

UNIVERSITE DE MONTPELLIER  
U.F.R. Droit et Science Politique



**Master 1**

DROIT DE L'URBANISME

**DOCUMENT DE TRAVAUX DIRIGES**

TOME 1

Équipe pédagogique

**M. François BARLOY** | Maître de conférences

**M. Martin MORALES** | Docteur - Qualifié aux fonctions de Maître de conférences

**M. Clément CRESPIY** | Docteur - Avocat

**ANNEE UNIVERSITAIRE 2018-2019**

## Liste des séances

Séance 1. **Les objectifs et principes du droit de l'urbanisme**

Séance 2. **Hiérarchie et articulation des documents d'urbanisme**

Séance 3. **Présentation de la loi Littoral**

Séance 4 et 5. *Voir Tome 2*

Séances 6 à 10. *Voir Tome 3*

**Pensez à consulter régulièrement la plateforme Moodle :**  
Des documents essentiels ou complémentaires y seront ajoutés, au  
besoin, au fil du semestre.

### AVERTISSEMENT

**Tout devoir non personnel ou recopiant notamment tout ou partie  
de commentaires d'arrêts, notes, corrections, ou encore pages  
internet sera systématiquement sanctionné d'un 0/20 intégré à la  
notre finale de travaux dirigés.**

<p>Séance 1</p> <p><b>Les objectifs et principes du droit de l'urbanisme</b></p>
--

## I. Documents

- **Doc. 1** : Articles L. 101-1, L. 101-2 et L. 101-3 du Code de l'urbanisme (*à rechercher*)
- **Doc. 2** : CE, 17 mars 1993, *Mme Meunier et autres*, n° 133648
- **Doc. 3** : CE, 21 octobre 1994, *Commune de Bennwhir*, n° 115248
- **Doc. 4** : CAA Nantes, 14 mai 2012, *Cne de Boissy-lès-Perche*, n° 10NT02174

## II. Exercice (préparation obligatoire)

Commentaire CAA Nantes, 14 mai 2012, *Cne de Boissy-lès-Perche*, n° 10NT02174, (**doc. 4**).

## III. Indications bibliographiques

### *Dispositions textuelles et jurisprudence*

- CE, 10 février 1997, *Association pour la défense des sites de Théoule*, n° 125534.
- CE, 11 janvier 2002, *M. Janin*, n° 215314.
- CC, déc. 2000-436 DC, 7 décembre 2000, *Loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain*.
- TA Orléans, 3 août 2010, *Préfet d'Eure-et-Loir*, n° 0700883
- CAA Nancy, 17 janv. 2013, *Mme A. c/ Cne de Burnhaupt-le-Bas et a.*, n° 12NC00809
- CE, 15 mai 2013, *Commune de Gurmençon*, n° 340554
- CE 9 nov. 2015, *Commune de Porto-Vecchio*, n° 372531

### *Doctrine*

C. GROULIER, « Quelle effectivité juridique pour le concept de patrimoine commun ? », *AJDA* 2005, p. 1034.

Y. JEGOUZO, « La loi SRU », *AJDA* 2001, p. 9.

Y. JEGOUZO, « Les principes du droit de l'urbanisme », *Mélanges E. FATOME*, Dalloz, 2011, p. 179.

É. CARPENTIER, « Les objectifs assignés aux documents d'urbanisme après la loi « Grenelle II », *RDI*, 2011, p. 68.

Ph. BILLET, « Loi ALUR et lutte contre l'étalement urbain », *JCP A* 2014, n° 37, étude 2259.

**Doc. 2 : CE, 17 mars 1993, *Mme Meunier et autres***

Considérant que, par l'arrêté attaqué du 13 février 1990, le maire de la commune d'Yves (Charente-Maritime) a délivré à la société civile immobilière "L'Air Marin" un permis de construire pour des travaux de modification d'un immeuble ayant pour objet l'agrandissement d'un restaurant et la création d'un hôtel ; que les requérants soutiennent que ce permis, accordé pour un projet comportant un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique, en raison de sa situation à proximité du croisement entre la voie communale n° 2 et la RN.137, méconnaît les dispositions de l'article L.110 et de l'article R.111-4 du code de l'urbanisme ;

*Sur le moyen tiré d'une violation de l'article L.110 du code de l'urbanisme :*

Considérant qu'il résulte des termes mêmes de l'article L. 111-1 du code de l'urbanisme, que la disposition de l'article L.110 du même code qui énonce des objectifs à prendre en compte par les collectivités publiques, "dans leurs décisions d'utilisation de l'espace", et notamment un objectif de sécurité et de salubrité publique, n'est pas opposable aux décisions individuelles à intervenir sur les projets de construction dans des communes ou dans des parties de communes dotées d'un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé ; qu'à la date de la délivrance du permis de construire attaqué, la commune d'Yves était dotée d'un plan d'occupation des sols approuvé le 20 juin 1984 ;

*Sur le moyen tiré d'une violation de l'article R.111-4 du code de l'urbanisme :*

Considérant qu'aux termes du 2ème alinéa de l'article R.111-4 du code de l'urbanisme : "Le permis de construire ... peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic" ;

Considérant que la circonstance que la réalisation du projet autorisé va accroître les nuisances liées à l'intensité du trafic routier n'est pas par elle-même de nature à entacher le permis de construire d'illégalité au regard de la disposition ci-dessus rappelée ; qu'il ne ressort pas des pièces du dossier que le maire ait commis une erreur manifeste d'appréciation en estimant, compte tenu de la configuration des lieux et notamment de la situation des accès au terrain en cause par rapport au croisement de la voie communale n° 2 et de la RN.137, que ces accès ne présentaient pas, pour les usagers de la voie publique, un risque justifiant un refus d'accorder le permis de construire demandé ;

Considérant qu'il résulte de tout ce qui précède que les requérants ne sont pas fondés à soutenir que c'est à tort que, par le jugement attaqué, le tribunal administratif de Poitiers a rejeté leur demande qui tendait à l'annulation de l'arrêté du maire d'Yves en date du 13 février 1990 ; (Rejet).

**Doc. 3 : CE, 21 octobre 1994, *Commune de Bennwihr***

Considérant que, par une délibération en date du 1er juillet 1988, le conseil municipal de Bennwihr a approuvé la révision du plan d'occupation des sols de la commune qui comportait notamment la création d'une nouvelle zone à vocation industrielle, classée NAF au lieu-dit Bennwihr-Gare ; que cette zone est attenante au parc de Schoppenwihr, parc boisé d'une quarantaine d'hectares, classé comme site à protéger par arrêté du ministre chargé de la qualité de la vie en date du 28 octobre 1975 ;

Considérant, d'une part, qu'il ressort des pièces du dossier que la COMMUNE DE BENNWIHR dispose déjà sur son territoire et à proximité de la zone projetée d'une importante zone à vocation industrielle, artisanale et de services, dont la superficie a d'ailleurs été accrue par le plan d'occupation des sols révisé et dont il n'est pas contesté qu'elle n'est que partiellement occupée ;

Considérant, d'autre part, que la zone litigieuse est, comme il a été indiqué ci-dessus, attenante au site classé de Schoppenwihr qui est constitué d'un parc paysagé très visité et rare dans cette région d'Alsace ; que, dans ces conditions, la création en bordure de ce parc d'une zone à vocation industrielle est de nature à porter atteinte à ce site naturel même si les

bâtiments réalisés doivent être destinés à des activités non-polluantes et respecter des prescriptions permettant d'améliorer leur insertion dans leur environnement ; que, dès lors, la COMMUNE DE BENNWIHR n'est pas fondée à soutenir que c'est à tort que, par le jugement attaqué, le tribunal administratif de Strasbourg, qui a pu légalement se référer aux dispositions des articles L.110 et L.121-10 du code de l'urbanisme relatives notamment à l'utilisation économique de l'espace et à la protection des sites et des paysages, a estimé que le classement en zones NAF des terrains situés à proximité du parc classé de Schoppenwihr était entaché d'erreur manifeste d'appréciation et a annulé le plan d'occupation des sols révisé de la COMMUNE DE BENNWIHR en tant qu'il a créé une zone NAF au lieu-dit Bennwihr-Gare ; (Rejet).

**Doc. 4 : CAA Nantes, 14 mai 2012, *Cne de Boissy-lès-Perche*, n° 10NT02174.**

Vu la requête, enregistrée le 5 octobre 2010, présentée pour la COMMUNE DE BOISSY-LES-PERCHE (Eure-et-Loir), représentée par son maire, par Me Hocreître, avocat au barreau des Hauts-de-Seine ; la COMMUNE DE BOISSY-LES-PERCHE demande à la cour :

1°) d'annuler le jugement n° 07-0883 du 3 août 2010 par lequel le tribunal administratif d'Orléans a annulé, sur déféré du préfet d'Eure-et-Loir, la délibération du 22 décembre 2006 par laquelle le conseil municipal a approuvé le plan local d'urbanisme ;

2°) de rejeter le déféré introduit par le préfet d'Eure-et-Loir devant le tribunal administratif d'Orléans ;

3°) de mettre à la charge de l'Etat une somme de 3 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative

(...)

Sur la légalité de la délibération du 22 décembre 2006 :

Considérant, en premier lieu, qu'aux termes de l'article L. 123-10 du code de l'urbanisme : " Le projet de plan local d'urbanisme est soumis à enquête publique par le maire. Le dossier soumis à l'enquête comprend, en annexe, les avis des personnes publiques consultées. (...) " ;

Considérant qu'il ressort de l'attestation produite en première instance par le commissaire enquêteur que pendant la durée de l'enquête publique, les avis émis sur le projet de plan local d'urbanisme par les personnes publiques, et notamment par le préfet d'Eure-et-Loir, étaient à la disposition du public " dans les dossiers complémentaires présents sur la table de la mairie " ; qu'ainsi lesdits avis doivent être regardés comme ayant été annexés au dossier d'enquête publique ; que, dans ces conditions, c'est à tort que pour annuler la délibération du 22 décembre 2006, le tribunal administratif a retenu le moyen tiré de la méconnaissance des dispositions de l'article L. 123-10 précité du code de l'urbanisme ;

Considérant, en second lieu, qu'aux termes de l'article L. 121-1 du code de l'urbanisme : " Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer : 1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement

durable ; (...) 3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains (...). " ; qu'aux termes de l'article L. 123-1 dudit code : " Les plans locaux d'urbanisme comportent un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.(...) " ;

Considérant qu'il ressort des pièces du dossier, et notamment du plan d'aménagement et de développement durable, que l'ouverture de 18 hectares à l'urbanisation, prévue par le plan local d'urbanisme de Boissy lès Perche, devrait permettre la construction de 35 à 60 logements et l'installation de 80 à 150 habitants, alors même que cette commune, dont la population est passée de 1999 à 2005 de 534 à 525 habitants avant d'augmenter à nouveau légèrement, connaît une stabilité démographique ; que cette ouverture à l'urbanisation ne sera pas concentrée en continuité du bourg, excepté le développement de l'écart du Guêlin, mais s'effectuera autour des hameaux des Loges, de La Noë-Malabry, de Cocherel et des Landes ; qu'elle omet de prendre en compte l'existence d'emplacements constructibles inoccupés, notamment dans le hameau du Moulin-à-Vent proche du bourg, dans celui de La Noë-Malabry, ainsi que dans le lotissement des Loges ; que la consommation d'espace résultant des possibilités ainsi définies est accrue par les dispositions de l'article AU5 du règlement du plan local d'urbanisme, imposant, pour les terrains constructibles, des superficies minimales de 2 500 m<sup>2</sup> à La Noë-Malabry et à Cocherel, de 2 000 m<sup>2</sup> aux Loges et de 1 500 m<sup>2</sup> au Guêlin et aux Landes et par celles de l'article AU14 de ce règlement, exigeant un coefficient d'occupation du sol de 0.1 en dehors du bourg ; que selon les propres termes du projet d'aménagement et de développement durable, un tel parti d'urbanisme autorise " un développement urbain extensif, grand consommateur d'espace " ; que, dans ces conditions, et alors même que les surfaces ouvertes à l'urbanisation ne représenteraient qu'une portion réduite du territoire communal, les auteurs du plan local d'urbanisme ont méconnu les dispositions de l'article L. 121-1 précité du code de l'urbanisme en n'assurant pas le respect du principe de l'équilibre entre le développement urbain et la gestion économe des espaces naturels et ruraux ;

Considérant qu'il résulte de tout ce qui précède que la COMMUNE DE BOISSY-LES-PERCHE n'est pas fondée à soutenir que c'est à tort que, par le jugement attaqué, le tribunal administratif d'Orléans a annulé la délibération du 22 décembre 2006 par laquelle le conseil municipal a approuvé le plan local d'urbanisme ;

## Séance 2

# Hiérarchie et articulation des documents d'urbanisme

## *La notion de compatibilité en droit de l'urbanisme*

### I. Documents

#### *Le contrôle de compatibilité*

- **Doc. 1** : CE, 22 février 1974, *Sieur Adam et autres*
- **Doc. 2** : CE, Associations Regroupement des organismes de sauvegarde de l'Oise et autre, 18 déc. 2017, n° 395216 (à rechercher).

#### *La compatibilité limitée*

- **Doc 3** : CAA Marseille, 20 juin 2017, *Préfet du Var c/ Cne de Saint-Tropez*, n° 16MA01079 (à commenter)

### II. Indications bibliographiques

#### *Dispositions textuelles et jurisprudence*

##### *\* Hiérarchie des normes d'urbanisme*

- Article L. 131-1 à L. 131-7 Code de l'urbanisme.
- CE, 3 mai 2004, *Mme Barrière*, n° 251534
- CE, 17 décembre 2007, *Min. des transports, équipement, tourisme et mer c/ Malot*, n° 295425

##### *\* Le principe de compatibilité*

- CE, 10 juin 1998, *SA Leroy-Merlin*.
- CC, 7 décembre 2000, *Loi SRU*, déc. 2000-436 DC.
- CE, 15 mai 2013, *Commune de Gurmençon*, n° 340554
- CE, 17 décembre 1982, *Chambre d'agriculture de l'Indre*.
- CE, 18 mai 1988, *Moreels et autres*.
- CE, 30 janvier 1991, *Commune de Portets*.
- CAA Nantes, 24 juillet 2015, *Commune de l'Île de Batz*.

##### *\* La compatibilité limitée*

- CE, 15 octobre 2004, *Commune de La Rochette*, n° 227506
- CE, 21 mai 2008, *Asso. d'environnement Attainville ma campagne*, n°296347.
- TA de Toulon, 20 fév. 2014, *Préfet du Var*
- CAA de Marseille, 2 juillet 2015, *Commune de Frontignan*, n° 13MA05165

##### *\* La prise en compte*

- CE, 17 mars 2010, *Min. de l'écologie c/ FRAPNA*, n° 311443

#### *Doctrine*

H. PERINET-MARQUET, « Les directives territoriales d'aménagement au sein des normes d'urbanisme », *RFDA*, 1995, p. 905.

J.-P. LEBRETON, « Des degrés de normativité en urbanisme », *AJDA* 2004, p. 830  
P. HOCREITERE, « La loi SRU, la hiérarchie et la substance des normes d'urbanisme », *Dr. adm.*, 2001, chron. n° 3.

H. JACQUOT, « La règle de la compatibilité limitée oubliée ? », *AJDA* 2005. 563.

H. JACQUOT, « Sur la règle de la compatibilité limitée en droit de l'urbanisme », *Mélanges Yves Jégouzo*, 2009, p. 607.

D. LARRALDE, « Mort et survie des lois d'aménagement et d'urbanisme (LAU) : la loi solidarité et renouvellement urbains ne remet pas en cause la hiérarchie des normes », *Constr.-Urb.*, 2001, n° 3, chron. n° 3, p. 5.

R. NOGUELLOU, « Le droit de l'urbanisme post ALUR », *RFDA*, 2014, p. 553.

**Doc. 1 : CE, 22 février 1974, *Sieur Adam et autres***

Requêtes des **sieurs Adam** et autres et des communes de Bernolsheim et Mommenheim, tendant à : 1° l'annulation du décret du 15 juin 1973 déclarant d'utilité publique et urgente la construction de la section Reichstett-Freyming de l'autoroute A.34 Freyding-Strasbourg, en tant qu'il concerne la fraction de section comprise entre Reichstett et Saverne et entre Brumath et Saverne, 2° À ce que le sursis à l'exécution dudit décret soit ordonné en tant qu'il concerne la fraction de section comprise entre Krantwiller et Saverne d'une part et Brumath et Saverne d'autre part ;  
(...)

Sur le moyen tiré de la violation des dispositions relatives aux schémas directeurs d'aménagement et d'urbanisme : considérant qu'en vertu du 4e alinéa de l'article 12 du code de l'urbanisme et de l'habitation dont les dispositions ont été reprises à l'article L. 122-1 du code de l'urbanisme : "les schémas directeurs ... orientent et coordonnent les programmes de l'Etat, des collectivités locales et des établissements et services publics, établis dans le cadre du plan de développement économique et social. Les programmes et les décisions administratives qui les concernent doivent être compatibles avec leurs dispositions" ; que l'article 20 du décret du 28 mai 1969 dont les dispositions ont été reprises à l'article R.122-20 du code de l'urbanisme dispose que "doivent être compatibles avec les dispositions du schéma directeur ... 4. Les grands travaux d'équipement" ;

Considérant que, si le tracé de l'autoroute A34 déclaré d'utilité publique par le décret du 15 juin 1973 est, sur une longueur de 6,500 km différent de celui indiqué au Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme de l'agglomération strasbourgeoise approuvé par le décret du 9 mars 1973, il ressort des pièces du dossier que cette différence ne remet en cause ni les options fondamentales du schéma, ni la destination générale des sols et qu'elle ne compromet ni le maintien des espaces boisés, ni la protection des sites tels qu'ils sont localisés par le schéma ; qu'ainsi les travaux de construction de l'autoroute A34 sont compatibles avec les dispositions du schéma directeur ; qu'il suit de là que la déclaration d'utilité publique n'a pas été prononcée en méconnaissance des dispositions de l'article 12 du Code de l'urbanisme et de l'habitation et de l'article 20 du décret du 28 mai 1969 ; - REJET.

**Doc. 3 : CAA Marseille, 20 juin 2017, Préfet du Var c/ *Cne de Saint-Tropez*, n° 16MA01079**

Procédure devant la Cour :

Par une requête enregistrée le 22 mars 2016 et par un mémoire enregistré le 2 février 2017, la commune de Saint-Tropez, représentée par Me B..., demande à la Cour :

1°) d'annuler ce jugement du 1er février 2016 du tribunal administratif de Toulon en tant qu'il a annulé partiellement la délibération du 27 juin 2013 approuvant le plan local d'urbanisme de la commune en tant qu'il a classé le quartier des Marres en secteur UD7 et qu'il a créé un secteur de taille et de capacité limitées N7 ;

2°) de rejeter le déféré du préfet du Var tendant à l'annulation de la délibération du 27 juin 2013 en tant qu'elle classe le quartier des Marres en secteur UD7 et qu'elle crée un secteur de taille et de capacité limitées N7.

Sur le bien fondé du jugement attaqué :

En ce qui concerne l'application de l'article L. 146-4 I du code de l'urbanisme :

3. Considérant qu'aux termes de l'article L. 111-1-1 du code de l'urbanisme dans sa rédaction applicable : " Les schémas de cohérence territoriale et les schémas de secteur doivent être compatibles, s'il y a lieu, avec les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral prévues aux articles L. 145-1 à L. 146-9 (...) Les plans locaux d'urbanisme doivent être compatibles avec les schémas de cohérence territoriale (...). En l'absence de schéma de cohérence territoriale, ils doivent être compatibles, s'il y a lieu, avec les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral prévues aux articles L. 145-1 à L. 146-9 (...) " ; qu'aux termes du I de l'article L. 146-4 du même code dans sa rédaction applicable : " L'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement. " ; qu'il résulte de la combinaison de ces dispositions que les auteurs des plans locaux d'urbanisme doivent s'assurer que les partis d'urbanisme présidant à l'élaboration de ces documents sont compatibles,



lorsque le territoire de la commune est couvert par un schéma de cohérence territoriale (SCoT), avec les éventuelles prescriptions édictées par ce SCoT, sous réserve que les dispositions que ce schéma comporte sur les modalités d'application des dispositions des articles L. 146-1 et suivants du code de l'urbanisme soient, à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, d'une part, suffisamment précises et, d'autre part, compatibles avec ces mêmes dispositions ou dans le cas contraire, avec les dispositions du code de l'urbanisme particulières, notamment, au littoral ;

4. Considérant que la commune de Saint-Tropez est couverte par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) des cantons de Grimaud et de Saint-Tropez approuvé le 12 juillet 2006 ; qu'il ressort des pièces du dossier et notamment du document d'orientations générales du SCoT, dans sa partie 1.1.1 relative à la prise en compte des normes de protection de l'environnement, que ce document mentionne, pour la mise en oeuvre au niveau local de la loi Littoral, les coupures d'urbanisation, les espaces naturels remarquables, les espaces littoraux à enjeux de développement durable, mais n'apporte aucune précision sur un objectif de limitation de l'urbanisation du littoral notamment par une densification des zones urbaines existantes, ou sur la notion d'espace aggloméré ou d'extension limitée de l'urbanisation en continuité au sens du I de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme ; que le rapport de présentation du SCoT se borne à affirmer que " le schéma de cohérence territoriale permet également de prévoir des secteurs constructibles soit en continuité des villages et agglomérations, soit en discontinuité sous forme de hameaux nouveaux " sans apporter de précisions sur les modalités de mise en oeuvre de ces dispositions en particulier sur les secteurs concernés situés sur la commune de Saint-Tropez ; que ni la carte générale du SCoT, qui indique les zones de " développement en continuité du bâti existant " en matière d'habitat, situées d'ailleurs en dehors du territoire de la commune de Saint-Tropez, ni la carte " préserver et mettre en valeur l'environnement " du SCoT qui cartographie les secteurs ou les zones au sein desquels les communes devront délimiter dans leur P.L.U. " des espaces naturels remarquables et des coupures d'urbanisation " en application de la loi Littoral n'apportent de précisions sur les critères de définition des espaces agglomérés existants et sur l'objectif poursuivi par les auteurs du SCoT ; que la circonstance que ce SCoT a été modifié pour tenir compte des observations émises le 10 mars 2006 et 18 septembre 2006 par le préfet du Var sur les conditions locales d'application de la loi littoral et que ce SCoT approuvé n'a pas été déféré par le préfet est, à cet égard, sans incidence ; qu'en l'absence de dispositions suffisamment précises dans ce SCoT sur la mise en oeuvre du I de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme, c'est à bon droit que les premiers juges ont estimé que la légalité du plan local d'urbanisme en ce qui concerne la création des secteurs UD7 et N7 devait être appréciée directement au regard du I de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme ;

#### **En ce qui concerne le classement du secteur des Marres en zone UD 7 :**

5. Considérant qu'en vertu des dispositions précitées du I de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme, l'extension de l'urbanisation doit se réaliser, dans les communes littorales, soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement ; qu'il résulte de ces dispositions que les constructions peuvent être autorisées dans les communes littorales en continuité avec les agglomérations et villages existants, c'est-à-dire avec les zones déjà urbanisées caractérisées par un nombre et une densité significatifs de constructions, mais qu'aucune construction ne peut en revanche être autorisée, même en continuité avec d'autres, dans les zones d'urbanisation diffuse éloignées de ces agglomérations et villages ;

6. Considérant que les premiers juges ont annulé la délibération attaquée en tant qu'elle approuve le classement du secteur des Marres en zone UD 7, en retenant le moyen tiré de la violation des dispositions du I de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme au motif que ce secteur n'était pas situé dans une zone déjà urbanisée au sens de ces dispositions ;

7. Considérant qu'il ressort des pièces du dossier et notamment du rapport de présentation du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Tropez que le secteur des Marres est situé à l'extrême sud-est de l'agglomération de Saint-Tropez, accolé aux limites communales de Gassin, Ramatuelle et Saint-Tropez ; qu'il est composé de plusieurs grandes parcelles bâties ou non bâties ; qu'il est séparé au nord, par la route départementale 93, d'une vaste zone naturelle classée par le plan en zone naturelle N1, comportant un habitat diffus et quelques parcelles agricoles et boisées ; qu'il jouxte au sud, sur le territoire de la commune de Ramatuelle, une vaste plaine agricole dépourvue de toute construction et à l'ouest une zone d'habitat pavillonnaire de faible densité qui s'inscrit elle-même dans une vaste zone naturelle et boisée ; que, d'ailleurs, une partie de sa superficie est protégée au titre du 7° de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme en tant que périmètre de vignobles d'AOC ; qu'il est situé à environ 400 m de l'agglomération de Saint-Tropez et à 250 m de la zone d'activités Saint-Claude qui regroupe les principales activités de la commune, classée en zone urbaine UF2 et dont il est séparé par des

parcelles restées à l'état naturel ; que le règlement du plan local d'urbanisme de Saint-Tropez indique que la zone UD correspond à la " deuxième couronne périphérique résidentielle ", " moyennement dense " allant de Saint-Claude aux Salins et que le secteur UD 7 correspond aux quartier des Marres ; que ce plan ne prévoit pas la possibilité d'une extension de l'urbanisation de faible ampleur sous forme de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement ; que la circonstance que les plans locaux d'urbanisme des communes de Gassin et de Ramatuelle définissent ce quartier des Marres comme une zone d'habitat déjà urbanisée ne permet pas d'établir que ce quartier serait caractérisé par une densité significative de constructions au sens du I de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme ; que l'ancien classement adopté par le plan d'occupation des sols approuvé en 1997 de ce quartier des Marres en zone UF " zone d'habitat individuel en milieu campagnard de transition entre l'agglomération urbaine et le milieu forestier " ne suffit pas à établir que ce secteur à vocation d'habitat est une zone déjà urbanisée au sens de la loi Littoral ; que la circonstance que le préfet n'a pas déféré les permis de construire délivrés entre 2012 et 2014 par le maire de Saint-Tropez dans ce quartier et que les commissaires enquêteurs ont indiqué, pour l'un, que la zone était entièrement construite et pour l'autre, que le classement de ce quartier en zone UD n'appelait pas d'observations particulières est sans incidence sur le caractère urbanisé ou non de ce quartier au regard de ses caractéristiques propres ; que, dans ces conditions, et alors même que ce secteur est desservi par les réseaux, c'est à bon droit que les premiers juges ont estimé que le quartier des Marres n'était pas, contrairement à ce que soutient la commune, une zone déjà urbanisée caractérisée par un nombre et une densité significatifs de constructions et que son classement en zone UD méconnaissait l'article L. 146-4 I du code de l'urbanisme ;

**En ce qui concerne la création du secteur N7 :**

8. Considérant que les premiers juges, pour annuler la délibération contestée en tant qu'elle approuve la création de ce secteur, ont estimé que la création de celui-ci de taille et de capacité limitées, au sens du 14 ° de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme alors en vigueur, dans une zone d'urbanisation diffuse, méconnaissait les dispositions du I de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme ;

9. Considérant que le règlement du plan local d'urbanisme de Saint-Tropez dispose que : " La zone N correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère naturel. " ; que la zone naturelle de Saint-Tropez comprend, dans le quartier du Font de la Treille, situé au nord-est de la presqu'île de Saint-Tropez, un secteur de taille et de capacité limitée N7 dans lequel une construction peut être autorisée à condition qu'elle ne porte atteinte, ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, dans une zone qui n'est pas destinée à accueillir un hameau nouveau intégré à l'environnement ; qu'il ressort du rapport de présentation du plan local d'urbanisme que la création de ce secteur a été recommandée par le commissaire enquêteur à la demande de la SCI du Soleil propriétaire de la parcelle inconstructible sur laquelle ce secteur a été créé ; que ce secteur N7 est composé d'une seule parcelle non boisée de 6 000 m<sup>2</sup>, détaché d'une parcelle d'une superficie de 3,5 ha ; que, dans ce secteur N7, la surface de plancher maximale autorisée est de 300 m<sup>2</sup> pour une seule construction autorisée, avec une emprise au sol ne pouvant excéder 15 % de la superficie du terrain sans dépasser 600 m<sup>2</sup> ;

10. Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que le secteur N7 s'inscrit à l'intérieur d'un vaste espace naturel boisé qui comporte quelques constructions éparses ; qu'il est bordé au nord par la parcelle boisée de 3 ha dont il est issu, vierge de toute construction et qui reste classé en zone naturelle N ; qu'il est bordé à l'ouest et au sud par un espace boisé classé le séparant de quelques villas disséminées sur de vastes parcelles ; qu'il est séparé à l'est par une propriété d'une zone agricole étendue ; qu'en égard à ses caractéristiques et notamment à cet habitat dispersé de type pavillonnaire, cette zone ne peut être regardée comme une zone déjà urbanisée caractérisée par un nombre et une densité significatifs de constructions ; qu'elle est éloignée du centre de Saint-Tropez ; que si ce secteur N7 est situé dans le périmètre administratif du Parc de Saint-Tropez, ce lotissement ne constitue ni une agglomération ni un village existant ni un hameau nouveau intégré à l'environnement au sens de l'article L. 146-4-1 I du code de l'urbanisme ; que, dans ces conditions, c'est à bon droit que les premiers juges ont estimé que la création de ce secteur N7 méconnaissait les dispositions du I de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme ;

11. Considérant qu'il résulte de ce qui précède que ni la commune de Saint-Tropez ni les intervenantes volontaires à l'instance ne sont fondées à soutenir que c'est à tort que, par le jugement attaqué, les premiers juges ont annulé la délibération du 27 juin 2013 approuvant le plan local d'urbanisme (...).

Séance 3  
**La Loi Littoral**  
*Contenu, enjeux et perspectives*

**I. Documents**

**A- Les vecteurs normatifs d'application de la loi Littoral**

- SMVM
- DTA

CE, 27 juill. 2005, n° 264336, *Comité de sauvegarde du port Vauban, Vieille-Ville et Antibes-Est.*

- SCOT ET PLU

Détermination des capacités d'accueil : Art. L. 121-21

Préservation des couures d'urbanisation : Art. L. 121-22

Préservation des espaces remarquables ou caractéristiques et des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques : Art. L. 121-23

**B- L'opposabilité de la loi Littoral**

CE, sect., 16 juill. 2010, n° 313768, *Ministre d'état, ministre de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer, en charge des technologies vertes et des négociations sur le climat c/ Société Les Casuccie.*

CE, 9 nov. 2015, n° 372531, *Commune de Porto Vecchio*, Lebon p. 388

CE, sect., 31 mars 2017, n° 392186 et 396938, *SARL Savoie Lac Investissements et M. et Mme Beauvais* (2 esp.).

**C- Les notions juridiques fondamentales de la Loi Littoral**

Champ d'application :

Article L. 321-2 code de l'environnement

TA Nice, 02-04-1992, Epoux Vauterot

**1- Les différents espaces**

L'espace urbanisé

Article L121-8

CE, 27 sept. 2006, n° 275924, *Commune du Lavandou.*

Espaces proches du rivage

**Article L121-13**

CE, sect., 12 févr. 1993, n° 128251, *Commune de Gassin et SA Sagie*, Lebon p. 26

Bande littorale

**Art. L. 121-16**

CE 22 févr. 2008, *Mme Bazarbachi*, n° 280189.

**2- Les règles juridiques applicables.**

- Extension de l'urbanisation en continuité des zones urbanisées sur l'ensemble du territoire communal :

**Art. L. 121-8**

- Extension de l'urbanisation limitée dans les espaces proches des rivages : **Art. L. 121-13**

- Urbanisation interdite dans la bande littorale : **Art. L. 121-16**

CE 8 oct. 2008, *Babeuf*, n° 293469

**Exercice :** Commentaire de l'arrêt : CE 8 oct. 2008, *Babeuf*, n° 293469

#### **D- Perspectives**

**A consulter :** Projet de loi ELAN.

#### **II- Indications bibliographiques**

- S. Ferrari, « La loi *Littoral* entre deux eaux », RFDA 2017, p. 1161.
- P. Hocreître, « Les directives territoriales d'aménagement et de développement durables : une régression par rapport aux directives territoriales d'aménagement », RDI, p. 74.
- A.-H. Mesnard, « La loi *Littoral* : nature et portée », RFDA, 1986
- Bordereaux, « Bientôt trente ans de loi *Littoral* », AJDA 2015, p. 1881
- Y. Madiot, « Vers une "territorialisation" du droit », RFDA 1995, p.946
- X. de Lesquen, concl. sur CE, 9 nov. 2015, n° 372531, *Commune de Porto Vecchio*, Lebon p. 388 ;
- E. Crépey, concl. sur CE, 19 juin 2013, n° 342061, *Commune de Teste-de-Buch*, AJDA 2013. 1838

<b>Doc. 1 : TA Nice, 02-04-1992, Epoux Vauterot</b>
---

Vu : 1°) les requêtes, enregistrées le 30 décembre 1991 au greffe sous les numéros 91-3485 et 91-3686, présentées par le préfet des Alpes-Maritimes et tendant à l'annulation ainsi qu'au sursis à exécution de la délibération du 29 octobre 1991 par laquelle le conseil municipal de Mandelieu-la-Napoule a approuvé la création, le PAZ et le programme des équipements publics de la ZAC dite de Maure-Vieil.

**Considérant** qu'aux termes de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral dite loi "littoral" : "Art. 1° - Le littoral est une entité géographique qui appelle une politique spécifique d'aménagements, de protection et de mise en valeur ; Art. 2 - Sont considérées comme communes littorales, au sens de la présente loi, les communes de métropole et des départements d'Outre-Mer : - riveraines des mers et océans, des étangs salés, des plans d'eau intérieurs d'une superficie supérieure à 1000 hectares ; Art. 3 - Il est inséré, dans le titre IV du livre 1<sup>er</sup> du code de l'urbanisme, un chapitre VI ainsi rédigé : Chapitre VI - Dispositions particulières au littoral. Art. L.146-1 - Les dispositions du présent chapitre ont valeur de loi d'aménagement et d'urbanisme au sens de l'article L.111-1-1-. Elles déterminent les conditions d'utilisation des espaces terrestres, maritimes et lacustres : - dans les communes littorales définies à l'article 2 de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral" ;

**Considérant** qu'il résulte des dispositions ci-dessus rappelées, éclairées par les travaux parlementaires, que la loi "littoral" est applicable dans les communes riveraines des mers et océans, sans qu'aucune de ses dispositions n'exclue de son champ d'application les parties du territoire de ces communes qui ne seraient pas elles-mêmes proches du rivage ou situées en milieu humide ; qu'ainsi, si en vertu des dispositions de l'article L.146-4-III du code de l'urbanisme issu de la loi précitée du 3 janvier 1986, une première bande littorale, de cent mètres, bénéficie d'une protection rigoureuse interdisant toute construction ou installation en dehors des espaces déjà urbanisés, et si en vertu des dispositions des articles L.146-4 II et L.146-7 du code de l'urbanisme issus de la même loi, une seconde zone, constituée par les espaces proches du rivage, est soumise à des règles contraignantes de protection de ces espaces limitant toute extension injustifiée de l'urbanisation et interdisant toute création de voie nouvelle jusqu'à 2000 m du rivage, sauf exceptions, dans l'ensemble du territoire des communes littorales telles que définies par l'article 2 de la loi, toute extension de l'urbanisation ne peut être réalisée, en vertu de l'article L.146-4-I, qu'en continuité des agglomérations et villages existants ou sous la forme de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement, et, dès lors que certains espaces comportent des "sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du

littoral" ou possèdent un "intérêt écologique" ou participent au "maintien des équilibres biologiques", ils sont soumis aux dispositions de l'article L.146-6 du code de l'urbanisme issues de la loi "littoral", qui en prescrivent la préservation ; qu'il s'ensuit que le "Domaine de Maure-Vieil" et donc le territoire délimité dans ce domaine pour la réalisation de la ZAC de Maure-Vieil - bien que n'étant ni situé dans la bande des 100 m ni proche du rivage - sont soumis aux dispositions de la loi "littoral" du 3 janvier 1986 ;

(...)

<b>Doc. 2 : CE, 27 sept. 2006, n° 275924, Commune du Lavandou</b>
---

Vu la requête sommaire et le mémoire complémentaire, enregistrés les 27 décembre 2004 et 27 avril 2005 au secrétariat du contentieux du Conseil d'Etat, présentés pour la COMMUNE DU LAVANDOU, représentée par son maire ; la COMMUNE DU LAVANDOU demande au Conseil d'Etat :

1°) d'annuler l'arrêt du 25 novembre 2004 par lequel la cour administrative d'appel de Marseille a annulé, d'une part, le jugement du 15 juin 2000 du tribunal administratif de Nice rejetant la demande de l'association de défense de l'environnement de Bormes et du Lavandou tendant à l'annulation de l'arrêté du 15 juin 1998 du maire de la commune accordant un permis de construire à MM. Alain et Robert A, et, d'autre part, cet arrêté ;  
2°) statuant au fond, de rejeter la requête d'appel présentée par l'association de défense de l'environnement de Bormes et du Lavandou ;

Considérant qu'aux termes de l'article L. 146-1 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction en vigueur à la date de la décision attaquée : « Les dispositions du présent chapitre ont valeur de loi d'aménagement et d'urbanisme au sens de l'article L. 111-1-1. Elles déterminent les conditions d'utilisation des espaces terrestres, maritimes et lacustres : / - dans les communes littorales définies à l'article 2 de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral (...) » ; que le I de l'article L. 146-4 du même code dispose : « L'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement... » ;

Considérant qu'il résulte de la combinaison de ces dispositions que les règles définies au I de l'article L. 146-4 sont applicables à tout terrain situé sur le territoire d'une commune littorale, que ce terrain soit ou non situé à proximité du rivage ; que par suite, en jugeant que ces dispositions étaient applicables au terrain d'assiette du projet de construction, situé dans la COMMUNE DU LAVANDOU, sans rechercher si ce terrain était situé à proximité du rivage, la cour n'a pas commis d'erreur de droit ;

Considérant qu'il résulte des dispositions du I de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme, éclairées par les travaux préparatoires de la loi du 3 janvier 1986 dont elles sont issues, que les constructions peuvent être autorisées dans les communes littorales en continuité avec les zones déjà urbanisées, caractérisées par une densité significative des constructions, mais qu'aucune construction ne peut en revanche être autorisée, même en continuité avec d'autres constructions, dans les zones d'urbanisation diffuse éloignées des agglomérations ; que la cour a annulé le permis de construire litigieux au motif qu'étant accordé dans une zone d'urbanisation diffuse éloignée du centre ville, il n'autorisait pas une urbanisation en continuité avec une agglomération ou un village existant ; que si la cour a jugé que ce permis de construire méconnaissait les dispositions du I de l'article L. 146-4 cité ci-dessus en énonçant : « alors même que le terrain d'assiette serait situé dans une zone déjà urbanisée », elle a entendu rappeler par cette incise le caractère d'urbanisation diffuse de la zone d'implantation, et souligner qu'une telle situation ne permettait pas de regarder comme légal le permis litigieux ; qu'en retenant une telle motivation à l'appui de l'annulation qu'elle a prononcée, la cour, qui n'a pas dénaturé les pièces du dossier, n'a entaché son arrêt d'aucune erreur de droit ni contradiction de motifs ;

Considérant que les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que soit mise à la charge de l'association de défense de l'environnement de Bormes et du Lavandou, qui n'est pas la partie perdante dans la présente instance, la somme que la COMMUNE DU LAVANDOU demande au titre des frais exposés par elle et non compris dans les dépens ; qu'il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de faire application de ces dispositions et de mettre la somme de 2 000 euros à la charge de la COMMUNE DU LAVANDOU ;

D E C I D E :  
-----  
Article 1er : La requête de la COMMUNE DU LAVANDOU est rejetée.

<b>CE 8 oct. 2008, Babeuf, N° 293469</b>
--

Vu le pourvoi sommaire et le mémoire complémentaire, enregistrés les 16 mai et 18 septembre 2006 au secrétariat du contentieux du Conseil d'Etat, présentés pour M. et Mme Louis A, demeurant ... ; M. et Mme A demandent au Conseil d'Etat :  
1°) d'annuler l'arrêt du 9 mars 2006 par lequel la cour administrative d'appel de Bordeaux a rejeté leur demande tendant, d'une part, à l'annulation du jugement du 11 juillet 2002 par lequel le tribunal administratif de Poitiers a rejeté, sauf en ce qui concerne l'article NDr 21, leur demande d'annulation de la délibération du conseil municipal de l'Ile d'Aix en date du 22 octobre 2001 approuvant la révision du plan d'occupation des sols et, d'autre part, à l'annulation de cette délibération ;  
2°) réglant l'affaire au fond, de faire droit à leur requête d'app

Sur l'arrêt attaqué en tant qu'il statue sur la légalité interne de la délibération attaquée :

En ce qui concerne le règlement de la zone ND et la protection de la bande littorale de cent mètres :

Considérant, en premier lieu, que si, dans les secteurs situés dans la bande littorale de cent mètres en dehors des espaces urbanisés, les dispositions du III de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme interdisent toute construction ou installation, à l'exception de celles nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, il n'y a pas lieu de distinguer pour l'application de ces dispositions entre les constructions ou installations nouvelles et celles portant extension d'une construction ou d'une installation existante ; que des changements de destination ne sont possibles que dans le cadre de l'exception ci-dessus rappelée ; que, par suite, les requérants ne sont pas fondés à soutenir que la cour administrative d'appel aurait méconnu ces dispositions en estimant que le plan local d'urbanisme pouvait autoriser le réaménagement des casemates pour une utilisation à caractère public ou liée à une activité primaire, dès lors que la nouvelle affectation de ces constructions correspond à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau ;

Considérant, en deuxième lieu, que les impératifs de sécurité et de santé publique liés à une fréquentation estivale importante des plages peuvent requérir l'implantation d'installations nécessaires au public ; que dans le cas d'aménagement de constructions existantes, de telles installations peuvent être regardées comme nécessaires à des services publics exigeant la proximité immédiate de l'eau au sens du III de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme ; qu'ainsi, c'est par une appréciation souveraine des faits exempte de dénaturation et sans commettre d'erreur de droit ni statuer par des motifs insuffisants ou contradictoires que la cour administrative d'appel a estimé que l'implantation de sanitaires publics et d'objets mobiliers destinés à l'accueil du public dans les casemates existantes entraine dans le champ des exceptions à l'interdiction de toute construction ou installation dans la bande littorale de cent mètres ; qu'en estimant en outre que les ouvrages techniques d'intérêt public que le plan d'occupation des sols révisé autorise dans cette bande ne sauraient être autres que ceux répondant

aux exigences des dispositions du III de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme, la cour s'est bornée à interpréter les dispositions du règlement du plan qui lui ont été soumises au regard des dispositions législatives en vigueur et ne s'est pas prononcée sur la légalité de telle construction ou installation ; que, par suite, M. et Mme A ne sont pas fondés à soutenir qu'elle a sur ce point commis une erreur de droit ou insuffisamment motivé son arrêt ;

Considérant, en troisième lieu, qu'en vertu des dispositions de l'article R. 123-18 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction alors applicable, les zones dites ND sont à protéger en raison, d'une part, de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; que la protection de ces zones peut requérir l'implantation de constructions ou des installations sanitaires, en particulier lorsqu'elles sont soumises à une forte fréquentation touristique ; que, par suite, c'est sans commettre d'erreur de droit que la cour administrative d'appel a estimé que la création dans les zones ND de secteurs NDs de superficie très limitée définis comme pouvant recevoir des sanitaires publics ne méconnaissait pas les dispositions précitées de l'article R. 123-18 ; qu'en mentionnant l'absence d'équipements sanitaires dans l'île, la cour a seulement fait le constat du défaut d'installations adéquates et suffisantes et ainsi porté sur les faits qui lui étaient soumis une appréciation souveraine exempte de dénaturation ;

Considérant, enfin, que, comme il a été dit ci-dessus, les dispositions du III de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme n'ont pas pour objet d'interdire tout aménagement des constructions ou installations déjà existantes ; que, par suite, les requérants ne sont pas fondés à soutenir que la cour administrative d'appel a commis une erreur de droit en estimant que le plan d'occupation des sols révisé pouvait légalement prévoir un secteur NDc de 0,15 hectare où sont autorisées l'adaptation et la réfection des bâtiments légers à usage de commerce à condition qu'ils conservent leur destination primitive et sans qu'aucune extension ne soit possible ;

Considérant qu'il résulte de tout ce qui précède que le pourvoi de M. et Mme A doit être rejeté, y compris leurs conclusions présentées au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.