

Notion de surface hors œuvre nette totale des bâtiments affectés au commerce

Lire les conclusions de :

Jean-Paul Vallecchia

Conclusions du rapporteur public

DÉCISIONS DE JUSTICE

CAA Lyon, 1ère chambre – N° 14LY03621 – Association des commerçants du centre commercial Géant Les Prés de Julien – 13 décembre 2016 – C+ [↗](#)

CAA Lyon, 1ère chambre – N° 14LY03602 – SAS Immobilière Groupe Casino – 13 décembre 2016 – C+ [↗](#)

INDEX

Mots-clés

Surface hors œuvre nette, Bâtiments affectés au commerce

Rubriques

Urbanisme et environnement

Résumé Conclusions du rapporteur public

Résumé

¹ La question porte sur l'interprétation de l'article L111-6-1 du code de l'urbanisme (dont les dispositions sont aujourd'hui reprises à l'article L111-19) s'agissant de la notion de surface hors œuvre nette (aujourd'hui surface de plancher) des bâtiments affectés au commerce mise en œuvre pour fixer une limite à l'emprise des aires de stationnement.

² Malgré la référence dans cette disposition à l'article L. 752-1 du code de commerce, dans laquelle on pourrait voir une invitation à se référer à la notion restrictive de surface de vente n'incluant que les parties du bâtiment accessibles aux clients et dans lesquelles des marchandises lui sont présentées, la cour fait prévaloir la lettre du texte à appliquer, qui mentionne la surface des « bâtiments affectés au commerce ». Le pluriel dans « affectés » indique que le texte fait référence à la surface des bâtiments et non à une surface affectée au commerce qui pourrait rappeler la surface de vente. Or la notion de bâtiment commercial au sens du code de l'urbanisme inclut l'ensemble de ses surfaces, y compris celles auxquelles le public n'a pas accès comme les réserves ou les locaux de stockage.

³ Aux termes de l'article L. 111-6-1 du code de l'urbanisme alors en vigueur : « *Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L. 720-5 du code de commerce et à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder une fois et demie la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés au commerce.* » ; pour l'application de ces dispositions, qui font référence à la surface des bâtiments commerciaux, il y a lieu de prendre en compte non seulement les surfaces de vente accessibles au public mais également la surface des autres locaux affectés au commerce, notamment les parties de ces bâtiments à usage de réserves ou de stockage.

⁴ En l'espèce, la surface hors œuvre nette totale des bâtiments affectés au commerce, comprenant une surface de vente de 30 102 m² et des entrepôts à usage de réserves d'une surface de 4 046 m², s'élève au total à 34 148 m² ; ainsi, l'emprise au sol des parkings prévue dans le projet, qui est de 49 787 m², n'excède pas le plafond d'une fois et demie la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés au

commerce ; par suite, M.X. n'est pas fondé à soutenir que les dispositions de l'article L. 111-6-1 du code de l'urbanisme ont été méconnues.

Conclusions du rapporteur public

Jean-Paul Vallecchia

Rapporteur public à la cour administrative d'appel de Lyon

DOI : [10.35562/alyoda.6316](https://doi.org/10.35562/alyoda.6316)

Sens des conclusions - Dossier 14LY03602

Rejet de la demande de la Société Immobilière Groupe Casino.

Irrecevabilité de la demande de première instance. La société requérante, qui se prévaut de sa qualité de propriétaire de biens immobiliers, ne justifie pas d'un intérêt pour agir, en raison de la distance entre les propriétés qu'elle revendique et le terrain d'assiette du projet autorisé, et en raison de la configuration des lieux, qui induit notamment une absence de visibilité sur le projet, l'impact de ce projet sur les flux de circulation apparaissant par ailleurs limité.

[Conseil d'Etat n° 354026 du 5 juillet 2013 SCI Liberty](#)

[Cour Administrative d'Appel de Lyon n° 12LY00659 du 18 décembre 2012](#)

[Cour Administrative d'Appel de Douai n° 12DA00354 Société Auchan France](#)

Sens des conclusions - Dossier 14LY03621

Rejet de la demande de l'Association des Commerçants du Centre Commercial Géant et M. X..

Irrecevabilité de la demande de première instance de l'Association des Commerçants du Centre Commercial Géant pour absence d'intérêt à agir, en raison de son objet statutaire (défense des seuls intérêts commerciaux de ses adhérents) et les caractéristiques particulières du projet autorisé n'étant pas de nature, notamment en ce qui concerne l'impact sur les flux de circulation, à affecter par elles-mêmes les conditions d'exploitation des commerces du centre commercial Géant Casino ([Conseil d'Etat n° 216088 du 22 février 2002 Société Quick France SA](#)).

Irrecevabilité de la demande de première instance de M. Jean-Louis X. pour défaut d'intérêt à agir, du fait de la distance entre sa maison d'habitation et le terrain d'assiette du projet autorisé, et en raison de la configuration des lieux, qui induit notamment une absence de visibilité sur le projet, l'impact de ce projet sur les flux de circulation sur la RN 122 apparaissant par ailleurs limité.

[Cour Administrative d'Appel de Lyon n° 12LY00659](#)

¹² C'est par deux arrêtés du 29 janvier 2013 que les maires d'Ytrac et d'Aurillac ont, chacun, délivré à la SNC Atout 15 un permis de construire un centre commercial régional de 25.464 m² sur un terrain situé ZAC de la Sablière sur les territoires des Communes d'Ytrac et d'Aurillac, dans le Département du Cantal ; ces deux communes appartiennent à la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Aurillac.

¹³ La Commission Nationale d'Aménagement Commercial (CNAC) a délivré, le 10 novembre 2011, à la SNC Atout 15, l'autorisation d'aménager cet ensemble commercial. Cette autorisation d'aménager avait été contestée par la Société Fau et Gilet, l'Association de Défense du Commerce Aurillacois et de son agglomération et autres, et par la société Distribution Casino France, et par décision n°s 353249, 353265, 356138 et 356416 du 4 décembre 2013, le Conseil d'Etat a prononcé un non-lieu à statuer concernant deux des quatre requêtes qui lui étaient présentées et a rejeté les deux autres.

¹⁴ Pour ce qui est des permis de construire du 29 janvier 2013 délivrés par les maires d'Ytrac et d'Aurillac, ils ont été contestés par la Société Immobilière Groupe Casino, par l'Association des Commerçants du Centre Commercial Géant les Près de Julien et par M. X..

¹⁵ Par jugement n°s 1301182 et 1301183 du 30 septembre 2014, les magistrats de la 1^{ère} chambre du Tribunal Administratif de Clermont-Ferrand ont, sans statuer sur les fins de non-recevoir, rejeté les recours en annulation de la SAS Immobilière Groupe Casino. Cette dernière relève appel de ce jugement au travers de la requête 14 LY 3602.

¹⁶ Par jugement n°s 1300954 et 1300956 du 30 septembre 2014, les magistrats de la 1^{ère} chambre du Tribunal Administratif de Clermont-Ferrand ont également, sans statuer sur les fins de non-recevoir, rejeté les recours qui leur étaient présentés par M. X. et par l'Association des Commerçants du Centre Commercial Géant les Près de Julien. Ces derniers relèvent appel de ce jugement au travers de la requête 14LY03621.

¹⁷ **Pour ce qui concerne la requête 14LY03602**, les communes d'Aurillac et d'Ytrac et la SNC Atout 15 opposent une **fin de non-recevoir**, tirée du **défaut d'intérêt à agir** de la Société Immobilière Groupe Casino, qui nous paraît devoir retenir toute votre attention.

¹⁸ **Les deux communes concernées**, insistent, à partir de la qualité de propriétaire voisine qui est invoquée par la société requérante, sur le critère, de la proximité géographique, alors que l'ensemble immobilier à usage commercial du n° 087 de l'Avenue Charles de Gaulle à Aurillac que revendique la Société Immobilière Groupe Casino se trouve à plus de deux kilomètres du projet autorisé, ce qui

exclut donc, selon les Communes, toute visibilité et tout impact urbanistique direct de la future construction sur la propriété de l'Immobilière Groupe Casino.

¹⁹ **La Société Atout 15 se fonde aussi** sur l'absence d'intérêt urbanistique de l'Immobilière Groupe Casino, et sur la distance, de plus de deux kilomètres, entre la ZAC de la Sablière, où elle va réaliser son projet, et l'ensemble immobilier à usage commercial qui est la propriété de l'Immobilière Groupe Casino.

²⁰ La Société Atout 15 se réfère aussi aux nouvelles dispositions de l'article L.600-1-2 du Code de l'Urbanisme, mais le permis de construire du 29 janvier 2013 est antérieur à l'entrée en vigueur, le 19 août 2013, de ces dispositions, lesquelles ne sont donc pas applicables aux litiges qui nous occupent aujourd'hui (Conseil d'Etat n° 376113 du 18 juin 2014 SCI Mounou, citée par la requérante).

²¹ **Pour l'Immobilière Groupe Casino**, il faut, quoiqu'il en soit, tenir en compte, en plus de la distance, de la configuration des lieux, de l'importance du projet, de sa perception très forte depuis la RN 122 et de l'absence de tout obstacle significatif ; l'absence de visibilité n'impliquant pas automatiquement une absence d'intérêt à agir, et les éventuelles perturbations et dégradations des conditions de circulation induite par le projet pouvant également être prises en compte, ce qui, au cas d'espèce, serait le cas, selon la requérante, aux heures de pointe, sur la RN 122, comme le révélerait l'étude d'impact.

²² **Nous pensons que vous ne pourrez, dans cette affaire, que retenir le défaut d'intérêt à agir de la Société Immobilière Groupe Casino.**

²³ **Cette société**, qui exploite donc, au travers de la Société Distribution Casino, un centre commercial Géant Casino, ne veut pas se présenter sous cet aspect commercial, puisque, comme elle ne l'ignore évidemment pas, un établissement commercial ne justifie pas d'un intérêt à contester la légalité d'un permis de construire délivré à une entreprise concurrente installée à proximité, sauf si les caractéristiques particulières du projet autorisé sont de nature à affecter, par elles-mêmes, ses conditions d'exploitation : c'est la jurisprudence du Conseil d'Etat n° 216088 du 22 février 2002 Société France Quick SA, aux Tables.

²⁴ **L'Immobilière Groupe Casino** se présente donc en tant que propriétaire voisine. Mais sa qualité de voisine proche est plus que relative puisque, comme elle ne le dément pas vraiment, elle se trouve, en sa qualité de propriétaire, à plus de deux kilomètres (près de 2, 5 km en réalité) du terrain d'assiette du projet. Certes, comme elle le soutient, le critère de la distance est relatif, tout comme celui de la visibilité, et leur prise en compte varie selon les jurisprudences

en fonction de l'importance du projet et de la configuration des lieux. Mais, malgré tout, plus la distance augmente, plus l'intérêt à agir s'éloigne. Et, pour cette distance, ajoutée à une absence de visibilité, l'intérêt à agir devient généralement inexistant, malgré l'importance du projet : voyez par exemple Conseil d'Etat n° 137977 du 10 novembre 1993, Association des Commerçants et Artisans des Priades, pour des distances entre 2 et 4 km, ou encore l'arrêt de la Cour de Paris 98PA03414 du 11 juillet 2001 Société Barrelet, pour une distance de 1 km et un projet de centre commercial de 89.150 m².

25 **Alors**, pour tenter de contourner ces sérieuses difficultés, la société requérante invoque la dégradation prévisible, selon elle, des conditions de circulation sur la RN 122. Cette approche manifeste d'ailleurs l'ambiguïté de la situation de l'Immobilière Groupe Casino dans cette affaire, car ce problème de circulation, si problème il y a, concernerait davantage le supermarché Géant Casino et non l'Immobilière Casino elle-même.

26 **Cela dit et quoiqu'il en soit**, même sous cet aspect, ce qu'a relevé l'étude d'impact, et ce que reprend d'ailleurs l'Immobilière Groupe Casino, ne sont que des phénomènes de saturation ponctuelle sur la RN 122, aux heures de pointe, et le projet n'ayant qu'un impact de légère amplification de ces phénomènes, alors au demeurant qu'une déviation de la RN 122 est envisagée et sera de nature à délester le trafic actuel. Cet impact sur la circulation a d'ailleurs été jugé par le Conseil d'Etat lors de l'examen de l'autorisation d'exploitation commerciale : il s'agit de la décision CE n° 353249 du 4 décembre 2013.

27 **Dans ce contexte**, vous ne pourrez à notre sens retenir l'intérêt à agir de la Société Immobilière Groupe Casino. Nous sommes loin, c'est le moment de le dire, des critères posés par la jurisprudence à cet égard : voyez sur ce point la décision du Conseil d'Etat n° 354026 du 5 juillet 2013 SCI Liberty, l'arrêt de la Cour 12LY00659 du 18 décembre 2012, qui met en jeu la réalisation, à Annecy, d'une opération urbaine de grande ampleur, face au recours d'un particulier situé à 550 mètres du projet, et aussi l'arrêt de la Cour de Douai n° 12DA00354 Société Auchan France.

28 **Pour ce qui concerne la requête 14LY03621, les communes d'Aurillac et d'Ytrac se fondent** sur l'objet statutaire de l'Association du centre commercial Géant les Près de Julien pour lui dénier tout intérêt à agir, l'article 2 des statuts de cet association établissant selon elles la vocation spécifiquement commerciale et non urbanistique de cette association, et cette association, qui n'est pas une entreprise commerciale, ne pouvant se référer, selon les deux

communes, à la jurisprudence Société France Quick SA (Conseil d'Etat n° 216088 du 22 février 2002) pour critiquer la dégradation potentielle des conditions de circulation dans le secteur.

29 Quant à l'intérêt à agir de M. X., sa maison, située sur la parcelle BK 13 à Arpajon sur Cère, se trouve à 500 mètres de l'extrémité Est du projet, de l'autre côté de la RN 122, sans visibilité vers le terrain d'assiette de ce projet, ce qu'a établi, à la demande de la Commune d'Aurillac, un constat d'huissier.

30 **La SNC Atout 15** conteste également dans cette seconde affaire l'intérêt à agir des requérants. Elle reprend aussi la dimension purement commerciale des statuts de l'Association des Commerçants du Centre Commercial Géant, l'absence de lien avec l'urbanisme ou l'environnement, laissant entendre que le recours engagé par l'association revêt une dimension commerciale qui n'a pas ici sa place pour la contestation d'un permis de construire.

31 Et, pour ce qui concerne M. X., la SNC Atout 15 évoque la distance entre la maison d'habitation du requérant et le projet de centre commercial, l'inopérance du moyen selon lequel ce projet dévaloriserait le bien de M. X., et le caractère non fondé d'une atteinte potentielles aux conditions de vie de M. X..

32 **L'intérêt à agir revendiqué par l'Association des Commerçants** du Centre Commercial Géant, tout comme celui de la Société Immobilière Groupe Casino, est marqué par une évidente ambigüité, cette association regroupant donc des commerçants d'un centre commercial existant et venant contester le permis de construire délivré pour la réalisation d'un centre commercial concurrent.

33 Et effectivement, les statuts mêmes de l'association démontrent la vocation essentiellement commerciale de cette association, ce qui ne fait que confirmer cette première impression. Il est seulement question dans ces statuts, de développer la promotion commerciale, de coordonner la politique commerciale, et d'assurer la défense des intérêts commerciaux des membres de l'association. Cela justifie déjà que soit écarté l'intérêt à agir de cette association contre l'autorisation d'urbanisme qui a été délivré : voyez sur ce point la décision du Conseil d'Etat n° 90393 du 14 juin 1989 Association des Commerçants de Limoges ou encore Conseil d'Etat n° 156446 du 1^{er} avril 1998 Association Actise et autres.

34 En outre, il faut relever que les adhérents à cette association, qui sont donc les commerçants de la zone commerciale attachée au supermarché Géant Casino, se trouvent, comme l'Immobilière Casino France, à près de deux kilomètres et demi du projet autorisé, et l'association n'a pas dans ses statuts de dispositions particulières visant le secteur de la Sablière, où doit s'implanter le projet de la SNC Atout 15.

35 Enfin, si tant est qu'il soit possible de faire bénéficier une association regroupant des commerçants, de la jurisprudence Société France Quick SA, comme nous l'avons dit pour le litige précédent, il faut grandement relativiser l'impact du projet sur les conditions de circulation dans le secteur, et notamment à l'égard de la RN 122, le Conseil d'Etat ayant d'ailleurs déjà porté une appréciation sur ces difficultés dans le cadre du contentieux qui a visé l'autorisation d'exploitation commerciale.

36 Ainsi, l'intérêt à agir de l'association nous paraît devoir être écarté.

37 **L'intérêt à agir de M. X. n'apparaît pas davantage fondé.**

38 La maison d'habitation de M. X. se trouve en bordure de la RN 122, au lieu-dit La Sablière Sud, à 550 mètres du projet et non 350 mètres comme l'indique M. X.. Ce dernier ne conteste pas que le projet ne sera pas visible depuis sa propriété, en raison de l'existence d'une haie d'arbres, même si l'intéressé précise qu'un tel écran n'est pas perpétuel.

39 Les conditions de circulation sur la RN 122, du fait de la création de nouveaux giratoires, sont également invoquées par le requérant. Selon lui les impacts et nuisances du projet rejailliront sur son environnement personnel.

40 Pourtant, les plans et les photographies figurant au dossier contentieux, démontrent non seulement l'éloignement de la maison de M. X. et l'absence de visibilité due à la configuration des lieux, mais aussi la situation de cette maison (comme le prouve notamment le constat d'huissier) en bordure même de la RN 122, qui est une voie à grande circulation.

41 Sous l'angle de la modification de l'environnement proche du lieu de vie de M. X. nous ne sommes donc pas dans la même situation que l'affaire traitée par le Conseil d'Etat n° 117736 du 24 juin 1991 Société SCAEX – citée par les requérants.

42 Alors est repris, là aussi, le thème de l'aggravation prévisible des conditions de circulation, alors que, comme nous l'avons vu, à propos de l'autorisation d'exploitation commerciale, le Conseil d'Etat a relevé que les flux de circulation générés par le projet seraient absorbés par les infrastructures routières existantes, que ces flux augmentent d'ailleurs progressivement, le temps que le centre commercial prenne son plein essor, ce qui laissera aux futurs aménagements routiers, déjà programmés en 2013-2014, le temps de se développer. Mais encore une fois, ce que relève l'étude d'impact, est une absorption des flux de circulation générés par le projet et une légère amplification des phénomènes de saturation ponctuels aux heures de pointe à l'entrée d'Aurillac, étant entendu que la RN 122 est déjà une route à grande circulation et que la déviation qui est envisagée déléstera sensiblement le trafic existant.

43

Vous pourrez aussi, pour la situation de M. X. et l'appréciation de son intérêt à agir vous référer également à l'arrêt de la Cour 12LY00659 du 18 décembre 2012 que nous avons déjà cité.

44

Par ces motifs nous concluons, sans qu'il nous paraisse nécessaire d'examiner, comme cela a été le cas en première instance, le fond de ces litiges, et alors que les juges de première instance ont statué sans examiner les fins de non-recevoir présentées, **nous concluons donc**, les demandes de première instance étant, selon nous irrecevables, **au rejet des deux requêtes d'appel** qui sont présentées, et à ce que soient mises à la charge des requérants, dans chacune des deux affaires, une somme globale de 1500 euros qui sera versée aux Communes d'Aurillac et d'Ytrac, et une somme identique qui sera versée à la SNC Atout 15, au titre des frais irrépétibles.