

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF  
DE NANTES**

**N° 1403471**

---

**SCI F...-ID**

---

**M. E...  
Rapporteur**

---

**Mme F...  
Rapporteur public**

---

Audience du 13 décembre 2016  
Lecture du 10 janvier 2017

---

68-01-01-01

C

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

Le tribunal administratif de Nantes

(1<sup>ère</sup> chambre)

Vu la procédure suivante :

Par une requête et des mémoires, enregistrés le 18 avril 2014, le 16 juillet 2015 et le 10 mars 2016, la SCI F...-ID, représentée par la SCP B... et associés, demande au tribunal :

1°) d'annuler, pour excès de pouvoir, la délibération du 20 février 2014 par laquelle le conseil municipal de l'Ile d'Yeu a approuvé le plan local d'urbanisme de la commune ;

2°) de mettre à la charge de la commune de l'Ile d'Yeu la somme de 3 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- le conseil municipal de l'Ile d'Yeu n'a pas délibéré, au cours de sa séance du 17 août 2009, au moins dans leurs grandes lignes, sur les objectifs poursuivis par l'élaboration du plan local d'urbanisme, en méconnaissance de l'article L. 300-2 du code de l'urbanisme ;
- la commune de l'Ile d'Yeu n'a pas notifié la délibération du 17 août 2009 prescrivant l'élaboration du plan local d'urbanisme à l'établissement public chargé du schéma de cohérence territoriale des Sables d'Olonne, alors qu'elle en est limitrophe, en méconnaissance de l'article L. 123-6 du code de l'urbanisme ;
- le commissaire-enquêteur n'a pas émis un avis personnel et motivé sur le projet de plan local d'urbanisme à l'issue de l'enquête publique, en méconnaissance de l'article R. 123-19 du code de l'environnement ;
- le maire de l'Ile d'Yeu n'a pas régulièrement convoqué les membres du conseil municipal aux séances du 17 août 2009 (prescription du plan), du 16 mai 2013 (arrêt

- du projet de plan) et du 20 février 2014 (approbation du plan), en méconnaissance de l'article L. 2121-10 du code général des collectivités territoriales ;
- l'ouverture à l'urbanisation du secteur de la Marèche n'a pas fait l'objet d'un accord préalable du préfet, en méconnaissance de l'article L. 122-2 du code de l'urbanisme ;
  - les auteurs du plan local d'urbanisme de la commune de l'Ile d'Yeu n'ont pas épuisé la compétence qu'ils tiennent des dispositions des articles L. 123-1 et R. 123-9 du code de l'urbanisme en ne réglementant pas l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques au-delà de la bande de 20 mètres à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue ;
  - les auteurs du plan local d'urbanisme de la commune de l'Ile d'Yeu n'ont pas épuisé la compétence qu'ils tiennent des dispositions des articles L. 123-1 et R. 123-9 du code de l'urbanisme en exemptant les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, ainsi que les bâtiments commerciaux, artisanaux ou d'hôtellerie du respect des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, ainsi que par rapport aux limites séparatives, qu'ils déterminent ;
  - l'article 2.1.5 des règlements applicables aux zones UA, UB, UC, UH, UP, 1AUa, 1AUb et 1AUC n'est pas intelligible compte tenu des règles de stationnement définies par l'article 12 de ces règlements ;
  - l'exception instituée aux règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques par l'article 6.2.3 ou 6.2.4 des règlements applicables aux zones UA, UB, UC, UP, 1AUa, 1AUb et 1AUC n'est pas suffisamment encadrée eu égard à sa portée ;
  - l'exception instituée aux règles d'implantation par rapport aux limites séparatives par l'article 7.1.2 des règlements applicables aux zones UA, UB, UC, UH, UP, 1AUa, 1AUb et 1AUC n'est pas suffisamment encadrée eu égard à sa portée ;
  - l'exception instituée aux règles définissant l'apparence des toitures par l'article 11.3.16 des règlements applicables aux zones UA, UB, UC, UH, UI, UP, 1AUa, 1AUb et 1AUC n'est pas suffisamment encadrée eu égard à sa portée ;
  - l'article 7.1.2 du règlement applicable à la zone UE est illégal en tant qu'il fait référence à « la propagation du risque d'incendie », qui est une notion relevant de la législation de la construction ;
  - l'article 12 des règlements applicables aux zones UA, UB, UC, UP, 1AUa, 1AUb et 1AUC institue des règles de stationnement différentes pour les restaurants et les commerces, en méconnaissance de l'article R. 123-9 du code de l'urbanisme ;
  - l'article 11 des règlements applicables aux zones UA, UB, UC, UH, UI, UP, 1AUa, 1AUb et 1AUC interdit l'installation de dispositifs de production d'énergie solaire sur les rampants de toiture orientés sur une voie publique, à moins de 40 mètres de ladite voie, en méconnaissance de l'article L. 111-6-2 du code de l'urbanisme ;
  - le classement des parcelles cadastrées section AS n° 305, n° 307 et 493 en zone UH est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation au regard de l'article R. 123-5 du code de l'urbanisme en tant que les règles de hauteur et d'emprise au sol applicables à cette zone ont pour effet d'imposer la construction de bâtiments de plain-pied présentant, compte tenu de la taille du parcellaire existant, une grande emprise au sol, faisant obstacle à leur intégration avec le bâti environnant ;
  - le classement des parcelles cadastrées section AS n° 233 et n° 277 en zone N est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation au regard de l'article R. 123-7 du code de l'urbanisme ;
  - le classement des parcelles cadastrées section AS n° 220, n° 476, n° 482 et n° 508 en zone 2AU est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation au regard de l'article R. 123-6 du code de l'urbanisme.

Par des mémoires en défense, enregistrés le 9 janvier 2015 et le 20 octobre 2015, la commune de l'Ile d'Yeu, représentée par Me B..., conclut au rejet de la requête et à ce qu'une

somme de 3 000 euros soit mise à la charge de la SCI F...-ID sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- le moyen tiré de la méconnaissance du I de l'article L. 300-2 de code de l'urbanisme est irrecevable, en application de l'article L. 600-1 du code de l'urbanisme ;
- les moyens soulevés par le requérant ne sont pas fondés ;
- en tout état de cause et au besoin, il y aura lieu pour le tribunal de surseoir à statuer et de fixer un délai de régularisation en application de l'article L. 600-9 du code de l'urbanisme.

Par une ordonnance du 30 novembre 2016, la clôture de l'instruction a été fixée avec effet immédiat.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- le code général des collectivités territoriales ;
- le code de l'environnement ;
- 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. Le E...,
- les conclusions de Mme F..., rapporteur public,
- et les observations de Me A...représentant la SCI F...-ID et de Me C...représentant la commune de l'Ile d'Yeu.

Une note en délibéré, présentée pour la commune de l'Ile d'Yeu, a été enregistrée le 15 décembre 2016.

1. Considérant que, par une délibération du 17 août 2009, le conseil municipal de l'Ile d'Yeu a prescrit l'élaboration d'un plan local d'urbanisme sur l'ensemble du territoire communal ; que, par une délibération du 16 mai 2013, le conseil municipal de l'Ile d'Yeu a tiré le bilan de la concertation et arrêté le projet de plan local d'urbanisme de la commune ; que l'enquête publique s'est déroulée du 19 août au 28 septembre 2013 ; que, par une délibération du 20 février 2014, le conseil municipal de l'Ile d'Yeu a approuvé le plan local d'urbanisme de la commune ; que la SCI F...-ID demande notamment l'annulation de cette dernière délibération ;

Sur les conclusions à fin d'annulation :

*En ce qui concerne le moyen tiré de la méconnaissance du I de l'article L. 300-2 du code de l'urbanisme :*

2. Considérant qu'aux termes du I de l'article L. 300-2 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction alors applicable : « *Le conseil municipal (...) délibère sur les objectifs poursuivis et sur les modalités d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées dont les représentants de la profession agricole, avant : / a) Toute élaboration (...) du plan local d'urbanisme ; / (...)* » ; qu'il résulte notamment de ces dispositions que le conseil municipal doit, avant que ne soit engagée la concertation avec les habitants, les associations locales et les autres personnes

concernées, délibérer, au moins dans leurs grandes lignes, sur les objectifs poursuivis par la commune en projetant d'élaborer un document local d'urbanisme ;

3. Considérant que l'article L. 600-1 du code de l'urbanisme dispose que : « *L'illégalité pour vice de forme ou de procédure (...) d'un plan local d'urbanisme (...) ne peut être invoquée par voie d'exception, après l'expiration d'un délai de six mois à compter de la prise d'effet du document en cause / Les dispositions de l'alinéa précédent sont également applicables à l'acte prescrivant l'élaboration (...) d'un document d'urbanisme (...)* » ; que l'obligation de préciser les objectifs poursuivis par l'élaboration du plan local d'urbanisme concerne le contenu même de la délibération qui en prescrit l'élaboration et ne constitue pas, ainsi, une règle de forme ou de procédure de cette délibération au sens de l'article L. 600-1 du code de l'urbanisme ; que le moyen tiré du non-respect de cette obligation n'est, dès lors, pas au nombre de ceux qui ne peuvent être invoqués après l'expiration d'un délai de six mois à compter de la date de la prise d'effet de la délibération prescrivant l'élaboration du plan local d'urbanisme ;

4. Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que la délibération du 17 août 2009 par laquelle le conseil municipal de l'Ile d'Yeu a prescrit l'élaboration d'un plan local d'urbanisme sur le territoire communal indique que « *l'élaboration d'un PLU est nécessaire au regard des objectifs poursuivis par la commune en matière de : / projets d'aménagement cohérents du territoire de la commune, prenant notamment en compte les dispositions de la loi littoral, / préservation de l'environnement, / défense plus efficace des zones humides ou des secteurs boisés existants ou à créer, / logement (projet d'accession à la propriété, de location sociale, ...) / développement économique et social dans l'intérêt général, / réglementation relative à l'utilisation des sols* » ; que, ce faisant, le conseil municipal de l'Ile d'Yeu a délibéré, au moins dans leurs grandes lignes, sur les objectifs poursuivis en projetant d'élaborer un plan local d'urbanisme sur le territoire communal ; que, par suite, le moyen tiré de la méconnaissance du I de l'article L. 300-2 doit être écarté ;

*En ce qui concerne le moyen tiré de la méconnaissance de l'article L. 123-6 du code de l'urbanisme :*

5. Considérant qu'aux termes de l'article L. 123-6 du code de l'urbanisme alors en vigueur : « (...) / *La délibération qui prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme et précise les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de concertation, conformément à l'article L. 300-2, est notifiée au préfet, au président du conseil régional, au président du conseil général et, le cas échéant, au président de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4, ainsi qu'au président de l'autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains et, si ce n'est pas la même personne, à celui de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat dont la commune est membre et aux représentants des organismes mentionnés à l'article L. 121-4. Lorsque la commune est limitrophe d'un schéma de cohérence territoriale sans être couverte par un autre schéma, la délibération est également notifiée à l'établissement public chargé de ce schéma en application de l'article L. 122-4. / (...)* » ;

6. Considérant qu'il ressort des pièces du dossier, et notamment des mentions du rapport du commissaire-enquêteur, que le syndicat mixte du canton des Sables d'Olonne, qui est en charge d'un schéma de cohérence territoriale, a émis le 16 septembre 2013 un avis favorable sur le projet de plan arrêté et a donc été régulièrement associé à son élaboration ; que le moyen tiré de la méconnaissance de l'article L. 123-6 du code de l'urbanisme ne peut, dès lors, qu'être écarté ;

*En ce qui concerne le moyen tiré de la méconnaissance de l'article R. 123-19 du code de l'environnement :*

7. Considérant que l'article L. 123-10 du code de l'urbanisme alors en vigueur prévoit que le projet de plan local d'urbanisme est soumis à enquête publique ; que l'article R. 123-19 du même code dispose que : « *Le projet de plan local d'urbanisme est soumis à l'enquête publique (...) par le maire dans les formes prévues par le chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. (...)* » ; qu'aux termes de l'article R. 123-19 du code de l'environnement : « *Le commissaire enquêteur (...) établit un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies. / (...) / Le commissaire enquêteur (...) consigne, dans un document séparé, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet. / (...)* » ; qu'en application de ces dispositions, le commissaire enquêteur, qui n'est pas tenu de répondre à chacune des observations présentées au cours de l'enquête publique, doit donner son avis personnel en précisant s'il est ou non favorable et indiquer, au moins sommairement, les raisons qui en déterminent le sens ;

8. Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que le commissaire-enquêteur a remis son rapport d'enquête le 14 novembre 2013 ; que, dans la rubrique finale de celui-ci, intitulée « *Conclusions du commissaire-enquêteur* », ce dernier a, tout d'abord, souligné que l'élaboration d'un plan local d'urbanisme constituait « *une nécessité* » pour la commune de l'Ile d'Yeu, tout en précisant que ce point faisait « *la quasi-unanimité parmi le public et les personnes publiques associées* » ; qu'il a, ensuite, estimé qu'en dépit de « *quelques lacunes* » de forme, le dossier élaboré par le cabinet d'études avait « *le mérite de balayer l'ensemble des problèmes que soulève l'application de toute la législation sur l'urbanisme et la protection de l'environnement* », en prenant soin de relever qu'« *à peu près toutes les dispositions législatives et réglementaires s'appliquent sur (le) territoire (de la commune de l'Ile de d'Yeu)* » ; que, sur le fond du projet, le commissaire-enquêteur a indiqué qu'il faisait siennes les réserves formulées par l'autorité environnementale « *sur l'évaluation globale du nombre de logements, les occupations et utilisations du sol autorisées, les coupures d'urbanisation, les boisements, les conditions d'utilisation du sol en zone humide, agricole et naturelle, etc.* » ; qu'il a, par ailleurs, émis un certain nombre de recommandations portant sur les périmètres des espaces boisés classés et remarquables, sur les coefficients d'occupation des sols et les orientations d'aménagement et de programmation ; qu'il a également demandé à ce que soient classées en secteur Nhc certaines parcelles classées en zone N ; qu'enfin, il a donné un avis favorable au projet de plan local d'urbanisme de la commune de l'Ile d'Yeu ; qu'ainsi, le commissaire-enquêteur a indiqué, au moins sommairement, et dans un document séparé, les raisons personnelles qui l'ont conduit à émettre, à l'issue de l'enquête publique, un avis favorable, assorti de simples recommandations, sur le projet de plan local d'urbanisme de la commune de l'Ile d'Yeu ; que, par suite, le moyen tiré du caractère irrégulier de l'avis du commissaire-enquêteur doit être écarté ;

*En ce qui concerne le moyen tiré de la méconnaissance de l'article L. 2121-10 du code général des collectivités territoriales :*

9. Considérant qu'aux termes de l'article L. 2121-10 du code général des collectivités territoriales dans sa rédaction alors applicable : « *Toute convocation est faite par le maire. Elle indique les questions portées à l'ordre du jour. Elle est mentionnée au registre des délibérations, affichée ou publiée. Elle est adressée par écrit, sous quelque forme que ce soit, au domicile des conseillers municipaux, sauf s'ils font le choix d'une autre adresse.* » ;

10. Considérant que si la société requérante allègue que les conseillers municipaux n'ont pas été régulièrement convoqués aux séances des 17 août 2009, 16 mai 2013 et 20 février 2014, elle n'apporte, toutefois, aucun commencement de preuve propre à établir que les exigences de l'article L. 2121-10 du code général des collectivités territoriales auraient été méconnues, alors qu'il ressort des pièces du dossier, et notamment des mentions des

délibérations adoptées au cours de ces séances, que les conseillers municipaux y ont été dûment convoqués, ainsi qu'en attestent, d'ailleurs, les copies des courriers qui leur ont été adressés, lesquels indiquaient les questions inscrites à l'ordre du jour de chacune de ces séances ; que, par suite, le moyen tiré de la méconnaissance de l'article L. 2121-10 du code général ne peut, en tout état de cause, qu'être écarté ;

*En ce qui concerne le moyen tiré de la méconnaissance de l'article L. 122-2 du code de l'urbanisme :*

11. Considérant qu'aux termes de l'article L. 122-2 du code de l'urbanisme alors en vigueur : « *Dans les conditions précisées au présent article, dans les communes qui ne sont pas couvertes par un schéma de cohérence territoriale applicable, le plan local d'urbanisme ne peut être modifié ou révisé en vue d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser délimitée après le 1<sup>er</sup> juillet 2002 ou une zone naturelle. / Jusqu'au 31 décembre 2012, le premier alinéa s'applique dans les communes situées à moins de quinze kilomètres du rivage de la mer ou à moins de quinze kilomètres de la périphérie d'une agglomération de plus de 50 000 habitants au sens du recensement général de la population. A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013 et jusqu'au 31 décembre 2016, il s'applique dans les communes situées à moins de quinze kilomètres du rivage de la mer ou à moins de quinze kilomètres de la périphérie d'une agglomération de plus de 15 000 habitants au sens du recensement général de la population. (...) / (...) Il peut être dérogé aux dispositions des trois alinéas précédents (...) avec l'accord du préfet donné après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites et de la chambre d'agriculture (...)* » ;

12. Considérant, d'une part, qu'il ressort des pièces du dossier, et notamment du rapport de présentation du plan local d'urbanisme, que le secteur correspondant à la zone 1AUe du secteur de la Marêche était précédemment classé, pour partie, en zone NB du plan d'occupation des sols, et, était soumis, pour l'autre, au règlement national d'urbanisme ; que son classement en zone 1AUe a, ainsi, pour effet d'ouvrir à l'urbanisation une zone qui était, en partie, inconstructible ; qu'il est, cependant, constant que le préfet de Vendée a émis le 14 août 2013 un avis favorable au projet de plan arrêté, après avoir notamment obtenu le 12 mars 2013 l'avis favorable, à l'unanimité de ses membres, de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites, dont il assure la présidence ; que, dans ces conditions, la commune de l'Île d'Yeu doit être regardée comme ayant obtenu l'accord du préfet exigé par l'article L. 122-2 du code de l'urbanisme ;

13. Considérant, d'autre part, qu'il ressort des pièces du dossier, et notamment du rapport de présentation du plan local d'urbanisme, que le secteur correspondant à la zone 2AUe du secteur de la Marêche était précédemment soumis au règlement national d'urbanisme ; que, toutefois, le règlement du plan subordonne son ouverture à l'urbanisation à une révision de ce document ; que, dès lors, elle n'entre pas, en tout état de cause, dans le champ d'application du 1<sup>er</sup> alinéa de l'article L. 122-2 du code de l'urbanisme ; qu'il en résulte que la commune de l'Île d'Yeu n'était pas tenue de solliciter, préalablement à ce classement, l'accord préalable du préfet ;

14. Considérant qu'il résulte de ce qui précède que le moyen tiré de la méconnaissance de l'article L. 122-2 du code de l'urbanisme ne peut qu'être écarté ;

*En ce qui concerne les moyens tirés de la méconnaissance des articles L. 123-1-5 et R. 123-9 du code de l'urbanisme :*

15. Considérant qu'aux termes de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme alors en vigueur : « *Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de*

*construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions. / (...) » ; que l'article R. 123-9 du même code : « Le règlement peut comprendre tout ou partie des règles suivantes : / (...) / 6° L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ; / 7° L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ; / (...) » ; qu'eu égard à l'objet de ces dispositions, le règlement du plan local d'urbanisme ou, à défaut, les documents graphiques, doivent fixer des règles précises d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives ; que lorsque le règlement contient des dispositions permettant de faire exception aux règles générales d'implantation qu'il fixe, ces règles d'exception doivent être suffisamment encadrées, eu égard à leur portée, sans préjudice de la possibilité d'autoriser des adaptations mineures prévues par l'article L. 123-1-9 du code de l'urbanisme ;*

S'agissant de l'absence de réglementation de l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques au-delà de la bande des 20 mètres à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue :

16. Considérant que les articles UA 6.3 et 1UAa 6.3 du règlement du plan local d'urbanisme de la commune de l'Ile d'Yeu précisent que l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques au-delà de la bande de 20 mètres à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue n'est pas réglementée ; que de telles dispositions ne sont pas illégales dès lors que les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques n'ont pas pour objet de réglementer l'implantation des constructions situées en second rang ; que, par suite, le moyen tiré de la méconnaissance des articles L. 123-1 et R. 123-9 du code de l'urbanisme doit être écarté ;

S'agissant de l'exception aux règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives instituée au profit des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et les bâtiments commerciaux, artisanaux ou d'hôtellerie :

17. Considérant, en premier lieu, que, si, contrairement d'ailleurs à ce que soutient la société requérante, les auteurs du plan local d'urbanisme de la commune de l'Ile d'Yeu n'ont pas défini, dans les zones 2AU, 2AUe et 2AUl, de règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives, ils n'y étaient, en tout état de cause, pas tenus, ces secteurs n'étant, par définition, pas encore ouverts à l'urbanisation ; que, par suite, le moyen tiré de la méconnaissance des articles L. 123-1 et R. 123-9 du code de l'urbanisme doit être écarté ;

18. Considérant, en deuxième lieu, que, dans les zones UE, UL, UM, UP, 1AUe, A et N, les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont expressément dispensés du respect des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives ; que, toutefois, eu égard à sa portée limitée, et à la spécificité des ouvrages visés, une telle exception est suffisamment encadrée et justifiée par des motifs d'intérêt général ; que, par suite, le moyen tiré de la méconnaissance des articles L. 123-1 et R. 123-9 du code de l'urbanisme doit être écarté ;

19. Considérant, en troisième et dernier lieu, que, dans les zones UA, UB, UC, UH, 1AUa, 1AUb, 1 AUc, outre les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sont également dispensés desdites règles d'implantation les bâtiments commerciaux, artisanaux ou d'hôtellerie ; que cette dernière exception, qui est susceptible de concerner, sans justification, un nombre important de constructions, n'est pas suffisamment encadrée eu égard à sa portée ; qu'il en résulte que les articles UA 6.5, UA 7.3, UB 6.4, UB 7.3, UC 6.4, UC 7.3, UH 6.4, UH 7.2,

1AUa 6.5, 1AUa 7.3, 1AUB 6.4, 1AUB 7.2, 1AUC 6.4, 1AUC 7.2 du règlement, qui sont divisibles de l'ensemble du plan, sont illégaux en tant seulement qu'ils s'appliquent aux bâtiments commerciaux, artisanaux ou d'hôtellerie ;

S'agissant du caractère inintelligible de la règle limitant à 50 m<sup>2</sup> l'emprise au sol cumulée des garages sur une même unité foncière :

20. Considérant que l'article 2 des règlements applicables aux zones UA, UB, UC, UH, UP, 1AUa, 1AUB et 1AUC dispose notamment que : « 2.1.5. *La superficie cumulée des garages ne doit pas excéder, sur une même unité foncière, une emprise au sol de 50 m<sup>2</sup> maximum.* » ; qu'une telle disposition, qui ne présente pas, contrairement à ce qui est allégué, de lien avec les règles de stationnement définies par l'article 12 desdits règlements, est suffisamment intelligible ;

S'agissant de l'exception aux règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques instituée au profit des terrains de faible largeur :

21. Considérant que l'article 6 des règlements applicables aux zones UA, UB, UC, UP, 1AUa, 1AUB et 1AUC dispose notamment que : « *En cas de faible largeur du terrain, il pourra être admis une implantation en pignon de la construction principale seulement si celle-ci est associée à un volume monopente comportant des abouts de tuile sur voie. Ce volume monopente ne devra pas dépasser 2,70 mètres à la rive d'égout. Si la longueur du volume monopente est inférieure à la largeur du pignon, celle-ci devra au minimum épouser les 2/3 du pignon.* » ; qu'en égard à sa portée limitée, cette exception est suffisamment encadrée ; que, par suite, le moyen tiré de la méconnaissance des articles L. 123-1 et R. 123-9 du code de l'urbanisme doit être écarté ;

S'agissant des autres exceptions aux règles d'implantation par rapport aux limites séparatives :

22. Considérant que l'article 7 des règlements applicables aux zones UA, UB, UC, UH, UP, 1AUa, 1AUB et 1AUC dispose notamment que : « *Toutefois, des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées : / (...) lorsque la limite séparative est constituée d'un élément remarquable inventoriée au titre du patrimoine remarquable conformément à l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme ; / ou lorsqu'une distance supérieure est nécessaire pour des questions de visibilité ou de sécurité routière ; / en cas de rénovation, de changement d'affectation ou de destination du bâti existant ; / (...)* » ; que ces exceptions sont suffisamment encadrées eu égard à leur portée ; que, par suite, le moyen tiré de la méconnaissance des articles L. 123-1 et R. 123-9 du code de l'urbanisme doit être écarté ;

S'agissant de l'exception aux règles définissant l'apparence des toitures instituée au profit des constructions jouxtant un élément inventorié comme patrimoine remarquable au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme :

23. Considérant que l'article 11 des règlements applicables aux zones UA, UB, UC, UH, UI, UP, 1AUa, 1AUB et 1AUC dispose que : « *11.3.16. Toutefois, une dérogation aux règles précédentes pourra être autorisée ou imposée dans les cas suivants : / (...) / lorsque la construction jouxte un élément inventorié comme patrimoine remarquable au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme* » ; que cette exception est suffisamment encadrée eu égard à sa portée ; que, par suite, le moyen tiré de la méconnaissance des articles L. 123-1 et R. 123-9 du code de l'urbanisme doit être écarté ;



*En ce qui concerne le moyen tiré de l'interdiction faite aux auteurs d'un plan local d'urbanisme de faire référence à une notion relevant d'une législation étrangère à celle de l'urbanisme :*

24. Considérant que l'article 7 du règlement applicable à la zone UE dispose notamment que : « 7.1.2. Des constructions et installations peuvent être autorisées en limites séparatives sous réserve que des mesures soient prises pour éviter la propagation du risque d'incendie notamment » ; que, contrairement à ce qui est allégué, aucune disposition législative ou réglementaire ne fait obstacle à ce que les règles et servitudes édictées en application des dispositions précitées de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme régissent des situations qui font, par ailleurs, l'objet d'une réglementation en vertu d'autres textes et notamment du code de la construction et de l'habitation ; qu'ainsi, les auteurs du plan local d'urbanisme de la commune de l'Ile d'Yeu ont pu légalement se référer au risque de propagation d'incendie ; que, par suite, le moyen tiré de l'erreur de droit doit être écarté ;

*En ce qui concerne le moyen tiré de l'impossibilité d'édicter des règles différentes pour les mêmes catégories de constructions :*

25. Considérant qu'aux termes de l'article R. 123-9 du code de l'urbanisme alors en vigueur : « (...) / Les règles édictées dans le présent article peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt. (...) » ; que s'il est loisible aux auteurs des plans locaux d'urbanisme de préciser, pour des motifs d'urbanisme et sous le contrôle du juge, le contenu des catégories énumérées à l'article R. 123-9, les dispositions de cet article ne leur permettent, toutefois, ni de créer de nouvelles catégories de destination pour lesquelles seraient prévues des règles spécifiques, ni de soumettre certains des locaux relevant de l'une des catégories qu'il énumère aux règles applicables à une autre catégorie ;

26. Considérant que l'article 12 des règlements applicables aux zones UA, UB, UC, UP, 1AUa, 1AUB et 1AUC, en prévoyant, d'une part, pour les constructions à destination de commerce, « une place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de vente », et, d'autre part, pour les constructions à destination de restaurant, « une place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de restauration », a seulement précisé le contenu de la catégorie commerce, sans créer de nouvelle catégorie de destination ; que, par suite, le moyen tiré de la méconnaissance des dispositions précitées de l'article R. 123-9 du code de l'urbanisme doit être écarté ;

*En ce qui concerne le moyen tiré de la méconnaissance de l'article L. 111-6-2 du code de l'urbanisme :*

27. Considérant qu'aux termes de l'article L. 111-6-2 du code de l'urbanisme alors en vigueur : « Nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire. Le présent alinéa ne fait pas obstacle à ce que le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable comporte des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. / Le premier alinéa n'est pas applicable dans un secteur sauvegardé, dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine, dans le périmètre de protection d'un immeuble classé

*ou inscrit au titre des monuments historiques défini par l'article L. 621-30 du même code, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application du 7° de l'article L. 123-1-5 du présent code. / (...) / A compter de la publication de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, toute règle nouvelle qui, à l'intérieur d'un des périmètres visés aux deux alinéas précédents, interdirait ou limiterait l'installation des dispositifs énumérés au premier alinéa fait l'objet d'une justification particulière. / Le premier alinéa est applicable six mois après la publication de la même loi. » ;*

28. Considérant qu'il ressort du projet d'aménagement et de développement durables que les auteurs du plan local d'urbanisme de la commune de l'Ile d'Yeu, laquelle constitue un site inscrit au titre de la loi du 2 mai 1930, ont souhaité réglementer l'implantation des dispositifs de production d'énergie solaire afin qu'ils « s'intègrent parfaitement aux paysages » ; que, dans ces conditions, l'interdiction posée par l'article 11 des règlements applicables aux zones UA, UB, UC, UH, UI, UP, 1AUa, 1AUb et 1AUc d'installer de tels dispositifs sur les rampants de toiture orientés vers une voie publique à moins de 40 mètres de celle-ci est suffisamment justifiée ; que, par suite, le moyen tiré de la méconnaissance du 1<sup>er</sup> alinéa de l'article L. 111-6-2 du code de l'urbanisme ne peut qu'être écarté ;

*En ce qui concerne les moyens tirés de l'erreur manifeste d'appréciation dans le classement en zones UH, 2AU et N du plan local d'urbanisme de plusieurs parcelles :*

S'agissant du classement des parcelles cadastrées section AS n° 305, n° 307 et n° 493 en zone UH :

29. Considérant qu'aux termes de l'article R. 123-5 du code de l'urbanisme alors en vigueur : « Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. » ;

30. Considérant que la société requérante conteste la légalité du classement en zone UH de ses parcelles en faisant valoir que les règles de hauteur et d'emprise au sol définies par le règlement applicable à cette zone n'autorisent pas la réalisation de constructions s'insérant avec l'environnement bâti existant ; que, toutefois, une telle argumentation ne met pas en mesure le tribunal d'apprécier utilement la légalité du classement litigieux ; que, par suite, le moyen tiré de l'erreur manifeste d'appréciation commise par les auteurs du plan local d'urbanisme de la commune de l'Ile d'Yeu dans le classement en zone UH des parcelles litigieuses ne peut qu'être écarté ;

S'agissant du classement des parcelles cadastrées section AS n° 233 et n° 277 en zone N :

31. Considérant qu'aux termes de l'article R. 123-8 du code de l'urbanisme alors en vigueur : « Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison : / a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; / b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ; / c) Soit de leur caractère d'espaces naturels. / (...) » ; qu'il appartient aux auteurs d'un plan local d'urbanisme, qui ne sont pas liés, pour déterminer l'affectation future des différents secteurs, par les modalités existantes d'utilisation des sols, de déterminer le parti d'aménagement à retenir pour le territoire concerné par le plan, 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 peuvent être amenés, à cet effet, 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 ; que leur appréciation sur ces différents points ne peut être censurée par le juge administratif qu'au cas où elle serait entachée d'une erreur manifeste ou fondée sur des faits matériellement inexacts ;

32. Considérant qu'il ressort des pièces du dossier, et notamment du règlement graphique du plan local d'urbanisme de la commune de l'Ile d'Yeu, que le terrain constitué des parcelles cadastrées section AS n° 233 et n° 277 est classé en zone N ; que ce terrain, qui est recouvert d'une importante végétation, jouxte, au sud des parcelles construites, classées en zone UH, et n'est séparé, au nord, que par une seule parcelle, non-construite, d'une zone d'urbanisation diffuse ; qu'il ressort, cependant, des pièces du dossier qu'il s'insère, d'ouest en est, au sein d'un important espace naturel et agricole, allant du secteur dit de « Ker Bossy » au « Marais de la Guerche », qui a été identifié, par le projet d'aménagement et de développement durables du plan, en application de l'article L. 146-2 du code de l'urbanisme, comme une coupure d'urbanisation entre les deux zones urbaines qui l'entourent au nord et au sud ; que, par ailleurs, les auteurs du plan local d'urbanisme ont entendu, par le classement litigieux, limiter le mitage des espaces naturels et ruraux de la commune de l'Ile d'Yeu, en cohérence avec l'orientation générale du projet d'aménagement et de développement durables tendant à la préservation et à la protection des milieux naturels ; que, dans ces conditions, et alors même que ce terrain était classé en zone UB dans l'ancien plan d'occupation des sols, les auteurs du plan local d'urbanisme de la commune de l'Ile d'Yeu ont pu, sans commettre d'erreur manifeste d'appréciation, le classer en zone N ;

S'agissant du classement des parcelles cadastrées section AS n° 220, n° 476, n° 482 et n° 508 en zone 2AU :

33. Considérant qu'aux termes de l'article R. 123-6 du code de l'urbanisme alors en vigueur : *« Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. / Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. / Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. » ;*

34. Considérant qu'il ressort des pièces du dossier, et notamment du règlement graphique du plan local d'urbanisme de la commune de l'Ile d'Yeu, que le terrain constitué des parcelles cadastrées section AS n° 220, n° 476, n° 482 et n° 508 est classé en zone 2AU ; que s'il est constant que ce terrain, dont la superficie approche un hectare, dispose d'un accès à la voie publique et est desservi par l'ensemble des réseaux publics, il ressort, toutefois, des pièces du dossier qu'il s'insère dans une zone d'urbanisation diffuse, caractérisée par une faible densité de constructions ; qu'ainsi, le choix de différer son urbanisation n'est pas, eu égard au parti d'aménagement retenu, entaché d'une erreur manifeste d'appréciation, alors même que ledit terrain est entouré de parcelles construites ;

35. Considérant qu'il résulte de tout de ce qui précède que la société requérante est seulement fondée à demander l'annulation partielle du plan local d'urbanisme de la commune de l'Ile d'Yeu approuvé par la délibération attaquée en tant que les articles UA 6.5, UA 7.3, UB 6.4, UB 7.3, UC 6.4, UC 7.3, UH 6.4, UH 7.2, 1AUa 6.5, 1AUa 7.3, 1AUb 6.4, 1AUb 7.2, 1AUc 6.4, 1AUc 7.2 du règlement s'appliquent aux bâtiments commerciaux, artisanaux ou d'hôtellerie ;

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

36. 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.* » ;

37. Considérant que ces dispositions font obstacle à ce que soit mise à la charge de la SCI F...-ID, qui n'est pas la partie perdante dans la présente instance, la somme que demande la commune de l'Ile d'Yeu au titre des frais exposés par elle et non compris dans les dépens ; qu'en revanche, il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de cette dernière une somme de 1 000 euros au titre de ces dispositions ;

## **D É C I D E :**

Article 1<sup>er</sup> : La délibération du 20 février 2014 du conseil municipal de l'Ile d'Yeu est annulée en tant que les articles UA 6.3, UA 6.5, UA 7.1.2, UA 7.3, UB 6.4, UB 7.1.2, UB 7.3, UC 6.4, UC 7.1.2, UC 7.3, UH 6.4, UH 7.1.3, UH 7.2, UP 7.1.2, 1UAa 6.3, 1AUa 6.5, 1AUa 7.1.2, 1AUa 7.3, 1AUb 6.4, 1AUb 7.1.2, 1AUb 7.2, 1AUc 6.4, 1AUc 7.2 et 1AUc 7.1.3 du règlement du plan local d'urbanisme de la commune s'appliquent aux bâtiments commerciaux, artisanaux ou d'hôtellerie.

Article 2 : La commune de l'Ile d'Yeu versera une somme de 1 000 euros à la SCI F...-ID au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Le surplus des conclusions de la requête de la SCI F...-ID est rejeté.

Article 4 : Les conclusions présentées par la commune de l'Ile d'Yeu sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 5 : Le présent jugement sera notifié à la SCI F...-ID et à la commune de l'Île d'Yeu.

Délibéré après l'audience du 13 décembre 2016, à laquelle siégeaient :

M. J, président,  
M. P, premier conseiller,  
M. Le E..., conseiller,

Lu en audience publique le 10 janvier 2017.

Le rapporteur,

Le président,

M. E

M. J

La greffière,

La République mande et ordonne au préfet de Vendée en ce qui le concerne ou 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,

La greffière,