

## Conseil d'État

N° **367134**

**ECLI:FR:CESSR:2014:367134.20141217**

Mentionné aux tables du recueil Lebon

**6ème et 1ère sous-sections réunies**

M. Jean-Baptiste de Froment, rapporteur

M. Xavier de Lesquen, rapporteur public

SCP WAQUET, FARGE, HAZAN ; SCP FABIANI, LUC-THALER, avocats

**Lecture du mercredi 17 décembre 2014**

**REPUBLIQUE FRANCAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

---

Vu 1°, sous le n° **367134**, le pourvoi sommaire et les mémoires complémentaires, enregistrés les 25 mars, 25 juin 2013 et 5 février 2014 au secrétariat du contentieux du Conseil d'Etat, présentés pour M. A...B..., demeurant ... ; M. B...demande au Conseil d'Etat :

1°) d'annuler le jugement n° 1201039 du 24 janvier 2013 par lequel le tribunal administratif de Toulon a annulé, à la demande de l'Association de défense de l'environnement de Bormes et du Lavandou, la décision du 16 février 2012 par laquelle le maire du Lavandou ne s'est pas opposé à une déclaration préalable en vue de la division de l'unité foncière cadastrée section BC 126 en deux lots et en vue de construire sur le lot détaché BC 161 ;

2°) réglant l'affaire au fond, de rejeter la demande de l'Association de défense de Bormes et du Lavandou ;

3°) de mettre à la charge de cette association la somme de 4 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ainsi que la contribution pour l'aide juridique mentionnée à l'article R. 761-1 du même code ;

Vu 2°, sous le n° 367160, le pourvoi sommaire et le mémoire complémentaire, enregistrés les 25 mars et 24 juin 2013 au secrétariat du contentieux du Conseil d'Etat, présentés pour la commune du Lavandou (83980), représentée par son maire ; la commune demande au Conseil d'Etat :

1°) d'annuler le même jugement ;

2°) réglant l'affaire au fond, de rejeter la demande de l'Association de défense de Bormes et du Lavandou ;

3°) de mettre à la charge de l'Association de défense de l'environnement de Bormes et du Lavandou le versement d'une somme de 3 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

.....  
Vu les autres pièces du dossier ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le code de justice administrative ;

Après avoir entendu en séance publique :

- le rapport de M. Jean-Baptiste de Froment, maître des requêtes,

- les conclusions de M. Xavier de Lesquen, rapporteur public ;

La parole ayant été donnée, avant et après les conclusions, à la SCP Fabiani, Luc-Thaler, avocat de M. B...et à la SCP Waquet, Farge, Hazan, avocat de l'Association de défense de l'environnement de Bormes et du Lavandou ;

1. Considérant que, par un arrêté du 16 février 2012, le maire du Lavandou ne s'est pas opposé à la déclaration préalable déposée par M. B...au titre de la réglementation des lotissements et portant sur la division en vue de la construction d'une parcelle dont il est propriétaire sur le territoire de cette commune littorale ; que, par deux pourvois qu'il y a lieu de joindre, M. B...et la commune du Lavandou demandent l'annulation du jugement du 24 janvier 2013 par lequel le tribunal administratif de Toulon a annulé cet arrêté à la demande de l'Association de défense de l'environnement de Bormes et du Lavandou ;

Sur la régularité du jugement attaqué :

2. Considérant que le mémoire en réplique de l'Association de défense de l'environnement de Bormes et du Lavandou, qui a été enregistré au greffe du tribunal administratif de Toulon le 7 novembre 2012, plusieurs jours avant la clôture de l'instruction intervenue le 13 novembre suivant, a été communiqué par télécopie aux avocats de M. B...le 8 novembre, permettant ainsi à l'intéressé de prendre connaissance au greffe, s'il l'estimait utile, des diverses pièces qui y étaient jointes ; qu'au demeurant, ce mémoire et ces pièces n'apportaient pas d'éléments nouveaux sur lesquels le tribunal administratif aurait pu fonder sa décision ; que rien n'imposait, dès lors, au tribunal administratif de rouvrir l'instruction afin de communiquer à l'autre partie la réponse à ce mémoire en réplique que M. B...a présentée, après l'audience, sous la forme d'une note en délibéré ; que le moyen tiré de la méconnaissance du principe du caractère contradictoire de la procédure doit, par suite, être écarté ;

Sur le bien-fondé du jugement attaqué :

3. Considérant, en premier lieu, d'une part, qu'aux termes de l'article L. 442-1 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction en vigueur à la date de la décision attaquée : " Constitue un lotissement l'opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, d'une ou de plusieurs

propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments. " ; qu'il résulte de l'article L. 442-3 du même code que les lotissements qui ne sont pas soumis à la délivrance d'un permis d'aménager en application du décret pris sur le fondement de l'article L. 442-2 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ; qu'aux termes de l'article R. 421-19, dans sa rédaction alors en vigueur : " Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager : / a) Les lotissements, qui ont pour effet, sur une période de moins de dix ans, de créer plus de deux lots à construire : / - lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ; / - ou lorsqu'ils sont situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ; (...) " ; qu'aux termes de l'article R. 421-23, dans sa rédaction alors en vigueur : " Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants : / a) Les lotissements autres que ceux mentionnés au a de l'article R. 421-19 ; / (...) " ;

4. Considérant, d'autre part, que le premier alinéa de l'article L. 123-5 du code de l'urbanisme, relatif au plan local d'urbanisme, dispose que : " Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan. " ; qu'aux termes du premier alinéa de l'article R. 111-1 du même code, relatif aux règles générales de l'urbanisme : " Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code. " ;

5. Considérant qu'il résulte de l'ensemble de ces dispositions que les lotissements, qui constituent des opérations d'aménagement ayant pour but l'implantation de constructions, doivent dès lors respecter les règles tendant à la maîtrise de l'occupation des sols édictées par le code de l'urbanisme ou les documents locaux d'urbanisme, même s'ils n'ont pour objet ou pour effet, à un stade où il n'existe pas encore de projet concret de construction, que de permettre le détachement d'un lot d'une unité foncière ; qu'il appartient à l'autorité compétente, dans tous les cas, de s'opposer à une déclaration préalable portant sur un lotissement situé dans un secteur que ces règles rendent inconstructible ; qu'il en résulte que le tribunal administratif de Toulon n'a pas entaché son jugement d'erreur de droit en jugeant que le moyen tiré de la méconnaissance des dispositions de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme relatives aux règles de construction applicables dans les communes du littoral pouvait être utilement invoqué pour contester la décision du maire du Lavandou de ne pas s'opposer au projet de lotissement de la parcelle dont M. B...est propriétaire ;

6. Considérant, en second lieu, qu'aux termes du I de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme : " 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 ces dispositions, 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 ;

7. Considérant que le tribunal administratif a estimé que la décision litigieuse avait été prise en violation des dispositions citées ci-dessus du I de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme,

dès lors que la division foncière permettrait d'autoriser une construction qui ne pourrait être regardée comme située en continuité avec les agglomérations et villages existants ou comme constituant un hameau nouveau intégré à l'environnement ; que le jugement attaqué s'est fondé, par une motivation précise et circonstanciée, sur les motifs tirés de ce que la parcelle en cause était située dans un secteur s'étendant jusqu'aux contreforts des Maures, bordée à l'ouest par une parcelle vierge de toute construction, elle-même bordée par une très vaste zone grevée d'une servitude d'espace boisé classé ; que la parcelle est bordée à l'est par un vaste espace vierge de toute construction, au nord par une vaste parcelle comportant une seule petite construction et, au sud, par une vaste zone boisée ne comportant que deux seules petites constructions ; qu'il a relevé en outre que la parcelle était située dans un secteur d'urbanisation diffuse éloignée de l'agglomération, notamment du centre du Lavandou, et que l'ensemble de ce secteur était proche de la mer et formait un couloir naturel et boisé ; que, ce faisant, le tribunal administratif a porté une appréciation souveraine sur les pièces du dossier, qui est exempte de dénaturation ; que, contrairement à ce qui est soutenu, il ne s'est pas fondé sur le seul examen des parcelles contiguës, au demeurant assez étendues, mais a pris en compte les caractéristiques et la densité de l'ensemble du secteur concerné ; qu'il n'a ainsi commis aucune erreur de droit ou erreur de qualification juridique ; que contrairement à ce que soutient la commune du Lavandou, le tribunal ne s'est pas fondé, pour apprécier la légalité de la décision litigieuse, sur le projet autorisé par le permis de construire ultérieurement délivré sur cette parcelle le 23 avril 2012 ; que le moyen tiré de ce qu'il aurait, pour ce motif, méconnu les règles gouvernant l'office du juge de l'excès de pouvoir doit être écarté ;

8. Considérant qu'il résulte de ce qui précède que M. B...et la commune du Lavandou ne sont pas fondés à demander l'annulation du jugement attaqué ;

Sur les conclusions présentées au titre des dispositions des articles L. 761-1 et R. 761-1 du code de justice administrative :

9. Considérant que ces dispositions font obstacle à ce qu'une somme soit mise à ce titre à la charge de l'Association de défense de l'environnement de Bormes et du Lavandou qui n'est pas, dans la présente instance, la partie perdante ; qu'il y a lieu, en revanche, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de M. B...et de la commune du Lavandou les sommes respectivement de 1 000 et de 2 000 euros qui seront versées à l'Association de défense de l'environnement de Bormes et du Lavandou au titre des mêmes dispositions ; que, dans les circonstances de l'espèce, il y a lieu de laisser la contribution pour l'aide juridique à la charge de M. B...;

DECIDE :

-----

Article 1er : Les pourvois de M. B...et de la commune du Lavandou sont rejetés.

Article 2 : M. B...et la commune du Lavandou verseront à l'Association de défense de l'environnement de Bormes et du Lavandou respectivement les sommes de 1 000 euros et de 2 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : La présente décision sera notifiée à M. A...B..., à la commune du Lavandou et à l'Association de défense de l'environnement de Bormes et du Lavandou.

Copie en sera adressée à la ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité.