



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Légifrance**

Le service public de la diffusion du droit

## **CAA de TOULOUSE, 4ème chambre, 07/11/2024, 22TL22154, Inédit au recueil Lebon**

**CAA de TOULOUSE - 4ème chambre**

**Lecture du jeudi 07 novembre 2024**

N° 22TL22154

Inédit au recueil Lebon

Président

M. Chabert

Rapporteur public

M. Diard

Rapporteur

Mme Nathalie Lasserre

Avocat(s)

SCP COURRECH & ASSOCIES - AVOCATS

### **RÉPUBLIQUE FRANCAISE AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

Vu les procédures suivantes :

1°) Par une requête et un mémoire complémentaire, enregistrés les 26 octobre 2022 et 13 juin 2023 sous le n° 22TL22154, la société anonyme Rocasud, représentée par Me Courrech, demande à la cour :

1°) d'annuler l'arrêté du 30 août 2022 n° PC 011 379 21 00051 par lequel le maire de Sigean a délivré à la société civile immobilière de la Tramontane un permis de construire valant autorisation d'exploitation commerciale pour la création d'un ensemble commercial comprenant un magasin bio, un magasin à l enseigne Marché aux affaires et l'intégration du magasin de bricolage existant à l'enseigne Weldom sur un terrain situé avenue de Port la Nouvelle, rue Antoine Chaptal ;

2°) de mettre à la charge de tout succombant une somme de 3 000 euros en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- elle dispose d'un intérêt pour agir contre l'arrêté attaqué ;
- l'arrêté attaqué est incompatible avec le schéma de cohérence territoriale de la Narbonnaise ;
- l'arrêté attaqué est entaché d'une erreur d'appréciation en termes d'aménagement du territoire dès lors que le projet aura un impact négatif sur l'animation de la vie urbaine, qu'il est consommateur d'espace et qu'il ne dispose pas d'une desserte suffisante en bus et pour les deux roues.

Par un mémoire en défense, enregistré le 13 avril 2023, la commune de Sigean, représentée par la SCP HGetC Avocats, conclut au rejet de la requête et à ce qu'il soit mis à la charge de la société Rocasud une somme de 3 000 euros au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir qu'aucun des moyens soulevés par la société Rocasud n'est fondé.

Par des mémoires en défense, enregistrés les 11 avril 2023 et 6 juillet 2023, la société civile immobilière de la Tramontane, représentée par la SELARL Letang Avocats, conclut au rejet de la requête et à ce qu'il soit mis à la charge de la société Rocasud une somme de 3 000 euros au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir qu'aucun des moyens soulevés par la société Rocasud n'est fondé.

Par des mémoires, enregistrés les 13 avril 2023 et 4 décembre 2023, la Commission nationale d'aménagement commercial a produit des pièces.

Par ordonnance du 5 décembre 2023, la clôture d'instruction a été fixée au 21 décembre 2023.

II°) Par une requête et un mémoire complémentaire, enregistrés les 26 octobre 2022 et 13 juin 2023 sous le n° 22TL22155, la société anonyme Rocasud, représentée par Me Courrech, demande à la cour :

1°) d'annuler l'arrêté du 30 août 2022 n° PC 011 379 21 00050 par lequel le maire de Sigean a délivré à la société civile immobilière Foncière Sigean un permis de construire valant autorisation d'exploitation commerciale pour la construction d'un centre commercial Carrefour Market et d'un hall composé de trois boutiques et services et la création d'un " drive " sur un terrain situé avenue de Port la Nouvelle, lotissement les Aspres ;

2°) de mettre à la charge de tout succombant une somme de 3 000 euros en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- elle dispose d'un intérêt pour agir contre l'arrêté attaqué ;
- l'arrêté attaqué est incompatible avec le schéma de cohérence territoriale de la Narbonnaise ;
- l'arrêté attaqué est entaché d'une erreur d'appréciation en termes d'aménagement du territoire dès lors que le projet aura un impact négatif sur l'animation de la vie urbaine, qu'il est consommateur d'espace et qu'il ne dispose pas d'une desserte suffisante en bus et pour les deux roues.

Par un mémoire en défense, enregistré le 13 avril 2023, la commune de Sigean, représentée par la SCP HGetC Avocats, conclut au rejet de la requête et à ce qu'il soit mis à la charge de la société Rocasud une somme de 3 000 euros au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir qu'aucun des moyens soulevés par la société Rocasud n'est fondé.

Par des mémoires en défense, enregistrés les 11 avril 2023 et 6 juillet 2023, la société civile immobilière Foncière Sigean, représentée par la SELARL Letang

Avocats, conclut au rejet de la requête et à ce qu'il soit mis à la charge de la société Rocasud une somme de 3 000 euros au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir qu'aucun des moyens soulevés par la société Rocasud n'est fondé.

Par un mémoire enregistré le 30 novembre 2023, la Commission nationale d'aménagement commercial a produit des pièces.

Par ordonnance du 1er décembre 2023, la clôture d'instruction a été fixée au 21 décembre 2023.

Vu les autres pièces des dossiers.

Vu :

- le code de commerce ;
- le code de l'environnement ;
- le code de l'urbanisme ;
- la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 ;
- le décret n° 2022-1312 du 13 octobre 2022
- 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 Mme Lasserre, première conseillère,
- les conclusions de M. Diard, rapporteur public,
- les observations de Me Carteret, représentant la société Rocasud,
- les observations de Me Renaudin, représentant la commune de Sigean,
- et les observations de Me Le Foulser, représentant la société civile immobilière Sigean et la société civile immobilière de la Tramontane.

Considérant ce qui suit :

1. La société civile immobilière Foncière Sigean a déposé le 10 décembre 2021 auprès des services de la commune de Sigean (Aude) une demande de permis de construire valant autorisation d'exploitation commerciale par déplacement et extension d'un magasin à l enseigne Carrefour Market pour une surface de vente de 3 500 m<sup>2</sup>, une galerie commerçante de trois boutiques pour une surface de vente de 360 m<sup>2</sup> et création d'un " drive " de deux pistes de ravitaillement de 70 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. La société civile immobilière de la Tramontane a également déposé le même jour une demande de permis de construire valant autorisation d'exploitation commerciale pour la création d'un ensemble commercial comprenant un magasin bio, un magasin à l enseigne Marché aux affaires et l'intégration du magasin de bricolage existant à l enseigne Weldom. La Commission nationale d'aménagement commercial a émis le 28 juillet 2022 deux avis favorables à ces projets. Par un premier arrêté du 30 août 2022 n° PC 011 379 21 00050, le maire de Sigean a délivré à la société Foncière Sigean le permis de construire sollicité. Par un second arrêté du maire n° PC 011 379 21 00051 pris le même jour, il a été fait droit à la demande de la société de la Tramontane. Par les requêtes susvisées nos 22TL22154 et 22TL22155, la société Rocasud demande l'annulation des arrêtés délivrés respectivement à la société de la Tramontane et à la société Foncière Sigean en tant qu'ils valent autorisation d'exploitation commerciale. Ces requêtes présentent à juger des questions communes et ont fait l'objet d'une instruction

commune. Il y a lieu de les joindre pour y statuer par un même arrêt.

Sur les conclusions en annulation :

2. L'article L. 750-1 du code de commerce dispose que : " Les implantations, extensions, transferts d'activités existantes et changements de secteur d'activité d'entreprises commerciales et artisanales doivent répondre aux exigences d'aménagement du territoire, de la protection de l'environnement et de la qualité de l'urbanisme. Ils doivent en particulier contribuer au maintien des activités dans les zones rurales et de montagne ainsi qu'au rééquilibrage des agglomérations par le développement des activités en centre-ville et dans les zones de dynamisation urbaine. / Dans le cadre d'une concurrence loyale, ils doivent également contribuer à la modernisation des équipements commerciaux, à leur adaptation à l'évolution des modes de consommation et des techniques de commercialisation, au confort d'achat du consommateur et à l'amélioration des conditions de travail des salariés. ". Aux termes de l'article L. 752-6 du même code " I.- L'autorisation d'exploitation commerciale mentionnée à l'article L. 752-1 est compatible avec le document d'orientation et d'objectifs des schémas de cohérence territoriale (...) / La commission départementale d'aménagement commercial prend en considération : / 1° En matière d'aménagement du territoire : / a) La localisation du projet et son intégration urbaine ; / b) La consommation économe de l'espace, notamment en termes de stationnement ; / c) L'effet sur l'animation de la vie urbaine, rurale et dans les zones de montagne et du littoral ; / d) L'effet du projet sur les flux de transports et son accessibilité par les transports collectifs et les modes de déplacement les plus économes en émission de dioxyde de carbone / e) La contribution du projet à la préservation ou à la revitalisation du tissu commercial du centre-ville de la commune d'implantation, des communes limitrophes et de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont la commune d'implantation est membre ; / f) Les coûts indirects supportés par la collectivité en matière notamment d'infrastructures et de transports ; / 2° En matière de développement durable : / a) La qualité environnementale du projet, notamment du point de vue de la performance énergétique et des émissions de gaz à effet de serre par anticipation du bilan prévu aux 1° et 2° du I de l'article L. 229-25 du code de l'environnement, du recours le plus large qui soit aux énergies renouvelables et à l'emploi de matériaux ou procédés éco-responsables, de la gestion des eaux pluviales, de l'imperméabilisation des sols et de la préservation de l'environnement ; / b) L'insertion paysagère et architecturale du projet, notamment par l'utilisation de matériaux caractéristiques des filières de production locales ; / (...) 3° En matière de protection des consommateurs : / a) L'accessibilité, en termes, notamment, de proximité de l'offre par rapport aux lieux de vie ; (...) / d) Les risques naturels, miniers et autres auxquels peut être exposé le site d'implantation du projet, ainsi que les mesures propres à assurer la sécurité des consommateurs. / (...) ".

3. Il résulte de ces dispositions combinées que l'autorisation d'aménagement commercial ne peut être refusée que si, eu égard à ses effets, le projet contesté compromet la réalisation des objectifs énoncés par la loi. Il appartient aux commissions d'aménagement commercial, lorsqu'elles statuent sur les dossiers de demande d'autorisation, d'apprécier la conformité du projet à ces objectifs, au vu des critères d'évaluation mentionnés à l'article L. 752-6 du code de commerce.

S'agissant de la compatibilité avec le schéma de cohérence territoriale de la Narbonnaise :

4. Conformément aux dispositions de l'article L. 752-6 du code du commerce rappelées au point 2 du présent arrêt, les permis de construire tenant lieu d'autorisation d'exploitation commerciale doivent être compatibles avec le document d'orientation et d'objectifs du schéma de cohérence territoriale. Il appartient aux commissions d'aménagement commercial non de vérifier la conformité des projets d'exploitation commerciale qui leur sont soumis aux énonciations des schémas de cohérence territoriale, mais d'apprécier la compatibilité de ces projets avec les orientations générales et les objectifs qu'ils définissent.

5. Le document d'orientation et d'objectifs du schéma de cohérence territoriale de la Narbonnaise comporte un axe 2 intitulé " attirer par la qualité " intégrant une orientation tenant à " conserver une dimension de proximité par un maillage de commerces, d'équipements et services pour tous " en s'adaptant " aux besoins en commerces en privilégiant la proximité et l'animation des cœurs de villes et villages " et en améliorant " la qualité des espaces commerciaux en maîtrisant l'offre ". Cette orientation prévoit notamment de privilégier la mutabilité ou la réorganisation des espaces commerciaux déjà urbanisés, ou de réutiliser des espaces affectés à un autre usage dans une logique globale de réaménagement, de limiter quand cela est possible la mixité commerce - artisanat - industrie qui crée des conflits d'usage et limite l'accès au foncier des artisans en raison des prix et d'améliorer de manière significative les prescriptions concernant la gestion environnementale des espaces commerciaux (énergies, biodiversité, gestion des risques, mobilité).

6. En l'espèce, il ressort des pièces des dossiers que le projet de la société Foncière Sigean prévoit la création d'un supermarché à l'enseigne Carrefour Market par déplacement et extension d'un magasin exploité par la même enseigne pour une surface de vente de 3 500 m<sup>2</sup>, une galerie commerçante de trois boutiques pour une surface de vente de 360 m<sup>2</sup> et création d'un " drive " de deux pistes de ravitaillement de 70 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au sein de la zone d'activité commerciale dite " des Aspres ". Le projet de la société de la Tramontane porte sur la création d'un ensemble commercial comprenant un magasin bio, un magasin à l'enseigne Marché aux

affaires à la place du magasin exploité sous l'enseigne Carrefour Market et l'intégration du magasin de bricolage existant à l'enseigne Weldom. Si cet ensemble commercial porte sur un total de 7 522,75 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il ressort également des pièces des dossiers que ces projets s'implantent au sein de la zone d'activité commerciale " des Aspres " pour partie sur une friche industrielle et qu'ils sont en continuité avec le tissu urbain. En outre, et dès lors que le taux de vacance commerciale de la commune de Sigean est de seulement 8% et que la population de la zone de chalandise a augmenté de 7,1 % entre 2008 et 2018, les projets apporteront une offre plus complète aux habitants de la zone de chalandise, sans pour autant avoir un impact négatif sur l'animation du cœur de ville. Enfin, la seule circonstance que les projets ne soient desservis que par une ligne de bus ne permet pas de considérer qu'ils seraient incompatibles avec l'orientation du document d'orientation et d'objectifs du schéma de cohérence territoriale de la Narbonnaise rappelée au point précédent. Ainsi, les projets litigieux n'apparaissent pas incompatibles avec le document d'orientation et d'objectifs de ce schéma.

S'agissant de l'aménagement du territoire :

7. En premier lieu, si la société requérante soutient que les projets ne participent pas à l'aménagement commercial du fait qu'ils sont situés à 1,5 kilomètre du centre-ville, il ressort des pièces des dossiers, ainsi qu'il vient d'être exposé au point précédent, que les projets s'implantent au sein de la zone d'activité commerciale " des Aspres " laquelle est en continuité avec le tissu urbain de la commune de Sigean. Il ressort également des pièces des dossiers, et notamment des attestations fournies à l'appui des demandes, que l'emplacement actuel du Carrefour Market sera repris par l'enseigne Marché aux affaires. Contrairement à ce que soutient la société requérante, les projets ne vont donc pas générer de friche commerciale ou industrielle. Enfin, si les communes de Sigean et de Port-la-Nouvelle se sont engagées dans le dispositif " Petites Villes de demain ", il ressort des pièces des dossiers que les conventions valant opération de revitalisation du territoire ne prévoient que des mesures relatives à la rénovation de bâtiments et au réaménagement des espaces publics et de la voirie. Dans ces conditions, au regard du faible taux de vacance commerciale de la commune de Sigean et de l'augmentation de la population de la zone de chalandise sur la période 2008 à 2018 mentionnés au point précédent, les projets autorisés ne présentent qu'un impact limité sur les commerces alimentaires en centre-ville. Par suite, la société requérante n'est pas fondée à soutenir que les projets auront des effets négatifs sur l'animation de la vie urbaine.

8. En deuxième lieu, il ressort des pièces des dossiers que le site d'implantation des projets bénéficie d'une bonne desserte routière par un giratoire et deux entrées et sorties dissociées pour les véhicules légers et de livraisons. Il est également facilement accessible par les piétons et cyclistes. Une desserte en transports en commun est assurée régulièrement par un arrêt de bus " les Aspres " desservi par la ligne 14. Au surplus, la communauté d'agglomération du Grand Narbonne prévoit la mise en service d'une seconde ligne de bus. Il ressort également des pièces des dossiers, et n'est pas sérieusement contesté, que le trafic supplémentaire généré par les projets sera limité et qu'il est compatible avec la capacité des infrastructures routières existantes et notamment du giratoire. Dans ces conditions, la société requérante n'est pas fondée à soutenir que les projets auront un effet négatif sur les flux de transports.

9. En dernier lieu, il ressort des pièces des dossiers, et notamment de la décision de dispense d'étude d'impact de l'autorité environnementale du 19 novembre 2021, que les projets, qui se situent pour partie sur une ancienne carrière ayant fait l'objet de remblais par des matériaux composites, réhabilitent un terrain artificialisé prenant place dans un espace qualifié de friche industrielle. En outre, les projets prévoient environ 30% de surface perméable, la quasi intégralité des places de stationnement devant être perméabilisée et des espaces verts étant prévus. Enfin, la société requérante ne peut utilement se prévaloir de la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, en particulier s'agissant des critères énoncés au I de l'article L. 752-6 du code de commerce, alors que les dispositions du V de cet article issues de cette loi, du fait de l'application de l'article 9 du décret du 13 octobre 2022 relatif aux modalités d'octroi de l'autorisation d'exploitation commerciale pour les projets qui engendrent une artificialisation des sols, n'ont pu être opposables qu'aux demandes déposées à compter du 15 octobre 2022. Dans ces conditions, la société requérante n'est pas fondée à soutenir que les projets ne répondraient pas au critère de consommation économe de l'espace, notamment en termes de stationnement.

10. Il résulte de ce qui précède que la société requérante n'est pas fondée à soutenir que les projets sont de nature à compromettre l'objectif d'aménagement du territoire fixé par les dispositions du 1°) de l'article L. 752-6 du code de commerce.

11. Il résulte de tout ce qui précède que la société Rocasud n'est pas fondée à demander l'annulation des arrêtés du 30 août 2022 par lesquels le maire de Sigean a délivré des permis de construire valant autorisation d'exploitation commerciale au profit de la société Foncière Sigean et de la société de la Tramontane.

Sur les frais liés aux litiges :

12. Les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que soit mise à la charge de la commune de Sigean, qui n'est pas la partie perdante dans les présentes instances, une somme quelconque au titre des frais exposés par la société Rocasud et non compris dans les dépens. Il y a lieu, en revanche, de mettre à la charge de la société requérante le versement à la commune de Sigean, à la société Foncière Sigean et à la société de la Tramontane, respectivement, d'une somme de 1 000 euros au titre des mêmes dispositions.

D E C I D E :

Article 1er : Les requêtes nos 22TL22154, 22TL22155 de la société Rocasud sont rejetées.

Article 2 : La société Rocasud versera à la société Foncière Sigean et à la société de la Tramontane une somme de 1 000 euros chacune et à la commune de Sigean une même somme de 1 000 euros, en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative

Article 3 : Le présent arrêt sera notifié à la société anonyme Rocasud, à la commune de Sigean, à la ministre du partenariat avec les territoires et de la décentralisation, à la société civile immobilière de la Tramontane et à la société civile immobilière Foncière Sigean.

Copie en sera adressée à la Commission nationale d'aménagement commercial.

Délibéré après l'audience du 17 octobre 2024, à laquelle siégeaient :

M. Chabert, président,

M. Jazon, premier conseiller,

Mme Lasserre, première conseillère,

Rendu public par mise à disposition au greffe le 7 novembre 2024.

La rapporteure,

N. Lasserre

Le président,

D. ChabertLa greffière,  
N. Baali

La République mande et ordonne à la ministre du partenariat avec les territoires et de la décentralisation en ce qui la 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.

2

Nos 22TL22154, 22TL22155