

Mme Isabelle Tison, rapporteure
PENISSON, avocats

Lecture du jeudi 7 mai 2026

REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

Vu la procédure suivante :

La société Stonehenge 43/6 a demandé au tribunal administratif de Toulon d'annuler pour excès de pouvoir la décision du 20 décembre 2021 par laquelle le maire de Saint-Tropez (Var) a délivré à la société Poséidon I un permis de construire une maison individuelle à usage d'habitation, ainsi que la décision implicite de rejet de son recours gracieux. Par un jugement n° 2201647 du 13 février 2024, le tribunal administratif a rejeté cette demande.

Par une ordonnance no 24MA00877 du 17 juillet 2025, enregistrée le 23 juillet 2025 au secrétariat du contentieux du Conseil d'Etat, le président de la cour administrative d'appel de Marseille a transmis au Conseil d'Etat, en application de l'article R. 351-2 du code de justice administrative, le pourvoi et les trois mémoires, enregistrés les 12 avril, 30 juillet et 15 novembre 2024 et le 4 juillet 2025 au greffe de cette cour, présentés par la société Stonehenge 43/6, ainsi que les trois mémoires en défense, enregistrés les 4 juin, 8 novembre et 18 décembre 2024, présentés par la commune de Saint-Tropez et le mémoire en défense, enregistré le 14 octobre 2024, présenté par la société Poséidon I.

Par ce pourvoi et par un nouveau mémoire, enregistré le 20 octobre 2025 au secrétariat du contentieux du Conseil d'Etat, la société Stonehenge 43/6 demande au Conseil d'Etat :

- 1°) d'annuler ce jugement ;
- 2°) réglant l'affaire au fond, de faire droit à sa demande ;
- 3°) de mettre à la charge de la commune de Saint-Tropez et de la société Dragon 1 la somme de 4 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Vu les autres pièces du dossier ;

Vu :

- le code de l'urbanisme ;
- la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 ;
- le code de justice administrative ;

Après avoir entendu en séance publique :

- le rapport de Mme Isabelle Tison, conseillère d'Etat,
- les conclusions de M. Thomas Janicot, rapporteur public ;

La parole ayant été donnée, après les conclusions, à la SAS Buk Lament, Robillot, avocat de la société Stonehenge 43/6, à la SCP Ricard, Bendel-Vasseur, Ghnassia, avocat de la commune de Saint-Tropez, et à la SARL Thouvenin, Coudray, Grévy, avocat de la société Poséidon I ;

Considérant ce qui suit :

1. Il ressort des pièces du dossier soumis aux juges du fond que, par une décision du 20 décembre 2021, le maire de Saint-Tropez a accordé à la société Poséidon I un permis de construire une maison individuelle à usage d'habitation. La société Stonehenge 43/6 se pourvoit en cassation contre le jugement du 13 février 2024 par lequel le tribunal administratif de Toulon a rejeté sa demande tendant à l'annulation de cette décision, ainsi que du rejet de son recours gracieux.

2. Avant sa modification par l'article 42 de la loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, publiée le lendemain, l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme, applicable aux communes littorales, disposait que : " L'extension de l'urbanisation se réalise soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement " .

3. Aux termes du 2° du I de l'article 42 de la loi du 23 novembre 2018 : " L'article L. 121-8 est ainsi modifié : / a) A la fin, les mots : " soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement " sont remplacés par les mots : " en continuité avec les agglomérations et villages existants " ; / b) Sont ajoutés deux alinéas ainsi rédigés : / " Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L. 121-13, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs. / L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Elle est refusée lorsque ces constructions et installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages " . Et le V de ce même article prévoit que : " Le a du 2° du I s'applique sans préjudice des autorisations d'urbanisme délivrées avant la publication de la présente loi. Le même a ne s'applique pas aux demandes d'autorisation d'urbanisme déposées avant le 31 décembre 2021 ni aux révisions, mises en compatibilité ou modifications de documents d'urbanisme approuvées avant cette date " .

4. D'une part, il résulte de ces dispositions que si le législateur a prévu, dans les conditions fixées par le V de l'article 42 de la loi du 23 novembre 2018, une entrée en vigueur différée de la nouvelle rédaction du premier alinéa de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme, il ne l'a pas prévue pour les deux nouveaux alinéas du même article qui sont donc entrés en vigueur le lendemain de la publication de la loi. D'autre part, il résulte de ces mêmes dispositions, éclairées par les travaux parlementaires préalables à leur adoption, que les dispositions du nouveau troisième alinéa de l'article L.121-8 ne sont applicables qu'aux autorisations délivrées sur le fondement du nouveau deuxième alinéa de ce même article.

5. Par suite, si une autorisation d'urbanisme est susceptible d'être délivrée sur le fondement du nouveau deuxième alinéa de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme à compter du 25 novembre 2018, elle doit, dans ce cas, être préalablement soumise pour avis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Il suit de là qu'en jugeant que ces dispositions n'imposaient pas la consultation de cette commission au motif que la demande d'autorisation d'urbanisme de la société Poséidon I, fondée sur ce deuxième alinéa, avait été déposée avant le 31 décembre 2021, le tribunal administratif a commis une erreur de droit.

6. Il résulte de tout ce qui précède que la société Stonehenge 43/6 est fondée à demander l'annulation du jugement qu'elle attaque, sans qu'il soit besoin de se prononcer sur les autres moyens de son pourvoi.

7. Il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de la commune de Saint-Tropez une somme de 3 000 euros à verser à la société Stonehenge 43/6 au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative. Les mêmes dispositions font obstacle à ce qu'une somme soit mise à ce titre à la charge de la société Stonehenge 43/6, qui n'est pas, dans la présente instance, la partie perdante. La société Dragon 1 n'étant pas partie à la présente instance, ces dispositions font également obstacle à ce qu'une somme soit mise à sa charge.

DECIDE :

Article 1er : Le jugement du 13 février 2024 du tribunal administratif de Toulon est annulé.

Article 2 : L'affaire est renvoyée au tribunal administratif de Toulon.

Article 3 : La commune de Saint-Tropez versera à la société Stonehenge 43/6 une somme de 3 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 4 : Les conclusions présentées par la commune de Saint-Tropez et la société Poséidon I au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative et le surplus des conclusions présentées au même titre par la société Stonehenge 43/6 sont rejetées.

Article 5 : La présente décision sera notifiée à la société Stonehenge 43/6, à la commune de Saint-Tropez et à la société Poséidon I.

Délibéré à l'issue de la séance du 25 mars 2026 où siégeaient : M. Denis Piveteau, président adjoint de la section du contentieux, présidant ; Mme Gaëlle Dumortier, Mme Anne Courrèges, présidentes de chambre ; M. Jean-Luc Nevache, M. Raphaël Chambon, M. Julien Boucher, M. Pierre Boussaroque, M. Jean de L'Hermite, conseillers d'Etat et Mme Isabelle Tison, conseillère d'Etat-rapporteure.

Rendu le 7 mai 2026.

Le président :

Signé : M. Denis Piveteau
La rapporteure :
Signé : Mme Isabelle Tison
Le secrétaire :
Signé : M. Hervé Herber
