

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF  
DE NANTES**

**N° 1405236**

---

M. et Mme G...et autres

---

M. P  
Rapporteur

---

Mme R  
Rapporteur public

---

Audience du 10 janvier 2017  
Lecture du 7 février 2017

---

68-02-04-02

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 les 18 juin 2014, 3 mai 2016, 17 octobre 2016, et un mémoire récapitulatif, enregistré le 22 novembre 2016, M. et Mme O...et B.. G..., M. I...F..., M. et Mme C...et C...E..., M. H...E..., Mme A...P...E..., M. et Mme L...et V... K...et Mme D...B..., représentés par la SCP Parthéma, demandent au tribunal :

1°) d'annuler, pour excès de pouvoir, l'arrêté du 18 décembre 2013 par lequel le maire de l'Ile d'Yeu a délivré à M. N...un permis d'aménager un lotissement, composé de neuf lots à usage d'habitation, sur le terrain constitué des parcelles cadastrées section AR n° 8, 10 p et 11, sis rue du Trou Pernet à l'Ile d'Yeu, ainsi que la décision implicite de rejet de leur recours gracieux ;

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.

Ils soutiennent que :

- le projet litigieux constitue une extension de l'urbanisation qui ne s'inscrit pas en continuité d'une agglomération ou d'un village, en méconnaissance du I de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme ;
- le préfet de Vendée n'a pas donné son accord au projet litigieux, alors que le plan d'occupation des sols de la commune de l'Ile d'Yeu ne justifie pas de cette extension limitée de l'urbanisation, en méconnaissance du II de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme ;
- le classement en zone UB du terrain d'assiette du projet litigieux méconnaît les articles L. 146-4 - I, L. 146-6 et R. 123-18 du code de l'urbanisme ;

- le projet litigieux aurait dû faire l'objet d'une étude d'impact, le terrain d'assiette du projet litigieux se situant dans un espace remarquable, conformément aux articles R. 431-16 du code de l'urbanisme et R. 122-2 du code de l'environnement ;
- le projet litigieux favorise une urbanisation dispersée dans une vaste zone vierge de toute construction, en méconnaissance de l'article R. 111-14 du code de l'urbanisme ;
- la servitude conventionnelle de passage dont bénéficie le pétitionnaire sur les parcelles cadastrées section AR n° 295 et n° 298 pour rejoindre la voie publique sera privée d'effet lors de la division du terrain lots, de sorte que celui-ci ne peut pas être regardé comme disposant d'un accès à la voie publique, en méconnaissance de l'article U 3 du règlement du plan d'occupation des sols de la commune de l'Ile d'Yeu ;
- le chemin de terre existant sur ces parcelles ne permet pas aux futurs résidents et aux services publics d'incendie et de secours d'accéder au terrain d'assiette du projet litigieux, en méconnaissance de l'article U 3 du règlement du plan d'occupation des sols de la commune de l'Ile d'Yeu et de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme ;
- le terrain d'assiette du projet litigieux n'est pas desservi par les réseaux publics d'eau potable et d'électricité, en méconnaissance de l'article U 4 du règlement du plan d'occupation des sols de la commune de l'Ile d'Yeu ;
- la réalisation du projet litigieux, lequel se situe à 115 mètres du rivage de la mer, dans un espace vierge de toute construction et figurant dans le périmètre d'une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique, ainsi qu'à l'intérieur d'un site inscrit, porte atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages, en méconnaissance de l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme et de l'article U 11 du règlement du plan d'occupation des sols de la commune de l'Ile d'Yeu ;
- le projet litigieux ne prévoit qu'une place de stationnement par lot, alors que la surface de plancher de chacune des constructions s'établira à 200 m<sup>2</sup>, en méconnaissance de l'article U 12 du règlement du plan d'occupation des sols de la commune de l'Ile d'Yeu ;
- la surface des espaces verts, pour les lots n° 7, n° 8 et n° 9, sera inférieure à 10 % de la surface totale de chacun de ces lots, en méconnaissance de l'article U 13 du règlement du plan d'occupation des sols de la commune de l'Ile d'Yeu ;
- le permis d'aménager attaqué ne comporte pas l'énoncé des considérations de droit et de fait qui en constituent le fondement ;
- eu égard à sa situation, le projet litigieux est susceptible de porter atteinte à une zone humide, en méconnaissance de l'article R. 111-15 du code de l'urbanisme ;
- le permis d'aménager attaqué méconnaît les articles U 7 et U 10 du règlement du plan d'occupation des sols de la commune de l'Ile d'Yeu.

Par des mémoires en défense, enregistrés les 23 septembre 2014, 7 septembre 2016, 27 septembre 2016 et 14 novembre 2016, la commune de l'Ile d'Yeu, représentée par la SELARL C - V- S, conclut au rejet de la requête et à ce qu'une somme de 3 000 euros soit mise à la charge des requérants sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que les moyens soulevés par les requérants ne sont pas fondés.

Par des mémoires en défense, enregistrés les 9 octobre 2014 et 4 octobre 2016, M.N..., représenté par la SELARL d'Avocats Interbarreaux BRG, conclut au rejet de la requête et à ce qu'une somme de 3 000 euros soit mise à la charge des requérants sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative, ainsi que les entiers dépens.

Il fait valoir que :

- le recours gracieux formé par les requérants n'a pas été notifié à la commune de l'Ile d'Yeu, en méconnaissance de l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme ;

- les requérants n'apportent aucun élément de nature à établir que le projet litigieux serait susceptible d'affecter directement les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance de P...biens, en méconnaissance de l'article L. 600-1-2 du code de l'urbanisme ;
- la requête est tardive en tant qu'elle émane de Mme A...P...E..., M. H...E...et Mme J...K..., ceux-ci n'ayant pas formé, à la différence des autres requérants, de recours gracieux dans le délai de recours contentieux ;
- les moyens soulevés par les requérants ne sont pas fondés.

Par une ordonnance du 20 octobre 2016, la clôture de l'instruction a été fixée au 22 novembre 2016 à 16 heures.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- 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. P,
- les conclusions de Mme R, rapporteur public,
- et les observations de Me B avocate des requérants et de Me L avocate de la commune de l'Ile d'Yeu.

Une note en délibéré, présentée pour M. et Mme O...et B...G..., M. I...F..., M. et Mme C...et C...E..., M. H...E..., Mme A...P...E..., M. et Mme L...et V... K...et Mme D...B..., a été enregistrée le 10 janvier 2017.

1. Considérant que, par un arrêté du 18 décembre 2013, le maire de l'Ile d'Yeu a délivré à M. N...un permis d'aménager un lotissement, composé de neuf lots à usage d'habitation, sur le terrain constitué des parcelles cadastrées section AR n° 8, 10 p et 11, sis rue du Trou Pernet à l'Ile d'Yeu ; que, par un courrier du 18 février 2014, M. et Mme G..., M. et Mme F..., M. et Mme E..., M. K...et Mme B..., voisins immédiats du projet de lotissement, ont formé un recours gracieux contre cet arrêté, qui a été implicitement rejeté ; que, par la présente requête, ces derniers, ainsi que M.E..., Mme P...E...et Mme K..., demandent notamment l'annulation de cet arrêté ;

#### Sur les conclusions d'annulation :

2. Considérant que les lotissements, qui constituent des opérations d'aménagement ayant pour but l'implantation de constructions, doivent respecter les règles tendant à la maîtrise de l'occupation des sols édictées par le code de l'urbanisme ou les documents locaux d'urbanisme, même s'ils n'ont pour objet ou pour effet, à un stade où il n'existe pas encore de projet concret de construction, que de permettre le détachement d'un lot d'une unité foncière ; qu'il appartient, en conséquence, à l'autorité compétente de refuser le permis d'aménager sollicité ou de s'opposer à la déclaration préalable notamment lorsque, compte tenu de ses caractéristiques telles qu'elles ressortent des pièces du dossier qui est soumis, un projet de division parcellaire permet l'implantation de constructions dont la compatibilité avec les règles d'urbanisme ne pourra être ultérieurement assurée lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme requises ;

*En ce qui concerne les moyens tirés de la méconnaissance de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme :*

3. Considérant, en premier lieu, qu'aux termes du I de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme alors en vigueur : « *L'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement. / (...)* » ; qu'il résulte de ces dispositions, qui sont applicables à tout terrain situé sur le territoire d'une commune littorale, que ce terrain soit ou non situé à proximité du rivage, que les constructions peuvent être autorisées dans les communes littorales en continuité avec les zones déjà urbanisées, caractérisées par une densité significative de constructions, mais qu'aucune construction ne peut en revanche être autorisée, même en continuité avec d'autres constructions, dans les zones d'urbanisation diffuse éloignées des agglomérations ;

4. Considérant qu'il ressort des pièces du dossier de demande de permis d'aménager que le terrain d'assiette du projet litigieux, qui est encore nu de toute construction, se situe, au nord du Marais de la Guerche, au sein d'une zone déjà urbanisée, caractérisée par la présence regroupée, à l'est du lieu-dit de « Ker-Châlon », d'une cinquantaine de constructions ; qu'il s'ensuit que le projet litigieux s'inscrit en continuité d'un village ou d'une agglomération au sens des dispositions précitées du I de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme ; que, par suite, le moyen tiré de la méconnaissance de ces dispositions ne peut qu'être écarté ;

5. Considérant, en second lieu, qu'aux termes du II de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme alors en vigueur : « *L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés à l'article 2 de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 précitée doit être justifiée et motivée, dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. / Toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un schéma de cohérence territoriale ou d'un schéma d'aménagement régional ou compatible avec celles d'un schéma de mise en valeur de la mer. / En l'absence de ces documents, l'urbanisation peut être réalisée avec l'accord du représentant de l'Etat dans le département. Cet accord est donné après que la commune a motivé sa demande et après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites appréciant l'impact de l'urbanisation sur la nature. Les communes intéressées peuvent également faire connaître leur avis dans un délai de deux mois suivant le dépôt de la demande d'accord. Le plan local d'urbanisme doit respecter les dispositions de cet accord.* » ; qu'une opération qu'il est projeté de réaliser en agglomération ou, de manière générale, dans des espaces déjà urbanisés ne peut être regardée comme une « extension de l'urbanisation » au sens du II de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme que si elle conduit à étendre ou à renforcer de manière significative l'urbanisation de quartiers périphériques ou si elle modifie de manière importante les caractéristiques d'un quartier, notamment en augmentant sensiblement la densité des constructions ; qu'en revanche la seule réalisation dans un quartier urbain d'un ou plusieurs bâtiments qui est une simple opération de construction ne peut être regardée comme constituant une extension au sens de la loi ;

6. Considérant qu'il est constant que le terrain d'assiette du projet litigieux est distant d'environ 150 mètres du rivage de la mer, dont il n'est séparé que par une dizaine de constructions et une route ; que, dans ces conditions, il doit être regardé comme faisant partie d'un espace proche du rivage au sens du II de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme ; qu'il ressort, toutefois, des pièces du dossier de demande de permis d'aménager que le projet litigieux, qui consiste en la création d'un lotissement composé de neuf lots à usage d'habitation pour une surface de plancher maximale totale de 2 244,50 m<sup>2</sup> sur un terrain d'une superficie de 4 489 m<sup>2</sup>, n'est pas de nature à étendre ou à renforcer de manière significative l'urbanisation du quartier dans lequel il s'insère, ni à modifier, de manière importante, ses caractéristiques, et notamment la densité des constructions existantes ; que, dès lors, ce projet d'aménagement ne constitue pas

une extension de l'urbanisation au sens des dispositions précitées, mais une simple opération de construction ; qu'il en résulte que la commune de l'Ile d'Yeu n'était pas tenue, contrairement à ce qui est allégué, d'obtenir l'accord préalable du préfet de Vendée, alors même qu'il est constant, d'une part, que le plan d'occupation des sols alors applicable ne fixe aucun critère spécifique justifiant une extension limitée de l'urbanisation, et, d'autre part, que la commune n'était pas couverte par un schéma de cohérence territoriale ; que, par suite, le moyen tiré de la méconnaissance du II de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme doit être écarté ;

*En ce qui concerne les moyens soulevés par la voie de l'exception tirés de l'illégalité du classement du terrain d'assiette du projet en zone UB du plan d'occupation des sols :*

7. Considérant que les requérant soutiennent que le classement en zone UB du plan d'occupation des sols de la commune de l'Ile d'Yeu du terrain d'assiette du projet litigieux est illégal et font, en outre, valoir que son classement, dans le document d'urbanisme immédiatement antérieur, en zone inconstructible s'opposait à la délivrance du permis d'aménager attaqué ;

8. Considérant, en premier lieu, qu'aux termes de l'article R. 123-18 du code de l'urbanisme alors en vigueur : « *I - Les documents graphiques doivent faire apparaître les zones urbaines et les zones naturelles. / Ces zones (...) sont : / 1. Les zones urbaines, dites « Zones U », dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions et, éventuellement, à l'intérieur de ces zones, la localisation des terrains cultivés à protéger et inconstructibles en application de l'article L. 123-1 (9°) ; (...) » ;*

9. Considérant que le terrain d'assiette du projet litigieux se situe, ainsi qu'il a été dit au point n° 4, au sein d'une zone déjà urbanisée ; qu'il ressort, par ailleurs, des pièces du dossier de demande de permis d'aménager que le pétitionnaire bénéficie d'un droit de passage, d'une largeur de 6 mètres, pour tout usage, sur les parcelles cadastrées section AR n° 295 et n° 298, afin de rejoindre la voie publique ; qu'il ressort, enfin, des avis émis au cours de l'instruction de la demande par le syndicat départemental d'énergie et d'équipement de Vendée le 9 octobre 2013 et le syndicat mixte Vendée Eau le 15 octobre 2013 que ce terrain est desservi par les réseaux publics de distribution d'énergie électrique et d'eau potable ; que, par suite, les auteurs du plan d'occupation des sols de la commune de l'Ile d'Yeu n'ont pas commis d'erreur manifeste d'appréciation au regard des dispositions précitées en classant ce terrain en zone UB ;

10. Considérant, en deuxième lieu, qu'aux termes de l'article L. 146-6 du code de l'urbanisme alors en vigueur : « *Les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques. Un décret fixe la liste des espaces et milieux à préserver, comportant notamment, en fonction de l'intérêt écologique qu'ils présentent, les dunes et les landes côtières, les plages et lidos, les forêts et zones boisées côtières, les îlots inhabités, les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps, les marais, les vasières, les zones humides et milieux temporairement immergés ainsi que les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive européenne n° 79-409 du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages et, dans les départements d'outre-mer, les récifs coralliens, les lagons et les mangroves. » ; que l'article R. 146-1 du même code dispose que : « *En application du premier alinéa de l'article L. 146-6, sont préservés, dès lors qu'ils constituent un site ou un paysage remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral, sont nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentent un intérêt écologique : / (...) / g) Les parties naturelles des sites inscrits ou classés en application de la loi du 2 mai 1930 modifiée et des parcs nationaux créés en application de la loi**

*n° 60-708 du 22 juillet 1960, ainsi que les réserves naturelles instituées en application de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 ; / (...) » ;*

11. Considérant qu'eu égard à sa situation au sein d'une zone déjà urbanisée, le terrain d'assiette du projet litigieux ne peut pas être regardé comme un espace remarquable à protéger au sens des dispositions précitées, alors même qu'il est constant qu'il appartient au site inscrit de l'Ile d'Yeu et figure, en outre, au sein d'une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type II ; que, par suite, son classement en zone UB ne méconnaît pas les articles L. 146-6 et R. 146-1 du code de l'urbanisme ;

12. Considérant, en troisième et dernier lieu, que le classement du terrain d'assiette du projet litigieux en zone UB ne méconnaît pas, ainsi qu'il a été dit au point n° 4, le I de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme ;

13. Considérant qu'il résulte de ce qui précède que les moyens soulevés par la voie de l'exception tirés de l'illégalité du classement du terrain d'assiette du projet litigieux en zone UB du plan d'occupation des sols de la commune de l'Ile d'Yeu ne peuvent qu'être écartés ;

*En ce qui concerne le moyen tiré du caractère incomplet du dossier de demande :*

14. Considérant qu'aux termes de l'article R. 431-16 du code de l'urbanisme dans sa rédaction alors applicable : « *Le dossier joint à la demande de permis de construire comprend en outre, selon les cas : / a) L'étude d'impact, lorsqu'elle est prévue en application du code de l'environnement, ou la décision de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement dispensant le demandeur de réaliser une étude d'impact ; / (...) » ; que ces dispositions ne sont pas applicables aux demandes de permis d'aménager, mais seulement aux demandes de permis de construire ; qu'en tout état de cause, le pétitionnaire n'était pas tenu, en application de l'article R. 441-5 du code de l'urbanisme, de joindre à son dossier de demande une étude d'impact, le terrain d'assiette du projet litigieux ne constituant pas, ainsi qu'il a été dit au point n° 11, un espace remarquable à protéger au sens des articles L. 146-6 et R. 146-1 du code de l'urbanisme ;*

*En ce qui concerne le moyen tiré de la méconnaissance de l'article R. 111-14 du code de l'urbanisme :*

15. Considérant qu'aux termes de l'article R. 111-14 du code de l'urbanisme alors en vigueur : « *En dehors des parties urbanisées des communes, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation ou sa destination : / a) A favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés ; / (...) » ; qu'il résulte, toutefois, de l'article R. 111-1 du même code que ces dispositions ne sont pas applicables sur le territoire des communes dotées d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ; qu'en l'espèce, il est constant que le territoire de la commune de l'Ile d'Yeu était doté, à la date de la décision attaquée, d'un plan d'occupation des sols ; que, par suite, les requérants ne peuvent utilement se prévaloir des dispositions précitées au soutien de P...conclusions d'annulation ;*

*En ce qui concerne les moyens tirés de la méconnaissance du règlement du plan d'occupation des sols de la commune de l'Ile d'Yeu :*

16. Considérant, en premier lieu, qu'aux termes de l'article U 3 du règlement du plan d'occupation des sols de la commune de l'Ile d'Yeu : « *Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins (entériné par acte authentique ou par voie judiciaire, en*

*application de l'article 682 du code civil). / 1°/ Accès / Les caractéristiques des accès publics ou privés doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement (...) » ;*

17. Considérant, d'une part, qu'il ressort des pièces du dossier de demande de permis d'aménager, et notamment de son annexe n° 3, que le pétitionnaire bénéficie d'un droit de passage, d'une largeur de six mètres, pour tout usage, sur les parcelles cadastrées section AR n° 295 et n° 298, lesquelles correspondent à un chemin de terre, afin de rejoindre la voie publique ; que si les requérants allèguent que cette servitude sera ultérieurement privée d'effet, en conséquence de la division du terrain d'assiette du projet litigieux en lots, il n'appartient, en tout état de cause, ni à l'administration, ni au juge administratif, de se prononcer sur la validité de cette servitude, mais seulement de constater son existence ;

18. Considérant, d'autre part, qu'il est constant que ledit chemin, dont le tracé est rectiligne, permet, dans sa partie la plus large, qui est au moins égale à quatre mètres, le croisement de deux véhicules ; qu'il n'est d'ailleurs pas contesté que ce chemin assure déjà la desserte de six constructions, en dépit de sa nature de terre, et sans qu'il soit fait état de difficultés particulières ; que si les photographies produites par les requérants permettent de constater que ce chemin présente une largeur comprise entre deux et trois mètres dans sa partie supérieure, il ne ressort, toutefois, d'aucune des pièces du dossier qu'il ne serait ni carrossable, ni utilisable par les engins des services publics d'incendie et de secours ; qu'il ressort, enfin, du plan de composition du projet litigieux qu'une aire de retournement, de huit mètres de diamètre, permettra aux engins de lutte contre les incendies et de secours de faire aisément demi-tour dans la partie centrale du lotissement ; que, dans ces conditions, et eu égard à la nature et à l'importance limitée de l'aménagement projeté, le maire de l'Ile d'Yeu n'a pas commis d'erreur d'appréciation au regard des dispositions réglementaires précitées ; que, pour les mêmes motifs, il y a lieu d'écarter le moyen tiré de la méconnaissance de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme ;

19. Considérant, en deuxième lieu, que si les requérants allèguent que le terrain d'assiette du projet litigieux n'est pas desservi par les réseaux publics d'eau potable et de distribution d'électricité, il ressort, toutefois, des avis émis par le syndicat départemental d'énergie et d'équipement de Vendée le 9 octobre 2013 et le syndicat mixte Vendée Eau le 15 octobre 2013 que le raccordement à ces réseaux ne nécessitera qu'un simple branchement ; que le moyen tiré de la méconnaissance de l'article U 4 du règlement du plan d'occupations des sols de la commune de l'Ile d'Yeu ne peut, dès lors, qu'être écarté ;

20. Considérant, en troisième lieu, qu'aux termes de l'article U 11 du règlement du plan d'occupation des sols de la commune de l'Ile d'Yeu : « *L'aspect des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes, ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.* » ; que ces dispositions ont le même objet que celles, également invoquées par les requérants, de l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme et posent des exigences qui ne sont pas moindres ; que, dès lors, c'est par rapport aux dispositions du règlement du plan d'occupation des sols que doit être appréciée la légalité de la décision attaquée ;

21. Considérant qu'il ressort des pièces du dossier de demande de permis d'aménager que le projet litigieux consiste en la création sur un terrain non-bâti, d'une superficie de 4 489 m<sup>2</sup>, d'un lotissement composé de neuf lots à usage d'habitation, pour une surface de plancher maximale totale de 2 244,50 m<sup>2</sup> et une surface de plancher maximale par lot de 200 m<sup>2</sup> ; que si ce terrain figure à l'intérieur du site inscrit de l'Ile d'Yeu et dans le périmètre d'une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type II, il ressort, toutefois, des pièces du dossier qu'il s'insère au sein d'une zone déjà urbanisée, composé d'un habitat de type pavillonnaire ; qu'il ressort, par ailleurs, de la notice de présentation du projet et du plan de

composition que le lotissement préserve les éléments structurants du paysage, en particulier les beaux arbres et les fossés ; que l'architecte des bâtiments de France a d'ailleurs émis le 13 août 2013 un avis favorable, sans réserve, à ce projet d'aménagement ; que, dans ces conditions, le permis d'aménager attaqué ne méconnaît pas les dispositions réglementaires précitées ;

22. Considérant, en quatrième lieu, qu'aux termes de l'article U 12 du règlement du plan d'occupation des sols de la commune de l'Ile d'Yeu : « 1°/ *Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. (...) / 1.1. Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre de construction avec un minimum d'une place par logement. / (...)* » ;

23. Considérant qu'il ressort des pièces du dossier de demande de permis d'aménager, et notamment de la notice de présentation, que chacun des neuf lots comprendra deux places de stationnement sur un parking non-clos ; que si l'article 12 du projet de règlement du lotissement précise que l'emplacement des parkings est figé et qu'aucune modification n'est possible, son article 5 n'impose pas, contrairement à ce qui est allégué, une surface de plancher minimale de 200 m<sup>2</sup> pour chacun des lots ; que, par suite, le permis d'aménager attaqué n'est pas incompatible avec les dispositions réglementaires précitées du plan d'occupation des sols de la commune de l'Ile d'Yeu ;

24. Considérant, en cinquième et dernier lieu, qu'aux termes de l'article U 13 du règlement du plan d'occupation des sols de la commune de l'Ile d'Yeu : « (...) / *En cas de lotissements (...), des espaces verts d'une surface de l'ordre de 10 % de la surface totale du terrain pourront être exigés.* » ;

25. Considérant que les dispositions précitées n'imposent pas que les espaces verts représentent 10 % de la surface totale de chacun des lots ; que, par suite, le moyen tiré de la méconnaissance des dispositions réglementaires précitées ne peut qu'être écarté ;

*En ce qui concerne les moyens non-repris dans le mémoire récapitulatif :*

26. Considérant qu'aux termes de l'article R. 611-8-1 du code de justice administrative : « *Le président de la formation de jugement (...) peut demander à l'une des parties de reprendre, dans un mémoire récapitulatif, les conclusions et moyens précédemment présentés dans le cadre de l'instance en cours, en l'informant que, si elle donne suite à cette invitation, les conclusions et moyens non repris seront réputés abandonnés. (...)* » ; qu'une telle demande a été adressée aux requérants le 20 octobre 2016 ; que les moyens tirés du défaut de motivation, de la méconnaissance de l'article R. 111-15 du code de l'urbanisme et des articles U 7 et U 10 du règlement du plan d'occupation des sols de la commune de l'Ile d'Yeu n'ont pas été repris dans le mémoire récapitulatif enregistré le 22 novembre 2016 ; qu'ils sont, dès lors, réputés abandonnés ;

27. Considérant qu'il résulte de tout de ce qui précède, et sans qu'il soit besoin de statuer sur les fins de non-recevoir opposées en défense, que les requérants ne sont pas fondés à demander l'annulation de l'arrêté du 18 décembre 2013 par lequel le maire de l'Ile d'Yeu a délivré à M. N...un permis d'aménager un lotissement, composé de neuf lots à usage d'habitation, sur le terrain constitué des parcelles cadastrées section AR n° 8, 10 p et 11, sis rue du Trou Pernet à l'Ile d'Yeu, ni la décision implicite de rejet de leur recours gracieux ;

Sur les dépens :

28. Considérant qu'aux termes de l'article R. 761-1 du code de justice administrative : « *Les dépens comprennent les frais d'expertise, d'enquête et de toute autre mesure d'instruction*



*dont les frais ne sont pas à la charge de l'Etat. / Sous réserve de dispositions particulières, ils sont mis à la charge de toute partie perdante sauf si les circonstances particulières de l'affaire justifient qu'ils soient mis à la charge d'une autre partie ou partagés entre les parties. (...) » ;*

29. Considérant que la présente instance n'a donné lieu à aucun dépens ; que, par suite, les conclusions présentées à ce titre par M. N...ne peuvent qu'être rejetées ;

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

30. 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.* » ;

31. Considérant que ces dispositions font obstacle à ce que soit mise à la charge de la commune de l'Ile d'Yeu, qui n'est pas la partie perdante dans la présente instance, la somme que les requérants demandent au titre des frais exposés par eux et non compris dans les dépens ; qu'il n'y a pas lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de ces derniers les sommes que demandent la commune de l'Ile d'Yeu et M. N...au titre de ces dispositions ;

## **D É C I D E :**

Article 1<sup>er</sup> : La requête de M. et Mme G..., M.F..., M. et Mme E..., M.E..., Mme P...E..., M. et Mme K...et Mme D...B...est rejetée.

Article 2 : Les conclusions présentées par M. N...au titre des dépens sont rejetées.

Article 3 : Les conclusions présentées par la commune de l'Ile d'Yeu et M. N...sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 4 : Le présent jugement sera notifié à M. et Mme O...et B...G..., M. I...F..., M. et Mme C...et C...E..., M. H...E..., Mme A...P...E..., M. et Mme L...et V...K..., Mme D...B..., à la commune de l'Ile d'Yeu et à M. M...N...

Délibéré après l'audience du 10 janvier 2017, à laquelle siégeaient :

M. R , président,  
M. S, premier conseiller,  
M. P, conseiller,

Lu en audience publique le 7 février 2017.

Le rapporteur,

Le président,

M. P

M. R

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,