

Tribunal administratif

Toulon
1^{re} chambre
20 Février 2024
Numéro de requête : 2203555

Numéro de rôle : 28997

Contentieux Administratif

CLEMENT, Avocat

REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

Vu la procédure suivante :

Par un déféré enregistré le 20 décembre 2022, le préfet du Var, demande au tribunal d'annuler l'arrêté du 12 juillet 2022 par lequel le maire de la commune de Grimaud a délivré à la SAS La Compagnie immobilière d'investissement le permis de construire n° PC 083 088 21 00128 valant division parcellaire en vue de la réalisation de sept maisons individuelles avec chacune une piscine et un garage sur les parcelles CP n° 92 et 93, sises lieu-dit Les Roberts sur la route du Plan de la Tour à Grimaud (83 310), ensemble la décision du 18 octobre 2022 rejetant son recours gracieux.

Il soutient que le maire a fait une inexacte application des dispositions de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme dès lors que le projet ne se situe pas dans un secteur déjà urbanisé ni ne s'inscrit dans la continuité d'un habitat diffus.

Par un mémoire en défense, enregistré le 26 janvier 2023, la commune de Grimaud, représentée par Me Clément, conclut au rejet du déféré et demande que soit mise à la charge de l'Etat la somme de 3 000 euros, en application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que le moyen soulevé dans le déféré n'est pas fondé.

Par un mémoire en défense, enregistré le 8 août 2023, la SAS La Compagnie immobilière d'investissement, représentée par Me Coussy, conclut au rejet du déféré et demande que soit mise à la charge de l'Etat la somme de 3 000 euros en application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que le moyen soulevé dans le déféré n'est pas fondé.

Par ordonnance du 24 août 2023, la clôture d'instruction a été fixée au 3 octobre 2023 à 12 heures.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- le code de l'urbanisme ;
- le plan local d'urbanisme de la commune de Grimaud ;
- le schéma de cohérence territoriale du Golfe de Saint-Tropez tel qu'approuvé par la délibération n° 2019/10/02-06 du 2 octobre 2019 ;
- 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 du 19 décembre 2023 :

- le rapport de Mme Le Gars ;
- les conclusions de M. Riffard, rapporteur public,
- et les observations de Me Clément représentant la commune de Grimaud ;
- et les observations de la SAS La Compagnie immobilière d'investissement.

Considérant ce qui suit :

1. Le 15 novembre 2021, la SAS La Compagnie immobilière d'investissement a déposé une demande de permis de construire valant division parcellaire en vue de la réalisation de sept villas individuelles avec chacune une piscine et un garage sur les parcelles cadastrées section CP n° 92 et 93 au lieu-dit les Roberts à Grimaud. Par un [arrêté du 12 juillet 2022](#), le maire de Grimaud a délivré le permis sollicité. Le préfet du Var demande l'annulation de cet arrêté ainsi que de la décision du maire de Grimaud en date du 18 octobre 2022 rejetant son recours gracieux.

Sur les conclusions à fin d'annulation :

2. Aux termes de [l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme](#) : " L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants. / Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L. 121-13, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs. "

3. D'une part, il résulte des dispositions du [premier alinéa de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme](#) 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. En revanche, aucune construction ne peut être autorisée, même en continuité avec d'autres, dans les espaces d'urbanisation diffuse éloignés des agglomérations et villages.

4. D'autre part, le [deuxième alinéa de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme](#) ouvre la possibilité, dans d'autres secteurs urbanisés qui sont identifiés par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) et délimités par le plan local d'urbanisme - à la seule fin de permettre l'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et l'implantation de services publics - de densifier l'urbanisation, à l'exclusion de toute extension du périmètre bâti et sous réserve que ce dernier ne soit pas significativement modifié. En outre, il ressort des dispositions de ce même alinéa que les secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs.

5. Il appartient à l'autorité administrative et au juge de l'excès de pouvoir, pour apprécier si le terrain du projet est en continuité avec un secteur urbanisé, de tenir compte des constructions situées sur les parcelles limitrophes de ce terrain, mais également d'apprécier le respect du principe de continuité, posé par [l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme](#), en restituant le terrain d'assiette du projet dans l'ensemble de son environnement.

6. La commune de Grimaud et la société pétitionnaire font valoir en défense que les hameaux du Val de Gilly, de la Tourré et du Colombier forment un maillage permettant d'inscrire le projet en continuité d'un secteur urbanisé. Cependant, il ressort des pièces du dossier que ces hameaux sont, d'une part, peu construits, d'autre part, particulièrement éloignés du terrain d'assiette du projet. En outre, la commune et la société pétitionnaire font valoir que le projet est situé en continuité avec le secteur de l'Avelan, lequel est urbanisé de part et d'autre de la route départementale 44 et que l'essentiel des parcelles limitrophes au projet, également classées en zone UC, caractérisée par son habitat résidentiel et diffus, sont construites et accueillent un habitat similaire à l'objet du projet. Elles font enfin valoir que le projet est raccordable aux réseaux d'eau potable et d'électricité et dispose d'un accès à la voirie publique par la route départementale 44. Toutefois, non seulement le classement en zone urbanisée est indifférent pour l'appréciation du respect de la [loi Littoral](#), mais encore, le caractère urbanisé d'un secteur ne s'apprécie pas uniquement au regard des seules parcelles voisines, mais à une échelle plus petite ainsi qu'il a été dit au point 5. Dans cette acception, d'une part, il ressort des pièces du dossier ainsi que des cartographies aériennes et IGN disponibles sur le site Géoportail, librement accessible en ligne au juge comme aux parties, que le bourg du village de Grimaud est dense, clairement identifiable et constitue un secteur urbanisé. D'autre part, il ressort de ces mêmes pièces que le secteur l'Avelan-Les Roberts est éloigné de près d'1,7 kilomètre à vol d'oiseau du bourg du village de Grimaud et en est séparé par quelques constructions éparses. Il ressort également de ces pièces que ce secteur est situé au nord de la dynamique d'urbanisation est-ouest créée par le village de Grimaud, depuis le hameau Colle du Turc jusqu'au hameau Romain, en passant par le Pierredon et est donc coupé du secteur urbanisé de Grimaud. Au surplus, il ressort du schéma d'aménagement paysager prévu par le SCoT du Golfe de Saint-Tropez, librement accessible en ligne au juge comme aux parties, que le terrain d'assiette du projet est situé dans un des espaces de respiration identifiés et en dehors des espaces destinés à l'urbanisation. Dans ces conditions, et alors que le projet porte sur la réalisation de sept villas individuelles, le terrain d'assiette se situe dans une zone d'urbanisation diffuse au sein de laquelle les constructions nouvelles, à supposer même qu'elles sont en continuité avec le bâti existant, sont interdites en application des dispositions précitées. Par suite, le préfet du Var est fondé à soutenir que le maire de Grimaud n'a pas fait une exacte application des dispositions de [l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme](#).

7. Il résulte de ce qui précède que le préfet du Var est fondé à demander l'annulation de l'arrêté attaqué et du rejet de son recours gracieux.

Sur les frais d'instance :

8. Les dispositions de [l'article L. 761-1 du code de justice administrative](#) font obstacle à ce que soit mis à la charge de l'Etat, qui n'est pas la partie perdante dans la présente instance, les sommes que réclament la commune de Grimaud et la SAS La Compagnie Immobilière d'investissement au titre des frais liés au litige.

DECIDE

Article 1er : L'arrêté du maire de la commune de Grimaud en date du 12 juillet 2022 et le rejet de son recours gracieux sont annulés.

Article 2 : Les conclusions tendant à l'application des dispositions de [l'article L. 761-1 du code de justice administrative](#) présentées par la commune de Grimaud et la SAS La Compagnie immobilière d'investissement sont rejetées.

Article 3 : Le présent jugement sera notifié au préfet du Var, à la commune de Grimaud et à la SAS La Compagnie Immobilière d'investissement.

Délibéré après l'audience du 19 décembre 2023, à laquelle siégeaient :

Mme Doumergue, présidente,

M. Bailleux, premier conseiller,

Mme Le Gars, conseillère.

Rendu public par mise à disposition au greffe le 20 février 2024.

La rapporteure,

Signé :

H. LE GARS

La présidente,

Signé :

M. DOUMERGUE La greffière,

Signé :

G. RICCI

La République mande et ordonne au ministre de l'intérieur et des outre-mer en ce qui le concerne et 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,

Pour la greffière en chef,

Et par délégation,

La greffière.

