

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE MONTPELLIER**

N° 1801284

ASSOCIATION LATTES ENVIRONNEMENT ET
PAYSAGES et ASSOCIATION NON AU BETON

Mme Audrey Lesimple
Rapporteur

M. Jean-Laurent Santoni
Rapporteur public

Audience du 20 décembre 2018
Lecture du 14 janvier 2019

68-01-01-02-019

C

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Le tribunal administratif de Montpellier

(1^{ère} chambre)

Vu la procédure suivante :

Par une requête et un mémoire complémentaire enregistrés le 16 mars 2018 et le 14 septembre 2018, l'association Lattes environnement et paysages et l'association Non au béton, représentées par la SCP CGCB et Associés demandent au tribunal :

1°) d'annuler l'arrêté en date du 13 octobre 2017 par lequel le maire de Lattes a délivré à la SC Domaine de Lattes un permis de construire un ensemble de 77 logements collectifs ;

2°) d'annuler la décision du maire de Lattes du 17 janvier 2018 rejetant le recours gracieux tendant à l'annulation du permis de construire ci-dessus évoqué ;

3°) de mettre à la charge de la commune de Lattes une somme de 2 500 euros à leur verser au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elles soutiennent que :

- leur requête est recevable car elles ont agi dans les délais, elles ont intérêt et qualité pour agir et ont respecté les formalités prévues par l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme ;
- la décision a été signée par une autorité incompétente faute de délégation régulière, publiée, affichée et transmise au contrôle de légalité ;
- le volet paysager du dossier de la demande de permis de construire ne rend pas fidèlement compte des environs ;
- le zonage des corridors écologiques inclus dans la zone à urbaniser où se situe la parcelle est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation en ce qu'il ne classe pas ces corridors en zone naturelle ;
- le permis est incompatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation car il compromet la fonction écologique du corridor prévu par ce document ;
- le permis de construire méconnaît le principe de regroupement de l'urbanisation défini à l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme ;
- l'arrêté méconnaît les dispositions de l'article AU4 du plan local d'urbanisme qui impose le raccordement aux réseaux d'eau potable et d'assainissement de toute construction ;
- la construction porte atteinte aux lieux environnants et méconnaît l'article AU 11 du plan local d'urbanisme ;
- le permis aurait dû être accompagné de prescriptions prises sur le fondement de l'article R. 111-26 du code de l'urbanisme visant à limiter ses conséquences dommageables sur l'environnement ;
- le classement de la zone où se situe la parcelle en zone à urbaniser est irrégulier car cette zone se situe en coupure d'urbanisation et ce classement méconnaît les principes de limitation de l'urbanisation au sein des communes littorales.

Par deux mémoires en défense, enregistrés le 1^{er} juin 2018 et le 24 octobre 2018, la société civile Domaine de Lattes, représentée par la SCP SVA, conclut au rejet de la requête, à titre subsidiaire qu'il soit fait application des dispositions de l'article L. 600-5 et L. 600-5-1 du code de l'urbanisme et à ce que soit mise à la charge solidaire des associations Lattes environnement et paysages et Non au Béton une somme de 4 000 euros à lui verser sur le fondement des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- le moyen tiré de l'erreur manifeste d'appréciation entachant le classement en zone AU des parcelles d'assiette du projet est inopérant ;
- les autres moyens soulevés par les associations Lattes environnement et paysages et Non au Béton ne sont pas fondés.

Par deux mémoires en défense, enregistrés le 6 août 2018 et le 24 octobre 2018, la commune de Lattes, représentée par la SCP VPNG, conclut au rejet de la requête et à ce que soit mise à la charge solidaire des associations Lattes environnement et paysages et Non au Béton une somme de 3 000 euros à lui verser sur le fondement des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- la requête est irrecevable faute d'intérêt à agir des deux associations ;
- les moyens soulevés par les associations Lattes environnement et paysages et Non au Béton ne sont pas fondés.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- le code de l'environnement ;
- le code de l'urbanisme ;
- le plan local d'urbanisme de la commune de Castelnaud-le-Lez ;
- 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 Mme Lesimple,
- les conclusions de M. Santoni, rapporteur public,
- les observations de Me Gilliocq, représentant l'association Lattes environnement et paysages ainsi que l'association Non au béton, celles de Me Bézard, représentant la commune de Lattes et celles de Me Jeanjean, représentant la société Domaine de Lattes.

Une note en délibéré présentée par la commune de Lattes a été enregistrée le 27 décembre 2018.

Une note en délibéré présentée par la société Domaine de Lattes a été enregistrée le 28 décembre 2018.

Une note en délibéré présentée par l'association Lattes environnement et paysages et l'association Non au béton a été enregistrée le 3 janvier 2019.

Considérant ce qui suit :

1. Par une délibération du 24 novembre 2016, le conseil de Montpellier Méditerranée Métropole a approuvé l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone AU0, devenue zone AUc, afin notamment de permettre la réalisation d'une partie de la zone d'aménagement concertée (ZAC) Ode Acte II. Par un arrêté en date du 13 octobre 2017 le maire de Lattes a délivré à la société Domaine de Lattes un permis de construire un ensemble de 77 logements sur deux parcelles situées au sein de ladite zone, formant le lot 25D. Par un courrier du 17 janvier 2018 il a rejeté le recours gracieux tendant au retrait de ce permis de construire. L'association Lattes environnement et paysages ainsi que l'association Non au béton demandent l'annulation de ces deux dernières décisions.

Sur la recevabilité du recours :

2. L'association Lattes environnement et paysages a notamment pour objet social : « la protection et la défense de la nature, des paysages, de l'environnement et de la qualité de vie des habitants de la commune de Lattes et de ses environs (...). L'association pourra notamment engager toute action médiatique ou juridique en vue de sauvegarder les espaces naturels et agricoles ou en friche, les bâtiments et monuments historiques ou ceux ayant un intérêt architectural ou patrimonial particulier, préserver la faune et la flore, protéger et améliorer les conditions de vie des Lattois. L'association est prête à travailler en concertation avec les collectivités locales et les autorités compétentes pour les projets d'aménagements urbains et plus généralement sur tous les projets susceptibles de détruire les espaces naturels, agricoles ou en friche ». Quant à l'association Non au Béton, elle a notamment pour objet : « la protection des espaces naturels, de l'environnement et de la qualité de vie des habitants de la Métropole de Montpellier et de ses proches environs, notamment en s'opposant à tout projet d'urbanisation

susceptible de perturber la biodiversité, les ressources aqueuses et les nappes phréatiques ainsi que l'harmonie paysagère de sites naturels ou de monuments historiques. L'association pourra notamment engager toute action médiatique ou juridique en vue de sauvegarder les espaces naturels, les bâtiments et monuments historiques ou ceux ayant un intérêt architectural particulier, préserver la faune et la flore, protéger et améliorer les conditions de vie des habitants de la métropole montpelliéraine et ses proches environs. L'association est prête à travailler en concertation avec les collectivités locales et les autorités compétentes pour les projets d'aménagements urbains et plus généralement sur tous les projets susceptibles de détruire les espaces naturels ».

3. Il ressort des statuts de ces deux associations qu'elles ont pour objet de s'investir dans la détermination et la mise en œuvre des politiques urbaines afin notamment de préserver l'environnement. Leur champ géographique est clairement défini et inclut le secteur où le projet en litige doit se développer. Eu égard aux caractéristiques de la construction autorisée par le permis en litige, qui s'insère dans une zone d'aménagement concertée impliquant l'ouverture à l'urbanisation d'un espace vierge, ces deux associations ont bien intérêt à agir contre le permis en litige. La fin de non recevoir soulevée en défense doit donc être écartée.

Sur les conclusions à fin d'annulation :

4. En premier lieu, d'une part, aux termes de l'article L. 2122-18 du code général des collectivités territoriales : « *Le maire est seul chargé de l'administration, mais il peut, sous sa surveillance et sa responsabilité, déléguer par arrêté une partie de ses fonctions à un ou plusieurs de ses adjoints et, en l'absence ou en cas d'empêchement des adjoints ou dès lors que ceux-ci sont tous titulaires d'une délégation à des membres du conseil municipal* ». Mme Carole Donada, adjointe au maire déléguée à l'urbanisme et à l'aménagement durable, a reçu par arrêté du maire de Montpellier du 22 avril 2014, délégation pour « *l'instruction, la délivrance et le contrôle des autorisations en matière de droit de sols (...)* ».

5. D'autre part, aux termes de l'article L. 2131-3 du code général des collectivités : « *Les actes pris au nom de la commune autres que ceux mentionnés à l'article L. 2131-2 sont exécutoires de plein droit dès qu'il a été procédé à leur publication ou affichage ou à leur notification aux intéressés (...)* ». En vertu de ces dispositions, la formalité de publicité qui conditionne l'entrée en vigueur des actes réglementaires du maire peut être soit la publication, soit l'affichage. Si les requérantes soutiennent que la preuve de notification et de publication de cet arrêté n'est pas rapportée, elles n'apportent aucun élément afin de contester les mentions de cet acte faisant état d'une notification, d'une publication et d'une transmission en préfecture le 22 avril 2014 suivi du seing du premier adjoint. En outre, la commune produit en défense un certificat de publication et d'affichage de cet arrêté, établi par le maire et non contesté par les requérantes. Dès lors, en l'absence de contestation probante des éléments apportés en défense, ceux-ci apparaissent suffisants pour établir le caractère exécutoire de la délégation de signature concédée à Mme Donada. En conséquence, le moyen tiré de l'incompétence de l'auteur de l'acte doit être écarté.

6. En deuxième lieu, aux termes de l'article R. 431-8 du code de l'urbanisme : « *Le projet architectural comprend une notice précisant : (...)* 2° *Les partis retenus pour assurer l'insertion du projet dans son environnement et la prise en compte des paysages, faisant apparaître, en fonction des caractéristiques du projet : a) L'aménagement du terrain, en indiquant ce qui est modifié ou supprimé ; b) L'implantation, l'organisation, la composition et le volume des constructions nouvelles, notamment par rapport aux constructions ou paysages avoisinants ; c) Le traitement des constructions, clôtures, végétations ou aménagements situés en*

limite de terrain... ». Aux termes de l'article R. 431-10 du même code : « Le projet architectural comprend également : (...) c) Un document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction par rapport aux constructions avoisinantes et aux paysages, son impact visuel ainsi que le traitement des accès et du terrain ; d) Deux documents photographiques permettant de situer le terrain respectivement dans l'environnement proche et, sauf si le demandeur justifie qu'aucune photographie de loin n'est possible, dans le paysage lointain. Les points et les angles des prises de vue sont reportés sur le plan de situation et le plan de masse ».

7. Si les requérantes font grief aux différents documents graphiques d'occulter l'environnement naturel situé aux environs du projet, il n'est pas contesté que les parcelles d'assiette du projet ne sont ni incluses, ni à proximité immédiate d'un site classé ou d'une zone protégée. Au demeurant, il ressort de la notice paysagère qu'elle fait mention de la proximité des deux milieux humides situés de part et d'autre du projet, le lit de la Lironde et le marais de l'Estanel. La fiche du lot 25D fait également état du cadre naturel de la zone et de sa visibilité depuis le marais. Il est néanmoins précisé que le terrain est actuellement en friche et que le projet n'induit aucune suppression de végétation. Dès lors, et alors qu'il ressort du dossier de la demande de permis de construire qu'il comporte toutes les pièces requises par les dispositions précitées, le moyen tiré de ce que le volet paysager du dossier de demande de permis de construire était insuffisant doit être écarté.

En ce qui concerne l'irrégularité du classement de la zone AUc invoquée par voie d'exception :

8. En premier lieu, en vertu de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme, relatif au régime d'urbanisation des communes littorales : « *L'extension de l'urbanisation se réalise soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement* ». Il résulte de ces dispositions, éclairées par les travaux préparatoires de la loi du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral dont elles sont issues, que le plan local d'urbanisme d'une commune littorale peut prévoir l'extension de l'urbanisation soit 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, soit en délimitant une zone destinée à l'accueil d'un hameau nouveau intégré à l'environnement.

9. L'article L. 131-1 du même code dispose que : « *Les schémas de cohérence territoriale sont compatibles avec : 1° Les dispositions particulières au littoral et aux zones de montagne prévues aux chapitres I et II du titre II ou les modalités d'application de ces dispositions particulières lorsqu'elles ont été précisées pour le territoire concerné par une directive territoriale d'aménagement prévue par l'article L. 172-1* ». Enfin, en vertu de l'article L. 131-4 : « *Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales sont compatibles avec : 1° Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1* ». Il résulte de ces dispositions que seul un rapport de compatibilité est prévu entre les documents d'urbanisme ci-dessus mentionnés et les règles spécifiques à l'aménagement et à la protection du littoral. En outre, lorsque le territoire d'une commune, soumise aux dispositions particulières au littoral, est couvert par un schéma de cohérence territoriale mettant en œuvre ces dispositions, celui-ci fait obstacle à une application directe au plan local d'urbanisme des dispositions législatives particulières au littoral, la compatibilité du plan local d'urbanisme devant être appréciée au regard des seules orientations du schéma de cohérence territoriale.

10. Il ressort, d'une part, du schéma de cohérence territoriale de l'agglomération de Montpellier (SCOT) que le secteur en litige est compris dans une zone d'extension urbaine

d'intensité moyenne, en continuité de l'urbanisation existante que constitue le lieu-dit de Boirargues. A supposer que le SCOT n'ait pas entendu définir des zones d'extension d'urbanisation au sens des dispositions de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme, il ressort des pièces du dossier que le secteur en litige se situe, au niveau de sa limite Nord, en continuité de la zone d'activité du Soriech, elle-même en continuité de la zone urbaine que constitue le lieu dit de Boirargues, ainsi qu'à proximité immédiate, au nord et au sud, de quelques mas et habitations. S'il est constant que la zone en litige n'est pas actuellement bâtie et qu'elle est bordée de plusieurs éléments paysagers que sont la zone humide de l'Estanel à l'Est, le lit de la Lironde à l'ouest, formant une trame verte ainsi que des espaces boisés au Nord et au Sud, cette circonstance est sans influence sur la localisation de la zone en litige en continuité de la zone d'activité du Soriech qui, au regard des photographies aériennes produites, constitue une zone déjà urbanisée caractérisée par un nombre et une densité significatifs de constructions. En outre, il ressort de l'orientation d'aménagement et de programmation de ce secteur qu'est prévue la création d'une station de tramway, révélant un projet d'urbanisation en continuité de l'existant.

11. Il ressort, d'autre part, de l'orientation d'aménagement et de programmation de la zone qu'elle prévoit la mise en œuvre de corridors écologiques et le renforcement des boisements existants, avec notamment un corridor prévu au Nord du projet, représenté sur les documents graphiques comme étant situé entre la zone d'activité de Soriech et les parties identifiées comme devant accueillir de nouvelles constructions. Il ressort du rapport de présentation du projet que ce corridor impliquant notamment un alignement d'arbres a pour objet principal de permettre le transit de chiroptères, présentes sur le site, entre des espaces boisés et la zone humide de l'Estanel. Il ne ressort toutefois pas des différentes études préalables relatives au milieu naturel versées au débat, que ce corridor serait actuellement existant et fonctionnel ni que de par ses caractéristiques il constituerait, ainsi que le soutiennent les requérantes, une rupture d'urbanisation que la commune aurait pour objet de renforcer. Dès lors, la présence de ce seul corridor n'a pas pour effet de séparer la zone en litige de la zone d'activité du Soriech dont elle est continue. De la même manière, le fait que la zone en litige soit traversée du Nord au Sud par le chemin de Soriech, dont il est prévu de conserver les boisements ne constitue pas une rupture d'urbanisation au sein de la zone en litige dans la mesure où cette route aura justement pour objet de desservir la future zone. Le moyen tiré de la méconnaissance des dispositions de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme doit être écarté.

12. En deuxième lieu, aux termes de l'article L. 121-13 du code de l'urbanisme : *« L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L. 321-2 du code de l'environnement est 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 »*. Pour déterminer si un terrain constitue un « espace proche du rivage » au sens des dispositions précitées, il convient de prendre en compte les critères de distance séparant le terrain d'assiette du rivage de la mer en tenant compte des éléments du relief et du paysage, le fait d'en être ou non séparé par une zone urbanisée, et la covisibilité entre ce terrain et le plan d'eau.

13. En outre, il résulte de ce qui a été précédemment développé au point 9 du présent jugement que lorsque le territoire d'une commune, soumise aux dispositions particulières au littoral, est couvert par un schéma de cohérence territoriale mettant en œuvre ces dispositions, celui-ci fait obstacle à une application directe au plan local d'urbanisme des dispositions législatives particulières au littoral, la compatibilité du plan local d'urbanisme devant être

appréciée au regard des seules orientations du schéma de cohérence territoriale. Toutefois, ce principe ne fait pas obstacle, le cas échéant, à la possibilité pour tout intéressé de faire prévaloir par le moyen de l'exception d'illégalité, les dispositions législatives particulières au littoral sur les orientations générales du schéma de cohérence territoriale.

14. Le document d'orientations générales du SCOT de l'agglomération de Montpellier précise, s'agissant de l'identification des espaces proches du rivage : « *dans un littoral à faible relief, constitué de vastes plages, d'étangs et d'espaces de marais, les critères de détermination des espaces proches du rivage ne peuvent pas reposer sur la notion de co-visibilité. Ils se fondent donc sur les deux critères suivants : - d'abord l'absolue nécessité de prendre en compte l'écosystème formé par les étangs littoraux et les zones humides associées ; - ensuite, l'ambiance marine ou lacustre résultant de la configuration des lieux, de l'animation des espaces de vie correspondants et d'une notion de distance en espace temps estimé à un quart d'heure de marche à pied. L'application combinée de ces deux critères permet de déterminer la limite des espaces proches du rivage reporté au plan de secteur littoral* ». Il prévoit que deux critères principaux permettent de caractériser les conditions d'urbanisation des espaces proches du rivage à savoir, d'une part, la haute valeur paysagère et environnementale et d'autre part, la proportionnalité, critère selon lequel : « *l'extension de l'urbanisation doit respecter une certaine proportionnalité avec l'urbanisation existante et être à la mesure des besoins présents et futurs des populations permanente ou temporaire* ». En déterminant « les espaces proches du rivage » visés par l'article L. 121-13 du code de l'urbanisme en ignorant les critères relatifs à la covisibilité et aux caractéristiques, en terme d'urbanisation, de la zone séparant ces espaces du rivage, les auteurs du SCOT ont fixé des modalités particulières d'application de cet article qui sont incompatibles avec la qualification de ces espaces, telle qu'elle résulte de ces dispositions. Dès lors, les requérantes sont fondées à soutenir que la régularité de l'urbanisation de la zone en litige doit être appréciée au regard des critères fixés par la loi littorale et implique d'écarter les dispositions du SCOT.

15. En l'espèce, il n'est pas contesté que la zone en litige se situe à près de 1 800 mètres au Nord de l'étang du Méjean. S'il ressort des pièces du dossier que le secteur situé en limite Sud de la zone en litige n'est pas urbanisé, il ressort des photographies aériennes produites que cette zone ne constitue pas une limite d'urbanisation du secteur puisque les communes limitrophes ont, à proximité immédiate, un développement urbain qui s'étend bien plus au Sud. Si les requérantes se prévalent d'un rapport d'huissier qui établirait la situation de co-visibilité entre l'étang et le projet, il ressort de ce rapport que les éléments paysagers caractéristiques de la zone en litige étaient visibles d'un point d'observation qui n'est pas situé sur le rivage de l'étang du Méjean mais au Nord de celui-ci. En outre, il ressort des études réalisées dans le cadre de la révision du SCOT de Montpellier Méditerranée Métropole, prenant en compte le relief des paysages, que la limite envisagée des espaces proches du rivage se situerait au Sud de la zone en litige compte tenu de la présence entre celle-ci et le rivage de reliefs élevés, sources de forte covisibilité. Si les requérantes se prévalent de ce que le profil altimétrique établi depuis l'étang du Méjean jusqu'à la zone en litige révèle que cette dernière se situe en surélévation, ce seul constat ne suffit pas à établir l'existence d'une covisibilité. Au demeurant, le rapport de synthèse des études géométriques menées sur le projet, comprenant une modélisation des reliefs existants et des bâtiments projetés, permet de constater qu'une hauteur maximale des bâtiments à 35 mètres NGF limite presque complètement la visibilité du projet à venir, impliquant ainsi l'absence de covisibilité entre l'étang et les parcelles à urbaniser.

16. Il résulte de ce qui précède que la zone en litige n'est pas incluse dans un espace proche du rivage et les requérantes ne peuvent donc utilement se prévaloir de la méconnaissance des dispositions précitées de l'article L. 121-13 du code de l'urbanisme.

17. En troisième lieu, l'article L. 121-22 du code de l'urbanisme prévoit que : « *Les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation* ».

18. Il résulte des termes de cette règle que son observation ne peut s'apprécier que lorsque le document d'urbanisme porte sur une partie significative du territoire auquel il s'applique. En l'espèce, la délibération en litige n'a pour effet d'ouvrir à l'urbanisation qu'une zone dont la superficie est limitée par rapport au territoire de la commune. Il n'y a donc pas lieu de faire application, au sein même de ce secteur limité, des dispositions précitées. Cette zone est identifiée au sein du plan local d'urbanisme en vigueur comme une zone à urbaniser dont l'urbanisation est bloquée et non comme une coupure d'urbanisation. Au niveau du SCOT, ce secteur est identifié comme une zone d'extension urbaine d'intensité moyenne. En tout état de cause, il résulte de ce qui précède que si une zone autour du lit de la Lironde entre les deux secteurs urbanisés que sont le centre de Lattes et Boirargues n'est pas actuellement urbanisée, l'urbanisation du secteur en litige, eu égard à sa superficie et au maintien de corridors écologiques, ne s'oppose pas au maintien de la coupure d'urbanisation existante. D'ailleurs, ainsi que le fait valoir la commune de Lattes en défense, son projet n'est pas incompatible avec le projet de SCOT actuellement en révision qui identifie effectivement le lit de la Lironde comme une coupure d'urbanisation à préserver. Le moyen tiré de la méconnaissance des dispositions précitées doit donc être écarté.

19. En quatrième lieu, l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur AUc prévoit le maintien et la restauration de deux corridors écologiques, au Nord et au Sud de la zone visant à permettre, d'après le rapport de présentation, une connexion entre la zone humide de l'Estanel et le lit de la Lironde, situés de part et d'autre de la zone en litige, qui constituent, de par leurs caractéristiques écologiques et les massifs boisés qui s'y trouvent, des territoires favorables aux chiroptères. Bien qu'il soit constant que ces corridors sont importants pour limiter l'impact de l'urbanisation de la zone sur le milieu naturel et notamment permettre le transit des chiroptères, dont deux espèces vulnérables ou menacées ont été relevées sur le site alors que la présence d'autres espèces présentant un enjeu local de conservation important est fortement probable, les requérants ne sont pas fondés à soutenir que les caractéristiques propres de ces éléments impliquaient qu'ils soient classés en zone naturelle. En outre, la réalisation des deux corridors écologiques que la commune souhaite restaurer et maintenir est clairement indiquée par l'orientation d'aménagement et de programmation qui schématise leur localisation envisagée, et à laquelle renvoie le règlement de la zone. Dès lors, un classement en zone naturelle des parcelles concernées n'apparaît pas nécessaire pour garantir la fonction de ces couloirs écologiques. Le moyen tiré de l'erreur manifeste d'appréciation dans le classement en zone à urbaniser des emprises foncières correspondant aux couloirs écologiques prévus dans la zone doit être écarté.

20. Il résulte de ce qui a été développé aux points 8 à 19 du présent jugement que le moyen tiré de l'irrégularité du zonage du plan local d'urbanisme, en ce qu'il prévoit l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUc doit être écarté.

En ce qui concerne l'illégalité du permis de construire au regard du document local d'urbanisme :

21. En premier lieu, aux termes de l'article AU4 du plan local d'urbanisme : « *Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable (...) Toute construction ou installation nouvelle*

rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public existant... ».

22. Il est constant que le terrain en litige n'est pas actuellement desservi par les réseaux de distribution d'eau potable et d'assainissement. Toutefois, la fiche du lot d'assiette fait état des réseaux à venir et des points de raccordement de l'immeuble. Il ressort également de l'avis favorable rendu le 26 juillet 2017 par le gestionnaire de ces réseaux que leur réalisation est en cours par l'aménageur de la ZAC et que le pétitionnaire devra respecter les branchements prévus par la fiche de lot. Le permis en litige impose au pétitionnaire le respect de cette prescription. Enfin, si les requérantes soutiennent que le dossier de réalisation et le programme des équipements publics de la zone d'aménagement concertée n'auraient pas été approuvés par la métropole, il ressort des mentions du cahier des charges de cession du lot 25D que la métropole de Montpellier a approuvé, par une délibération du 27 novembre 2013, la création de la ZAC Ode Acte II et qu'un contrat de concession d'aménagement a été signé dès le 5 décembre 2011 pour un projet d'aménagement d'ensemble incluant la dite ZAC. Dès lors, bien que le terrain d'assiette du projet ne soit pas actuellement raccordé aux réseaux de distribution d'eau potable et d'assainissement, il ressort des pièces du dossier que la construction telle qu'elle a été autorisée ne méconnaît pas les dispositions précitées de l'article AU 4 du plan local d'urbanisme.

23. En deuxième lieu, aux termes de l'article AU 11 du plan local d'urbanisme : *« Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions et autres modes d'occupation du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».*

24. Il est constant que le terrain du projet se situe dans un environnement peu construit à proximité d'espaces naturels que sont le lit de la Lironde, le marais de l'Estanel ainsi que quelques boisements. Toutefois, la construction en litige fait partie d'un projet de développement urbain ayant donné lieu à l'adoption d'une ZAC et à l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUc qui se situe en continuité de la zone artisanale urbanisée de Soriech et est longée par une ligne de tramway dont le développement est prévu. Il ressort des éléments versés aux débats que l'insertion paysagère des constructions au sein de la zone AUc a fait l'objet d'études spécifiques afin de limiter la visibilité du projet depuis le littoral, ayant donné lieu à une limitation de la hauteur des constructions selon un épannelage gradué impliquant trois hauteurs maximales définies selon la topographie du secteur. En outre, il ressort du dossier de la demande de permis de construire qu'il prévoit une surface importante d'espaces libres, dont la majorité en pleine terre, et des plantations nombreuses contribuant à limiter les vues sur le projet. Enfin, s'il est constant que se situent en frange ouest du périmètre de la ZAC, plusieurs mas d'architecture traditionnelle, la construction en litige dont l'architecture est contemporaine ne porte pas de ce seul fait atteinte aux lieux environnants étant rappelé son implantation à proximité d'une zone artisanale comprenant de grandes surfaces commerciales et du projet de ZAC visant notamment au développement de logements collectifs. Dès lors, le maire n'a pas fait une inexacte application des dispositions précitées en délivrant le permis en litige.

25. En troisième lieu, aux termes de l'article L. 152-1 du code de l'urbanisme : *« L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au*

règlement et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation ».

26. Ainsi qu'en fait état le point 19 du présent jugement, l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur AUc, à laquelle renvoie le règlement de la zone, prévoit la création d'un corridor écologique en limite Nord de la zone afin notamment de permettre le transit de chiroptères entre le marais de l'Estanel et le lit de la Lironde, dans la mesure où la présence d'espèces vulnérables et menacées a été relevée. Ce corridor a pour objet de s'inscrire en continuité d'une liaison Est - Ouest existante en limite Est du projet dont la largeur est comprise entre 30 mètres et 70 mètres. Le permis a en conséquence été soumis à l'obligation de respecter une bande inconstructible de 10 mètres de largeur en limite Nord du terrain. Compte tenu de la fonction écologique de ce corridor, le constructeur y prévoit la plantation de nombreux arbres formant une barrière végétale et permettant également de diminuer les vues sur la zone d'activité. Pour contester ces mesures, les requérantes versent au débat une expertise faunistique fondée notamment sur les diagnostics écologiques menés dans le cadre du projet d'élaboration de la ZAC, qui préconise la réalisation d'un corridor d'au moins 50 mètres de large structuré par deux alignements d'arbres enserrés au sein d'un alignement d'arbres de haut jet au Nord et d'une haie arbustive dense au Sud. Il est par ailleurs constant que la création d'un corridor écologique est indispensable afin de compenser les effets négatifs de l'urbanisation de ce secteur et que, comme le rappelle l'expertise faunistique transmise par les requérantes, le corridor mis en place doit, par ses caractéristiques, permettre le transit effectif des diverses espèces susceptibles de relier les secteurs naturels séparés par l'urbanisation. Si la commune soutient que le projet s'implanterait à 16,90 mètres de la limite nord du projet, cette affirmation ne ressort pas des pièces du dossier pas plus que la suffisance de cette distance pour assurer la fonction écologique du corridor. Si la commune de Lattes fait également valoir que la construction en litige serait séparée de près de trente mètres des constructions les plus proches au Nord, une telle distance ne ressort pas des pièces du dossier alors qu'il n'est pas établi que l'espace situé au Nord de la parcelle qui clôt la zone d'activité de Soriech, en partie bétonnée et grillagée, remplisse une fonctionnalité équivalente à celle d'un corridor écologique. Enfin, si la commune soutient qu'un espace libre de toute construction ne serait pas favorable au transit des chiroptères, elle n'établit pas pour autant que le corridor prévu par le projet est suffisant pour assurer les objectifs fixés par l'orientation d'aménagement et de programmation de la zone.

27. Dès lors, la construction d'un immeuble de plusieurs dizaines de mètres de long dont la hauteur atteindra près de 20 mètres et dont l'accès véhiculé sera situé au nord de la parcelle, à proximité immédiate du corridor, dont le développement est envisagé sur une largeur de seulement 10 mètres, est de nature à s'opposer aux objectifs fixés par l'orientation d'aménagement et de programmation, eu égard aux nuisances générées par le projet, à la largeur limitée du corridor écologique qu'il est prévu de créer et à l'absence de toute information sur l'aménagement de cette bande de 10 mètres susceptible de démontrer qu'elle remplirait bien la fonction écologique qui lui est dévolue. Dès lors, le moyen tiré de ce que le permis en litige ne serait pas compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation doit être accueilli.

En ce qui concerne l'illégalité de la construction au regard des dispositions légales d'urbanisme :

28. En premier lieu, en vertu des dispositions précitées de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme, relatif au régime d'urbanisation des communes littorales, l'extension de l'urbanisation doit être en continuité avec les agglomérations et villages existants ou en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.

29. En l'espèce, le terrain du projet est mitoyen en limite nord de deux parcelles construites, incluses dans la zone d'activité du Soriech, qui constitue une zone urbanisée, et est bordé, en limite Est, par une ligne de tramway existante. Bien que le projet se situe au sein d'une zone actuellement peu construite, il est constant qu'il fait partie d'une ZAC dont la réalisation est permise par l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUc approuvée par délibération du 24 novembre 2016. Dès lors, les requérantes ne sont pas fondées à soutenir que l'extension de l'urbanisation impliquée par la réalisation du projet en litige ne serait pas en continuité de l'urbanisation existante.

30. En second lieu, aux termes de l'article R. 111-26 du même code : « *Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement* ».

31. Il résulte des éléments développés au point 19 du présent jugement que la limitation des effets néfastes sur l'environnement de l'urbanisation de la ZAC implique notamment la création de corridors remplissant une fonction écologique, avec pour effet de compenser l'urbanisation de l'ensemble de cette zone. Cette mesure fait suite au relevé de la présence de chiroptères présentant un enjeu local de conservation important utilisant le secteur en litige comme territoire de chasse compte tenu notamment de l'attractivité des zones humides que sont le lit de la Lironde et le marais de l'Estanel situées de part et d'autre de la zone AUc. Bien que les caractéristiques du projet, qui consiste en la réalisation de 77 logements collectifs au sein de quatre immeubles sur un terrain d'une superficie de 7 235 m², soient d'ampleur limitée, il est constant qu'il est source de pollution lumineuse, de nuisances et qu'il implique la réduction d'une zone identifiée comme un territoire de chasse potentiel de chiroptères. Surtout, il résulte des éléments développés au point 27 du présent jugement que le corridor écologique prévu par le permis de construire est insuffisant pour assurer le maintien des fonctionnalités écologiques de la zone. Dès lors, les associations requérantes sont fondées à soutenir que le maire aurait dû accompagner la délivrance du permis en litige de prescriptions spéciales sur le fondement de l'article R. 111-26 du code de l'urbanisme pour s'assurer de la mise en œuvre efficace du corridor écologique identifié par le plan local d'urbanisme comme nécessaire.

Sur la possibilité d'une régularisation :

32. Aux termes de l'article L. 600-5 du code de l'urbanisme : « *Le juge administratif qui, saisi de conclusions dirigées contre un permis de construire, de démolir ou d'aménager, estime, après avoir constaté que les autres moyens ne sont pas fondés, qu'un vice n'affectant qu'une partie du projet peut être régularisé par un permis modificatif, peut limiter à cette partie la portée de l'annulation qu'il prononce et, le cas échéant, fixer le délai dans lequel le titulaire du permis pourra en demander la régularisation* ».

33. Il résulte des points 27 et 31 du présent jugement que le permis en litige n'est pas compatible avec la réalisation des objectifs de l'orientation d'aménagement et de programmations auxquels renvoie le règlement de la zone et qu'il n'est pas assorti des prescriptions permettant d'assurer le maintien des fonctionnalités écologiques de la zone. Ces vices qui n'affectent qu'une partie identifiée du projet, peuvent être régularisés, eu égard aux dimensions du terrain d'assiette et aux caractéristiques du projet, par un permis modificatif portant sur l'aménagement de la partie nord du terrain pour permettre d'assurer l'effectivité du

corridor écologique prévu. Dès lors, il y a lieu d'annuler le permis en litige ainsi que la décision du 17 janvier 2018 rejetant le recours gracieux dirigé à son encontre, en tant seulement qu'ils ne permettent pas d'assurer la fonctionnalité écologique du corridor prévu par l'orientation d'aménagement et de programmation.

Sur les frais liés au litige :

34. Les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative s'opposent à ce que les sommes réclamées par la commune de Lattes et la société Domaine de Lattes, au titre des frais exposés par elles et non compris dans les dépens, soient mises à la charge des associations Lattes environnement et paysages et Non au béton, qui ne sont pas les parties perdantes dans la présente instance. Il y a lieu, en revanche, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de la commune de Lattes d'une part et de la société Domaine de Lattes, d'autre part, une somme de 500 euros chacune à verser à l'association Lattes environnement et paysages ainsi qu'une somme de 500 euros chacune à verser à l'association Non au béton, au titre de ces mêmes dispositions.

DECIDE :

Article 1^{er} : Le permis de construire délivré le 13 octobre 2017 par le maire de Lattes à la société Domaine de Lattes ainsi que la décision du 17 janvier 2018 rejetant le recours gracieux formé contre cet arrêté sont annulés en tant seulement qu'ils autorisent un corridor écologique insuffisant en limite nord du terrain.

Article 2 : La commune de Lattes versera une somme de 500 euros à l'association Lattes environnement et paysages ainsi qu'une somme de 500 euros à l'association Non au béton sur le fondement des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : La société Domaine de Lattes versera une somme de 500 euros à l'association Lattes environnement et paysages ainsi qu'une somme de 500 euros à l'association Non au béton sur le fondement des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 4 : Le présent jugement sera notifié à l'association Lattes environnement et paysages, à l'association Non au béton, à la commune de Lattes ainsi qu'à la société Domaine de Lattes.

Délibéré après l'audience du 20 décembre 2018, à laquelle siégeaient :

M. Antolini, président,
Mme Baux, premier conseiller
Mme Lesimple, conseiller.

Lu en audience publique le 14 janvier 2019.

Le rapporteur,



A. Lesimple

Le président,



J. Antolini

Le greffier,



M. Chouart

La République mande et ordonne au préfet de l'Hérault 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,

Montpellier, le 14 janvier 2019

Le greffier,



