COUR ADMINISTRATIVE D'APPEL DE MARSEILLE
45, boulevard Paul Peytral
CS 10003
13291 MARSEILLE CEDEX 06
Tél : 04 91 04 45 45
Fax : 04 91 04 45 00

Greffe ouvert du lundi au vendredi de
9h00 à 12h00 - 13h45 à 16h30
https://marseille.cour-administrative-appel.fr

Marseille, le 15/10/2026

ASSOCIATION COMMUNAUTE
ENVIRONNEMENTALE EST VAR
1016 AVENUE HENRI GIRAUD
83600 FREJUS

Notre réf : N° 24MA02414
(à rappeler dans toutes correspondances)

ASSOCIATION COMMUNAUTE ENVIRONNEMENTALE EST VAR c/ COMMUNE DE FRÉJUS
NOTIFICATION D'UN ARRET
Lettre recommandée avec avis de réception

Madame, Monsieur,

J'ai l'honneur de vous adresser, ci-joint, l'expédition d'un arrêt du 15/10/2026 rendu par la Cour administrative d'appel de Marseille dans l'affaire enregistrée sous le numéro mentionné ci-dessus.

CASSATION : Si vous estimez devoir vous pourvoir en cassation contre cet arrêt, **votre requête, accompagnée d'une copie de la présente lettre**, devra être introduite dans un délai de 2 mois devant le Conseil d'Etat, Section du Contentieux, 1 Place du Palais-Royal - 75100 PARIS RP, ou www.telerecours.conseil-etat.fr pour les utilisateurs de Télérecours. Ce délai est ramené à 15 jours pour les arrêts statuant sur des demandes de sursis.

Les délais ci-dessus mentionnés sont augmentés d'un mois pour les personnes demeurant en Guadeloupe, en Guyane, à la Martinique, à La Réunion, à Mayotte, à Saint-Barthélemy, à Saint-Martin, à Saint-Pierre-et-Miquelon, en Polynésie française, dans les îles Wallis et Futuna, en Nouvelle-Calédonie et dans les Terres australes et antarctiques françaises, et de 2 mois pour celles qui demeurent à l'étranger, conformément aux dispositions de l'article 643 du code de procédure civile.

A peine d'irrecevabilité, le pourvoi en cassation doit :
- être assorti d'une **copie de la décision** juridictionnelle contestée ;
- être présenté, **par le ministère d'un avocat au Conseil d'Etat et à la Cour de Cassation**.

EXECUTION : Lorsque l'arrêt vous accorde partiellement ou totalement satisfaction, vous avez la possibilité d'user des dispositions de l'article L. 911-4 du code de justice administrative, aux termes duquel : " *En cas d'inexécution (...) d'un arrêt, la partie intéressée peut demander (...) à la cour administrative d'appel qui a rendu la décision d'en assurer l'exécution (...)* ".

Conformément à l'article R. 921-1-1 du même code, cette demande ne peut être présentée avant l'expiration d'un délai de 3 mois à compter de la notification de l'arrêt, sauf décision expresse de refus d'exécution opposée par l'autorité administrative. Dans ce cas, vous disposez de 2 mois pour présenter votre demande d'exécution devant la Cour.

Toutefois, s'il s'agit d'une décision ordonnant une mesure d'urgence, cette demande peut être présentée sans délai.

Je vous prie de bien vouloir recevoir, Madame, Monsieur, l'assurance de ma considération distinguée.

Le greffier en chef,
ou par délégation le greffier,

COUR ADMINISTRATIVE D'APPEL
DE MARSEILLE

N° 24MA02414

ASSOCIATION COMMUNAUTE ENVIRONNEMENTALE EST VAR

Mme Hameline
Rapporteure

M. Quenette
Rapporteur public

Audience du 1er octobre 2026
Décision du 15 octobre 2026

68-001-01-02-03
68-01-01-02-02-16-02
68-03-025-02
C

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

La cour administrative d'appel de Marseille

1ère chambre

Vu la procédure suivante :

Procédure contentieuse antérieure :

L'association Communauté environnementale Est Var a demandé au tribunal administratif de Toulon d'annuler l'arrêté du 20 avril 2021 par lequel le maire de la commune de Fréjus a délivré à la société civile immobilière (SCI) La Clairière un permis de construire pour la réalisation d'un bâtiment à usage de bureaux sur la parcelle AW n° 106 située avenue Henri Giraud.

Par un jugement n° 2101630 du 23 juillet 2024, le tribunal administratif de Toulon a rejeté sa demande.

Procédure devant la cour :

Par une requête et des mémoires enregistrés les 11 septembre et 20 décembre 2024, et les 24 janvier et 26 février 2025, l'association communauté environnementale Est Var, représentée par Me Morabito, demande à la cour :

1°) d'annuler ce jugement du tribunal administratif de Toulon du 23 juillet 2024 ;

2°) d'annuler l'arrêté de permis de construire délivré par le maire de Fréjus le 20 avril 2021 ;

3°) subsidiairement, d'ordonner l'interdiction de la mise en œuvre du permis de construire jusqu'à délivrance de la dérogation prévue par l'article L. 411-2 I 4° du code de l'environnement ;

4°) de mettre à la charge de la commune de Fréjus et de la SCI La Clairière chacune une somme de 5 000 euros sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- le dossier de demande de permis de construire est incomplet et erroné en violation de l'article R. 431-8 du code de l'urbanisme quant à la valeur écologique de la parcelle, aux espaces boisés et à leur traitement ;
- le tribunal n'a pas retenu à tort l'illégalité, par voie d'exception, du plan local d'urbanisme approuvé le 12 juillet 2019 en tant qu'il déclasse une partie de l'espace boisé classé grevant la parcelle AW n° 106 et en tant qu'il classe celle-ci en zone UCb ;
- le plan local d'urbanisme méconnaît l'obligation de classement des espaces boisés classés les plus significatifs prévue par l'article L. 121-27 du code de l'urbanisme ;
- le plan local d'urbanisme est incompatible avec le schéma de cohérence territoriale (SCOT) de la communauté d'agglomération Var Est Méditerranée ;
- le permis de construire est illégal au regard des dispositions antérieures du plan local d'urbanisme ;
- le permis de construire méconnaît les dispositions du SDAGE relatives à la protection des zones humides ;
- le projet autorisé n'est pas situé en continuité de l'urbanisation existante en méconnaissance de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme ;
- il porte atteinte aux espaces remarquables et aux milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques en violation de l'article L. 121-23 du même code ;
- le projet compromet la conservation des espaces boisés classés grevant la parcelle en violation de l'article L. 113-2 du code de l'urbanisme ;
- le permis de construire n'a pas été assorti de prescriptions spéciales en violation de l'article R. 111-26 du code de l'urbanisme ;
- il méconnaît l'article UC 7 du règlement du plan local d'urbanisme relatif aux emplacements de stationnement ;
- l'insuffisance de la voie d'accès et de la desserte du projet méconnaît les dispositions des articles UC 8 du règlement du plan local d'urbanisme et R. 111-2 du code de l'urbanisme.

Par des mémoires en défense enregistrés les 21 octobre 2024 et 31 janvier 2025, la commune de Fréjus, représentée par Me Valette, conclut au rejet de la requête et à ce que soit mise à la charge de l'association requérante une somme de 2 000 euros sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que :

- les conclusions de la requête à fin d'interdiction de mettre en œuvre le permis de construire sont irrecevables ;
- les moyens nouveaux en appel sont irrecevables faute de critiquer utilement le jugement contesté qui les a écartés comme infondés ou comme invoqués après le délai de cristallisation prévu par l'article R. 600-5 du code de l'urbanisme ;
- les moyens invoqués par l'association requérante ne sont pas fondés.

Par des mémoires en défense enregistrés les 23 décembre 2024 et 27 janvier 2025, la SCI La Clairière, représentée par Me Lacroix, conclut au rejet de la requête, subsidiairement à la mise en œuvre par la cour des articles L. 600-5 et L. 600-5-1 du code de l'urbanisme, et à ce que soit mise à la charge de l'association requérante une somme de 2 500 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que :
- les conclusions de la requête à fin d'interdiction de la mise en œuvre du permis de construire sont irrecevables ;
- les moyens tirés de la méconnaissance des orientations du SDAGE, des obligations de débroussaillement résultant du plan de prévention des risques et de la nécessité d'une dérogation au titre de l'article L. 411-2 du code de l'environnement sont inopérants ;
- les autres moyens invoqués ne sont pas fondés.

Par une lettre du 23 septembre 2026, la Cour a informé les parties, en application de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme, qu'elle était susceptible de mettre en œuvre ces dispositions et de surseoir à statuer sur la requête présentée par l'association Communauté environnementale Est Var afin de permettre la régularisation du vice tenant à la compromission de la protection et de la conservation des boisements de l'espace boisé classé grevant le terrain d'assiette par l'implantation des constructions et les aménagements prévus, en méconnaissance de l'article L. 113-2 du code de l'urbanisme.

Le 29 septembre 2026, l'association Communauté environnementale Est Var a présenté des observations sur la possibilité pour la Cour de faire usage de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme, qui ont été communiquées aux autres parties.

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 Mme Hameline, rapporteure,
- les conclusions de M. Quenette, rapporteur public,

- les observations de Me Mondoloni, avocat de l'association Communauté environnementale Est Var, et celles de Me Ollier, avocat de la société civile immobilière La Clairière.

Considérant ce qui suit :

1. Par un arrêté du 20 avril 2021, le maire de la commune de Fréjus a délivré un permis de construire à la SCI La Clairière en vue de la réalisation d'un immeuble de bureaux d'une surface de plancher de 930 m², sur un terrain cadastré AW 106 situé avenue Henri Giraud, en zone UC du plan local d'urbanisme de la commune. Le recours contentieux formé par l'association Communauté environnementale Est Var contre le permis de construire a été rejeté par un jugement du tribunal administratif de Toulon du 23 juillet 2024, dont l'association relève appel.

Sur le bien-fondé du jugement contesté :

En ce qui concerne la méconnaissance par le permis de construire de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme :

2. Si les premiers juges ont écarté le moyen tiré de la violation par le projet autorisé des dispositions de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme comme irrecevable au motif qu'il avait été invoqué devant eux par l'association requérante après l'expiration du délai de cristallisation prévu par l'article R. 600-5 du code de l'urbanisme, sans que ce point soit au demeurant contesté par les parties, cette circonstance ne saurait faire obstacle à ce que l'association Communauté environnementale Est Var soulève ce moyen de manière recevable dans sa requête d'appel, dès lors qu'il relève de la même cause juridique que les moyens qu'elle a invoqués en temps utile en première instance.

3. Aux termes du deuxième alinéa de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme : « *L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants. (...)* ». Aux termes de l'article L. 121-3 du même code : « *Le schéma de cohérence territoriale précise, en tenant compte des paysages, de l'environnement, des particularités locales et de la capacité d'accueil du territoire, les modalités d'application des dispositions du présent chapitre. Il détermine les critères d'identification des villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés prévus à l'article L. 121-8, et en définit la localisation* ».

4. Il résulte de ces dispositions qu'il appartient à l'autorité administrative chargée de se prononcer sur une demande d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol de s'assurer, sous le contrôle du juge de l'excès de pouvoir, de la conformité du projet avec les dispositions du code de l'urbanisme particulières au littoral, notamment celles de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme qui prévoient que l'extension de l'urbanisation ne peut se réaliser qu'en continuité avec les agglomérations et villages existants. A ce titre, l'autorité administrative s'assure de la conformité d'une autorisation d'urbanisme avec l'article L. 121-8 de ce code compte tenu des dispositions du schéma de cohérence territoriale applicable, déterminant les critères d'identification des villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés et définissant leur localisation, dès lors qu'elles sont suffisamment précises et compatibles avec les dispositions législatives particulières au littoral.

5. En l'espèce, la mise en œuvre des dispositions de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme n'a pas été localement précisée par des dispositions spécifiques du schéma de cohérence territoriale de la communauté d'agglomération Var Estérel Méditerranée approuvé par délibération du 11 décembre 2017 et applicable au territoire de la commune de Fréjus pour la période en litige.

6. Il résulte des dispositions précitées de l'article L. 121-8 que les constructions peuvent être autorisées dans les communes littorales en continuité avec les agglomérations et villages existants, c'est-à-dire avec les zones déjà urbanisées caractérisées par un nombre et une densité significatifs de constructions. Le respect du principe de continuité posé par ces dispositions s'apprécie en resituant le terrain d'assiette du projet dans l'ensemble de son environnement, sans s'en tenir aux constructions situées sur les seules parcelles limitrophes de ce terrain.

7. Il ressort des pièces du dossier que le terrain d'assiette du projet d'une superficie de 8200 m², dépourvu de toute construction, comporte d'importants boisements et demeure grevé dans sa plus grande partie d'un espace boisé classé encerclant une emprise constructible en son centre. Il se trouve dans la continuité à l'est et au sud d'un vaste secteur très peu bâti, composé de terrains à l'état naturel et, plus au sud, à usage agricole, comprenant le vallon de la Valescure et les abords de son affluent le Counillier qui font l'objet d'une ZNIEFF de 32 hectares et sont identifiés comme un corridor écologique au titre de la trame verte et bleue. Si des zones d'habitation densément construites sont situées au nord et à l'ouest du terrain de l'autre côté de l'avenue Henri Giraud, l'emprise du projet en est toutefois séparée par cet axe routier important qui forme une nette rupture d'urbanisation ainsi que par un secteur d'espaces verts à protéger délimité le long du côté nord de la voie, ces espaces non construits s'intercalant entre le terrain d'assiette et les premières maisons d'habitation et s'ajoutant à l'espace boisé classé qui entoure le projet sur la parcelle elle-même. Par suite, c'est par une inexacte application des dispositions précitées de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme que le maire de Fréjus a délivré à la SCI La Clairière le permis de construire en litige.

<u>En ce qui concerne la méconnaissance par le permis de construire de l'article L. 113-2 du code de l'urbanisme</u> :

8. Aux termes de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme : « *Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements* ». Aux termes de l'article L. 113-2 du même code : « *Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements (...)* ».

9. Le terrain d'assiette du projet, qui était précédemment grevé en totalité d'un espace boisé classé, a fait l'objet d'un déclassement partiel dans sa partie centrale sur une surface de 2000 m² lors de la révision du plan local d'urbanisme approuvée le 4 juillet 2019. Il ressort de la demande de permis de construire présentée par la SCI La Clairière et notamment du plan de masse paysager que, si l'emprise de la construction à usage de bureaux et le tracé de la voie interne

d'accès sont prévus sur la partie ainsi déclassée, les volumes de l'immeuble projeté et les aménagements extérieurs, en particulier à l'extrémité Est du projet, doivent être réalisés à proximité immédiate de plusieurs arbres répertoriés au sein du périmètre de l'espace boisé classé et sont ainsi de nature, ainsi que le fait valoir l'association requérante de manière circonstanciée et sans être utilement contredite, à compromettre la protection et la conservation des boisements existants et notamment de leur système racinaire. Par suite, le permis de construire en litige a été délivré en méconnaissance des dispositions précitées de l'article L. 113-2 du code de l'urbanisme.

10. Pour l'application de l'article L. 600-4-1 du code de l'urbanisme, aucun autre moyen invoqué par l'association appelante n'apparaît susceptible, en l'état du dossier, de fonder l'annulation de l'arrêté de permis de construire du 20 avril 2021.

11. La SCI La Clairière demande à la Cour de faire application des dispositions des articles L. 600-5 ou L. 600-5-1 du code de l'urbanisme. Toutefois, le vice, tiré de la méconnaissance par le permis de construire en litige des dispositions de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme, tel qu'exposé aux points 3 à 7, n'est pas régularisable. Dans ces conditions, les conclusions de la société pétitionnaire tendant au prononcé par la Cour d'un sursis à statuer en application de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme ou à l'application de l'article L. 600-5 du même code ne peuvent qu'être rejetées.

12. Il résulte de l'ensemble de ce qui précède que l'association Communauté environnementale Est Var est fondée à soutenir que c'est à tort que le tribunal administratif de Toulon a rejeté sa demande tendant à l'annulation de l'arrêté de permis de construire du 20 avril 2021. Par suite, et sans qu'il soit besoin en toute hypothèse de se prononcer sur les conclusions subsidiaires de l'association appelante à fin d'interdiction temporaire de la mise en œuvre du permis de construire, le jugement du 23 juillet 2024 et l'arrêté en litige doivent être annulés.

Sur les frais liés au litige :

13. Les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce qu'une somme soit mise à la charge de l'association Communauté environnementale Est Var qui n'est pas la partie perdante dans la présente instance, au titre des frais exposés par la commune de Fréjus et par la SCI La Clairière. Dans les circonstances de l'espèce, il y a lieu de mettre à la charge de la commune et de la SCI La Clairière une somme de 1 000 euros chacune à verser à l'association requérante sur le fondement des mêmes dispositions.

D É C I D E

Article 1er : Le jugement du tribunal administratif de Toulon n° 2101630 du 23 juillet 2024 et l'arrêté du maire de Fréjus du 20 avril 2021 sont annulés.

Article 2 : La commune de Fréjus et la SCI La Clairière verseront chacune une somme de 1 000 euros à l'association Communauté environnementale Est Var sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Le surplus des conclusions présentées par les parties est rejeté.

Article 4 : Le présent arrêt sera notifié à l'association Communauté environnementale Est Var, à la commune de Fréjus et à la société civile immobilière La Clairière.

Copie en sera adressée au procureur de la République près le tribunal judiciaire de Draguignan.

Délibéré après l'audience du 1er octobre 2026, où siégeaient :

- M. Philippe Portail, président,
- M.Marie-Laure Hameline, présidente-assesseure,
- M.Arnaud Claudé-Mougel, premier conseiller.

Rendu public par mise à disposition au greffe, le 15 octobre 2026.

La rapporteure,

Signé

M.-L. HAMELINE

Le président,

Signé

P. PORTAIL

La greffière,

Signé

N. JUAREZ

La République mande et ordonne au préfet du Var en ce qui le concerne ou à tous commissaires 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,