

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF  
DE TOULON**

**N° 1401537**

---

**ASSOCIATION VIVRE DANS  
LA PRESQU'ILE DE SAINT-TROPEZ**

---

**M. Cros  
Rapporteur**

---

**M. Sauton  
Rapporteur public**

---

**Audience du 6 septembre 2016  
Lecture du 27 septembre 2016**

---

**68-03-025-02  
R**

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

**Le Tribunal administratif de Toulon**

**(1<sup>ère</sup> chambre)**

Vu la procédure suivante :

Par une requête et des mémoires enregistrés les 14 avril 2014 et 24 octobre 2014, l'association Vivre dans la presqu'île de Saint-Tropez, représentée par Me Busson, demande au tribunal :

1°) 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) Urbancoop 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 ;

2°) de mettre à la charge de la commune de Ramatuelle une somme de 1 500 euros sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- sa requête est recevable ;
- l'arrêté attaqué est entaché d'incompétence de son signataire ;
- l'arrêté attaqué méconnaît les dispositions du I de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme dès lors que le projet, compte tenu notamment de son importance, ne répond pas aux caractéristiques d'un hameau et n'est pas intégré à l'environnement ;

- l'arrêté attaqué méconnaît les dispositions de l'article L. 146-6 et du g de l'article R. 146-1 du code de l'urbanisme dès lors que les constructions projetées sont situées dans les parties naturelles d'un site inscrit et portent atteinte au milieu naturel rare des lieux.

Par des mémoires en défense enregistrés les 29 septembre 2014, 24 mars 2015, 14 avril 2015 et 24 avril 2015, la commune de Ramatuelle conclut au rejet de la requête et à ce qu'une somme de 4 000 euros soit mise à la charge de la requérante sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que :

- la requête est irrecevable à défaut d'intérêt pour agir de l'association requérante qui a formé le présent recours dans l'intérêt exclusif et personnel de l'un de ses membres, propriétaire foncier sur le territoire communal, et dans un but autre que son objet social ;
- la requête est irrecevable à défaut de qualité pour agir du représentant de l'association requérante, qui n'a pas été habilité à cette fin ;
- les moyens soulevés par la requérante ne sont pas fondés.

Par un mémoire enregistré le 29 octobre 2014, la SA Immobilière Méditerranée et la SARL Urbancoop Ramatuelle concluent au rejet de la requête et à ce qu'une somme de 4 000 euros soit mise à la charge de la requérante sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que :

- la requête est irrecevable à défaut d'intérêt pour agir de l'association requérante qui a formé le présent recours dans l'intérêt exclusif et personnel de l'un de ses membres, propriétaire foncier sur le territoire communal, et dans un but autre que son objet social ;
- la requête est irrecevable à défaut de qualité pour agir du représentant de l'association requérante, qui n'a pas été habilité à cette fin ;
- les moyens soulevés par la requérante ne sont pas fondés.

Par une ordonnance du 31 mars 2015, la clôture d'instruction a été fixée au 28 avril 2015 à 12h00.

Un mémoire présenté pour l'association Vivre dans la presqu'île de Saint-Tropez a été enregistré le 28 avril 2015 à 12h52, postérieurement à la clôture d'instruction.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- le code général des collectivités territoriales ;
- 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 du 6 septembre 2016 :

- le rapport de M. Cros ;
- les conclusions de M. Sauton, rapporteur public ;
- et les observations de Mme Becquart et de Me Busson pour l'association Vivre dans la presqu'île de Saint-Tropez, de Me Sebag et de M. le maire de Ramatuelle pour la commune de

Ramatuelle, et de Me Orlandini pour la SA Immobilière Méditerranée et la SARL Urbancoop Ramatuelle.

1. Considérant que la SA Immobilière Méditerranée et la SARL Urbancoop Ramatuelle ont déposé le 20 décembre 2013 une demande de permis de construire valant division parcellaire en vue de la création d'un hameau nouveau intégré à l'environnement, composé de 8 bâtiments comportant 106 logements à usage d'habitation, pour une surface de plancher créée de 7 351,73 m<sup>2</sup>, sur un terrain d'une superficie de 189 109 m<sup>2</sup>, cadastré section AT n° 7 à 16, 219, 220 et 356 et AW n° 142, et situé au lieu-dit Les Combes Jauffret sur le territoire de la commune de Ramatuelle ; que l'association Vivre dans la presqu'île de Saint-Tropez demande l'annulation de l'arrêté du 14 février 2014 par lequel le maire de Ramatuelle a délivré le permis de construire sollicité ;

Sur les conclusions à fin d'annulation :

Sans qu'il soit besoin de statuer sur les fins de non-recevoir opposées en défense :

En ce qui concerne la compétence du signataire de l'arrêté attaqué :

2. Considérant qu'aux termes de l'article L. 422-1 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction applicable à l'espèce : « *L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire (...) est : / a) Le maire, au nom de la commune, dans les communes qui se sont dotées d'un plan local d'urbanisme (...)* » ; qu'aux termes de l'article L. 2122-18 du code général des collectivités territoriales, dans sa rédaction applicable à l'espèce : « *Le maire est seul chargé de l'administration, mais il peut, sous sa surveillance et sa responsabilité, déléguer par arrêté une partie de ses fonctions à un ou plusieurs de ses adjoints (...)* » ;

3. Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que l'arrêté attaqué a été signé par M. René Marion, adjoint au maire de Ramatuelle, qui avait reçu délégation de signature de ce dernier, dans le domaine de l'urbanisme, par un arrêté du 5 mars 2010 l'autorisant notamment à signer les décisions individuelles de délivrance ou de refus de permis de construire ; que cet arrêté de délégation, qui selon ses mentions non contestées a été transmis à la sous-préfecture de Draguignan le 9 mars 2010 et affiché le 16 mars 2010, était exécutoire au 14 février 2014, date de l'arrêté attaqué ; que la requérante n'est pas fondée à soutenir qu'à cette date le mandat du maire et de son adjoint avait pris fin, alors que les élections pour le renouvellement des conseillers municipaux n'ont eu lieu que les 23 et 30 mars 2014, soit postérieurement à l'édiction de l'arrêté attaqué ; que, par suite, le moyen tiré de l'incompétence du signataire de cet acte manque en fait ;

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

4. Considérant qu'aux termes du I de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction applicable à l'espèce : « *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'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 ;*

5. Considérant, d'une part, 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 UAh 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, afin de répondre aux difficultés de logement rencontrées par les résidents permanents de la commune ; qu'ainsi, le projet litigieux est conforme à la destination du secteur UAh institué par ce document d'urbanisme ;

6. Considérant, d'autre part, qu'il ressort des pièces du dossier que le terrain d'assiette du projet, situé dans un espace naturel boisé à 1,4 km du village ancien de Ramatuelle et isolé de toute autre extension urbaine, n'est pas en continuité avec les agglomérations et villages existants ; que le projet porte sur la réalisation d'un ensemble de 8 bâtiments collectifs en R+2, pour une surface de plancher créée de 7 351,73 m<sup>2</sup>, comprenant 106 logements et 209 places de stationnement en garages semi-enterrés ; que la commune de Ramatuelle comptant 4 419 logements en 2009, le projet prévoit ainsi une augmentation du nombre de logements de 2,4 % qui demeure modérée ; que les bâtiments projetés, proches les uns des autres, forment un ensemble d'habitations organisé de manière homogène et rassemblé autour d'un espace public central, évoquant un hameau ou un petit village traditionnel de Provence ; que sa localisation s'inscrit dans les traditions locales dès lors que le document d'orientations générales du schéma de cohérence territoriale des Cantons de Grimaud et de Saint-Tropez prévoit de « *retrouver les formes et les localisations traditionnelles, en particulier les multiples hameaux créés en forêt dans les siècles passés* » ; qu'en outre, le projet, qui représente une emprise au sol des bâtiments limitée à 3 703 m<sup>2</sup> et une emprise totale, incluant les voies, espaces publics et espaces verts de 6 471 m<sup>2</sup> sur un terrain d'une superficie de presque 19 hectares, a été conçu pour limiter au maximum l'impact environnemental et paysager des constructions, notamment en répondant aux normes de haute qualité environnementale et en préservant les espaces naturels environnants ; qu'il s'accompagne de mesures de réduction ou de compensation des incidences sur les espèces animales et végétales protégées ; que, tirant parti du relief et de la végétation, il présente peu ou pas de covisibilité avec les autres parties du territoire notamment depuis la mer et le village, l'architecte des bâtiments de France ayant d'ailleurs estimé dans son avis favorable du 8 janvier 2014 que le projet n'était pas de nature à porter atteinte au caractère et à l'intérêt paysager du site ; qu'ainsi, compte tenu de l'ensemble de ses caractéristiques, le projet doit être regardé comme un hameau nouveau intégré à l'environnement, au sens des dispositions précitées ;

7. Considérant qu'il s'ensuit que le moyen tiré de la méconnaissance du I de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme doit être écarté ;

En ce qui concerne le respect de l'article L. 146-6 du code de l'urbanisme :

8. Considérant qu'aux termes de l'article L. 146-6 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction applicable à l'espèce : « *Les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques. Un décret fixe la liste des espaces et milieux à préserver, comportant notamment, en fonction de l'intérêt écologique qu'ils présentent, les dunes et les landes côtières, les plages et lidos, les forêts et zones boisées côtières, les îlots inhabités, les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps, les marais, les vasières, les zones humides et milieux temporairement immergés ainsi que les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive européenne n° 79-409 du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages (...). / Toutefois, des aménagements légers peuvent y être implantés lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public. Un décret définit la nature et les modalités de réalisation de ces aménagements qui incluent, selon leur importance et leur incidence sur l'environnement, soit une enquête publique, soit une mise à disposition du public préalablement à leur autorisation. / (...)* » ; qu'aux termes de l'article R. 146-1 du même code, dans sa rédaction applicable à l'espèce : « *En application du premier alinéa de l'article L. 146-6, sont préservés, dès lors qu'ils constituent un site ou un paysage remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral, sont nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentent un intérêt écologique : / (...) g) Les parties naturelles des sites inscrits ou classés en application de la loi du 2 mai 1930 modifiée (...)* » ;

9. Considérant qu'il résulte des dispositions précitées que les parties naturelles des sites inscrits ou classés en application de la loi du 2 mai 1930 sont présumées constituer des sites ou paysages remarquables ; que, toutefois, si cette qualification présumée est contestée, leur caractère remarquable doit être justifié ;

10. Considérant que si le terrain d'assiette du projet fait partie du site inscrit de la presqu'île de Saint-Tropez, les défenseurs contestent sa qualification de « remarquable » au sens des dispositions précitées ; qu'il ressort des pièces du dossier que le site inscrit de la presqu'île de Saint-Tropez recouvre le territoire de plusieurs communes et plusieurs milliers d'hectares, notamment la totalité du territoire communal de Ramatuelle ; que si les parcelles d'assiette du projet, telles que mentionnées dans l'arrêté attaqué, présentent une superficie de presque 19 hectares, les constructions envisagées ne représentent qu'une emprise limitée de 3 703 m<sup>2</sup> et le projet dans sa globalité une emprise de 6 471 m<sup>2</sup> ; que le terrain concerné par cette emprise, qui ne supporte aucune construction, est à l'état naturel ; qu'il doit être regardé, pour l'appréciation du respect des dispositions précitées, comme encore boisé à la date de l'arrêté attaqué, le déboisement effectivement réalisé avant cette date ne pouvant être pris en compte dès lors que l'arrêté préfectoral du 27 juin 2012 portant autorisation de défrichement disposait que cette autorisation ne serait exécutoire qu'après obtention du permis de construire ; que, toutefois, il ne ressort pas des pièces du dossier que ce terrain, d'une superficie limitée, situé dans une combe, en limite Est de la zone boisée à proximité d'une zone agricole, à plus de 2 km du rivage le plus proche et dont la vue est dissimulée depuis le village, la route des plages et la mer, présenterait un caractère remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral, au sens des dispositions des articles L. 146-6 et R. 146-1 du code de l'urbanisme ; qu'en outre, il ne ressort pas des pièces du dossier que le terrain en cause présenterait un intérêt écologique justifiant sa préservation au titre de ces dispositions, dès lors, d'abord, qu'il n'est pas

situé en zone de protection Natura 2000 ni en zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF), l'empiètement allégué sur la ZNIEFF de type 2 « Maures de la presqu'île de Saint Tropez » n'étant pas établi ainsi que l'a d'ailleurs relevé l'établissement public chargé du schéma de cohérence territoriale des Cantons de Grimaud et de Saint-Tropez dans son avis du 10 octobre 2013 favorable à la modification du plan local d'urbanisme, ensuite, que les espèces végétales et animales protégées présentes sur le site, correspondant à l'Isoète de Durieux et à la tortue d'Hermann, ont fait l'objet, sur avis favorable du Conseil national de la protection de la nature, d'un arrêté préfectoral du 23 juin 2010 autorisant respectivement leur destruction et leur déplacement en contrepartie de mesures compensatoires consistant notamment en la cession de terrains au Conservatoire du littoral et, enfin, que le projet présente un impact faible sur les autres espèces protégées, son emprise ayant été déplacée en dehors des secteurs concernés ; que, par ailleurs, il ne ressort pas des pièces du dossier que le terrain en cause serait nécessaire au maintien des équilibres biologiques ; que, par suite, la requérante n'est pas fondée à soutenir que le terrain d'assiette du projet relèverait d'un espace remarquable au sens des dispositions des articles L. 146-6 et R. 146-1 précités ni, par suite, que le maire de Ramatuelle aurait méconnu ces dispositions en délivrant le permis de construire litigieux ;

11. Considérant qu'il résulte de ce qui précède que les conclusions à fin d'annulation de l'arrêté attaqué doivent être rejetées ;

Sur les conclusions présentées au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative :

12. Considérant que les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce qu'il soit fait droit aux conclusions présentées à ce titre par l'association Vivre dans la presqu'île de Saint-Tropez ; qu'il n'y a pas lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de la requérante le versement aux défendeurs de la somme qu'ils demandent à ce titre ;

## 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 présentées par la commune de Ramatuelle, la SA Immobilière Méditerranée et la SARL Urbancoop Ramatuelle sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 3 : Le présent jugement sera notifié à l'association Vivre dans la presqu'île de Saint-Tropez, à la commune de Ramatuelle, à la SA Immobilière Méditerranée et à la SARL Urbancoop Ramatuelle.

Délibéré après l'audience du 6 septembre 2016, à laquelle siégeaient :

M. Privat, président,  
M. Riffard, premier conseiller,  
M. Cros, conseiller.

Lu en audience publique le 27 septembre 2016.

Le rapporteur,

Signé :

F. CROS

Le président,

Signé :

J.-M. PRIVAT

La greffière,

Signé :

M.-C. REUX

La République mande et ordonne au préfet du Var en ce qui le concerne et 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,  
Pour le greffier en chef,  
Et par délégation,  
La greffière.