

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF  
DE TOULON**

**N° 1503553**

---

SCI CORALIE  
M. PILOTAZ

---

M. Riffard  
Rapporteur

---

M. Sauton  
Rapporteur public

---

Audience du 4 juillet 2017  
Lecture du 18 juillet 2017

---

68-01-01-01-02-02-16-01

C

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

Le Tribunal administratif de Toulon

(1<sup>ère</sup> chambre)

Vu la procédure suivante :

Par une requête enregistrée le 8 octobre 2015, la SCI Coralie et M. Edward Pilotaz représentés par Me Petit pour la SELAS Adamas Affaires publiques, demandent au Tribunal :

1°) d'annuler la décision du 24 août 2015 par laquelle le maire de Saint-Tropez a refusé d'abroger la délibération du 27 juin 2013 par laquelle le conseil municipal de cette commune a approuvé le plan local d'urbanisme ;

2°) d'enjoindre à la commune de Saint-Tropez d'adapter son plan local d'urbanisme et de classer cette parcelle dans la zone UD 1 et d'inscrire cette modification du plan local d'urbanisme à l'ordre du jour du conseil municipal dans un délai de deux mois à compter de la notification du jugement à intervenir, en application de l'article L. 911-1 du code de justice administrative ;

3°) de condamner la commune de Saint-Tropez à leur verser la somme de 3 000 euros en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Les requérants soutiennent que :

- le classement en zone A d'un terrain n'est légal que si ce terrain est inclus dans une zone répondant aux conditions de l'article R. 123-7 du code de l'urbanisme soit les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ; des classements en zone agricole ont été annulés lorsque manifestement les terrains forment un même ensemble avec des parcelles bâties contiguës, classées en zone constructible ;

- la parcelle BA 442 est située en continuité immédiate d'une vaste zone totalement urbanisée ; de plus, le plan montre que la parcelle de forme triangulaire, de faible superficie,

constitue une dépendance du terrain bâti limitrophe avec lequel elle formait une seule unité foncière ; ce même plan montre également que la parcelle est séparée de la zone A par un chemin qui mène à des habitations et de la zone N 4 par une voie publique structurante, la route des Salins ; son intérêt pour l'agriculture est nul ; également, un ruisseau, non visible sur le plan, longe le chemin ; la parcelle est équipée comme le reste de la zone U voisine et était classée en zone constructible par l'ancien POS ; le commissaire-enquêteur a considéré dans son rapport d'enquête que le tracé de la diagonale en 1997 était « étrange » et d'autres parcelles situées à proximité et moins séparées de la zone A que la parcelle BA 442 avaient été rattachées à la zone UD ; le classement en zone A est entaché d'erreur manifeste d'appréciation.

Par un mémoire enregistré le 21 avril 2016, la commune de Saint-Tropez représentée par Me Capioux, conclut au rejet de la requête et à la condamnation de la SCI Coralie à lui verser la somme de 1 800 euros sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

La commune fait valoir que :

- à titre principal, la requête est irrecevable dès lors que la demande d'abrogation du 24 août 2014 aurait dû être adressée au maire de la commune à qui il revient d'inscrire la demande d'abrogation à l'ordre du jour d'une réunion du conseil municipal ; le courrier du 29 juillet 2015 n'est pas adressé au maire de Saint-Tropez mais à « *la direction de l'urbanisme et de l'aménagement, à l'attention de Mme Christine Capham* » ; ensuite, la demande d'injonction adressée à la commune de Saint-Tropez dans la requête est irrecevable.

- à titre subsidiaire, la requête n'est pas fondée ; premièrement, la SCI Coralie n'a pas déposé de recours contentieux à l'encontre de la délibération du 27 juin 2013 approuvant le plan local d'urbanisme ; le tribunal administratif de Toulon saisi de huit requêtes tendant à l'annulation de cette délibération, n'a pas remis en cause la délimitation de la zone A sur le territoire communal dans ses jugements rendus le 1<sup>er</sup> février 2016 ; deuxièmement, la parcelle était déjà classée en zone agricole protégée NC dans le plan d'occupation des sols antérieur de 1997 et ce classement n'a pas été contesté ; le PLU de 2013 a entériné une situation préexistante ; le commissaire-enquêteur saisi d'une demande de classement de cette parcelle en zone UD1 n'a pas été convaincu par les arguments juridiques et a laissé le soin à la commune de décider du classement et n'a émis aucune recommandation particulière ; troisièmement, le classement en zone A est conforme à ses caractéristiques, à la configuration des lieux et aux orientations déterminées par le PADD et par le SCOT des cantons de Grimaud et Saint-Tropez lequel identifie le secteur auquel appartient la parcelle à un espace agricole qu'il convient de mettre en valeur ; le fait que la parcelle jouxte une zone urbanisée ou encore qu'elle soit équipée est insuffisant pour contester son inclusion au sein d'une zone agricole ; bien que non exploitée, elle jouxte une zone d'appellation contrôlée et se situe en continuité d'un secteur à dominante agricole ; elle est dépourvue de construction et laissée à l'état naturel ; l'existence d'un chemin de terre en bordure de vignes et d'un ruisseau invisible sur les photographies ne caractérisent pas une coupure par rapport à la zone agricole ; les deux parcelles qui ont été transférées de la zone A au secteur UD 1 ne se situent pas dans le même secteur agricole que la parcelle de la requérante, ne jouxtent pas de zone d'appellation d'origine contrôlée, ni de grandes terres agricoles.

La clôture de l'instruction a été fixée au 18 avril 2017 à 12 h 00 par ordonnance du 21 mars 2017.

Un mémoire enregistré le 11 avril 2017 présenté pour la SCI Coralie et M. Pilotaz n'a pas été communiqué en application de l'article R. 611-1 du code de justice administrative.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- 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. Riffard, rapporteur ;
- les conclusions de M. Sauton, rapporteur public ;
- et les observations de Me Untermaier pour la SCI Coralie et M. Pilotaz.

1. Considérant que par délibération du 27 juin 2013, le conseil municipal de la commune de Saint-Tropez a approuvé le plan local d'urbanisme applicable sur le territoire de cette commune ; que par une lettre du 29 juillet 2015, la SCI Coralie et M. Pilotaz ont demandé l'abrogation du plan local d'urbanisme en ce qu'il classe leur parcelle cadastrée section BA n° 442 située route des Salins au sein de la zone A ; que par une lettre du 24 août 2015, le maire de Saint-Tropez a rejeté leur demande ;

Sur les conclusions à fin d'annulation :

En ce qui concerne la fin de non-recevoir opposée en défense :

2. Considérant qu'il résulte de la combinaison des articles R. 123-22-1 du code de l'urbanisme et L. 2121-10 du code général des collectivités territoriales que si le conseil municipal est seul compétent pour abroger tout ou partie du plan local d'urbanisme de la commune, c'est au maire qu'il revient d'inscrire cette question à l'ordre du jour d'une réunion du conseil municipal ;

3. Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que, par lettre du 29 juillet 2015 adressée à « la mairie de Saint-Tropez, direction de l'urbanisme et de l'aménagement, à l'attention de Mme Christine Capham, place de l'hôtel de ville, Saint-Tropez », la SCI Coralie et M. Pilotaz ont sollicité l'abrogation partielle du plan local d'urbanisme ; que la direction de l'urbanisme et de l'aménagement n'ayant pas d'existence juridique autonome, la demande doit être regardée comme ayant été adressée au maire de la commune, responsable de l'administration communale ; que le maire a d'ailleurs répondu négativement à cette demande par une lettre datée du 24 août 2015 ; que, par suite, la fin de non-recevoir doit être écartée ;

En ce qui concerne la légalité du refus d'abrogation :

4. Considérant que l'autorité compétente, saisie d'une demande tendant à l'abrogation d'un règlement illégal, est tenue d'y déférer, soit que ce règlement ait été illégal dès la date de sa signature, soit que l'illégalité résulte de circonstances de droit ou de fait postérieures à cette date ;

5. Considérant qu'aux termes de l'article R. 123-17 du code de l'urbanisme : « *Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. (...)* » ;

6. Considérant qu'il appartient aux auteurs d'un plan local d'urbanisme de déterminer le parti d'aménagement à retenir en tenant compte de la situation existante et des perspectives d'avenir et de fixer, en conséquence, le zonage et les possibilités de construction ; qu'ils ne sont pas liés pour déterminer l'affectation future des divers secteurs par les modalités existantes d'utilisation des sols, dont ils peuvent prévoir la modification dans l'intérêt de l'urbanisme en vue d'atteindre les objectifs généraux définis à l'article L. 121-1 du code de l'urbanisme pour l'ensemble des documents d'urbanisme ; que leur appréciation peut toutefois être censurée lorsqu'elle apparaît entachée d'une erreur manifeste ou qu'elle est fondée sur des faits matériellement inexacts ;

7. Considérant, premièrement, que si la commune de Saint-Tropez fait valoir que le schéma de cohérence territoriale (SCOT) des cantons de Grimaud et Saint-Tropez approuvé en 2006 inclut le secteur auquel appartient la parcelle BA 442 au sein des espaces agricoles, l'échelle de la cartographie de ce schéma est trop imprécise pour être probante sur la destination de la parcelle en raison de l'imbrication, dans la plaine des Salins, des espaces agricoles, des espaces naturels et des espaces consacrés au développement des activités et de l'habitat ; que l'objectif n° 6 de l'orientation 1 du programme d'aménagement et de développement durables (PADD) du plan local d'urbanisme approuvé le 27 juin 2013, visant à « *entretenir et maintenir les paysages grâce à l'activité agricole* » ne peut justifier, à lui seul, le classement d'une parcelle de 2 950 m<sup>2</sup>, restée à l'état naturel et supportant quelques pins, en zone A ;

8. Considérant, deuxièmement, qu'il ressort des pièces du dossier que la commune de Saint-Tropez a reclassé dans le secteur UD 1 du plan local d'urbanisme des parcelles auparavant rangées en zone NC du plan d'occupation des sols, situées également en bordure sud de la route des Salins, à l'Ouest, en limite du secteur urbanisé et présentant les mêmes caractéristiques que la parcelle appartenant à la SCI Coralie ; que le commissaire-enquêteur, saisi d'une observation n° 53 de Mme Pilotaz lors de l'enquête publique préalable à l'approbation du plan local d'urbanisme a relevé que « *si le tracé de la diagonale en 1997 peut paraître étrange, la division de 2003 s'est faite en toute connaissance de cause dans le but, je suppose, d'augmenter les droits à construire à l'occasion d'un reclassement futur qui est maintenant demandé. Les arguments juridiques développés par le demandeur ne me paraissent pas vraiment convaincants. Faut-il pour autant le refuser ? Je constate que plusieurs transferts A vers UD 1 ont été effectués non loin de là et qu'il n'est jamais bon de faire « deux poids et deux mesures ». Je laisse donc le soin aux services municipaux de prendre leurs responsabilités sur cette affaire* » ;

9. Considérant, troisièmement, qu'il ressort également des pièces du dossier que la parcelle BA 442 de faible superficie et de forme triangulaire doit être regardée comme intégrée au secteur UD 1 dès lors qu'elle est desservie par les équipements, qu'elle est issue comme la parcelle bâtie limitrophe BA 470 de la division en 2003 d'une unité foncière plus vaste, qu'elle dispose dans sa partie Nord d'une bande de terrain donnant sur la voie de desserte des habitations situées dans le même compartiment, voie débouchant à l'Est sur la route des Salins et qu'elle est séparée à l'Ouest des vastes parcelles plantées en vignes de la zone A par un chemin de terre bordé par un fossé desservant une propriété située plus au Sud ; qu'à cet endroit, le tracé de la zone A auparavant rectiligne et aligné sur l'assiette de ce chemin de terre forme une véritable encoche dans le secteur UD 1 pour venir rejoindre la route des Salins ; que si la

commune fait valoir que la parcelle jouxte une zone d'appellation contrôlée, il est constant que cette parcelle légèrement boisée n'est pas cultivée et n'est pas elle-même incluse dans le périmètre AOC ; qu'il n'est pas établi qu'elle revêtirait une valeur agricole au sens de l'article R. 123-7 du code de l'urbanisme ; que, dans ces conditions, le classement de la parcelle BA 442 dans la zone A du plan local d'urbanisme est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation ;

10. Considérant qu'il résulte de l'ensemble de ce qui précède que le maire de Saint-Tropez était tenu de faire droit à la demande d'abrogation de la délibération du 27 juin 2013, illégale en ce qu'elle classe la parcelle BA 442 dans la zone A du plan local d'urbanisme ; qu'il y a donc lieu seulement d'annuler la décision litigieuse en tant qu'elle refuse de procéder à l'abrogation de ce classement ;

Sur les conclusions à fin d'injonction :

11. Considérant qu'aux termes de l'article R. 123-22-1 du code de l'urbanisme : « *L'abrogation d'un plan local d'urbanisme est prononcée par (...) le conseil municipal après enquête publique (...)* » ; qu'aux termes de l'article L. 2121-10 du code général des collectivités territoriales, relatif à la convocation du conseil municipal : « *Toute convocation est faite par le maire. Elle indique les questions portées à l'ordre du jour (...)* » ;

12. Considérant qu'il résulte de la combinaison de ces dispositions que si le conseil municipal est seul compétent pour abroger tout ou partie du plan local d'urbanisme de la commune, c'est au maire qu'il revient d'inscrire cette question à l'ordre du jour d'une réunion du conseil municipal ; que, par suite, le maire a compétence pour rejeter une demande tendant à l'abrogation du plan local d'urbanisme ou de certaines de ses dispositions, mais il ne peut légalement prendre une telle décision que si les dispositions dont l'abrogation est sollicitée sont elles-mêmes légales ; que, dans l'hypothèse inverse, il est tenu d'inscrire la question à l'ordre du jour du conseil municipal, pour permettre à celui-ci, seul compétent pour ce faire, de prononcer l'abrogation des dispositions illégales ;

13. Considérant qu'eu égard aux motifs pour lesquels elle est prononcée et dès lors qu'il ne résulte pas de l'instruction qu'une modification de la situation de fait ou de droit y ferait obstacle, l'annulation prononcée par le présent jugement implique nécessairement que le maire de Saint-Tropez inscrive à l'ordre du jour du conseil municipal la question de l'abrogation des dispositions du plan local d'urbanisme relatives au classement de la parcelle BA 442 dans la zone A ; que, dans les circonstances de l'espèce, il y a lieu de fixer à trois mois à compter de la notification du présent jugement, le délai dans lequel cette inscription devra être faite ; que, dans les circonstances de l'espèce, il n'y a pas lieu d'assortir cette injonction d'une astreinte ;

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

14. Considérant qu'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, que 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 » ;*

15. Considérant que la SCI Coralie et M. Pilotaz ne peuvent être regardés comme la partie perdante dans la présente instance ou la partie tenue aux dépens ; que, par suite, les conclusions de la commune de Saint-Tropez tendant à l'application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative à l'encontre des requérants ne peuvent qu'être rejetées ; qu'il y a lieu dans les circonstances de l'espèce de mettre à la charge de la commune de Saint-Tropez la somme de 2 000 euros au titre des frais exposés par les requérants dans la présente instance et non compris dans les dépens ;

#### DECIDE

Article 1<sup>er</sup> : La décision du 24 août 2015 par laquelle le maire de Saint-Tropez a refusé d'abroger la délibération du 27 juin 2013 approuvant le plan local d'urbanisme en tant qu'elle classe la parcelle cadastrée section BA n° 442 en zone A, est annulée.

Article 2 : Il est enjoint au maire de Saint-Tropez d'inscrire à l'ordre du jour du conseil municipal la question de l'abrogation des dispositions du plan local d'urbanisme relatives au classement de la parcelle cadastrée section BA n° 442 en zone A, dans un délai de trois mois à compter de la notification du présent jugement.

Article 3 : La commune de Saint-Tropez versera à la SCI Coralie et à M. Pilotaz la somme de 2 000 (deux mille) euros en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 4 : Le surplus des conclusions des parties est rejeté.

Article 5 : Le présent jugement sera notifié à la SCI Coralie, à M. Edward Pilotaz et à la commune de Saint-Tropez.

Copie pour information en sera adressée au préfet du Var.

Délibéré après l'audience du 4 juillet 2017, à laquelle siégeaient :

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

Lu en audience publique le 18 juillet 2017.

Le rapporteur,

Signé :

D. RIFFARD

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.

