

**COUR ADMINISTRATIVE D'APPEL  
DE MARSEILLE**

**N° 16MA04349**

---

ASSOCIATION VIVRE DANS  
LA PRESQU'ÎLE DE SAINT-TROPEZ

---

M. Silvy  
Rapporteur

---

Mme Giocanti  
Rapporteur public

---

Audience du 29 novembre 2018  
Lecture du 13 décembre 2018

---

68-03  
68-03-03-01-01  
C

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

La cour administrative d'appel de Marseille

1<sup>ère</sup> chambre

Vu la procédure suivante :

*Procédure contentieuse antérieure :*

L'association « Vivre dans la presqu'île de Saint-Tropez » a demandé au tribunal administratif de Toulon d'annuler l'arrêté du 14 février 2014 par lequel le maire de la commune de Ramatuelle a délivré à la société anonyme (SA) Immobilière Méditerranée et à la société à responsabilité limitée (SARL) Urban Coop Ramatuelle un permis de construire valant division parcellaire en vue de la création d'un hameau nouveau intégré à l'environnement sur un terrain cadastré section AT n° 7 à 16, 219, 220 et 356 et AW n° 142, situé au lieu-dit Les Combes Jauffret sur le territoire communal.

Par un jugement n° 1401537 du 27 septembre 2016, le tribunal administratif de Toulon a rejeté sa demande.

*Procédure devant la Cour :*

Par une requête et des mémoires, enregistrés le 25 novembre 2016, le 12 février 2018, le 29 juin 2018 et le 4 septembre 2018, l'association « Vivre dans la presqu'île de Saint-Tropez », représentée par Me Lepage, demande à la Cour :

1°) d'annuler le jugement du tribunal administratif de Toulon n° 1401537 du 27 septembre 2016 ;

2°) d'annuler l'arrêté de permis de construire n° PC 83 101 13 00065 délivré le 14 février 2014 par le maire de la commune de Ramatuelle à la SA Immobilière Méditerranée et à l'EURL Urban Coop Ramatuelle pour la création d'un hameau nouveau intégré à l'environnement au lieu-dit les Combes Jauffret ;

3°) de condamner la commune de Ramatuelle, la SA Immobilière Méditerranée et l'EURL Urban Coop Ramatuelle à lui verser la somme de 5 000 euros au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- la requête d'appel est recevable ;
- le jugement est irrégulier du fait d'une insuffisante motivation ;
- l'arrêté en litige n'avait pas été précédé d'une consultation du service départemental d'incendie et de secours en méconnaissance des dispositions de l'article R. 423-50 du code de l'urbanisme ;
- le permis de construire en litige a méconnu les dispositions du I de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme relatives à l'extension de l'urbanisation ;
- le schéma de cohérence territoriale et le plan local d'urbanisme applicables méconnaissaient les dispositions de la loi Littoral ;
- le permis de construire en litige a méconnu les dispositions des articles L. 146-6 et R. 146-1 du code de l'urbanisme alors applicables ;
- le permis de construire en litige a méconnu les dispositions des articles R. 111-2 et R. 111-21 du code de l'urbanisme alors applicables ;
- le permis de construire est entaché d'erreur manifeste d'appréciation.

Par des mémoires en défense, enregistrés le 9 novembre 2017, le 26 mars 2018 et le 5 septembre 2018, la SA d'habitation à loyer modéré 3F Immobilière Méditerranée, venant aux droits de la SA Immobilière Méditerranée, et l'EURL Urban Coop Ramatuelle, représentées par Me Orlandini, demandent à la Cour :

1°) de rejeter la requête d'appel ;

2°) de condamner l'association appelante à leur verser à chacune la somme de 1 500 euros en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elles soutiennent que :

- la requête est irrecevable dès lors que l'intérêt principalement poursuivi par l'association dans la présente instance est celui de l'un de ses adhérents et en raison du défaut de qualité pour agir de la personne ayant introduit les requêtes de première instance et d'appel au nom de l'association ;
- le jugement de première instance n'est pas insuffisamment motivé ;
- la consultation du service départemental d'incendie et de secours ne présentait pas un caractère obligatoire au cas particulier ;
- les dispositions du I de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme n'ont pas été méconnues ;

- le moyen tiré de l'exception d'illégalité des documents d'urbanisme n'est pas assorti de précisions quant à l'illégalité du permis de construire en litige qui en résulterait ;
- le permis de construire en litige n'a pas méconnu les dispositions de l'article L. 146-6 du code de l'urbanisme ;
- le permis de construire en litige n'a pas méconnu les dispositions des articles R. 111-2 et R. 111-21 du code de l'urbanisme ;
- une éventuelle annulation de ce permis de construire, sans méconnaître directement l'autorité de chose jugée, aurait nécessairement pour effet de remettre en cause la légalité de l'arrêté préfectoral portant déclaration d'utilité publique du 25 octobre 2011 pourtant définitif.

Par des mémoires en défense, enregistrés le 9 novembre 2017, le 4 avril 2018, le 25 juin 2018, le 5 et le 28 octobre 2018, la commune de Ramatuelle, représentée par Me Sebag, demande à la Cour :

1°) de rejeter la requête d'appel ;

2°) de condamner l'association appelante à lui verser la somme de 5 000 euros sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- la requête est irrecevable dès lors que l'intérêt principalement poursuivi par l'association dans la présente instance est celui de l'un de ses adhérents par un procédé qui relève d'une fraude à la loi et notamment à diverses dispositions du livre sixième du code de l'urbanisme ;
- la qualité pour agir de la personne ayant introduit les requêtes de première instance et d'appel au nom de l'association n'est pas établie ;
- les moyens soulevés par l'association requérante ne sont pas fondés ;
- la décision du Conseil d'État de 2004 *Commune de Bonifacio* n'a pas eu pour objet de définir la notion de « hameaux nouveaux intégrés à l'environnement » et ne saurait être utilement invoquée sur ce point ;
- une éventuelle annulation aurait des conséquences excessives et disproportionnées et porterait notamment une atteinte grave au principe à valeur constitutionnelle de sécurité juridique et à la confiance du public telle qu'elle est consacrée par la Cour européenne des droits de l'homme dans sa jurisprudence.
- une éventuelle annulation de ce permis de construire, sans méconnaître directement l'autorité de chose jugée, aurait nécessairement pour effet de remettre en cause la légalité de l'arrêté préfectoral portant déclaration d'utilité publique du 25 octobre 2011 pourtant définitif.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- la convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales et son premier protocole additionnel ;
- 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. Silvy, premier conseiller,
- les conclusions de Mme Giocanti, rapporteur public,
- et les observations de Me Sageoli, substituant Me Lepage, représentant l'association « Vivre dans la presqu'île de Saint-Tropez », de Me Laurie, représentant la commune de Ramatuelle, de Mme Mitelmann, adjointe au maire de Ramatuelle, déléguée à la culture, au tourisme et au patrimoine, et Me Geay, substituant Me Orlandini, représentant la SA d'habitations à loyer modéré 3F Immobilière Méditerranée et l'EURL Urban Coop Ramatuelle.

Considérant ce qui suit :

1. Le conseil municipal de la commune de Ramatuelle avait décidé la création d'une zone d'aménagement concerté au lieu-dit « *Combes Jauffret* » par une délibération du 13 novembre 2007. Par un arrêté du 25 octobre 2011, le préfet du Var a déclaré d'utilité publique l'opération d'aménagement d'un hameau nouveau intégré à l'environnement sur ce même site des « *Combes Jauffret* », emportant reclassement de la zone d'urbanisation future (NA) existante en un secteur UA<sub>h</sub>, réservé à l'implantation du hameau. Les règles du plan local d'urbanisme applicables à cette opération ont été modifiées par une délibération du conseil municipal du 30 janvier 2014. Par une demande déposée le 20 décembre 2013, la SA Immobilière Méditerranée et l'EURL Urban Coop Ramatuelle ont sollicité du maire de la commune de Ramatuelle un permis de construire un hameau nouveau intégré à l'environnement au lieu-dit des « *Combes Jauffret* » valant division parcellaire sur un terrain d'assiette d'une superficie totale de 189 109 m<sup>2</sup>, constitué des parcelles cadastrées section AT n° 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 219, 220 et 356 et section AW n° 142 pour une surface plancher créée de 7 351,73 m<sup>2</sup>. Le maire de la commune de Ramatuelle a délivré le 14 février 2014 un permis de construire n° PC 083 101 13 00065 à ces deux sociétés pour cette opération. L'association « Vivre dans la presqu'île de Saint-Tropez » relève appel du jugement du 27 septembre 2016 par lequel le tribunal administratif de Toulon a rejeté sa demande tendant à l'annulation de l'arrêté du maire de Ramatuelle du 14 février 2014.

Sur la recevabilité des requêtes de première instance et d'appel :

2. En premier lieu, la circonstance qu'un membre du conseil d'administration de l'association requérante avait proposé la vente de terrains lui appartenant à la commune de Ramatuelle pour la création de l'ensemble immobilier destiné au logement d'habitants à l'année de la commune projeté de longue date n'est pas de nature à priver d'intérêt pour agir l'association requérante dès lors que celle-ci est intervenue, en première instance comme en appel, conformément à ses statuts qui prévoient qu'elle peut intervenir « à l'encontre de tous projets, constructions, défrichements, aménagements, démolitions » de nature à porter atteinte au

« site exceptionnel de la Presqu'île de Saint-Tropez, de la baie de Cavalaire et de leurs environs » et qu'il n'est pas établi qu'elle poursuivrait, à l'occasion des présentes instances, la défense d'un intérêt particulier de l'un de ses adhérents. Il ne ressort pas plus des éléments produits que les recours de l'association appelante contre cette autorisation d'urbanisme seraient constitutifs d'une « fraude à la loi ». Cette fin de non-recevoir doit, par suite, être écartée.

3. En second lieu, aux termes de l'article 13 des statuts de l'association « Vivre dans la presqu'île de Saint-Tropez » relatifs aux pouvoirs du conseil d'administration de l'association : « *Le conseil d'administration est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de l'association (...) Il peut notamment (...) agir en justice au nom de l'association tant en demande qu'en défense (...).* ». Et aux termes de l'article 14 de ces statuts, relatif aux délégations de pouvoir : « (...) *Le président est chargé d'exécuter les décisions du conseil et d'assurer le bon fonctionnement de l'association, qu'il représente en justice et dans tous les actes de la vie civile.* ».

4. Il ressort des pièces du dossier que le conseil d'administration de l'association, lors de sa réunion du 22 mars 2014, a mandaté son président et deux autres membres du conseil pour les actions relatives à l'opération « *Combes Jauffret* » et notamment à l'encontre du permis de construire délivré le 14 février 2014, tant en première instance que dans l'hypothèse d'un appel ou d'un pourvoi en cassation. Les erreurs de désignation affectant les requêtes introductives d'instance sont à cet égard sans incidence. Les requêtes de première instance et d'appel qui ont été présentées par l'association « Vivre dans la presqu'île de Saint-Tropez » par l'intermédiaire d'avocats sont, par suite, recevables et cette seconde fin de non-recevoir doit également être écartée.

Sur la régularité du jugement du 27 septembre 2016 :

5. Aux termes de l'article L. 9 du code de justice administrative : « *Les jugements sont motivés* ».

6. Il ressort du jugement attaqué que celui-ci cite les dispositions alors applicables du I de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme et rappelle l'interprétation qui doit en être retenue avant de relever de manière circonstanciée que la création d'un hameau nouveau intégré à l'environnement était inscrite dans le plan local d'urbanisme par une modification approuvée le 30 janvier 2014 et que le projet en litige devait être regardé comme un hameau nouveau intégré à l'environnement au sens des dispositions précitées. Ainsi, les premiers juges, qui n'étaient pas tenus de répondre à l'ensemble des arguments invoqués à l'appui de ces moyens, ont suffisamment motivé leur jugement. Le moyen d'irrégularité soulevé sur ce point par l'association requérante doit, dès lors, être écarté.

7. Il résulte de ce qui précède que l'association « Vivre dans la presqu'île de Saint-Tropez » n'est pas fondée à soutenir que le jugement attaqué est irrégulier.

Sur le bien fondé du jugement du 27 septembre 2016 :

8. Aux termes de l'article 1<sup>er</sup> du premier protocole additionnel à la convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales : « *Toute personne physique ou morale a droit au respect de ses biens. Nul ne peut être privé de sa propriété que pour cause d'utilité publique et dans les conditions prévues par la loi et les principes généraux du droit international. / Les dispositions précédentes ne portent pas atteinte*

*au droit que possèdent les États de mettre en vigueur les lois qu'ils jugent nécessaires pour réglementer l'usage des biens conformément à l'intérêt général ou pour assurer le paiement des impôts ou d'autres contributions ou des amendes. ».*

9. Aux termes du I de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme alors applicable, désormais repris à l'article L. 121-8 du même code : « *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 (...) »*. Un permis de construire ne peut être délivré sur le fondement de ces dispositions pour la réalisation d'une construction qui n'est pas en continuité avec les agglomérations et villages existants qu'à la condition que le projet soit conforme à la destination d'une zone délimitée par le document local d'urbanisme, dans laquelle celui-ci prévoit la possibilité d'une extension de l'urbanisation de faible ampleur intégrée à l'environnement par la réalisation d'un petit nombre de constructions de faible importance, proches les unes des autres et formant un ensemble dont les caractéristiques et l'organisation s'inscrivent dans les traditions locales.

10. Il est constant que le terrain d'assiette du projet de construction en litige présentait précédemment un couvert forestier dense et que les constructions autorisées par l'arrêté du 14 février 2014 ne s'inscrivent pas dans la continuité d'une agglomération ou de villages existants. Il n'est pas utilement contesté que le plan local d'urbanisme de Ramatuelle, dans sa rédaction applicable à la date de l'arrêté attaqué, issue de la modification n° 1 approuvée par délibération du conseil municipal du 30 janvier 2014, prévoit le classement du site des « *Combes Jauffret* » en secteur UA<sub>h</sub> dont la vocation est d'accueillir, sous forme d'un hameau nouveau intégré à l'environnement, un programme de logements accessibles aux foyers à revenus modestes ou moyens et principalement destinés aux résidents permanents de la commune et aux actifs. Le projet litigieux est conforme à la destination du secteur UA<sub>h</sub> institué par ce document d'urbanisme. Toutefois, il ressort des pièces du dossier que ce projet, qui a entraîné le défrichage de la partie du terrain qui constitue l'assiette des constructions, porte sur la réalisation de huit corps de bâtiments collectifs comportant 106 logements pour une surface de plancher de 7 351,73 m<sup>2</sup>. Il ressort en outre des documents graphiques du dossier de permis de construire, et notamment du plan PC3-B1 correspondant à une coupe BB, que ces bâtiments collectifs en R+2 présenteront une élévation réelle de près de 12 mètres dès lors que la hauteur des rez-de-chaussée, aménagés en parcs de stationnement semi-enterrés, n'a pas été incluse dans le calcul de leur hauteur absolue, et que la disparition du couvert forestier préexistant fait, en outre, obstacle à la bonne intégration de ces constructions à leur environnement. Si les dispositions précitées de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme ne font pas obstacle en elles-mêmes à ce qu'un hameau nouveau inclue, sous réserve de leur intégration à l'environnement, des immeubles d'habitation collectifs de plusieurs étages, le projet en litige ne présente pas, en raison de son importance physique et du grand nombre de logements qu'il prévoit, les caractéristiques d'un hameau nouveau intégré à l'environnement au sens de ces dispositions. Ni l'autorité de chose jugée attachée à la décision de justice rejetant définitivement les recours dirigés contre l'arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique ce projet, ni les principes de confiance légitime, de sécurité juridique et de droit au respect des biens conventionnellement garanti ne sont de nature à faire obstacle à ce que la Cour tire les conséquences nécessaires de la méconnaissance directe de cette règle de droit de valeur législative. L'association requérante est fondée, par suite, à soutenir que le permis de construire en litige a été délivré en méconnaissance de ces dispositions.

11. Pour l'application de l'article L. 600-4-1 du code de l'urbanisme, aucun autre moyen soulevé devant le tribunal administratif de Toulon et la Cour ne paraît, en l'état du dossier, de nature à justifier l'annulation de l'arrêté attaqué.

12. L'association requérante est donc fondée à soutenir que c'est à tort que, par le jugement attaqué, le tribunal administratif de Toulon a rejeté sa demande dirigée contre l'arrêté du 14 février 2014. Il y a lieu, dès lors, d'annuler le jugement attaqué et l'arrêté du maire de Ramatuelle.

Sur les conclusions à fin d'application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative :

13. Aux termes de l'article L. 761-1 du code de justice administrative : « *Dans toutes les instances, le juge condamne la partie tenue aux dépens ou, à défaut, la partie perdante, à payer à l'autre partie la somme qu'il détermine, au titre des frais exposés et non compris dans les dépens. Le juge tient compte de l'équité ou de la situation économique de la partie condamnée. Il peut, même d'office, pour des raisons tirées des mêmes considérations, dire qu'il n'y a pas lieu à cette condamnation.* ».

14. En vertu de ces dispositions, la Cour ne peut pas faire bénéficier la partie tenue aux dépens ou la partie perdante du paiement par l'autre partie des frais qu'elle a exposés à l'occasion du litige soumis au juge. Les conclusions présentées à ce titre par la commune de Ramatuelle, la SA d'habitations à loyer modéré 3F Immobilière Méditerranée et l'EURL Urban Coop Ramatuelle doivent, dès lors, être rejetées. En revanche, il y a lieu de mettre à la charge de la commune de Ramatuelle une somme de 1 000 euros, à la charge de la SA d'habitations à loyer modéré 3F Immobilière Méditerranée une somme de 500 euros et à la charge de l'EURL Urban Coop Ramatuelle une somme de 500 euros à verser à l'association « Vivre dans la presqu'île de Saint-Tropez », au titre des frais exposés par elle et non compris dans les dépens.

#### D É C I D E :

Article 1<sup>er</sup> : Le jugement du tribunal administratif de Toulon n° 1401537 du 27 septembre 2016 est annulé.

Article 2 : L'arrêté n° PC 083 101 13 00065 du 14 février 2014 du maire de la commune de Ramatuelle est annulé.

Article 3 : La commune de Ramatuelle versera à l'association « Vivre dans la presqu'île de Saint-Tropez » la somme de 1 000 euros au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 4 : La SA d'habitations à loyer modéré 3F Immobilière Méditerranée et l'EURL Urban Coop Ramatuelle verseront chacune une somme de 500 euros à l'association « Vivre dans la presqu'île de Saint-Tropez » au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 5 : Les conclusions de la commune de Ramatuelle, de la SA d'habitations à loyer modéré 3F Immobilière Méditerranée et de l'EURL Urban Coop Ramatuelle tendant au bénéfice des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 6 : Le présent arrêt sera notifié à l'association « Vivre dans la presqu'île de Saint-Tropez », à la SA d'habitations à loyer modéré 3F Immobilière Méditerranée, à l'EURL Urban Coop Ramatuelle et à la commune de Ramatuelle.

Copie en sera adressée au préfet du Var et au procureur de la République près le tribunal de grande instance de Toulon.

Délibéré après l'audience du 29 novembre 2018, où siégeaient :

- M. Poujade, président de chambre,
- M. Portail, président assesseur,
- M Silvy, premier conseiller.

Lu en audience publique, le 13 décembre 2018.

Le rapporteur,

Le président,

Signé

Signé

J.-A. SILVY

A. POUJADE

La greffière,

signé

P. RANVIER

La République mande et ordonne au préfet du Var en ce qui le concerne ou à tous huissiers 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,