

**COUR ADMINISTRATIVE
D'APPEL DE MARSEILLE**

45, boulevard Paul Peytral
CS 10003
13291 MARSEILLE CEDEX 06
Tél : 04 91 04 45 45
Fax : 04 91 04 45 00

Greffe ouvert du lundi au vendredi de
9h00 à 12h00 - 13h45 à 16h30
<https://marseille.cour-administrative-appel.fr>

Notre réf : N° 25MA01707
(à rappeler dans toutes correspondances)

Marseille, le 10/06/2026

Maître
SCP BOUYSSOU ET ASSOCIES
Me Sandrine BOUYSSOU
72 Rue Riquet
Bât B34
31000 TOULOUSE

ASSOCIATION EN TOUTE FRANCHISE -
DÉPARTEMENT DU VAR c/ COMMUNE DU LUC

NOTIFICATION D'UN ARRÊT (ADD)

Maître,

J'ai l'honneur de vous adresser, ci-joint, copie de l'arrêt du 09/06/2026 rendu par la Cour administrative d'appel de Marseille dans l'instance enregistrée sous le numéro mentionné ci-dessus.

Je vous précise que la lettre de notification de cet arrêt, adressée à la personne que vous représentez, l'informe qu'un éventuel recours contre celui-ci devant le Conseil d'Etat, section du contentieux, 1, place du palais Royal, 75100 PARIS, ou www.telerecours.conseil-etat.fr pour les utilisateurs de Télérecours, doit, **à peine d'irrecevabilité**, respecter les règles de procédure énumérées ci-après :

- le délai de recours en cassation, en application de l'article R. 821-1-1 du code de justice administrative, court jusqu'à l'expiration du délai de recours en cassation contre la décision qui règle définitivement le fond du litige.
- le recours doit être accompagné d'une copie de la décision juridictionnelle contestée.

Il lui est également indiqué que ce recours doit être motivé et accompagné d'une copie de la lettre de notification du jugement.

Je vous prie de bien vouloir recevoir, Maître, l'assurance de ma considération distinguée.

Le greffier en chef,
ou par délégation le greffier,

**COUR ADMINISTRATIVE D'APPEL
DE MARSEILLE**

N° 25MA01707

ASSOCIATION EN TOUTE FRANCHISE -
DEPARTEMENT DU VAR

REPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

M. Laurent Lombart
Rapporteur

La cour administrative d'appel de Marseille

Mme Claire Balaresque
Rapporteuse publique

4^{ème} chambre

Audience du 26 mai 2026
Décision du 9 juin 2026

68-03-025-02
C

Vu la procédure suivante :

Par une requête et un mémoire complémentaire, enregistrés les 24 juin et 10 novembre 2025, l'association En Toute Franchise – Département du Var, représentée par Me Andreani, demande à la cour :

1°) d'annuler pour excès de pouvoir l'arrêté du 6 mars 2025 par lequel le maire de Le Luc a délivré à la société par actions simplifiée (SAS) Sodiluc un permis de construire, valant autorisation d'exploitation commerciale, en vue de la démolition d'un bâtiment et la création d'une extension du centre commercial existant, exploité sous l'enseigne « E. Leclerc », pour la réalisation d'un « Brico-jardi », avec installation de panneaux photovoltaïques, sur les parcelles cadastrées section E n^{os} 338, 339, 340, 343, 344, 346, 347, 349, 1288, 1295, 1542, 1543, 1544, 1667, 1669, 1670, 1813, 1814, 1859, 1860, 1861, 1894, 1895, 1896, 1897, 1898, 1899 et 1900, sises route de Toulon, Les Retraches, sur le territoire communal (83340), en tant que ce permis vaut autorisation d'urbanisme ;

2°) de mettre à la charge de la commune de Le Luc et de la SAS Sodiluc une somme de 5 000 euros en application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- conformément à ses statuts, elle justifie d'un intérêt pour agir ;
- il appartient à la commune de Le Luc de produire un arrêté accordant une délégation de son maire au signataire de l'arrêté attaqué, en justifiant de l'existence d'un tel arrêté précis et nominatif, mentionnant expressément la compétence déléguée en matière de délivrance des permis de construire, de sa date d'adoption et de sa validité, à la date du 6 mars 2025, de sa transmission au contrôle de légalité, conformément à l'article L. 2131-1 du code général des collectivités territoriales et de sa publication régulière ; à défaut d'une telle production, l'arrêté attaqué est entaché du vice d'incompétence ;

- cet arrêté attaqué a été pris en méconnaissance des dispositions de l'article R. 423-53 du code de l'urbanisme et le vice afférent qui l'entache a été de nature à exercer une influence sur le sens de la décision prise ;
- il a été pris en méconnaissance des dispositions du a) et du c) de l'article R. 431-16 du code de l'urbanisme, le dossier de demande de permis de construire ne comportant pas d'étude d'impact ou une décision de dispense d'examen au cas par cas, et l'étude des incidences Natura 2000 étant insuffisante ;
- il a été pris en méconnaissance des dispositions de l'article L. 111-19-1 du code de l'urbanisme.

Par un mémoire en défense, enregistré le 15 juillet 2025, la SAS Sodiluc, représentée par Me Bouyssou, conclut au rejet de la requête et à ce qu'une somme de 6 000 euros soit mise à la charge de l'association En Toute Franchise – Département du Var au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que :

- à titre principal, les statuts de l'association En Toute Franchise – Département du Var ne sauraient lui conférer un intérêt pour agir et sa requête est donc irrecevable ;
- à titre subsidiaire, sur le fond :
 - . les moyens de la requête ne sont pas fondés ;
 - . si la cour devait retenir un moyen d'annulation, elle devra faire application des dispositions de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme, si mieux n'aime de celles de l'article L. 600-5 du même code.

Par un mémoire en défense, enregistré le 12 novembre 2025, la commune de Le Luc, représentée par Me Reghin, conclut, à titre principal, au rejet de la requête, à titre subsidiaire, et si la cour devait considérer que, pour partie, le projet ne répondait pas aux règles d'urbanisme en vigueur, à ce qu'il soit sursis à statuer dans l'attente de sa régularisation par la délivrance d'un arrêté modificatif et, en tout état de cause, à ce qu'une somme de 3 000 euros soit mise à la charge de l'association En Toute Franchise – Département du Var au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que :

- à titre principal, la requête est irrecevable :
 - . elle est tardive, le recours administratif formé par l'association En Toute Franchise – Département du Var n'ayant pas eu pour effet de proroger le délai de recours contentieux ;
 - . à défaut de démonstration d'une atteinte, par le projet en cause, à son objet social, l'association En Toute Franchise – Département du Var ne dispose pas d'un intérêt pour agir contre le permis de construire en litige ;
- à titre subsidiaire, les moyens de la requête ne sont pas fondés ;
- à titre infiniment subsidiaire, et si la cour devait considérer que, pour partie, le projet ne répondait pas aux règles d'urbanisme en vigueur, elle pourrait en tout état de cause ne prononcer qu'une annulation partielle du permis de construire en litige sur le fondement de l'article L. 600-5 du code de l'urbanisme ou prononcer un sursis à statuer dans l'attente de sa régularisation par un arrêté modificatif, sur le fondement de l'article L. 600-5-1 du même code.

Par une ordonnance du 12 novembre 2025, la clôture de l'instruction, initialement fixée au 14 novembre 2025, a été reportée au 15 décembre 2025, à 12 heures.

Par des lettres du 19 mai 2026, les parties ont été informées de ce que la cour était susceptible de mettre en œuvre les dispositions de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme et de surseoir à statuer sur la requête, dans l'attente de la régularisation du vice tenant de la méconnaissance du a) de l'article R. 431-16 du code de l'urbanisme, en l'absence de saisine de l'autorité environnementale dans le cadre de l'examen au cas par cas prévu par l'article R. 122-2 du code de l'environnement, dans sa rédaction applicable au présent litige, dès lors que les modifications et extensions induites par le projet ont pour effet de le faire entrer, dans sa totalité, dans le seuil de 10 000 m² prévu au a) de la rubrique « 39. Travaux, constructions et opérations d'aménagement » du tableau annexé à ce même article R. 122-2, s'agissant des projets soumis à cette procédure d'examen au cas par cas.

Par des observations en réponse, enregistrées le 21 mai 2026, la SAS Sodiluc, représentée par Me Bouyssou, fait valoir que le projet soumis à permis n'entre ni dans les seuils de l'étude d'impact systématique, ni dans la procédure de cas par cas, et indique que :

- seules les surfaces nouvelles autorisées par le permis de construire contesté doivent être prises en compte dès lors que le tableau annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement mentionne les surfaces créées ;
- le projet, objet du permis litigieux, est un projet autonome, indépendant, et distinct du permis d'origine ;
- alors que la notion de projet a été intégrée en droit français par une réforme de 2016, la construction existante est bien antérieure, et ne peut être regardée comme un « projet déjà autorisé » au sens de l'article R. 122-2 du code de l'environnement.

Par des observations en réponse, enregistrées le 22 mai 2026, l'association En Toute Franchise – Département du Var, représentée par Me Andreani, soutient que la cour devra annuler l'arrêté attaqué sans surseoir à statuer et indique que :

- à titre principal, à défaut de tout élément établissant la réalité et le calendrier de la régularisation, la cour ne pourra tenir le vice envisagé pour susceptible d'être régularisé au sens de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme ;
- à titre subsidiaire, dans l'hypothèse où l'autorité environnementale conclurait à la nécessité d'une étude d'impact, une régularisation bouleverserait la nature même de la décision attaquée.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- la directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 ;
- le code de la construction et de l'habitation ;
- le code de l'environnement ;
- le code général des collectivités territoriales ;
- le code de l'urbanisme ;
- le code de justice administrative.

Les parties ont été régulièrement averties du jour de l'audience.

Ont été entendus au cours de l'audience publique :

- le rapport de M. Lombart, rapporteur,
- les conclusions de Mme Balaesque, rapporteure publique,
- les observations de Me Andreani, représentant l'association En Toute Franchise – Département du Var,
- les observations de Me Gonzalez-Lopez, substituant Me Reghin, représentant la commune de Le Luc,
- et les observations de Me Bouyssou, représentant la SAS Sodiluc.

Deux notes en délibéré, présentées pour la SAS Sodiluc, par Me Bouyssou, ont été enregistrées le 28 mai 2026.

Considérant ce qui suit :

1. Le 19 août 2024, la SAS Sodiluc, qui exploite un centre commercial sous l'enseigne « E. Leclerc », sur le territoire de Le Luc (83340), dans le département du Var, a déposé une demande de permis de construire en vue de son extension par la réalisation d'un « Brico-jardi », avec installation de panneaux photovoltaïques, après la démolition d'un bâtiment existant jusqu'alors exploité sous l'enseigne « Cash Piscine ». Ce projet prévoyant notamment de regrouper et d'étendre les magasins de bricolage et de jardinage pour atteindre une surface de vente de 5 364 mètres carrés (m²), la SAS Sodiluc a également présenté, le 12 novembre 2024, une demande d'autorisation d'exploitation commerciale. Par un arrêté du 6 mars 2025, pris après l'avis favorable tacite émis le 13 janvier 2025 par la commission départementale d'aménagement commercial (CDAC) du Var, le maire de Le Luc a délivré à la SAS Sodiluc ce permis de construire valant autorisation d'exploitation commerciale. Par la présente requête, l'association En Toute Franchise – Département du Var demande à la cour d'annuler cet arrêté en tant qu'il vaut autorisation de construire.

Sur les fins de non- recevoir opposées en défense :

En ce qui concerne la fin de non-recevoir tirée de la tardiveté de la requête :

2. D'une part, aux termes de l'article R. 421-1 du code de justice administrative : « *La juridiction ne peut être saisie que par voie de recours formé contre une décision, et ce, dans les deux mois à partir de la notification ou de la publication de la décision attaquée (...)* ». Aux termes de l'article R. 421-5 du même code : « *Les délais de recours contre une décision administrative ne sont opposables qu'à la condition d'avoir été mentionnés, ainsi que les voies de recours, dans la notification de la décision* ».

3. D'autre part, sauf dispositions législatives ou réglementaires contraires, la date à prendre en considération pour apprécier si un recours contentieux adressé à une juridiction administrative par voie postale a été formé dans le délai de recours contentieux est celle de l'expédition du recours, le cachet de la poste faisant foi. Il en va de même pour apprécier si un recours administratif, gracieux ou hiérarchique, a pour effet de conserver ce délai.

4. Il ressort des pièces du dossier, et en particulier du cachet de La Poste figurant sur l'accusé de réception du courrier recommandé par lequel l'association En Toute Franchise – Département du Var a formé, à l'encontre de l'arrêté du 6 mars 2025 en litige, qui mentionne au demeurant les voies et délais de recours, un recours gracieux, que celui-ci a été expédié le 6 mai 2025, soit nécessairement avant l'expiration du délai de recours contentieux, de sorte qu'il a eu pour effet d'interrompre celui-ci. Le silence gardé pendant plus de deux mois par le maire de Le Luc sur ce recours gracieux dont ses services ont accusé réception le 9 mai suivant a fait naître, le 9 juillet 2025, une décision implicite de rejet. Il suit de là que le délai de recours contentieux n'était pas expiré, le 24 juin 2025, date à laquelle la requête de l'association En Toute Franchise – Département du Var a été enregistrée sur l'application informatique Télérecours. Par suite, la fin de non-recevoir opposée par la commune de Le Luc et tirée de la tardiveté de cette requête ne peut qu'être écartée.

En ce qui concerne la fin de non-recevoir tirée du défaut d'intérêt pour agir de l'association En Toute Franchise – Département du Var :

5. Aux termes du premier alinéa de l'article L. 600-1-2 du code de l'urbanisme : *« Une personne autre que l'Etat, les collectivités territoriales ou leurs groupements ou une association n'est recevable à former un recours pour excès de pouvoir contre une décision relative à l'occupation ou à l'utilisation du sol régie par le présent code que si la construction, l'aménagement ou le projet autorisé sont de nature à affecter directement les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance du bien qu'elle détient ou occupe régulièrement ou pour lequel elle bénéficie d'une promesse de vente, de bail, ou d'un contrat préliminaire mentionné à l'article L. 261-15 du code de la construction et de l'habitation »*. Aux termes du second alinéa de l'article L. 600-1-4 du code de l'urbanisme : *« Lorsqu'il est saisi par une personne mentionnée à l'article L. 600-1-2 d'un recours pour excès de pouvoir dirigé contre le permis de construire mentionné à l'article L. 425-4, le juge administratif ne peut être saisi de conclusions tendant à l'annulation de ce permis qu'en tant qu'il vaut autorisation de construire. Les moyens relatifs à la régularité de ce permis en tant qu'il tient lieu d'autorisation d'exploitation commerciale sont irrecevables à l'appui de telles conclusions »*.

6. Ces dispositions ne font pas obstacle à ce qu'une association puisse contester un permis de construire tenant lieu d'autorisation d'exploitation commerciale à la fois en tant qu'il vaut autorisation de construire et en tant qu'il vaut autorisation d'exploitation commerciale, pour autant qu'elle justifie d'un intérêt pour agir contre chacune de ces autorisations.

7. Au cas particulier, il ressort des pièces du dossier que le projet porté par la SAS Sodiluc consiste en l'extension de l'hypermarché d'une surface de vente de 4 665 m² qu'elle exploite par la réalisation d'un « Brico-jardi » adjacent, avec un redéploiement des commerces existants et l'installation de panneaux photovoltaïques, après la démolition d'un bâtiment jusqu'alors exploité sous l'enseigne « Cash Piscine ». A cette fin, ce projet prévoit notamment de regrouper et d'étendre les magasins de bricolage et de jardinage pour atteindre une surface de vente de 5 364 m². L'emprise au sol passera ainsi de 13 647 à 18 031 m² tandis que la surface de plancher augmentera de 3 229,60 m², pour atteindre un total de 23 000,60 m². Or, l'association En Toute Franchise – Département du Var s'est donné pour objet statuaire d'assurer, dans l'ensemble du département du Var, « la défense et la préservation du cadre de vie contre toute atteinte qui y serait portée par la planification ou l'autorisation de surfaces destinées au commerce », notamment en veillant « à la légalité des autorisations d'urbanisme portant sur des surfaces destinées au commerce ». Ainsi, eu égard à cet objet statuaire, et à la nature et l'importance du projet en cause, l'association requérante justifie d'un intérêt lui donnant qualité pour demander l'annulation pour excès de pouvoir de l'arrêté du maire de Le Luc en date du 6 mars 2025. Par suite, la fin de non-recevoir tirée du défaut d'intérêt pour agir de l'association « En Toute Franchise – Département du Var opposée tant par la commune de Le Luc que par la SAS Sodiluc doit être écartée.

Sur les conclusions à fin d'annulation tendant à l'annulation de l'arrêté du maire de Le Luc du 6 mars 2025 en tant qu'il vaut autorisation d'urbanisme :

En ce qui concerne les moyens n'étant pas de nature à fonder l'annulation de cet arrêté :

S'agissant du moyen tiré du vice d'incompétence :

8. D'une part, aux termes de l'article L. 422-1 du code de l'urbanisme : « *L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire, d'aménager ou de démolir (...) est : / a) Le maire, au nom de la commune, dans les communes qui se sont dotées d'un plan local d'urbanisme (...)* ».

9. D'autre part, aux termes de l'article L. 2122-18 du code général des collectivités territoriales : « *Le maire est seul chargé de l'administration, mais il peut, sous sa surveillance et sa responsabilité, déléguer par arrêté une partie de ses fonctions à un ou plusieurs de ses adjoints (...)* ». Aux termes de l'article L. 2131-1 du même code : « *I.- Les actes pris par les autorités communales sont exécutoires de plein droit dès qu'ils ont été portés à la connaissance des intéressés dans les conditions prévues au présent article et, pour les actes mentionnés à l'article L. 2131-2, qu'il a été procédé à la transmission au représentant de l'Etat dans le département ou à son délégué dans l'arrondissement prévue par cet article. / Le maire peut, sous sa responsabilité, certifier le caractère exécutoire d'un acte (...)* ».

10. Il ressort des pièces du dossier que, sur le fondement des dispositions précitées de l'article L. 2122-18 du code général des collectivités territoriales, le maire de Le Luc a accordé, par un arrêté du 7 décembre 2021, une délégation de fonctions et de signature à Mme Véronique Boulanger, sa cinquième adjointe, déléguée à l'urbanisme et à la tranquillité publique, notamment, dans le domaine de l'urbanisme. En outre, il ressort des mentions portées sur cet arrêté de délégation que celui-ci a fait l'objet d'une transmission au préfet du Var le 12 janvier 2022 et qu'il a été publié au registre des arrêtés municipaux et affiché à la porte de la mairie. Par suite, en l'absence de tout élément avancé par l'association En Toute Franchise – Département du Var de nature à remettre en cause ces mentions relatives à son caractère exécutoire, lesquelles font au demeurant foi jusqu'à preuve du contraire, le moyen tiré de l'incompétence du signataire de l'arrêté en litige doit être écarté comme manquant en fait.

S'agissant du moyen tiré de la méconnaissance de l'article R. 423-53 du code de l'urbanisme :

11. Aux termes de l'article R. 423-53 du code de l'urbanisme : « *Lorsque le projet aurait pour effet la création ou la modification d'un accès à une voie publique dont la gestion ne relève pas de l'autorité compétente pour délivrer le permis, celle-ci consulte l'autorité ou le service gestionnaire de cette voie, sauf lorsque le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu régleme de façon particulière les conditions d'accès à ladite voie* ». Par création d'un accès à une voie publique, il faut entendre tout changement dans la configuration matérielle des lieux ou dans l'usage qui en est fait permettant à un riverain d'utiliser cette voie avec un véhicule.

12. L'association En Toute Franchise – Département du Var soutient que la réalisation du projet litigieux porté par la SAS Sodiluc entraînera une « modification substantielle » dans « les conditions de desserte » du site commercial en cause « par le biais de la route départementale (RD) n° 97 » aux motifs que « [l]e plan de circulation modifié annexé au dossier de demande prévoit une augmentation significative des mouvements de véhicules légers, de poids lourds et de clients au sein du parking mutualisé, lequel est directement connecté à la D97 via des bretelles d'accès ». La requérante en conclut que le maire de Le Luc aurait dû, sur le fondement des dispositions citées au point précédent, consulté le « conseil départemental ou ses services techniques ». Toutefois, et alors qu'à la supposer même établie, une augmentation des flux de circulation ne saurait être regardée comme constitutive d'une modification d'un accès à une voie publique au sens et pour l'application des dispositions de l'article R. 423-53 du code de l'urbanisme, il ressort en tout état de cause des pièces du dossier et, en particulier, des documents photographiques et cartographiques qui y sont joints, d'une part, que le site commercial n'est actuellement pas directement desservi par cette route départementale. Il est accessible depuis cette route départementale via la rue Anciens Combattants d'Afn et la rue Nicolas-Bouleau par le biais de sens giratoires. D'autre part, il est constant que tant le dossier de demande de permis de construire que le dossier de demande d'autorisation d'exploitation commerciale présentés par la SAS Sodiluc ne prévoient pas la création d'un accès sur cette même route départementale. Par suite, le moyen tiré de la méconnaissance de l'article R. 423-53 du code de l'urbanisme ne peut qu'être écarté.

S'agissant du moyen tiré de la méconnaissance du c) de l'article R. 431-16 du code de l'urbanisme :

13. Aux termes de l'article R. 431-16 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction applicable au présent litige : « *Le dossier joint à la demande de permis de construire comprend en outre, selon les cas : / (...) / c) Le dossier d'évaluation des incidences du projet sur un site Natura 2000 prévu à l'article R. 414-23 du code de l'environnement, dans le cas où le projet doit faire l'objet d'une telle évaluation en application de l'article L. 414-4 de ce code. Toutefois, lorsque le dossier de demande comporte une étude d'impact, cette étude tient lieu de dossier d'évaluation des incidences Natura 2000 si elle satisfait aux prescriptions de l'article R. 414-23 du code de l'environnement, conformément aux dispositions prévues à l'article R. 414-22 de ce code (...)* ». En vertu de l'article L. 414-4 du code de l'environnement, les projets doivent faire l'objet d'une évaluation de leurs incidences au regard des objectifs de conservation du site lorsqu'ils sont susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000. Il en résulte que le dossier d'évaluation des incidences d'un projet sur un site Natura 2000 ne doit être joint à la demande d'un permis de construire que lorsque ce projet est susceptible d'affecter de manière significative un site Natura 2000.

14. De par sa nature et sa localisation, le projet porté par la SAS Sodiluc a vocation à être réalisé dans un secteur très largement artificialisé composé essentiellement de bâtiments abritant des activités commerciales auxquels sont adjoints des parcs de stationnement bitumés et dont les parcelles constitutives de son terrain d'assiette sont classées, dans le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Le Luc en zone Uba, déclinaison des zones urbaines de ce document d'urbanisme qui correspond aux activités économiques. Il ressort des pièces du dossier, et notamment des documents cartographiques qui y sont joints, que ce terrain d'assiette ne se situe pas dans le périmètre d'un des sites Natura 2000. S'il se trouve à plus de trois kilomètres des périmètres de la zone de protection spéciale (ZPS) de la « Plaine des Maures » (FR 93101110) et de la zone spéciale de conservation (ZSC) « Plaine et massif des Maures » (FR 9301622), appartenant l'une et l'autre au réseau Natura 2000, il n'est pas démontré que tout ou partie de ce terrain d'assiette présenterait un lien avec ces deux zones, constituerait un lieu de nidification ou d'alimentation pour des espèces protégées ou correspondrait à un axe de déplacements potentiels

pour la faune et dessineraient une continuité écologique avec cette ZPS et cette ZCS. Plus largement, ce terrain d'assiette n'est grevé par aucune protection réglementaire, foncière, contractuelle ou relevant d'inventaires patrimoniaux, mise à part sa partie, située à son extrémité Sud-Est, sur laquelle se situe le bassin de rétention qui doit être réaménagé par une extension de 2,45 mètres en bordure Nord-Est de celui-ci, et de son exutoire. Cette partie est incluse au sein de la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type II « vallée de l'Aille ». Toutefois, il ne ressort pas des pièces du dossier que l'essentiel des habitats et des sites de reproduction d'espèces protégées serait situé sur cette partie du terrain d'assiette du projet. Par ailleurs, si ce terrain d'assiette se situe également au sein de périmètres de plan d'action en faveur du lézard ocellé et de la tortue d'Hermann, l'association En Toute Franchise – Département du Var ne conteste pas utilement, notamment par la production d'une quelconque étude, les indications figurant dans le dossier de demande d'autorisation d'exploitation commerciale selon lesquelles la présence de la première de ces espèces protégées est seulement « probable » ou « hautement probable », au regard de la carte de sensibilité, et celle de la seconde « moyenne à faible » et « très faible ». D'ailleurs, dans le formulaire d'évaluation des incidences Natura 2000 rédigé par la direction départementale des territoires et de la mer (DDTM) du Var et signé par la SAS Sodiluc le 22 mai 2024, il est indiqué que le projet n'est pas susceptible d'avoir une incidence dès lors que « *Le site est situé dans un secteur actuellement urbanisé et faisant l'objet d'activités non naturelles (zone commerciale, voirie et parkings...). Le projet de construction est situé sur une portion du site aménagée à l'état actuel sa zone d'incidence est principalement incluse dans l'emprise foncière du centre commercial. / Le réaménagement du bassin de rétention est une opération d'incidence plus faible (terrassements) et sera réalisé par une entreprise spécialisée. Toutes les ERC détaillés dans le dossier loi sur l'eau permettent de limiter l'incidence de cet aménagement, notamment pour prévenir le risque de pollution accidentelle* ». Au vu de l'ensemble de ces éléments, il ne ressort pas des pièces du dossier que le projet en litige porté par la SAS Sodiluc serait susceptible d'affecter de manière significative un site Natura 2000. Par suite, et alors qu'au demeurant, l'association En Toute Franchise – Département du Var n'établit, ni même n'allègue remplir les conditions fixées au 1° du III de l'article L. 414-1 du code de l'environnement pour pouvoir se prévaloir utilement de celles de l'article R. 414-19 du même code, le moyen tiré de la méconnaissance des dispositions du c) de l'article R. 431-16 du code de l'urbanisme doit être écarté.

En ce qui concerne le moyen tiré de la méconnaissance de l'article L. 111-19-1 du code de l'urbanisme :

15. Aux termes de l'article L. 171-4 du code de la construction et de l'habitation, dans sa rédaction applicable au présent litige : « *I.- Dans le respect des objectifs généraux de performance énergétique et environnementale des bâtiments énoncés à l'article L. 171-1, les bâtiments ou parties de bâtiments mentionnés au II du présent article doivent intégrer soit un procédé de production d'énergies renouvelables, soit un système de végétalisation basé sur un mode cultural ne recourant à l'eau potable qu'en complément des eaux de récupération, garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité, soit tout autre dispositif aboutissant au même résultat. / Les aires de stationnement associées aux bâtiments ou parties de bâtiments mentionnés au II du présent article, lorsqu'elles sont prévues par le projet, doivent également intégrer des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols. / (...) / II.- Les obligations prévues au présent article s'appliquent : / 1° Aux constructions de bâtiments ou parties de bâtiment à usage commercial, industriel, artisanal ou administratif, aux constructions de bâtiments ou parties de bâtiments à usage de bureaux ou d'entrepôt, aux constructions de hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale,*

aux hôpitaux, aux équipements sportifs, récréatifs et de loisirs, aux bâtiments ou parties de bâtiments scolaires et universitaires et aux constructions de parcs de stationnement couverts accessibles au public, lorsqu'elles créent plus de 500 mètres carrés d'emprise au sol ; / (...) / Ces obligations s'appliquent également aux extensions et rénovations lourdes de bâtiments ou parties de bâtiment lorsque ces extensions ou les rénovations concernées ont une emprise au sol de plus de 500 mètres carrés, pour les bâtiments mentionnés au 1° du présent II, ainsi qu'aux aires de stationnement associées mentionnées au I lorsqu'il est procédé à des rénovations lourdes sur ces aires ou à l'occasion de la conclusion d'un nouveau contrat de concession de service public, de prestation de service ou de bail commercial, ou de son renouvellement. / (...) / III.- Les obligations résultant du premier alinéa du I du présent article sont réalisées en toiture du bâtiment ou sur les ombrières surplombant les aires de stationnement, sur une surface minimale au moins égale à une proportion de la toiture du bâtiment construit ou rénové de manière lourde et des ombrières créées, définie par arrêté des ministres chargés de la construction et de l'énergie. Cette proportion est au moins de 30 % à compter du 1er juillet 2023, puis de 40 % à compter du 1er juillet 2026, puis de 50 % à compter du 1er juillet 2027 (...) ». Aux termes de l'article L. 111-19-1 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction applicable au présent litige : « Les parcs de stationnement extérieurs de plus de 500 mètres carrés associés aux bâtiments ou parties de bâtiment auxquels s'applique l'obligation prévue à l'article L. 171-4 du code de la construction et de l'habitation ainsi que les nouveaux parcs de stationnement extérieurs ouverts au public de plus de 500 mètres carrés doivent intégrer sur au moins la moitié de leur surface des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation. Ces mêmes parcs doivent également intégrer des dispositifs végétalisés ou des ombrières concourant à l'ombrage desdits parcs sur au moins la moitié de leur surface, dès lors que l'un ou l'autre de ces dispositifs n'est pas incompatible avec la nature du projet ou du secteur d'implantation et ne porte pas atteinte à la préservation du patrimoine architectural ou paysager. / Si lesdits parcs comportent des ombrières, celles-ci intègrent un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur surface. / Ces obligations ne s'appliquent pas aux parcs de stationnement qui, en raison de contraintes techniques, de sécurité, architecturales ou patrimoniales, ne permettent pas l'installation des procédés et dispositifs, ou lorsque cette obligation ne peut être satisfaite dans des conditions économiquement acceptables du fait de contraintes techniques (...) ».

16. L'article R. 111-25-2 du code de l'urbanisme précise que : « Est considérée comme une rénovation lourde d'un parc de stationnement, au sens du II de l'article L. 171-4 du code de la construction et de l'habitation, le remplacement total du revêtement de surface au sol sur une superficie représentant au moins la moitié de la superficie du parc de stationnement. Le parc de stationnement dont la somme des superficies faisant l'objet d'un remplacement total du revêtement de surface au sol, entrepris sur une période de quinze ans, est supérieure à la moitié de la superficie totale est soumis aux obligations résultant de l'article L. 111-19-1 du présent code ».

17. Il résulte de la combinaison des dispositions citées ci-dessus aux deux points précédents que ne sont concernés pour leur application que les parcs de stationnement neufs ainsi que les parcs de stationnement existants faisant l'objet d'une rénovation lourde. Or, il ressort des pièces du dossier que la réalisation du projet litigieux porté par la SAS Sodiluc impliquera une diminution de trente-quatre places de stationnement et la transformation de cent quatre-vingt-treize places standards du parking existant en parkings dédiés aux véhicules électriques (vingt places équipées dont deux PMR et cent soixante-treize places prééquipées). Dans ce cadre, cette réalisation permettra une réduction de 5 350 m² de l'emprise au sol des parkings, outre l'implantation de quatre-vingt-cinq arbres supplémentaires et une augmentation de la haie abusive de 138 mètres linéaires (ml) et la suppression d'un enrobé existant pour renaturer une zone de 984 m² permettant dès lors de compenser l'imperméabilisation de 738 m² liée à l'extension du bâti.

Par suite, la réalisation de ce projet ne saurait être regardée comme impliquant une rénovation lourde de son parc de stationnement au sens et pour l'application de l'article R. 111-25-2 du code de l'urbanisme et le moyen tiré de la méconnaissance des dispositions de l'article L. 111-19-1 du même code doit être écarté.

En ce qui concerne le vice affectant la légalité de l'arrêté attaqué :

18. D'une part, la circonstance que le dossier de demande de permis de construire ne comporterait pas l'ensemble des documents exigés par les dispositions du code de l'urbanisme, ou que les documents produits seraient insuffisants, imprécis ou comporteraient des inexactitudes, n'est susceptible d'entacher d'illégalité le permis de construire qui a été accordé que dans le cas où les omissions, inexactitudes ou insuffisances entachant le dossier ont été de nature à fausser l'appréciation portée par l'autorité administrative sur la conformité du projet à la réglementation applicable.

19. D'autre part, aux termes de l'article R. 431-16 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction applicable au présent litige : « *Le dossier joint à la demande de permis de construire comprend (...) selon les cas : / a) L'étude d'impact ou la décision de l'autorité chargée de l'examen au cas par cas dispensant le projet d'évaluation environnementale (...). L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme vérifie que le projet qui lui est soumis est conforme aux mesures et caractéristiques qui ont justifié la décision de l'autorité chargée de l'examen au cas par cas de ne pas le soumettre à évaluation environnementale (...)* ».

20. Aux termes de l'article L. 122-1 du code de l'environnement, dans sa rédaction applicable au présent litige : « (...) II.- *Les projets qui, par leur nature, leur dimension ou leur localisation, sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement ou la santé humaine font l'objet d'une évaluation environnementale en fonction de critères et de seuils définis par voie réglementaire et, pour certains d'entre eux, après un examen au cas par cas. / Pour la fixation de ces critères et seuils et pour la détermination des projets relevant d'un examen au cas par cas, il est tenu compte des données mentionnées à l'annexe III de la directive 2011/92/ UE modifiée du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement (...)* ». Aux termes du point 1 de cet annexe III de cette directive relatif aux caractéristiques des projets : « *Les caractéristiques des projets doivent être considérées notamment par rapport : / a) à la dimension du projet ; / b) au cumul avec d'autres projets (...)* ».

21. Aux termes de l'article R. 122-2 du code de l'environnement : « I. – *Les projets relevant d'une ou plusieurs rubriques énumérées dans le tableau annexé au présent article font l'objet d'une évaluation environnementale, de façon systématique ou après un examen au cas par cas, en application du II de l'article L. 122-1, en fonction des critères et des seuils précisés dans ce tableau. / (...) / II. – Les modifications ou extensions de projets déjà autorisés, qui font entrer ces derniers, dans leur totalité, dans les seuils éventuels fixés dans le tableau annexé ou qui atteignent en elles-mêmes ces seuils font l'objet d'une évaluation environnementale ou d'un examen au cas par cas. / Les autres modifications ou extensions de projets soumis à évaluation environnementale systématique ou relevant d'un examen au cas par cas, qui peuvent avoir des incidences négatives notables sur l'environnement sont soumises à examen au cas par cas (...)* ». En vertu de la rubrique « 39. Travaux, constructions et opérations d'aménagement » du tableau annexé à l'article R. 122-2, dans sa rédaction applicable au présent litige, sont soumis à la procédure d'examen au cas par cas les « a) Travaux et constructions qui créent une surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 du même code supérieure ou égale à 10 000 m² ».

22. Il ressort des pièces du dossier que le projet d'extension porté par la SAS Sodiluc et autorisé par l'arrêté attaqué du maire de Le Luc du 6 mars 2025 prévoit, d'une part, d'augmenter la surface de plancher des bâtiments commerciaux implantés sur le terrain d'assiette, qui est de 19 771 m², pour atteindre 23 000,60 m² et, d'autre part, d'étendre l'emprise au sol existante de 13 647 m² à 18 031 m², soit une augmentation de 4 384 m². Par suite, les modifications et extensions en litige, qui ont pour effet de faire entrer, dans sa totalité, le projet, dont il n'est ni établi, ni même allégué qu'il aurait été autorisé au sens des dispositions précitées de l'article R. 122-2 du code de l'environnement, dans le seuil mentionné ci-dessus de 10 000 m², devaient être soumises à examen au cas par cas. L'absence de décision de l'autorité environnementale ayant, en l'espèce, nécessairement été de nature à fausser l'appréciation portée par l'autorité administrative sur la conformité du projet à la réglementation environnementale, le moyen tiré de la méconnaissance du a) de l'article R. 431-16 du code de l'urbanisme en raison de l'absence de décision de l'autorité environnementale jointe à la demande de permis de construire doit être accueilli.

En ce qui concerne les conséquences à tirer de l'illégalité entachant l'arrêté attaqué :

23. Selon l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme : « *Sans préjudice de la mise en œuvre de l'article L. 600-5, le juge administratif qui, saisi de conclusions dirigées contre un permis de construire, de démolir ou d'aménager ou contre une décision de non-opposition à déclaration préalable estime, après avoir constaté que les autres moyens ne sont pas fondés, qu'un vice entraînant l'illégalité de cet acte est susceptible d'être régularisé, sursoit à statuer, après avoir invité les parties à présenter leurs observations, jusqu'à l'expiration du délai qu'il fixe pour cette régularisation, même après l'achèvement des travaux. Si une mesure de régularisation est notifiée dans ce délai au juge, celui-ci statue après avoir invité les parties à présenter leurs observations. Le refus par le juge de faire droit à une demande de sursis à statuer est motivé* ».

24. Il résulte de ces dispositions que, lorsque le ou les vices affectant la légalité de l'autorisation d'urbanisme dont l'annulation est demandée sont susceptibles d'être régularisés, le juge doit surseoir à statuer sur les conclusions dont il est saisi contre cette autorisation. Un vice entachant le bien-fondé de l'autorisation d'urbanisme est susceptible d'être régularisé, même si cette régularisation implique de revoir l'économie générale du projet en cause, dès lors que les règles d'urbanisme en vigueur à la date à laquelle le juge statue permettent une mesure de régularisation qui n'implique pas d'apporter à ce projet un bouleversement tel qu'il en changerait la nature même.

25. Il résulte de tout ce qui précède que le permis de construire délivré par le maire de Le Luc à la SAS Sodiluc n'est illégal qu'en tant que l'autorité environnementale n'a pas été saisie dans le cadre de l'examen au cas par cas prévu par l'article R. 122-2 du code de l'environnement et que le dossier de demande de permis de construire était donc incomplet en méconnaissance des dispositions du a) de l'article R. 431-16 du code de l'urbanisme. Ce vice est susceptible d'être régularisé par la délivrance d'un permis de construire modificatif, sans entraîner un bouleversement du projet tel qu'il en changerait la nature même. Par suite, il y a lieu de surseoir à statuer jusqu'à l'expiration d'un délai de six mois, délai dans lequel il appartient au pétitionnaire et à l'autorité administrative de régulariser ce vice par un permis de construire modificatif et d'en justifier devant la cour, tous droits, conclusions et moyens des parties sur lesquels il n'est pas expressément statué par le présent arrêt étant réservés jusqu'en fin d'instance.

D É C I D E :

Article 1^{er} : Il est sursis à statuer sur les conclusions de l'association En Toute Franchise – Département du Var tendant à l'annulation du permis de construire du 6 mars 2025 ainsi que sur les conclusions des parties tendant à l'application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 2 : La SAS Sodiluc et la commune de Le Luc devront justifier, dans le délai de six mois à compter de la notification du présent arrêt, de l'éventuelle délivrance d'un permis de régularisation, qu'il leur appartiendra en outre de notifier sans délai à l'association En Toute Franchise – Département du Var, permettant de couvrir le vice retenu au point 22 du présent arrêt.

Article 3 : Tous droits et moyens des parties sur lesquels il n'est pas expressément statué par le présent arrêt sont réservés jusqu'en fin d'instance.

Article 4 : Le présent arrêt sera notifié à l'association En Toute Franchise – Département du Var, à la commune de Le Luc et à la société par actions simplifiée (SAS) Sodiluc.

Délibéré après l'audience du 26 mai 2026, où siégeaient :

- M. Jean-Christophe Duchon-Doris, président de la cour,
- M. Michaël Revert, président assesseur,
- M. Laurent Lombart, premier conseiller.

Rendu public par mise à disposition au greffe le 9 juin 2026.

Le rapporteur,

Le président,

Signé

Signé

Laurent Lombart

Jean-Christophe Duchon-Doris

La greffière,

Signé

Corinne Laudigeois

La République mande et ordonne au préfet du Var en ce qui le concerne ou à tous commissaires de justice à ce requis en ce qui concerne les voies de droit commun contre les parties privées, de pourvoir à l'exécution de la présente décision.

Pour expédition conforme,

La greffière,