

Les zones et les destinations/sous-destinations dans les PLU

L. 151-9 et R. 151-17 à R. 151-26 du Code de l'Urbanisme (CU)

Objectifs

- Organiser le développement de la commune en recherchant notamment l'équilibre entre renouvellement urbain et extension et favoriser l'utilisation économe de l'espace.
- Décider de la destination de chaque partie du territoire communal.
- Protéger de l'urbanisation certains espaces (agricoles, naturels, forestiers).
- Favoriser la mixité fonctionnelle.
- Soumettre à conditions, voire interdire, plus précisément certains types d'activités dans certains secteurs.

▶ Où ? Qui ? Comment ?

Où ?

- Dans les **Plans Locaux d'Urbanisme (PLU)** : zones U (urbaines), AU (à urbaniser), N (naturelles et forestières) et A (agricoles) ; puis à l'intérieur des zones, le règlement détermine les destinations et sous-destinations acceptées/interdites/soumises à conditions particulières ;
- Dans les **Cartes Communales (CC)** : distinction uniquement entre zones constructibles (et à l'intérieur de ces zones, entre zones d'habitat et zones d'activités) et zones non constructibles (sauf exceptions listées dans l'article L. 161-4 CU). Si le Code de l'Urbanisme n'interdit pas formellement l'utilisation des destinations et sous-destinations dans les cartes communales, elles sont en pratique inapplicables dans de tels documents ;
- Dans le **Règlement National d'Urbanisme (RNU)** : pas de cartographie, la constructibilité s'apprécie par rapport à la notion de « partie urbanisée de la commune ». De ce fait l'utilisation des destinations et sous-destinations n'est pas possible.

Qui ?

C'est la commune ou l'EPCI compétent en matière de document d'urbanisme qui décide des zonages.

Comment ?

- Lors de l'élaboration des documents d'urbanisme, ou de leur évolution (cf. fiche GEN02 : « Comment faire évoluer les PLU ? »).
- Le classement des différentes parties de la commune en zones, à l'intérieur desquelles sont autorisées certaines destinations et sous-destinations, doit être **motivé et justifié dans le rapport de présentation du PLU**.

Quoi ?

N.B. : seuls les sigles « U », « AU », « N » et « A » sont définis et réglementés dans le Code de l'Urbanisme pour les PLU. À l'intérieur de chaque zone, les sous-secteurs peuvent revêtir des noms différents (cf. lexique).

- **Les zones urbaines dites « U » dans les PLU** : secteurs déjà urbanisés de la commune et secteurs qui disposent des équipements publics suffisants ou en cours de réalisation pour admettre des constructions (zones constructibles). Quand ils sont non construits, ils sont souvent de petite taille et en cœur de ville (notion de « dent creuse »). Cf. art. R 151-18 du CU.

Depuis le décret du 28 décembre 2015, les communes peuvent décider de soumettre une ou plusieurs zones urbaines d'un plan local d'urbanisme intercommunal au RNU.

- **Les zones à urbaniser dites « AU » dans les PLU** qui se distinguent en 2 sous-catégories (art R. 151-20 du CU) :
 - celles à urbanisation immédiate (zone AU dites « constructibles ») (donc « ouvertes à l'urbanisation »), souvent dites « 1AU » : ce sont celles dont les réseaux sont suffisants pour desservir les constructions dans l'ensemble de la zone et où des Orientations d'Aménagement et de Programmation (ou le règlement) ont défini les conditions d'aménagement ;
 - celles urbanisables à moyen ou long terme (donc « fermées à l'urbanisation »), zones AU dites « inconstructibles », souvent dites « 2AU », et ne pouvant être ouvertes qu'après évolution du document d'urbanisme ;
 - cf. fiche AM02 : « Les zones à urbaniser dans les PLU ».
- **Les zones A dans les PLU** : secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Cf. art R. 151-22 et s du CU.

Les zones et les destinations/ sous-destinations dans les PLU

- **Les zones N dans les PLU** : secteurs naturels, équipés ou non, à protéger, en raison soit de leur qualité esthétique, naturelle, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière ou encore de leur caractère d'espace naturel, etc. (Cf. art R. 151-24 du CU).

Dans les zones A comme dans les zones N :

Le règlement peut autoriser **sous certaines conditions** les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ainsi que les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, ainsi que les extensions ou annexes des bâtiments d'habitation (Cf. art. R. 151-23, R. 151-25 et L. 151-11 du CU).

En application de l'article L. 151-13 du CU, le règlement du PLU peut **à titre exceptionnel** et :

- après avis simple de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) pour les zones A et N,
- et après avis simple de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) pour les zones N,

délimiter **des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)** dans lesquels ne pourront être autorisées que les occupations du sol suivantes :

- les constructions. Toutefois, le Code de l'Urbanisme ne précise pas le type de constructions autorisées. La jurisprudence n'a pas, non plus, permis de donner plus de précisions.
- les aires d'accueil et les terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage ;
- les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Par ailleurs le règlement du PLU **doit** encadrer strictement les droits à construire au sein de ces secteurs (hauteur, densité, raccordements aux réseaux publics...) permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. La fixation de ces prescriptions dans les STECAL constitue une obligation pour les auteurs du PLU (cf. CAA Nantes, 17 janvier 2014, n° 12NT01588).

La loi ELAN du 23 novembre 2018 est venue préciser que le caractère « exceptionnel » d'un STECAL s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs (art. L. 151-13 du CU). Ainsi, en Bretagne l'habitat dispersé incite à rester prudent sur la création de STECAL. Leur création doit être justifiée et exceptionnelle. Elle paraît aujourd'hui compromise en commune littorale, compte tenu de la suppression de la notion de « hameau nouveau intégré à l'environnement » (voir : CAA Marseille, 20 juin 2017, Commune de Saint-Tropez, n° 16MA01079).

Enfin, en dehors des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), les seules évolutions du bâti possibles sont :

Dans les zones A et N :

- Les changements de destination : le règlement du PLU peut désigner les bâtiments, sans restriction quant à leur nature, qui pourront connaître de tels changements **uniquement après avis conforme**, en zone agricole, de la CDPENAF et, en zone naturelle, de la CDPENAF et de la CDNPS.
- Les extensions ou annexes des bâtiments d'habitation, à la condition d'être réglementées. Doivent être définies des règles de hauteur, d'implantation et de densité permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Ces changements et ces extensions ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Dans les zones agricoles et forestières (zones A) uniquement (art L. 111-4 et L. 151-11 du CU) et après avis de la CDPENAF :

- **les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles**, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées.

LA RÉGLEMENTATION DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DANS LES ZONES DU PLU

On l'a vu, le Code de l'Urbanisme permet d'affecter les secteurs d'une commune couverte par un PLU à de grandes « fonctions » (zone urbanisée, à urbaniser, agricole, ou naturelle). À l'intérieur de ces zones, la loi ALUR du 24 mars 2014 a prévu que ces zones peuvent être affectées à **5 destinations principales** (listées à l'art. R. 151-27 du CU), elles-mêmes **divisées en 20 sous-destinations** (listées à l'art. R. 151-28 du CU). Elles permettent une affectation plus fine de chaque secteur du territoire en fonction des besoins et permettent d'édicter des règles spécifiques, au sein d'une même zone, en fonction des destinations et sous-destinations dès lors que ces règles spécifiques respectent la vocation générale de la zone en question (art. R. 151-30 et R. 151-33 du CU).

Ces sous-destinations ont fait l'objet d'une définition précise par l'arrêté du 10 novembre 2016 ; (consultable sur Légifrance NOR : LHAL1622621A).

Ces nouvelles destinations et sous-destinations sont applicables aux PLU qui font l'objet d'une procédure d'élaboration ou de révision prescrite après le 1^{er} janvier 2016.

Ces destinations et sous destinations sont reproduites en annexe 1 de la présente fiche.

Les zones et les destinations/sous-destinations dans les PLU

Quelques exemples d'utilisation des destinations et sous-destinations :

En zones A et N

Les collectivités peuvent indiquer une destination « exploitation agricole et forestière » et :

- une sous-destination « exploitation agricole » sur une partie autorisant les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient destinées au logement des agriculteurs dont la présence est nécessaire au fonctionnement des exploitations agricoles ;
- et une sous-destination « exploitation forestière » dans une autre partie.

Dans les zones U et AU, les collectivités peuvent utiliser les destinations/sous-destinations et leur règlements afférents pour atteindre leurs objectifs d'aménagement :

- Par exemple pour conserver la tranquillité de certaines zones d'habitat (lotissement, faubourgs...) dans une ville touristique : indiquer la destination « Habitation » avec autorisation des sous-destinations « logement » et « hébergement », et interdire la destination « Commerces et activités de services » ce qui évitera notamment la sous-destination « hébergement hôtelier et touristique ».
- Pour favoriser la mixité fonctionnelle : définir des règles permettant d'imposer une mixité de destinations ou sous-destinations **au sein d'une construction ou d'une même unité foncière** (art. R. 151-37 du CU), notamment en identifiant les destinations ou sous-destinations à mixer. Le PLU peut donc prescrire, au sein d'une unité foncière en zone U, une règle imposant la destination « habitation » mais aussi la destination « commerces et activités de services » et la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics ». Il faut que cela reste réalisable (ainsi pour ces trois destinations, cela nécessitera une unité foncière d'une certaine taille).
- Pour favoriser le dynamisme de son centre-bourg et lutter contre la disparition des commerces, le PLU peut imposer qu'au rez-de-chaussée, on n'admettra que la sous-destination « artisanat et commerce de détail », voire la sous-destination « restauration », et que dans les étages supérieurs, on n'admettra que la sous-destination « logement ». Il peut par ailleurs interdire le changement de destination des RDC. En plus, si cela est cohérent avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et justifié par le rapport de présentation, le PLU peut proscrire de son centre-bourg les commerces de gros.
- Pour protéger son centre-bourg d'éventuelles nuisances liées à la création d'industries ou de grosses manufactures, la commune peut interdire les sous-destinations « entrepôts » et « industrie » dans la mesure où cela est justifiée par leur incompatibilité avec la vocation d'habitat et de commerce de proximité du centre-bourg. Par contre, la commune peut prévoir que certains secteurs en zone U, notamment en périphérie, seront prévus pour accueillir ces sous-destinations « d'industrie » et « d'entrepôt ».

Bon à savoir

- Les règles spécifiques déterminées par le PLU en fonction des destinations et sous-destinations **doivent être motivées**, au sein du rapport de présentation par des considérations d'aménagement et d'urbanisme. Le rapport de présentation justifie également de la cohérence de l'ensemble du PLU et explicite en quoi le règlement du PLU permet de réaliser les objectifs du PADD.
- L'article R. 151-30 du Code de l'Urbanisme indique que « *Pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire :*

1° Certains usages et affectations des sols ainsi que certains types d'activités qu'il définit ;

2° Les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations. »

Une telle interdiction doit être justifiée dans le rapport de présentation, rester exceptionnelle et être motivée par un motif d'urbanisme.

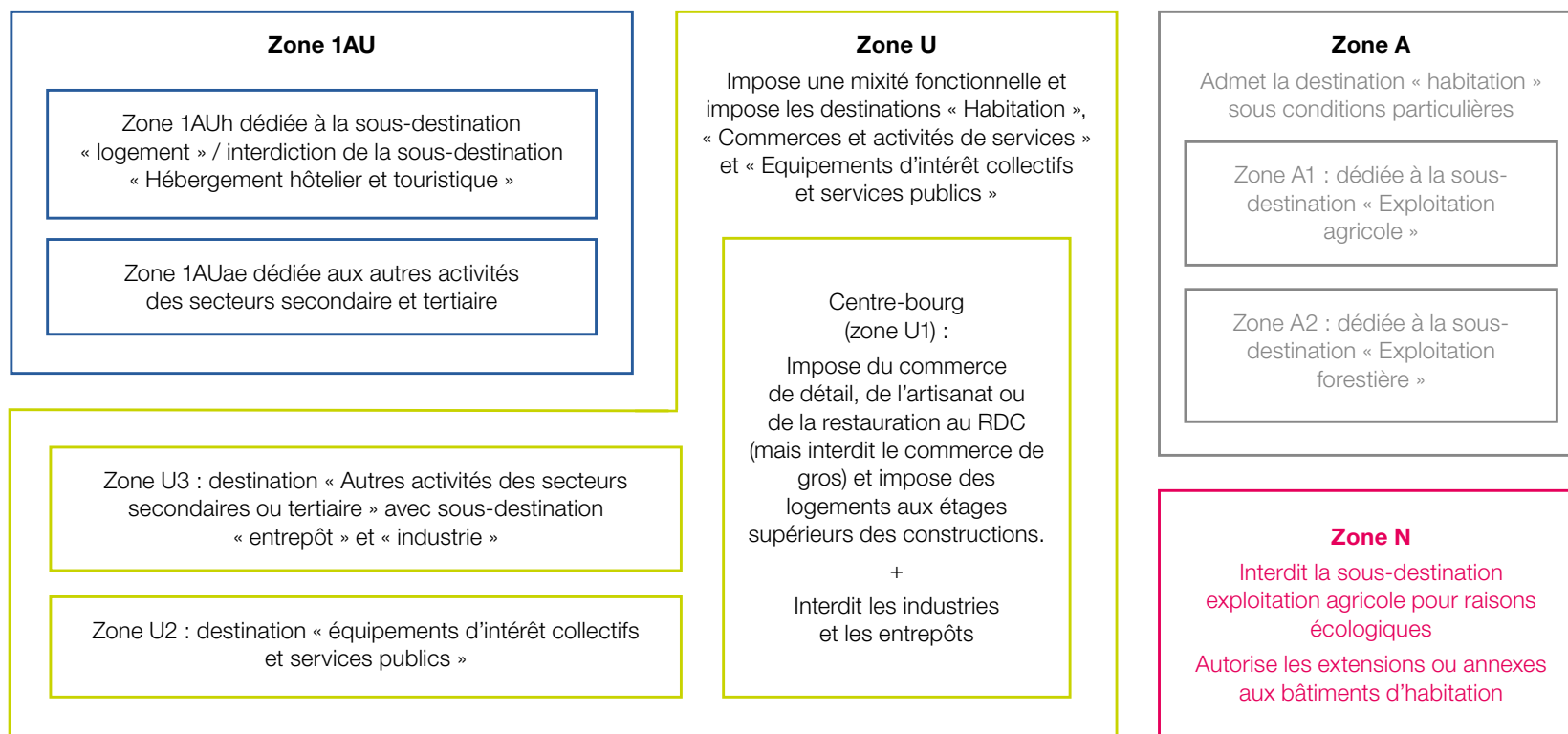
- Ces règles spécifiques **ne peuvent aboutir à une interdiction générale et absolue d'une sous-destination**, sauf lorsque la sous-destination est incompatible avec la vocation de la zone (ex : la sous-destination « centre de congrès et d'exposition » n'est pas toujours compatible avec la destination « Habitation »). Une interdiction traduisant le PADD ou liée à des raisons de sécurité ou de salubrité est possible.
- La liste de ces catégories de destinations et sous-destinations est exhaustive. Le règlement du PLU ne peut ni créer de nouvelle catégorie, ni soumettre certains des locaux relevant d'une certaine catégorie aux règles d'une autre catégorie (cf. CE, 30 décembre 2014, Société Groupe Patrice Pichet, n°360850).

Précisions concernant les autorisations d'urbanisme à obtenir en cas de changement de destination :

- Si le projet ne modifie pas les façades ou la structure porteuse et ne conduit qu'à un changement de sous-destination dans la même destination, il n'y a pas besoin d'autorisation d'urbanisme : ni permis de construire, ni déclaration préalable.
- Si le projet ne modifie pas les façades ou la structure porteuse mais entraîne un changement de destination, il est soumis à déclaration préalable (Art. R.421-17 du CU).
- Si le projet modifie les façades ou la structure porteuse et s'accompagne d'un changement entre les destinations et/ou les sous-destinations, c'est le permis de construire qui s'impose (Art. R.421-14 du CU).

Les zones et les destinations/sous-destinations dans les PLU

Exemple schématisé indicatif de ce que peut être le règlement graphique (plan de zonage) d'un PLU :



Avantages

- La possibilité de réglementer le zonage, voire les destinations ou sous-destinations au sein des zones permet aux collectivités de maîtriser l'aménagement de leur territoire en fonction des besoins et des problématiques locales.
- S'agissant des zones 1AU et 2AU, la distinction de ces deux types de zones permet à la collectivité de maîtriser l'aménagement et l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation dans la mesure où :
 - Les zones 1AU n'étant constructibles que par le biais d'opérations d'aménagement d'ensemble, ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements prévus par les OAP et, le cas échéant, le règlement, cela permet un aménagement cohérent de la zone ;
 - Les zones 2AU n'étant constructibles qu'après modification ou révision du PLU. (Cf. fiche AM02 : « Les zones à urbaniser dans les PLU »), cela permet de maîtriser l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones, notamment eu égard à la capacité et des équipements de la commune (ex : école).

- Les zones A et N permettent aux collectivités de mettre en place des règles de constructibilité limitée de manière à protéger les espaces à caractère agricole ou naturel.

Inconvénients

- **Pour les zones U** : les seules règles traditionnelles du règlement de la zone (destination, hauteur, règles de distance, aspect extérieur...) ne suffisent pas toujours à maîtriser l'aménagement, pour cela, la commune devra utiliser d'autres outils (comme un secteur de mixité sociale, un emplacement réservé pour logement ou une orientation d'aménagement et de programmation (Cf. Fiche AM03_Les OAP)).
- **Pour les zones 1AU** : la commune doit classer des terrains en 1AU uniquement si elle est sûre que les équipements sont de capacité suffisante. De même, l'ouverture d'une zone 1AU est subordonnée à la création d'une OAP. Le classement d'un secteur en zone 1AU non couverte par une OAP, serait entaché d'une erreur de droit.

Les zones et les destinations/sous-destinations dans les PLU

Si la surface des zones 1AU est disproportionnée par rapport aux besoins de la commune, celle-ci ne pourra plus maîtriser dans le temps et dans l'espace son développement urbain, ce qui posera des problèmes de capacité des équipements publics notamment.

- Pour les zones 2AU : leur passage en 1AU est subordonné à une modification ou à une révision du PLU, ce qui nécessite une procédure spécifique. Cf. fiche AM02 « Les zones à urbaniser dans les PLU » page 2.

Concernant la réglementation des destinations/sous-destinations, si la collectivité met en place une réglementation trop précise/trop poussée, il y a un risque de confusion, voire de blocage sur la mise en œuvre de certains projets qui pourraient être intéressants pour la collectivité.

Concernant la possibilité de ne solliciter aucune autorisation pour les changements de sous-destinations à l'intérieur d'une même destination sans travaux sur les façades ou structures porteuses, la collectivité peut se trouver dans l'impossibilité de s'assurer du respect des sous-destinations qu'elle a réglementé au sein de son document d'urbanisme.

Jurisprudence

▷ Large marge d'appréciation des auteurs du PLU pour fixer le zonage

CE, 30 décembre 2010, « M. et Madame A. c/ Commune de Cap d'Ail », n° 326737

« Considérant (...) [que les auteurs d'un PLU] peuvent être amenés, (...) à classer en zone naturelle, pour les motifs énoncés à l'article R. 123-8, un secteur qu'ils entendent soustraire, pour l'avenir, à l'urbanisation, sous réserve que l'appréciation à laquelle ils se livrent ne repose pas sur des faits matériellement inexacts ou ne soit pas entachée d'erreur manifeste ; que, par suite, la seule circonstance qu'un terrain a pu, dans le passé, être regardé comme inclus dans les parties actuellement urbanisées d'une commune au sens des dispositions de l'article L. 111-1-2 du code de l'urbanisme, ne fait pas obstacle à ce que ce terrain puisse être classé pour l'avenir en zone naturelle au moment de l'élaboration du plan local d'urbanisme ; »

▷ Les auteurs du PLU ne sont pas liés par les modalités existantes d'utilisation des sols ni par les limites de propriété

CE, 31 juillet 1996, n° 144990

« Considérant, qu'il appartient aux auteurs d'un plan d'occupation des sols 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 ; qu'ils ne sont pas non plus tenus, pour fixer le zonage, de respecter les limites des propriétés ; que, cependant leur appréciation peut être censurée par le juge administratif au cas où elle serait entachée d'une erreur manifeste ou fondée sur des faits matériellement inexacts ; »

▷ Le classement en zone U d'un secteur certes équipé mais méritant une protection particulière pourra être sanctionné au titre de l'EMA (erreur manifeste d'appréciation)

CE, 10 février 1997, « Cne Théoule-sur-Mer », n° 91352

« Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que le plan d'occupation des sols [...] autorise [...], un accroissement considérable de l'urbanisation dans les trois secteurs UM1, UM2 et UM3 du front de mer dotés d'un plan de masse ; qu'eu égard, d'une part, aux dimensions, à la densité et à la continuité des volumes bâtis en front de mer [...] et, d'autre part, au caractère remarquable du site de Théoule qui a fait l'objet d'une inscription à l'inventaire [...], le conseil municipal a entaché la délibération attaquée d'erreur manifeste d'appréciation en tant que, par celle-ci, il a approuvé le règlement des secteurs UM1, UM2 et UM3 du plan d'occupation des sols révisé [...]. »

▷ La résidence de l'exploitant agricole peut être autorisée en zone N ou A si sa présence à proximité de l'exploitation agricole est indispensable

CE, 7 novembre 2012, « Époux Gaigne et commune de Grans », n° 334424

« Considérant, d'une part, qu'il ressort des pièces du dossier que, en raison de la vigilance et de la disponibilité particulières exigées par la culture du safran, dont la fleur doit être cueillie à un moment précis de sa croissance et dont les stigmates doivent sécher à l'air libre, ainsi que de la valeur des bulbes et de l'épice issue de la fleur, imposant une surveillance permanente à certaines périodes de l'année, l'édification de la construction à usage d'habitation [...] doit être regardée comme nécessaire à l'exploitation ; que, les requérants habitant un logement de fonction où il ne peut être procédé au séchage des stigmates du safran, la commune n'est pas fondée à leur opposer la relative proximité existant entre leur domicile et l'exploitation [...]. »

▷ Intérêt public attaché à un projet de parc éolien en zone A

CE, 13 juillet 2012, « Société EDP Renewables France », n° 343306

« Considérant que, pour juger que le projet de parc éolien en cause ne pouvait être regardé comme une construction à usage d'infrastructure ni d'équipement collectif public au sens de ces dispositions, la cour administrative d'appel de Nantes s'est fondée sur la circonstance que le projet n'était pas directement affecté à l'exécution même du service public de l'électricité ; que, si l'affectation au service public de la sécurité de l'approvisionnement est, en l'état actuel des techniques et eu égard aux caractéristiques d'ensemble du



Les éléments d'information contenus dans cette fiche sont fournis au regard de la réglementation en vigueur et de la jurisprudence existant à la date de sa publication. Il s'agit d'une information générale qui ne saurait servir à résoudre des cas particuliers. La mise en œuvre de l'outil décrit ne saurait engager en aucun cas l'Établissement Public Foncier de Bretagne. Aucune utilisation commerciale de la présente fiche n'est autorisée.

Les zones et les destinations/sous-destinations dans les PLU

Jurisprudence (suite)

système électrique, le critère d'identification des ouvrages publics de production d'électricité, le critère de l'affectation directe à l'exécution même du service public de l'électricité est dépourvu de pertinence pour identifier un "équipement collectif public" au sens du règlement du plan d'occupation des sols [...] que par suite, en statuant comme elle l'a fait, alors qu'un tel projet présente un intérêt public tiré de sa contribution à la satisfaction d'un besoin collectif par la production d'électricité vendue au public, la cour administrative d'appel de Nantes a commis une erreur de droit [...]. »

Par la suite, la CAA de renvoi, a tranché la question de la qualification ou non d'équipement collectif public d'un parc éolien : CAA NANTES, 15 novembre 2013, Société EDP Renewables France, n° 12NT02171) : « qu'eu égard à son importance et à sa destination, qui présente un intérêt public tiré de la contribution du projet à la satisfaction d'un besoin collectif par la production d'électricité vendue au public, ce parc éolien est au nombre des "équipements collectifs publics" dont la construction est admise par l'article NC 1 ».

▷ **Un document d'urbanisme peut interdire certaines formes de commerces dans une zone déterminée sans porter atteinte à la liberté du commerce et de l'industrie.**

TA, Versailles, 8 avril 2008, Sté Immo-Concept, n°0707895

Considérant, (...) que cette interdiction, qui n'est ni générale ni absolue, vise à assurer l'objectif de protection des commerces fixé par ledit POS afin que les agences bancaires et immobilières ne participent pas à l'éviction des commerces traditionnels dont le centre-ville a besoin ; qu'eu égard à l'objet d'un plan d'occupation des sols, un tel document peut, pour des motifs d'urbanisme, interdire l'exercice de certaines activités commerciales dans une zone sans porter une atteinte illégale à la liberté du commerce et de l'industrie ou au droit de propriété ».

▷ **Un PLU peut, dans le cadre de la réglementation des zones en fonction des destinations et activités qu'il définit, réglementer la création d'ICPE au sein de certaines zones.**

CE, 18 novembre 1994, Sté Clichy Dépannage, n°136941

« Considérant, d'une part, qu'en estimant que les dispositions de l'article R. 123-21 (actuel art R151-30) du code de l'urbanisme, aux termes desquelles le règlement du plan d'occupation des sols "doit déterminer l'affectation dominante des sols par zones selon les catégories prévues à l'article R. 123-18 en précisant l'usage principal qui peut en être fait et, s'il y a lieu, la nature des activités qui peuvent y être interdites ou soumises à des conditions particulières..." ne faisaient pas obstacle dans une zone UFA "à vocation d'industrie,

d'entrepôts et d'activités tertiaires", à ce que soient interdits la création et le développement des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et portées sur une liste annexée au règlement du plan ; »

▷ **Difficulté à créer des STECAL dans une commune soumise à la loi littorale**

CAA Marseille, 20 juin 2017, « Commune de St-Tropez », n°16MA01079

« 5. Considérant qu'en vertu des dispositions précitées du I de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme, l'extension de l'urbanisation doit se réaliser, dans les communes littorales, soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement ; qu'il résulte de ces dispositions que les constructions peuvent être autorisées dans les communes littorales en continuité avec les agglomérations et villages existants, c'est-à-dire avec les zones déjà urbanisées caractérisées par un nombre et une densité significatifs de constructions, mais qu'aucune construction ne peut en revanche être autorisée, même en continuité avec d'autres, dans les zones d'urbanisation diffuse éloignées de ces agglomérations et villages ;

10. Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que le secteur N7 (STECAL) s'inscrit à l'intérieur d'un vaste espace naturel boisé qui comporte quelques constructions éparses ; qu'il est bordé au nord par la parcelle boisée de 3 ha dont il est issu, vierge de toute construction et qui reste classé en zone naturelle N ; qu'il est bordé à l'ouest et au sud par un espace boisé classé le séparant de quelques villas disséminées sur de vastes parcelles ; qu'il est séparé à l'est par une propriété d'une zone agricole étendue ; qu'eu égard à ses caractéristiques et notamment à cet habitat dispersé de type pavillonnaire, cette zone ne peut être regardée comme une zone déjà urbanisée caractérisée par un nombre et une densité significatifs de constructions ; qu'elle est éloignée du centre de Saint-Tropez ; que si ce secteur N7 est situé dans le périmètre administratif du Parc de Saint-Tropez, ce lotissement ne constitue ni une agglomération ni un village existant ni un hameau nouveau intégré à l'environnement au sens de l'article L. 146-4-1 I du code de l'urbanisme ; que, dans ces conditions, c'est à bon droit que les premiers juges ont estimé que la création de ce secteur N7 méconnaissait les dispositions du I de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme ; »