



Marseille, le 23 juin 2022

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

[Décision de justice]

La Cour administrative d'appel annule en partie le PLU de Saint-Mandrier

La cour était saisie d'un appel de l'association de protection de l'environnement et pour l'amélioration du cadre de vie de la presqu'île de Saint-Mandrier afin d'obtenir l'annulation totale du PLU, très partiellement annulé en première instance. La décision rendue le 23 juin 2022 rejette la demande d'annulation totale du PLU mais annule le classement de deux secteurs que le PLU ouvrait à l'urbanisation.

Le contexte :

L'association pour la protection de l'environnement et pour l'amélioration du cadre de vie de la presqu'île de Saint-Mandrier avait contesté devant le tribunal administratif de Toulon le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Mandrier adopté le 27 novembre 2017. Le tribunal a annulé très partiellement des classements de parcelles et d'un secteur, arrêtés par ce plan, et notamment le classement de l'arrière plage de la Coudoulière située dans un espace remarquable comprenant le fort du même nom, dans une zone permettant la construction d'équipements publics culturels et d'animation. L'association a saisi la Cour pour obtenir l'annulation totale du PLU.

L'essentiel de la décision :

Par un arrêt n° 20MA00470 du 23 juin 2022, la Cour rejette cette demande d'annulation totale mais annule, à son tour, le classement de deux secteurs que le PLU ouvrait à l'urbanisation : le secteur dit de Coudoulière et le secteur dit de Cépet.

S'agissant du secteur de Coudoulière classé dans une zone immédiatement constructible destinée à l'habitat collectif notamment à des fins de mixité sociale, la Cour juge, d'une part que l'évaluation environnementale du PLU est insuffisante s'agissant des incidences de l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur sur les espèces végétales et animales protégées, d'autre part, que le rapport de présentation est erroné en ce qu'il présente ce secteur comme situé au sein d'un « tissu urbanisé dense » et enfin que, s'agissant d'un espace proche du rivage dont l'ouverture à l'urbanisation n'était pas prévue par le schéma de cohérence territoriale (SCOT) Provence Méditerranée, cette ouverture n'est pas justifiée par « des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau », selon les termes de l'article L. 121-13 du code de l'urbanisme.

Par ailleurs, une parcelle appartenant à ce secteur appartenant à un espace remarquable ne pouvait, en tout état de cause, être classée en zone constructible.

S'agissant du secteur Cépet classé également en trois zones immédiatement constructibles destinées à l'habitat et à des équipements publics réservés aux familles des personnels de la défense nationale, la Cour juge, en premier lieu, que le classement de ces zones résulte de modifications apportées au PLU qui ne procèdent pas de l'enquête publique, en deuxième lieu, que l'évaluation environnementale porte un diagnostic erroné sur la nature actuelle de ce secteur et est insuffisante s'agissant des incidences de l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur sur les espèces végétales et animales protégées, en troisième lieu, que l'ensemble de ce secteur ne pouvait être ouvert à l'urbanisation à défaut de se trouver en continuité avec l'urbanisation existante ainsi que l'exige l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme et qu'enfin, l'urbanisation de la zone dite extension Cépet sud, située en espace proche du rivage, qui prévoyait 65 logements collectifs n'a pas un caractère limité, en méconnaissance de l'article L. 121-13 du code de l'urbanisme.

Enfin, la Cour annule également partiellement le règlement des zones agricoles remarquables de la commune en ce qu'il autorise, d'une part, la réfection ou l'extension des bâtiments existants à l'usage d'activités culturelles, artistiques, éducatives ou récréatives, et, d'autre part, ne limite pas l'emprise des aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières à 50 m², en méconnaissance de l'article R. 121-5 du code de l'urbanisme.