

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF  
DE TOULON**

**N° 1901224**

---

ASSOCIATION VIVRE DANS LA  
PRESQU'ILE DE SAINT-TROPEZ

---

M. Bailleux  
Rapporteur

---

M. Riffard  
Rapporteur public

---

Audience du 3 octobre 2023  
Décision du 24 novembre 2023

---

68-001-01-02  
68-01-01-02-015  
68-01-01-02-02-16  
C

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

Le Tribunal administratif de Toulon

(1<sup>ère</sup> chambre)

Vu la procédure suivante :

*Procédure contentieuse antérieure :*

Par une requête et un mémoire complémentaire enregistrés les 17 avril 2019 et 4 janvier 2020, l'association « Vivre dans la presqu'île de Saint-Tropez », représentée par Me Soleilhac, a demandé au tribunal :

1°) d'annuler l'arrêté du 24 octobre 2018 par lequel le maire de Ramatuelle a délivré à la société à responsabilité limitée (SARL) A un permis de construire valant autorisation de travaux dans un établissement recevant du public pour l'édification d'une construction réversible à usage de restaurant de plage sur le lot Gd2 devenu lot n° 28 situé sur la parcelle cadastrée section AK n° 36, secteur de Bonne Terrasse, plage de Pampelonne, sur le territoire communal, pour une surface de plancher créée de 242 m<sup>2</sup> ;

2°) d'annuler la décision implicite par laquelle le maire de la commune de Ramatuelle a rejeté son recours gracieux formé le 18 décembre 2018, et également la décision explicite à ce recours gracieux du maire de Ramatuelle en date du 2 avril 2019 ;

3°) de mettre à la charge de la commune de Ramatuelle à lui verser la somme de 3 000 euros en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Par un jugement n° 1901224 avant dire droit du 22 mars 2022, le tribunal, après avoir écarté les autres moyens soulevés par l'association requérante, a sursis à statuer sur sa requête en application des dispositions de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme afin de permettre à la SARL A ou à la commune de Ramatuelle de notifier, dans un délai de six mois à compter de la notification de cette décision, un permis de construire modificatif régularisant le vice tiré de la méconnaissance du préambule et de l'article 1<sup>er</sup> de la zone AUP du règlement du plan local d'urbanisme.

*Procédure postérieure au jugement avant dire droit :*

Par des mémoires enregistrés les 3 mai 2023 et 27 juin 2023, l'association « Vivre dans la presqu'île de Saint-Tropez », représentée par Me Soleilhac, conclut aux mêmes fins que ses précédentes écritures et demande, en outre, au tribunal d'annuler l'arrêté du 22 mars 2023 par lequel le maire de la commune de Ramatuelle a délivré un permis de construire modificatif à la société A et de mettre à la charge de la commune de Ramatuelle la somme de 4 000 euros à lui verser en application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- le permis de construire modificatif délivré le 22 mars 2023 est illégal et devra être annulé ; par suite, la régularisation du permis de construire initial du 24 octobre 2018 n'a pas été rendue possible ; la zone AUP de l'ancien plan local d'urbanisme a été remplacée par la zone Np du plan local d'urbanisme approuvé le 21 décembre 2018 ; le règlement du plan local d'urbanisme de la commune de Ramatuelle, en particulier l'article N2 7° de ce règlement autorise certaines constructions en référence au schéma d'aménagement de la plage de Pampelonne, alors que seul le règlement du plan local d'urbanisme peut lister les occupations et utilisations autorisées ou interdites, par application des dispositions de l'article L. 151-9 du code de l'urbanisme ; l'arrêté de permis de construire modificatif en date du 22 mars 2023 s'est donc fondé sur une disposition qui ne permet pas une régularisation du vice tiré de la méconnaissance de l'article AUP1 du règlement du plan local d'urbanisme ;

- le permis de construire modificatif a ensuite accordé deux adaptations mineures ; ces adaptations mineures n'avaient pas été sollicitées dans le cadre du dossier de demande de permis initial ; ces adaptations mineures ne respectent pas les dispositions de l'article L. 152-3 du code de l'urbanisme ; le choix d'une adaptation mineure ne peut résulter du simple choix du pétitionnaire, mais d'une des conditions fixées par l'article L. 152-3 du code de l'urbanisme ; les adaptations proposées ne sont pas mineures ; la nécessité d'une adaptation mineure au regard de la règle posée à l'article N10 du règlement du plan local d'urbanisme n'est pas démontrée ; l'adaptation n'est pas mineure car si la hauteur dépasse de 20 centimètres la hauteur autorisée par les dispositions de l'article N10 du règlement du plan local d'urbanisme, elle dépasse de 1,20 mètre la hauteur autorisée par les dispositions de l'article 7.2 des prescriptions du schéma d'aménagement de plage ; ainsi, l'adaptation, qui est de dépasser de 20 centimètres par rapport aux dispositions de l'article N10 du règlement du plan local d'urbanisme, consiste à autoriser une augmentation de 1,20 mètre par rapport aux dispositions de l'article 7.2 des prescriptions du schéma d'aménagement de plage ; elle n'est donc pas mineure ;

- la société pétitionnaire ne démontre pas la nécessité, pour sa construction, d'une adaptation mineure au regard de la règle posée par l'article N12 du règlement du plan local d'urbanisme ; l'adaptation mineure ne peut être justifiée par la nécessité de respecter les prescriptions du schéma d'aménagement de la plage de Pampelonne ; l'adaptation mineure liée aux places de stationnement n'est pas rendue nécessaire par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ; elle n'est donc pas justifiée au regard des dispositions de l'article L. 152-3 du code de l'urbanisme ; l'adaptation n'est pas mineure car le projet nécessitait 5 places de stationnement et l'adaptation mineure consiste à n'en créer aucune ;

- le permis de construire modificatif est donc illégal et il ne pouvait ainsi pas régulariser le permis de construire initial.

Par des mémoires, enregistrés les 5 mai 2023 et 11 juin 2023, la société A, représentée par Me Soleilhac, conclut au rejet de la requête et demande à ce qu'il soit mis à la charge de l'association requérante une somme de 3 000 euros à lui verser en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que par un arrêté du 22 mars 2023 la commune de Ramatuelle lui a délivré un permis de construire modificatif afin de régulariser les vices relevés par le tribunal et que, par suite, les moyens soulevés dans la requête ne sont pas fondés.

Un mémoire présenté le 11 janvier 2023 par Me Germain-Morel pour la SRI A, n'a pas été communiqué en application des dispositions de l'article R. 611-1 du code de justice administrative.

Par des mémoires enregistrés les 7 juin 2023 et 28 juillet 2023, la commune de Ramatuelle, représentée par Me Parisi, conclut au rejet de la requête et à ce qu'il soit mis à la charge de l'association requérante la somme de 5 000 euros à lui verser en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que :

- le moyen tiré de l'exception d'illégalité de l'article N2 7° du règlement du plan local d'urbanisme est un moyen irrecevable par application des dispositions de l'article R. 600-5 du code de l'urbanisme car ce moyen a été soulevé plus de deux mois après la communication du premier mémoire en défense ; en outre, ce moyen est infondé ; le schéma d'aménagement de la plage de Pampelonne a été annexé au plan local d'urbanisme conformément aux dispositions de l'article R. 151-52 du code de l'urbanisme ;

- les moyens dirigés contre le permis de construire modificatif sont infondés.

Par une ordonnance du 9 août 2023, la clôture d'instruction a été fixée au 5 septembre 2023 à 12 heures.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- le code de l'urbanisme ;
- l'ordonnance n° 2020-305 du 25 mars 2020 ;
- 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 3 octobre 2023 :

- le rapport de M. Bailleux ;
- les conclusions de M. Riffard, rapporteur public ;
- les observations de Me Clerc, représentant l'Association Vivre dans la presqu'île de Saint-Tropez ;
- et les observations de Me Parisi, représentant la commune de Ramatuelle.

Considérant ce qui suit :

1. Par un arrêté du 24 octobre 2018, le maire de Ramatuelle a délivré à la SARL A un permis de construire afin d'édifier une construction réversible à usage de restaurant de plage sur le lot G2d-28, situé sur la parcelle cadastrée section AK n° 36, dans le secteur de Bonne Terrasse au sud de la plage de Pampelonne, pour une surface de plancher créée de 242 m<sup>2</sup>. L'association « Vivre dans la presqu'île de Saint-Tropez » a demandé au tribunal d'annuler cet arrêté ainsi que la décision portant rejet de son recours gracieux. Par un jugement du 22 mars 2022, le tribunal, après avoir écarté les autres moyens soulevés par l'association requérante a sursis à statuer sur sa requête en application des dispositions de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme afin de permettre à la SARL A de lui notifier, dans un délai de six mois à compter de la notification de ce jugement avant dire droit, un permis de construire modificatif régularisant le vice tiré de la méconnaissance du caractère inconstructible de la zone AUP du plan local d'urbanisme applicable à la date du permis de construire litigieux. Par un arrêté du 22 mars 2023, un permis de construire modificatif a été délivré par le maire de la commune de Ramatuelle à la SRI A pour régulariser le vice relevé par le tribunal dans son jugement du 22 mars 2022, dont l'association requérante demande également l'annulation dans la présente instance.

2. Aux termes de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme : « *Sans préjudice de la mise en œuvre de l'article L. 600-5, le juge administratif qui, saisi de conclusions dirigées contre un permis de construire, de démolir ou d'aménager ou contre une décision de non-opposition à déclaration préalable estime, après avoir constaté que les autres moyens ne sont pas fondés, qu'un vice entraînant l'illégalité de cet acte est susceptible d'être régularisé, sursoit à statuer, après avoir invité les parties à présenter leurs observations, jusqu'à l'expiration du délai qu'il fixe pour cette régularisation, même après l'achèvement des travaux. Si une mesure de régularisation est notifiée dans ce délai au juge, celui-ci statue après avoir invité les parties à présenter leurs observations. Le refus par le juge de faire droit à une demande de sursis à statuer est motivé* » et aux termes de l'article L. 600-5-2 du même code : « *Lorsqu'un permis modificatif, une décision modificative ou une mesure de régularisation intervient au cours d'une instance portant sur un recours dirigé contre le permis de construire, de démolir ou d'aménager initialement délivré ou contre la décision de non-opposition à déclaration préalable initialement obtenue et que ce permis modificatif, cette décision modificative ou cette mesure de régularisation ont été communiqués aux parties à cette instance, la légalité de cet acte ne peut être contestée par les parties que dans le cadre de cette même instance* ».

3. Il résulte de ces dispositions qu'un vice entachant le bien-fondé de l'autorisation d'urbanisme est susceptible d'être régularisé, même si cette régularisation implique de revoir l'économie générale du projet en cause, dès lors que les règles d'urbanisme en vigueur à la date à laquelle le juge statue permettent une mesure de régularisation qui n'implique pas d'apporter à ce projet un bouleversement tel qu'il en changerait la nature même, et que les requérants, dans le cadre d'une instance ayant donné lieu à un jugement avant dire droit sur le fondement de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme, ne peuvent contester la légalité de la mesure de régularisation

sur laquelle le tribunal les a invité à présenter des observations, que dans le cadre de la même instance, sachant que la circonstance qu'ils aient formé appel contre le jugement avant dire droit est sans incidence à cet égard. Enfin, à compter de la décision par laquelle le juge recourt à l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme, seuls des moyens dirigés contre la mesure de régularisation notifiée, au juge, peuvent être invoqués devant ce dernier. A ce titre, les parties peuvent, à l'appui de la contestation de l'acte de régularisation, invoquer des vices qui lui sont propres et soutenir qu'il n'a pas pour effet de régulariser le vice que le juge a constaté dans sa décision avant dire droit. Elles ne peuvent en revanche soulever aucun autre moyen, qu'il s'agisse d'un moyen déjà écarté par la décision avant dire droit ou de moyens nouveaux, à l'exception de ceux qui seraient fondés sur des éléments révélés par la procédure de régularisation.

Sur l'acte de régularisation du permis de construire du 24 octobre 2018 :

4. Aux termes de l'article L. 151-9 du code de l'urbanisme : « *Le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger. Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire. Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées* ». En outre, selon les dispositions de l'article R. 121-7 du même code : « *Le schéma d'aménagement mentionné à l'article L. 121-28 : (...) 4° Détermine, dans la bande de cent mètres mentionnée à l'article L. 121-16, les équipements ou constructions dont le maintien ou la reconstruction peuvent être autorisés par dérogation aux articles L. 121-1 et suivants, ainsi que leur implantation. Il indique ceux qui doivent être démolis et fixe les conditions de la remise en état du site. Le schéma d'aménagement définit dans un chapitre distinct les prescriptions qui pourront être imposées aux bénéficiaires des autorisations prévues à l'alinéa précédent afin que ces équipements et constructions ne dénaturent pas le caractère du site et ne compromettent pas la préservation des paysages et des milieux naturels* ». Par ailleurs, l'article R. 121-8 du même code dispose que : « *Le projet de schéma est arrêté, selon le cas, par le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme. Le projet de schéma, auquel est joint l'avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, est soumis à enquête publique par le préfet dans les conditions prévues par les articles R. 123-1 et suivants du code de l'environnement. Le décret en Conseil d'Etat approuvant le schéma fait l'objet des mesures de publicité définies à l'article R. 153-21. Le schéma approuvé est annexé au plan local d'urbanisme* ». Enfin, selon les dispositions de l'article R. 151-52 du même code : « *Figurent en annexe au plan local d'urbanisme, s'il y a lieu, les éléments suivants, prévus par le présent code : (...) 5° Les schémas d'aménagement de plage prévus à l'article L. 121-28 (...)* ». Enfin, l'article N2 du règlement du plan local d'urbanisme, dans sa version approuvée le 21 décembre 2018 et applicable au permis de construire modificatif dispose que : « *Seules peuvent être autorisées les occupations et les utilisations du sol ci-après, sous réserve des dispositions prévues pour les secteurs spécifiques. (...) 7 Dans le secteur Np : a. Les constructions, installations et aménagements dans les conditions prescrites par le Schéma d'Aménagement de la Plage de Pampelonne annexé au plan local d'urbanisme. b. En dehors du domaine public, toute autorisation sera en outre subordonnée à la démolition de la totalité des bâtiments existants sur le terrain d'assiette du projet (...)* ».

5. Lorsqu'un permis de construire a été délivré en méconnaissance des dispositions législatives ou réglementaires relatives à l'utilisation du sol ou sans que soient respectées des formes ou formalités préalables à la délivrance des permis de construire, l'illégalité qui en résulte peut être régularisée par la délivrance d'un permis modificatif dès lors que celui-ci assure le respect des règles de fond applicables au projet en cause, répond aux exigences de forme ou a été précédé de l'exécution régulière de la ou des formalités qui avaient été omises. Il peut, de même, être régularisé par un permis modificatif si la règle relative à l'utilisation du sol qui était méconnue par le permis initial a été entretemps modifiée. Les irrégularités ainsi régularisées ne peuvent plus être utilement invoquées à l'appui d'un recours pour excès de pouvoir dirigé contre le permis initial.

6. En l'espèce, le terrain d'assiette du projet, bien que situé au sein du périmètre du schéma d'aménagement de la plage de Pampelonne, reste soumis aux règles posées par le plan local d'urbanisme auquel ce schéma était annexé. Par suite, le permis de construire délivré le 24 octobre 2018, qui méconnaissait les dispositions de l'article 1<sup>er</sup> du règlement de la zone AUP du plan local d'urbanisme approuvé le 30 janvier 2014, alors en vigueur, était illégal. Toutefois, à la date de la délivrance du permis de construire du 22 mars 2023, qui doit être regardé comme un permis de construire modificatif, bien que ne le mentionnant pas expressément, le document d'urbanisme applicable sur la commune de Ramatuelle, issu de la révision générale approuvée par délibération du conseil municipal du 21 décembre 2018, classait désormais le terrain d'assiette au sein du secteur Np, dans lequel sont autorisées « les constructions, installations et aménagements dans les conditions prescrites par le Schéma d'Aménagement de la Plage de Pampelonne annexé au plan local d'urbanisme », comme le précise l'article N2 du règlement. Par suite, le vice relevé par le tribunal, tiré de la méconnaissance de l'article 1<sup>er</sup> du règlement de la zone AUP du plan local d'urbanisme approuvé le 30 janvier 2014 a bien été, contrairement à ce que soutient l'association requérante, régularisé par la délivrance du permis de construire modificatif en date du 22 mars 2023, en raison d'un changement dans les circonstances de droit, lesquelles autorisent désormais les constructions au sein de la zone Np considérée, et notamment les restaurants réversibles.

7. En outre, si l'association requérante soutient que l'article N2 7° du règlement du plan local d'urbanisme est illégal et que par suite le vice dont est entaché le permis de construire initial du 24 octobre 2018, ainsi que l'a jugé le tribunal administratif dans son jugement avant dire droit du 22 mars 2022, n'aurait pas été régularisé par le permis de construire modificatif délivré le 22 mars 2023, il ressort des dispositions précitées, en particulier des articles R. 121-7 et R. 121-8 du code de l'urbanisme, que le schéma d'aménagement de la plage de Pampelonne, annexé au plan local d'urbanisme par un arrêté municipal n°213/15 du 18 décembre 2015, conformément aux dispositions de l'article R. 151-52 du code de l'urbanisme, était opposable et pouvait réglementer les conditions de constructibilité sur le territoire couvert par le schéma d'aménagement de la plage de Pampelonne. Ainsi, contrairement à ce que soutient l'association requérante, l'article N2 du règlement du plan local d'urbanisme pouvait réglementer la constructibilité de la zone Np, par référence au schéma d'aménagement de la plage de Pampelonne, annexé au plan local d'urbanisme, et cet article n'est donc pas illégal.

8. Il ressort donc de l'ensemble des pièces du dossier que l'association requérante n'est pas fondée à soutenir que le permis de construire initial du 24 octobre 2018 n'a pas été régularisé par le permis de construire modificatif délivré le 22 mars 2023 à la société pétitionnaire. Ainsi, le moyen tiré de l'absence de régularisation du vice tiré de l'erreur de droit dont était entaché le permis de construire initial du 24 octobre 2018 doit être écarté, sans qu'il soit besoin d'examiner la fin de non-recevoir opposée en défense par la commune de Ramatuelle sur l'irrecevabilité de ce moyen d'annulation, par application des dispositions de l'article R. 600-5 du code de l'urbanisme.

9. Dans ces conditions, il y a lieu de rejeter les conclusions de la requête tendant à l'annulation d'une part de la décision initiale du 24 octobre 2018 ayant délivré un permis de construire à la SARL A, d'autre part de la décision implicite de son recours gracieux formé le 18 décembre 2018 et de la décision explicite du 2 avril 2019 dudit recours gracieux.

Sur les conclusions tendant à l'annulation du permis de construire modificatif :

10. Selon le préambule du règlement de la zone N du plan local d'urbanisme de la commune de Ramatuelle, la zone N correspond à des espaces naturels qu'il convient de protéger en raison notamment de la qualité des sites et des paysages ou de la valeur des boisements. La zone N est divisée en différents secteurs dont le secteur Np qui est soumis aux dispositions spéciales énoncées par le Schéma d'Aménagement de la Plage de Pampelonne annexé au plan local d'urbanisme. L'article N2 précise que dans la zone N : « *1. Seules peuvent être autorisées les occupations et les utilisations du sol ci-après, sous réserve des dispositions prévues pour les secteurs spécifiques : (...) 7. Dans le secteur Np : / a. Les constructions, installations et aménagements dans les conditions prescrites par le Schéma d'Aménagement de la Plage de Pampelonne annexé au plan local d'urbanisme. / (...)* ».

11. Il ne résulte d'aucune disposition de nature législative ou réglementaire que, dans la partie du territoire d'une commune littorale couverte par un schéma d'aménagement élaboré conformément aux articles L. 121-28 et L. 121-30 du code de l'urbanisme, les dispositions en vigueur du plan local d'urbanisme de cette commune ne s'appliqueraient pas. Si le schéma d'aménagement permet de déroger, sous certaines conditions, à la règle posée par l'article L. 121-16 du code de l'urbanisme selon laquelle, en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de 100 mètres à compter de la limite haute du rivage, il n'a ni pour objet ni pour effet de faire obstacle aux règles rendues applicables dans cette zone par le plan local d'urbanisme auquel il est annexé. Toutefois, si les règles du plan local d'urbanisme qui s'appliquent de manière générale dans l'ensemble de la zone N et celles, spécifiques, du schéma d'aménagement de la plage de Pampelonne qui régissent un espace plus réduit, peuvent cohabiter au sein d'une même zone, c'est sous réserve qu'elles ne soient pas incompatibles entre elles. Dans le cas contraire, il faut les interpréter et dans l'impossibilité de les concilier, il faut appliquer le principe de combinaison de la norme générale et de la norme spéciale.

12. En premier lieu, aux termes de l'article N10 du règlement du plan local d'urbanisme : « *Hauteur Maximum des Constructions. La hauteur à l'égout du toit est fixée à un maximum de : a. 3,50 mètres (...)* ». En outre, selon l'annexe 4 du règlement du plan local d'urbanisme : « *Conditions de mesure : La hauteur est mesurée au droit de façades, en incluant les façades en retrait d'orientation identique ou similaire pour un observateur éloigné. La mesure s'effectue depuis le point le plus bas de la construction au niveau du sol naturel ou excavé jusqu'à l'égout des toitures à pente ou à terrasse. (...)* ». En outre, selon l'article 7.2 du chapitre 1<sup>er</sup> de la partie 3 du schéma d'aménagement de la plage de Pampelonne : « *a) au-dessus, la hauteur absolue est de 3,50m au faîtage pour les constructions démontables et réversibles et de 2,50m au faîtage pour les ombrières; (...) b) au-dessous, dans le cas des constructions sur pilotis, et seulement dans ce cas, une hauteur de 1,20m maximum est admise pour s'adapter au dénivelé du terrain* ». Ce même article précise que le niveau de référence est le niveau général de plancher et l'article 7.1 indique que la hauteur des constructions est déterminée à partir du terrain existant avant travaux, justifié par un relevé altimétrique. De la combinaison de l'ensemble de ces règles, il s'en déduit que la construction démontable et réversible doit avoir une hauteur maximale, calculée entre le sol naturel et le faîtage de 4,70 mètres. Il résulte de ces dispositions que les règles de hauteur fixées par le

règlement du plan local d'urbanisme d'une part et par le schéma d'aménagement de la plage de Pampelonne d'autre part ne sont pas compatibles au-delà de 3,50 mètres du sol naturel à l'égout du toit. Il convient donc, conformément à ce qui a été dit précédemment, d'appliquer les dispositions contenues dans le schéma d'aménagement de la plage de Pampelonne, et non le règlement du plan local d'urbanisme.

13. Il ressort des plans du dossier de demande de permis de construire, qui n'ont pas été modifiés entre le permis de construire initial du 24 octobre 2018 et le permis de construire modificatif délivré le 22 mars 2023, que le terrain naturel est situé à la cote 1,72 mètre NGF et que le plancher de la construction, qui repose, en raison de la nature des sols, à savoir du sable, sur des pilotis d'une hauteur de 1,20 mètre, est situé à la hauteur de 2,92 mètres NGF. L'égout du toit est quant à lui à une hauteur de 5,42 mètres NGF. Ainsi, la hauteur de la construction, calculée conformément aux prescriptions de l'annexe 4 du règlement du plan local d'urbanisme rappelées ci-dessus, et qui correspond à la hauteur entre le terrain naturel et l'égout du toit, est de 3,70 mètres, et méconnaît donc la règle de hauteur fixée par les dispositions de l'article N10 du règlement du plan local d'urbanisme. Toutefois, il résulte de ces mêmes plans que la hauteur au faîtage, calculée selon la règle fixée par les dispositions du schéma d'aménagement de la plage de Pampelonne, est de 4,70 mètres, et respecte donc la hauteur maximale fixée par les dispositions du schéma d'aménagement de la plage de Pampelonne, contrairement à ce que soutient l'association requérante. Par suite, et prenant en compte ce qui a été dit précédemment, le permis de construire modificatif devait respecter le schéma d'aménagement de la plage de Pampelonne et non le règlement du plan local d'urbanisme. Ainsi, le moyen tiré de l'illégalité de l'adaptation mineure obtenue par la société pétitionnaire dans le cadre de l'obtention du permis de construire modificatif du 22 mars 2023 et relatif à l'article N10 du règlement du plan local d'urbanisme est inopérant.

14. En second lieu, aux termes de l'article N12 du règlement du plan local d'urbanisme : « *Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, avec un minimum de : a. Pour la première tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 3 places de stationnement. b. Pour la deuxième tranche entamée : 1 place en plus. c. Puis 1 place / tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée (...)* ». En outre, le préambule de la zone N du règlement du plan local d'urbanisme de Ramatuelle, dans sa version applicable à l'espèce, indique que la zone N comprend un secteur Np « soumis aux dispositions spéciales énoncées par le Schéma d'Aménagement de la Plage de Pampelonne annexé au plan local d'urbanisme ». Par ailleurs, selon l'article 9.2 du chapitre 1<sup>er</sup> de la partie 3 du schéma d'aménagement de la plage de Pampelonne, cité par la commune : « *Peut seul être autorisé le stationnement : - des véhicules assurant la sécurité ou l'entretien de la plage aux abords des bâtiments affectés à ces usages ; - d'un véhicule d'exploitation par lot de plage aux abords du bâtiment affecté à son usage. Un espace d'arrêt minute destiné au déchargement et chargement des marchandises ou déchets est organisé au droit de la construction principale sur chacun des lots, mais ne peut pas servir de stationnement* ».

15. En outre, le rapport de présentation du schéma d'aménagement de la plage de Pampelonne précise, ainsi que le fait valoir la commune que : « *Les aires de stationnement sont ouvertes au public toute l'année pendant les horaires de fréquentation habituelle de la plage. Dans le cas où certains secteurs ne sont desservis que par des accès ou aires de stationnements privés, la commune prend les dispositions nécessaires pour que les visiteurs puissent accéder au secteur de plage considéré – par conventions avec les propriétaires concernés ou acquisitions* » (p 98), et « *Le stationnement sur la plage ne doit plus être possible* » (ibid p 87). Enfin, dans le secteur de Bonne Terrasse, dans lequel s'implante le projet, l'aire de stationnement « *est reculée et réduite de manière à permettre le maintien de la station de romulées (plante protégée). Sur les deux aires de stationnement du secteur, des lisières plantées et des plantations intermédiaires assurent l'insertion*



*paysagère. Un arrêt est prévu à l'aval de l'aire de stationnement de Bonne Terrasse pour une navette - bus. Des stationnements pour les cycles et pour les personnes à mobilité réduite sont prévus aux emplacements appropriés » (ibid p 123). Le rapport de présentation dudit schéma précise encore en page 97 que : « La plage de Pampelonne a pour caractéristique de n'être pas longée par un boulevard littoral. Ceci constitue un atout pour la tranquillité du site, mais également pour la préservation des espaces naturels, et de la dune en particulier. L'objectif en matière de desserte est de maintenir la desserte en peigne (six accès perpendiculaires à la plage), tout en améliorant les conditions de circulation et de stationnement. Ces améliorations sont : - fonctionnelles : dimensionnement des accès et des aires de stationnement, saisonnalité de l'ouverture, mises en défens appropriées pour lutter contre les stationnements sauvages, mise en réseaux d'itinéraires alternatifs pour les modes de déplacement doux ; - qualitative : définition d'un vocabulaire paysager agreste pour l'aménagement des rives des voies et les aires de stationnement. L'application de ces mesures devra passer par la mise en place d'un conventionnement public - privé (pour les aires de stationnement et les voies d'accès privées) ou par une acquisition. (...) ».*

16. L'association requérante soutient, sans être contestée sur ce point, que le nombre de places de stationnement requis par les dispositions de l'article N12 du règlement du plan local d'urbanisme est de 5. La commune fait valoir que le stationnement de la clientèle sur le lieu d'exploitation, aurait contrevenu à l'obligation de réaliser des aménagements réversibles. En effet, les cartes contenues dans le schéma d'aménagement de la plage de Pampelonne, montrent que, quelle que soit la typologie retenue d'implantation des bâtiments (A, B ou C), les aires de stationnement sont toujours positionnées au sein des paysages d'arrière-plage, et non directement sur les parcelles où sont implantés les bâtiments démontables d'accueil du public. Il ressort en effet des pièces du dossier qu'aucune place de stationnement n'est prévue sur le lot de plage concédé dont l'emprise (646 m<sup>2</sup>) est presque entièrement occupée (598 m<sup>2</sup> d'emprise au sol) par la construction projetée et que le stationnement des véhicules est prévu sur un parking public en arrière du lot afin de limiter l'impact de la circulation automobile et du stationnement sur la plage de Pampelonne et de préserver le paysage environnant, conformément aux prescriptions. Toutefois, ainsi que vu précédemment et comme ce qui a été appliqué pour l'article N10 du règlement du plan local d'urbanisme, il y a lieu de faire prévaloir les dispositions du schéma d'aménagement de la plage de Pampelonne sur celles de l'article N12 du règlement du plan local d'urbanisme, en raison de l'incompatibilité entre ces deux règles en ce qui concerne le stationnement. Par suite, il y a lieu d'écarter le moyen tiré de l'illégalité de l'adaptation mineure accordée par le maire de la commune de Ramatuelle en ce qui concerne le respect des dispositions de l'article N12 du règlement du plan local d'urbanisme.

17. Il résulte de l'ensemble de ce qui précède qu'il y a lieu de rejeter les conclusions à fin d'annulation de la décision du maire de la commune de Ramatuelle du 22 mars 2023 accordant un permis de construire modificatif à la société A.

18. Il résulte de l'ensemble de ce qui précède qu'il y a lieu de rejeter l'ensemble des conclusions à fin d'annulation contenues dans la présente requête.

#### Sur les frais du litige :

19. Il résulte de l'article L. 761-1 du code de justice administrative que le paiement des sommes exposées et non comprises dans les dépens ne peut être mis à la charge que de la partie qui perd pour l'essentiel. La circonstance qu'au vu de la régularisation intervenue en cours d'instance, le

juge rejette finalement les conclusions dirigées contre la décision initiale, dont les requérants étaient fondés à soutenir qu'elle était illégale et dont leur recours est à l'origine de la régularisation, ne doit pas à elle seule, pour l'application de ces dispositions, conduire le juge à mettre les frais à leur charge ou à rejeter les conclusions qu'ils présentent à ce titre.

20. Dans les circonstances de l'espèce, il y a lieu de laisser à la charge respective des parties les frais exposés et non compris dans les dépens.

### DECIDE

Article 1<sup>er</sup> : La requête de l'Association « Vivre dans la presqu'île de Saint-Tropez » est rejetée.

Article 2 : Les conclusions de la SARL A et de la commune de Ramatuelle tendant à l'application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 3 : La présente décision sera notifiée à l'association « Vivre dans la presqu'île de Saint-Tropez », à la commune de Ramatuelle et à la SARL A.

Délibéré après l'audience du 3 octobre 2023, à laquelle siégeaient :

Mme Doumergue, présidente,  
M. Bailleux, premier conseiller,  
Mme Le Gars, conseillère.

Rendu public par mise à disposition au greffe le 24 novembre 2023.

Le rapporteur,

Signé :

F. BAILLEUX

La présidente,

Signé :

M. DOUMERGUE

La greffière,

Signé :

K. BAILET

La République mande et ordonne au préfet du Var 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.