente de formalités prévues par une autre législation* », ce qui n'est pas notre cas de figure. Mais la rédaction large de l'article A. 424-6 permet de couvrir cette hypothèse. On peut douter, en revanche, que l'absence d'une telle mention entache d'illégalité le permis. La décision *Ville de Paris et OPH Paris Habitat* (n° 405937, aux T.) qui subordonne la légalité du permis de construire à la mention prévue à l'article L. 425-3 du code de l'urbanisme, nous paraît circonscrite à cette obligation, eu égard à l'importance qu'elle revêt et qui explique que le législateur lui-même l'ait posée.

⁶ Selon le tableau avant/après et commentaires des modifications apportées par le décret n° 2012-274 du 28 février 2012, disponible sur le site du ministère : « *il s'agit d'accélérer le montage des opérations, en permettant aux professionnels qui construisent en lotissement de purger les délais de recours sur leur [permis de construire] sans être obligés d'attendre pour déposer leur demande de permis que le lot soit équipé* ».

⁷ Il est aussi sécurisant pour le lotisseur d'empocher des permis de construire, *a fortiori* purgés du risque de recours contentieux, à un stade précoce des travaux d'équipement. L'obtention de tels permis rend inutile toute clause suspensive sur ce point.

⁸ En outre, il trouve le plus souvent à s'appliquer lorsque le pétitionnaire est le lotisseur, et non lorsque ce dernier se borne à viabiliser et équiper les terrains, à charge pour les acquéreurs de solliciter et mettre en œuvre les permis de construire nécessaires. Le cas d'espèce montre toutefois que la demande de permis peut émaner du futur acquéreur. L'article L. 442-8 du code de l'urbanisme autorise le lotisseur à consentir une promesse unilatérale de vente à compter de la délivrance du permis d'aménager, qui permet certainement à son bénéficiaire d'attester être autorisé à effectuer les travaux sans se voir opposer la manœuvre frauduleuse. Du reste, on pourrait plus largement écarter la fraude dès lors que les pourparlers entre le lotisseur et le futur acquéreur sont

- d'une part, comme on l'a dit, il ne s'applique pas à la construction de maisons individuelles, afin de protéger les acquéreurs particuliers⁹ ;
- d'autre part, il suppose de déterminer plus en amont les caractéristiques des constructions à édifier.

L'association soutient que, dès l'instant que le lotisseur avait été autorisé à commercialiser les lots par anticipation par un arrêté visé par les permis de construire, ces derniers devaient obligatoirement s'inscrire dans l'épure du b) de l'article R. 442-18, de sorte qu'ils ne pouvaient légalement être délivrés avant l'achèvement des travaux d'équipement du lot concerné. La voie du c), qui aurait pu être empruntée au moment de la délivrance du permis d'aménager, serait fermée depuis l'obtention de cette autorisation de commercialisation. Bref, après l'heure, ce ne serait plus l'heure.

Vous ne pouvez pas suivre cette logique. Ni la lettre du texte, ni sa logique, ni la doctrine administrative ne consacrent cet effet cliquet. La formule « *dès la délivrance du permis d'aménager* » utilisée par le c) ne signifie pas que le permis devrait être sollicité immédiatement après ou dans un délai bref, qu'aucun texte ne fixe, à moins d'y renoncer définitivement. Il doit simplement se comprendre comme « à tout moment à compter » de cette délivrance. Le texte aurait été rédigé différemment et, en particulier, l'ordre de présentation des trois hypothèses aurait été inversé s'il s'était agi de les articuler chronologiquement. En pratique, un lotisseur peut parfaitement s'aviser, après avoir été autorisé à céder les lots, qu'il serait préférable pour lui d'obtenir sans attendre les permis de construire, de même que l'acquéreur d'un lot peut tout à fait souhaiter, comme en l'espèce, obtenir sans attendre une autorisation de construire pour purger les délais de recours. Nous ne voyons aucune raison de lui interdire une telle souplesse. Contrairement à ce qui est soutenu, la protection des acquéreurs ne s'en trouve nullement altérée. L'interprétation inverse aurait d'ailleurs introduit une rupture d'égalité injustifiable au moment de la réforme de 2012, entre les lotisseurs autorisés à commercialiser les lots, contraints de patienter pour obtenir les permis de construire, et ceux qui, pourtant moins avancés, venaient de se voir octroyer un permis d'aménager, qui pouvaient prétendre sans attendre à des permis à effet différé.

suffisamment avancés, alors même qu'aucune promesse de vente n'a été conclue.

⁹ Ce quel que soit le nombre de maisons individuelles : Rép. Min. 51402, JOAN Q 21 mars 2017. 2394.

Le seul point critiquable réside dans l'article 3 de chaque arrêté en tant qu'il prévoit que le permis de construire ne pourra être mis en œuvre qu'à compter de l'achèvement des travaux d'équipement de l'ensemble du lotissement, alors que, comme on l'a vu, le c) de l'article R. 442-18 autorise le lancement du chantier dès l'équipement du lot constituant le terrain d'assiette du projet. Mais seuls les bénéficiaires des permis auraient pu se plaindre¹⁰ d'une telle illégalité, qui est insusceptible de rejaillir sur la légalité des permis de construire dans leur ensemble, dont l'association recherchait l'annulation totale, et seulement elle. Ce point est certainement sans incidence sur l'applicabilité du c) en l'espèce et l'absence d'erreur de droit de la cour. Nous ne voyons pas, en outre, où se logerait l'inexacte qualification juridique des faits dénoncée dès lors qu'il est constant que le permis d'aménager avait été délivré et qu'il ne s'agit pas d'édifier une maison individuelle, de sorte que les conditions prévues au c) sont d'évidence remplies.

*

Le moyen d'erreur de droit suivant exploite une malfaçon légistique.

Jusqu'à la loi ALUR du 24 mars 2014, l'article L. 111-6-1 du code de l'urbanisme plafonnait l'emprise au sol des aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à autorisation à **une fois et demie** la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce – soit 150 %. Afin de lutter contre l'artificialisation des sols, la loi ALUR a réduit ce plafond de moitié en le ramenant à **trois quarts** de la surface de plancher des bâtiments à usage commercial, tout en permettant au PLU de le porter à 100 % au maximum¹¹. A des fins explicites de sécurité juridique¹², le projet de loi a été amendé en seconde lecture pour préciser, à la dernière phrase du premier alinéa de cet article L. 111-6-1, que ce nouveau régime s'appliquait « *aux bâtiments dont le permis de construire a été déposé à compter du 1^{er} janvier 2016* » - il faut comprendre : aux bâtiments pour lesquels la demande de permis a été déposée à compter de cette date.

¹⁰ Ces derniers ont clairement entendu s'inscrire dans le cadre du c) de l'article R. 442-18 (leur demande de permis vise le 4^{ème} alinéa de cet article, ce qui correspond au c). Ils ont produit à cet égard le certificat (qui est plutôt une attestation) prévue par le a) de l'article R. 431-22-1 du code de l'urbanisme (lequel est, comme avant lui l'article R. 431-22, affecté d'une bavure légistique, car le 4^{ème} alinéa de l'article R. 442-18 (c'est-à-dire le c) ne prévoit aucun certificat, contrairement au b) qui exige un certificat d'achèvement.

¹¹ Les places non imperméabilisées comptant pour la moitié de leur surface.

¹² Cette disposition transitoire est issue des travaux de la commission compétente de l'Assemblée nationale en 2^{nde} lecture, dont la rapporteure indiquait : « *Il ne s'applique, par ailleurs, qu'aux permis de construire déposés à compter du 1^{er} janvier 2016, afin de garantir la sécurité juridique de cette disposition* ».

Lors de la recodification du livre Ier du code de l'urbanisme par l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015, la règle de plafonnement aux ¾ issue de la loi ALUR a été reprise à l'article L. 111-19, mais pas la disposition transitoire dont elle était assortie. L'article 15 de l'ordonnance prévoit simplement que cette dernière entre en vigueur le 1^{er} janvier 2016.

Le pourvoi soutient que l'ordonnance du 23 septembre 2015 a eu pour effet de supprimer la disposition transitoire de la loi ALUR et, ainsi, de soumettre à la nouvelle règle de plafonnement, plus contraignante, les permis délivrés ou les refus de permis édictés à compter du 1^{er} janvier 2016, et non simplement ceux qui ont été demandés à compter de cette date. La cour aurait donc commis une erreur de droit en jugeant l'article L. 111-19 du code de l'urbanisme inapplicable aux litiges, dès lors que les demandes de permis ont été présentées en décembre 2015.

A la lettre, l'association a raison, étant rappelé que le principe est celui de l'application des règles d'urbanisme en vigueur à la date de la décision de l'administration, et non à celle de la demande de permis (CE, Section, 7 mars 1975, *Commune de Bordères-sur-l'Echez*, n° 91411, au Rec.)¹³.

Mais sa thèse n'aurait certainement pas pu être retenue si les permis avaient été délivrés avant la ratification de l'ordonnance de 2015. Indépendamment de percées conceptuelles récentes sur la nature juridique de ses dispositions, celle-ci restait en effet un acte réglementaire¹⁴ qu'il appartenait à l'administration de ne pas appliquer en cas d'illégalité¹⁵. Or en l'espèce, l'ordonnance n'aurait pu légalement supprimer la disposition transitoire litigieuse :

- d'une part, l'article 171 de la loi ALUR n'a habilité le Gouvernement à recodifier le livre Ier du code de l'urbanisme pour en clarifier la rédaction et le plan, et ce à droit

¹³ En revanche, vous avez jugé que des dispositions nouvelles réduisant d'un an le délai ouvert au propriétaire d'un terrain classé en emplacement réservé pour en exiger l'acquisition par la commune ne sauraient être appliquées aux demandes présentées avant leur entrée en vigueur, eu égard à la portée de ces dispositions (CE, 28 octobre 1987, *Communauté urbaine de Lille*, n° 59116, au Rec.).

¹⁴ V. pour une réaffirmation après la décision du Conseil constitutionnel regardant les dispositions d'une ordonnance non ratifiée intervenues dans le domaine de la loi comme des dispositions législatives au sens de l'article 61-1 de la Constitution, lorsqu'elles ne sont plus modifiables : CE, 1^{er} juillet 2020, Conseil national de l'ordre des architectes, n° 429132, aux T.

¹⁵ CE, Section, 14 novembre 1958, *Ponard*, p. 554 ; CE, 9 mai 2005, *M...*, n° 277280, au Rec. L'illégalité d'une disposition d'une ordonnance non ratifiée peut en outre être invoquée par voie d'exception à l'occasion de son application (CE, 12 octobre 2016, *Syndicat national des entreprises des loisirs marchands et autres*, n° 396170, aux T.).

constant, n'admettant que les modifications habituelles de régularisation juridique et de toilette. La suppression de la disposition transitoire prévue par la loi ALUR, entraînant une entrée en vigueur anticipée de la règle de plafonnement, aurait constitué une modification substantielle de l'état du droit sans relever d'une des dérogations à la règle du droit constant ;

- d'autre part, l'application de la nouvelle règle de plafonnement aux permis délivrés à partir du 1^{er} janvier 2016 emporterait des effets rétroactifs qui sont hors de portée du Gouvernement agissant par ordonnance, en l'absence de disposition d'habilitation en ce sens¹⁶. Le pétitionnaire qui a déposé sa demande de permis avant le 1^{er} janvier 2016 bénéficiait, en vertu de la loi ALUR, d'une sorte de garantie de stabilité de la règle de plafonnement des aires de stationnement. L'interprétation de l'ordonnance que propose le pourvoi conduit à remettre en cause cet effet de cristallisation. Ce serait particulièrement contestable pour les demandes déposées avant même la publication de l'ordonnance – même si vous n'êtes pas ici dans ce cas de figure.

Ajoutons que le principe général du droit de sécurité juridique s'accommode mal de la suppression d'un différé d'entrée en vigueur antérieurement prévu ou du réaménagement de dispositions transitoires dans un sens plus restrictif, qui déjoue les anticipations légitimes des destinataires de la norme. Sans exclure par principe un tel repentir, il nous semble qu'il ne faudrait l'admettre que si des considérations d'urgence que le pouvoir réglementaire pouvait légitimement ignorer lors de l'édiction de la règle le justifiaient. Il n'existe rien de tel ici, aussi importante soit la lutte contre l'imperméabilisation des sols. Au contraire, vous le savez, la sécurité juridique et la prévisibilité de la norme sont des exigences fondamentales du droit de l'urbanisme qui doivent vous conduire à un certain degré d'exigence.

La ratification de cette ordonnance de 2015, peu avant la délivrance des permis contestés¹⁷, aurait certes pu, juridiquement, purger les vices qui résulteraient de la lecture que propose le pourvoi.

Toutefois, on ne trouve dans les travaux préparatoires de cette loi, pas plus que dans le rapport au Président de la République sur l'ordonnance qu'elle ratifie, la moindre trace d'une volonté d'accélérer le calendrier d'entrée en vigueur de la nouvelle règle de plafonnement, au risque

¹⁶ CE, 4 novembre 1996, *Association de défense des sociétés de course des hippodromes de province et autres*, n° 117162 et a., au Rec.

¹⁷ Par la loi n° 2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages.

de faire capoter des projets de construction en cours d'examen. Nous relevons d'ailleurs que la loi de ratification a elle-même modifié l'article L. 111-19 en prenant soin de n'appliquer les nouvelles règles qu'aux demandes déposées à compter de sa publication. Selon toute vraisemblance, le sujet n'a tout simplement pas été vu. Le péché originel vient d'ailleurs de la méconnaissance d'une règle de base de légistique selon laquelle, sauf exception, on ne codifie pas une disposition transitoire ; si les auteurs de la loi ALUR avaient respecté cette règle, l'abrogation du livre Ier par l'ordonnance de 2015 aurait laissé subsister formellement la disposition transitoire dans cette loi.

Les méthodes d'interprétation de la loi fondées sur les intentions des auteurs des textes comme sur la conformité aux normes supérieures se rejoignent pour asseoir l'un des deux raisonnements suivants :

- soit interpréter l'article 15 de l'ordonnance de 2015 et la date d'entrée en vigueur qu'elle fixe, le 1^{er} janvier 2016, comme se référant, s'agissant uniquement de la règle de plafonnement en cause, à la date de dépôt de la demande d'autorisation, et non à la date de la décision prise sur une telle demande ;
- soit – ce qui est plus constructif – neutraliser purement et simplement le 1^o de l'article 12 de l'ordonnance, en ce qu'il abroge la partie législative du livre Ier du code de l'urbanisme antérieure à compter du 1^{er} janvier 2016, pour ce qui concerne la disposition transitoire qui figurait à la dernière phrase du premier alinéa de l'article L. 111-6-1.

Le résultat pratique est le même : la cour de Marseille, qui a rejoint en cela son homologue de Bordeaux¹⁸, n'a pas commis l'erreur de droit qui lui est reprochée.

*

Les moyens suivants concernent de nouveau les surfaces consacrées au stationnement, dont il était aussi soutenu, en sens inverse, qu'elles étaient insuffisantes au regard des prescriptions de l'article IINA 12 du règlement du POS. Ce dernier fixe trois règles classiques :

¹⁸ CAA Bordeaux, 29 novembre 2018, *Sté Sotourdi*, n° 16BX03239 ; CAA Bordeaux, 28 décembre 2017, *Sté Atac*, n° 15BX02807-16BX01436.

- une première règle selon laquelle : « *La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m² y compris les accès* » ;
- une deuxième règle, habituelle, selon laquelle le dimensionnement de chaque place doit être d'au moins 5 m de long par 2,5 m de large, afin de permettre à un véhicule individuel de gabarit normal de s'y garer ;
- et, enfin, une troisième règle selon laquelle le nombre de places de stationnement pour les constructions autres que les logements doit correspondre aux besoins des constructions et installations.

Dans le dossier Décathlon, la cour a commencé par répondre que la surface minimale exigée pour 354 places est de 4425 m², et que les 8104 m² prévus étaient donc suffisants. Ce faisant, elle a entendu faire application de la deuxième règle, qui n'était pourtant pas invoquée, en convertissant les dimensions de 5 m par 2,5 m en 12,5 m², ce qui procède, d'ailleurs, d'un raisonnement erroné, mais dont l'association ne se plaint pas¹⁹. Puis elle a reproché laconiquement à l'association de ne pas établir que la commune aurait commis une erreur manifeste d'appréciation dans l'application de la troisième règle, puis dans celle de la première.

La cour s'est méprise sur le mode d'emploi de ces dispositions, qui semble aussi avoir échappé aux parties, tant en première instance que devant vous. A leur décharge, bien que de nombreux PLU comportent des règles analogues, la jurisprudence n'a pas encore eu l'occasion d'en éclairer la portée, à notre connaissance. L'un des intérêts de cette affaire est de vous permettre de le faire.

Les deux premières règles portent sur le dimensionnement de chaque place. La deuxième règle exige que l'aire d'immobilisation du véhicule ait une longueur minimale de 5 m et une largeur minimale de 2,5 m ; la première exige une desserte suffisante afin de réaliser les manœuvres pour l'occuper ou la libérer, ce qui suppose un total « place + dégagement » de 25 m² - cela revient à dire qu'une place de surface standard de 12,5 m² doit s'accompagner d'un

¹⁹ Cette deuxième règle appelle une analyse place par place, et non une multiplication du nombre de places par 12,5 m². Il se peut tout à fait qu'un parking ne compte que des places de 5 m par 2 m (donc non réglementaires) tout en ayant une surface totale supérieure au nombre de places multiplié par 12,5 m² (si les voies d'accès sont très larges ou si le parking comporte une vaste aire libre). Ex : 100 places de 5 m par 2 m et des voies d'accès représentant 500 m². La surface totale est de 1500 m² (1000 m² de places proprement dites et 500 m² de voies d'accès) donc supérieure à 12,5 m² * nombre de places (100), c'est-à-dire 1250 m². Pourtant, ce parking est illégal car aucune place n'a les dimensions minimales requises (5 m par 2,5 m).

dégagement de même surface. Certains plans sont d'ailleurs rédigés ainsi²⁰. Cela ne signifie nullement que chaque place devrait disposer de son dégagement dédié de 12,5 m², de sorte qu'il faudrait, comme l'association le soutenait, que la surface totale consacrée au stationnement dans le projet soit au moins égale au nombre de places multiplié par 25 m². Comme tout le monde ne se gare pas exactement en même temps, un dégagement peut tout à fait être commun à plusieurs places, ce qui est en général le cas.

La seule circonstance qu'une ou plusieurs places prévues par le projet ne respecteraient pas les deux premières règles est, par elle-même, sans incidence sur la légalité du projet et ne constitue pas, comme la cour semble l'avoir considéré, un moyen autonome et opérant. Le seul moyen opérant est celui qui est tiré de **l'insuffisance du nombre de places au regard des besoins générés par la construction**, c'est-à-dire de la méconnaissance de la 3^{ème} règle. Mais pour y répondre, il y a lieu de défalquer du nombre de places prévu par le projet les places dont il est établi qu'elles ne sont pas « réglementaires », c'est-à-dire celles qui méconnaissent l'une et/ou l'autre des deux premières règles arithmétiques.

Moyennant une légère reconstruction *a posteriori* de son raisonnement, la cour a pu, sans insuffisance de motivation, erreur de droit ni dénaturation, jugé qu'il n'était pas établi que les places prévues dans le projet Décathlon ne respectaient pas la « règle des 25 m² », les pièces du dossier donnant au contraire le sentiment d'un parking de conception tout à fait banale. Vous pourrez faire la même réponse pour le pourvoi concernant la société ImmoTera, qui élève la même contestation.

Et elle a pu en déduire, sans insuffisance de motivation ni dénaturation, que la commune n'avait pas commis d'erreur manifeste d'appréciation quant au caractère suffisant du nombre de places prévus dans les trois projets.

Il n'existe aucune norme nationale en la matière. De nombreux PLU – mais pas celui applicable ici - fixent un ratio précis d'une place pour x m² de surface de vente, qui s'avère très variable d'une commune à l'autre – ce qui s'explique par la diversité des situations au regard notamment de la densité de la zone de chalandise et de la qualité de la desserte en transports en commun. On trouve aussi bien des ratios très contraignants de 1 place pour 12,5

²⁰ Cette règle est cohérente avec la norme AFNOR qui exige, s'agissant d'un stationnement en bataille, que la voie d'accès soit d'une largeur minimale de 5 m – soit, pour une largeur minimale des places de 2,5 m, un dégagement de 12,5 m².

m² que des exigences beaucoup plus lâches, jusqu'à une place pour 100 m² de surface de vente.

En l'occurrence, l'association a raison de dire que les commerces, situés dans un lotissement en entrée de ville, seront essentiellement accessible en voiture et que la zone de chalandise tend à se densifier compte tenu du dynamisme démographique du secteur. Les projets Décathlon et Immotera incluent une place pour 13 à 15 m² de surface commerciale, ce qui ne soulève aucune objection. Le projet Truffaut prévoit quant à lui un ratio de 1 place pour 27 ou 33 m² selon qu'on inclut les places réservées aux personnels ou non. Ceci occasionnera sans doute quelques difficultés les samedis après-midi. Mais l'association n'apportait pas d'élément déterminant tendant à démontrer qu'il en résulterait des désordres excessifs. Dans la mesure où il existe par ailleurs un parking commun aux différents commerces, où la commission nationale d'aménagement commercial se serait sans doute ému d'un ratio aberrant et où la tendance générale est à la réduction des surfaces de stationnement tant au regard du problème d'artificialisation des sols que de rationalisation – pour ne pas dire de rationnement – du trafic routier, il est hors de portée de censurer une dénaturation.

*

Enfin, dans le dossier Décathlon, est en cause la proximité du parc de stationnement par rapport à la route départementale 986. La cour a pu ne pas répondre au moyen tiré de ce que l'article IINA6 méconnaissait l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme relatif au recul des constructions par rapport aux autoroutes, routes express et routes classées à grande circulation, dès lors que cet article avait été abrogé à compter du 1^{er} janvier 2016 par l'ordonnance de 2015 que nous avons mentionnée tout à l'heure, de sorte qu'il était inapplicable *ratione temporis* à un permis de construire délivré en septembre 2016²¹.

Elle a eu raison de confronter l'article IINA 6 à son successeur, l'article L. 111-6, et a pu constater, sans erreur de droit, que ce dernier était tout aussi inapplicable dans la mesure où la RD 986 n'est plus classée comme route à grande circulation, ce que vous avez admis dans votre décision du 30 janvier dernier.

²¹ Il n'aurait été applicable, par le jeu de la cristallisation des règles d'urbanisme en lotissement, que si les articles L. 111-6 à L. 111-10 qui ont pris sa suite avaient posé des règles plus contraignantes susceptibles de faire obstacle au projet de construction. Mais tel n'est pas le cas puisque ces articles sont, comme on l'a vu, issus d'une recodification à droit constant.

PCMNC au rejet des trois pourvois, à ce qu'une somme de 1000 euros soit mise à la charge de l'association au profit de la commune au titre des frais irrépétibles, et à ce que la même somme soit mise à sa charge au même titre au profit des trois sociétés défendues par le même avocat.