

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF  
DE BASTIA**

N°1200363

---

U LEVANTE et GROUPEMENT D'AJACCIO ET DE  
LA REGION POUR LA DEFENSE DE  
L'ENVIRONNEMENT

---

Mme Josset  
Rapporteur

---

M. Martin  
Rapporteur public

---

Audience du 13 novembre 2013  
Lecture du 26 novembre 2013

---

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

Le Tribunal administratif de Bastia

(2<sup>ème</sup> chambre)

Vu la requête, enregistrée le 26 avril 2012, présentée pour la U Levante, dont le siège est RN 193 E Muchjelline à Corte (20250), le Groupement d'Ajaccio et de la région pour la défense de l'environnement (GARDE), dont le siège est au BP 70 à Ajaccio Cedex 1 (20176), par Me Busson ; l'association U Levante et le Groupement d'Ajaccio et de la région pour la défense de l'environnement demandent au tribunal :

1°) d'annuler à titre principal, la décision en date du 3 mars 2011 par laquelle le préfet de la Corse-du-Sud a accordé un permis de construire N° PC 02A 098 11 C0003 à M. Julien Peretti pour la réhabilitation de trois ruines en bâtiment d'accueil, sur un terrain situé au lieu-dit « Pozzaccio » à Coti-Chiavari, et à titre subsidiaire, la décision implicite en date du 22 mai 2012 par laquelle le préfet de la Corse-du-Sud a refusé de retirer ce permis de construire ;

2°) d'enjoindre, si besoin, au préfet de la Corse-du-Sud de procéder au retrait du permis de construire N° PC 02A 098 11 C0003 accordé le 3 mars 2011 ;

3°) de mettre à la charge de l'Etat et de la commune de Coti-Chiavari une somme de 2000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

Ils soutiennent :

- que le permis de construire n'a pas fait l'objet d'un affichage visible depuis la voie publique ; que le délai de recours contentieux ne leur est pas opposable ;
- que l'auteur d'un acte obtenu par fraude est tenu de faire droit à une demande de retrait de cet acte, sans condition de délai ;
- que les associations requérantes ont intérêt pour agir à l'encontre de ces décisions en rapport avec leur objet social ;
- que Mme Mondoloni et M. Ciccada sont autorisés à ester en justice au nom des associations requérantes ;

- que les requêtes ont été notifiées au pétitionnaire, au maire de Coti-Chiavari ainsi qu'au préfet de la Corse-du-Sud ;
- que l'arrêté accordant le permis de construire méconnaît l'article 4 de la loi du 12 avril 2000 ; que cette décision ne comporte pas d'information concernant le nom et le prénom de son auteur ;
- que le projet en litige constitue un établissement recevant du public ; que le permis de construire n'a pas été précédé de la consultation de la commission pour l'accessibilité aux personnes handicapées et de la commission de sécurité incendie ;
- que le projet ne rentre pas dans le cadre des dispositions de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme qui permet la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans ;
- que ce projet méconnaît les dispositions du I de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme et du schéma d'aménagement de la Corse (SAC) ; qu'il n'est pas situé en continuité avec un village ou une agglomération ; qu'il ne constitue pas plus un hameau nouveau intégré à l'environnement ;
- que le terrain d'assiette de la construction en litige est situé hors des parties classées constructibles de la carte communale ;
- que le projet en litige méconnaît l'article L. 111-1-2 du code de l'urbanisme ; qu'il est situé hors des parties actuellement urbanisées de la commune ; que les travaux ne constituent pas une adaptation, réfection ou extension d'une construction existante ;
- que ce projet favorise une urbanisation dispersée ; qu'il aurait dû être refusé en application de l'article R. 111-14 du code de l'urbanisme ;
- que l'indication de faits matériellement inexacts dans la demande de permis de construire constitue une fraude ; que le cadastre ne démontre l'existence d'aucune ruine ; que la construction n° 2 est un ancien four ; que le terrain n'est pas desservi par les réseaux ; qu'il n'est pas situé en milieu urbain ; qu'il ne peut être desservi par le ramassage scolaire ;
- que le permis de construire ayant été obtenu par fraude, le préfet de la Corse-du-Sud était tenu de procéder à son retrait ;

Vu les décisions attaquées ;

Vu le mémoire en défense, enregistré le 4 juillet 2012, présenté pour M. Peretti qui conclut au rejet de la requête et à ce qu'une somme de 3000 euros soit mise à la charge de chacun des requérants au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

Il soutient :

- que les requérants n'ont pas procédé aux notifications prévues par l'article R. 411-7 du code de justice administrative s'agissant de la demande d'annulation du permis de construire ;
- que la requête est tardive ; que le permis de construire a été affiché pendant une période de deux mois à compter du 22 mars 2011 ; que le panneau d'affichage était visible depuis le chemin d'accès qui constitue une voie publique ;
- que l'exception d'illégalité du permis de construire n'est pas perpétuelle ; qu'elle n'est pas recevable ;
- que les requérants n'ont pas procédé aux notifications prévues par l'article R. 411-7 du code de justice administrative s'agissant de la demande d'annulation du refus de retrait du permis de construire ;
- que les requérants n'ont pas intérêt à agir contre la décision de refus de retrait du permis de construire ;

- que l'identité du signataire du permis de construire ne présente aucune ambiguïté ;
- que les avis requis ont été sollicités ; que ces absences de consultation ne sont pas de nature à permettre l'annulation de la décision ;
- que le schéma d'aménagement de la Corse est dépourvu de toute valeur juridique ; qu'il ne présente pas de prescriptions d'une normativité suffisante pour être utilement opposé à un permis de construire ; que le permis en litige n'opère pas d'extension de l'urbanisation, mais la rénovation de bâtis existants ;
- que le projet attaqué constitue un hameau nouveau intégré à l'environnement ;
- que le moyen tiré de la méconnaissance de la carte communale est dépourvu des précisions permettant d'en apprécier le bien fondé ; que le projet en cause n'autorise aucune nouvelle construction ;
- que les dispositions des articles L. 111-1-2 et R. 111-14 ne sont pas applicables dans une commune couverte par une carte communale ;
- que le permis de construire n'a pas été obtenu par fraude ; qu'il ne peut être retiré que dans un délai de quatre mois ;

Vu la mise en demeure adressée le 22 novembre 2012 à la commune de Coti-Chiavari, en application de l'article R. 612-3 du code de justice administrative, et l'avis de réception de cette mise en demeure ;

Vu la mise en demeure adressée le 22 novembre 2012 au préfet de la Corse-du-Sud, en application de l'article R. 612-3 du code de justice administrative, et l'avis de réception de cette mise en demeure ;

Vu les observations, enregistrées le 5 décembre 2012, présentées par la commune de Coti-Chiavari, en réponse à la communication de la requête qui conclut au rejet de la requête et à ce qu'une somme de 2000 euros soit mise à la charge des requérants au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

Elle soutient :

- que l'article 4 de la loi du 12 avril 2000 n'est pas méconnu ;
- que le permis de construire n'autorise pas une extension de l'urbanisation ;
- que l'association GARDE n'a pas intérêt pour agir ; que ses statuts sont trop généraux ; qu'elle ne satisfait pas aux exigences de l'article L. 600-1-1 du code de l'urbanisme ;
- que la requête est tardive ; que le permis de construire a été affiché depuis une voie publique ;
- qu'aucune fraude n'est établie ; que les erreurs éventuelles du dossier n'ont pas pu induire l'administration en erreur ; que le préfet de la Corse-du-Sud ne pouvait retirer le permis de construire ;

Vu le mémoire en défense, enregistré le 4 juillet 2013, présenté par le préfet de la Corse-du-Sud qui conclut au rejet de la requête ;

Il soutient :

- que les requérants n'ont pas procédé aux notifications prévues par l'article R. 411-7 du code de justice administrative s'agissant de la demande d'annulation du permis de construire ;
- que les requérants n'ont pas procédé aux notifications prévues par l'article R. 411-7 du code de justice administrative s'agissant de la demande d'annulation du refus de retrait du permis de construire ;

- que l'association GARDE n'a pas présenté de demande préalable susceptible de faire naître une décision de refus de retrait d'un permis de construire ;
- qu'il ne peut y avoir de fraude, l'administration ne considérant pas avoir été trompée ; que l'Etat était parfaitement informé du contexte de ce dossier ; que la demande de retrait était tardive et irrecevable ;
- que la requête est tardive ; que le permis de construire a été affiché pendant une période de deux mois à compter du 22 mars 2011 ; que le panneau d'affichage était visible depuis le chemin d'accès qui constitue une voie publique ;

Vu l'ordonnance en date du 29 août 2013 fixant la clôture d'instruction au 1er octobre 2013, en application des articles R. 613-1 et R. 613-3 du code de justice administrative ;

Vu le mémoire, enregistré le 20 septembre 2013, présenté pour M. Peretti qui déclare reprendre à son compte les écritures du préfet de la Corse du Sud ;

Vu le mémoire, enregistré le 2 octobre 2013, présenté pour l'association U Levante et le Groupement d'Ajaccio et de la région pour la défense de l'environnement qui concluent aux mêmes fins que la requête par les mêmes moyens ;

elles soutiennent, en outre :

- que l'attestation du maire doit être écartée ;
- que le permis a été obtenu par des manœuvres frauduleuses ;

Vu le mémoire, enregistré le 6 novembre 2013, présenté pour M. Peretti qui conclut aux mêmes fins que la requête par les mêmes moyens ;

Il soutient, en outre :

- que la continuité de l'affichage sur le terrain du permis contesté ressort du procès-verbal établi par les associations requérantes le 22 février 2012 ; que les associations requérantes ne sont pas en mesure d'apporter la preuve de l'absence d'affichage continu pendant deux mois de ce permis ;
- que la reconnaissance de l'existence d'une communauté d'intérêts politiques entre un élu et un administré n'est pas sanctionnable ; que les attestations du maire doivent donc être prises en compte ;
- que l'accessibilité des parcelles et du panneau d'affichage du permis depuis la voie publique est démontrée ;
- qu'aucun document ou témoignage ne permet d'accréditer la pose d'un panneau d'interdiction de passer relevée par Mme Mondoloni ; que le constat d'huissier dressé par Me Buteau l'a été en violation des dispositions de l'article 1<sup>er</sup> alinéa 3 de l'ordonnance n° 45-2596 du 2 novembre 1945 ; que les constatations qu'il a opérées quant à l'existence de ce panneau d'interdiction de passer ne font pas foi jusqu'à preuve du contraire ;
  - que l'association Le Garde n'est pas recevable à demander le retrait du permis en cause ; que le permis en litige étant devenu définitif, aucun retrait ne pouvait être opéré ;
- que la fraude alléguée ne saurait être démontrée par des constats qu'il a produit ;
- que le préfet de la Corse du Sud connaissait parfaitement le nature de l'opération projetée par le permis ;

Vu la note en délibéré, enregistrée le 15 novembre 2013, présentée pour le préfet de la Corse du Sud ;

Vu la note en délibéré enregistrée le 19 novembre 2013, présentée pour les associations requérantes ;

Vu la note en délibéré enregistrée le 22 novembre 2013, présentée pour M. Peretti ;

Vu les autres pièces du dossier ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le code de justice administrative ;

Les parties ayant été régulièrement averties du jour de l'audience ;

Après avoir entendu au cours de l'audience publique du 13 novembre 2013 ;

- le rapport de Mme Josset ;

- les conclusions de M. Martin, rapporteur public ;

- et les observations de Me Busson pour les associations U Levante et le Groupement d'Ajaccio et de la région pour la défense de l'environnement (Garde) ; de Maître VOS, pour le préfet de la Corse du Sud, de Maître Armani pour M. Peretti et de Maître Février pour la commune de Coti Chiavari ;

1. Considérant que l'association U Levante et le Groupement d'Ajaccio et de la région pour la défense de l'environnement (Garde) demandent l'annulation de l'arrêté en date du 3 mars 2011 par lequel le préfet de la Corse du Sud a délivré un permis de construire à M. Peretti pour la réhabilitation de trois bergeries en ruine en vue de les transformer en bâtiments d'accueil polyvalent ou d'hébergement touristique ;

Sur les fins de non-recevoir soulevées en défense :

2. Considérant qu'aux termes de l'article 4 des statuts de l'association Garde le but de cette association est la « défense de l'environnement et du cadre de vie ; sauvegarde de la nature ; respect de l'architecture et des sites historiques ; vigilance à l'égard de toute pollution ; protection d'un urbanisme humain ... utilisation de tous moyens de droit pour atteindre son objectif » et l'article 2 de ces mêmes statuts précise que son aire géographique d'activité s'étend à Ajaccio et à la région » ; que l'association Groupement d'Ajaccio et de la région pour la défense de l'environnement a ainsi intérêt à demander l'annulation de l'arrêté en litige par lequel le préfet de la Corse-du-Sud a délivré à M. Peretti un permis de construire pour la réhabilitation de trois bergeries sur le territoire de la commune de Coti-Chiavari ;

3. Considérant qu'aux termes de l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme : « *En cas de de recours contentieux à l'encontre ...d'un permis de construire, ...l'auteur du recours est tenu, à peine d'irrecevabilité, de notifier son recours à l'auteur de la décision et au titulaire de l'autorisation ...L'auteur d'un recours administratif est également tenu de le notifier à peine d'irrecevabilité du recours contentieux qu'il pourrait intenter ultérieurement en cas de rejet du recours administratif. La notification prévue au précédent alinéa doit intervenir par lettre recommandée avec accusé de réception, dans un délai de quinze jours francs à compter du dépôt du déféré ou du recours. La notification du recours à l'auteur de la décision et, s'il y a lieu, au titulaire de l'autorisation est réputée accomplie à la date d'envoi de la lettre*

*recommandée avec accusé de réception. Cette date est établie par le certificat de dépôt de la lettre recommandée auprès des services postaux » ;*

4. Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que l'association U Levante et l'association Garde ont notifié copie de leur recours contentieux enregistré le 19 avril 2007 au greffe du tribunal administratif, au préfet de la Corse du Sud et à M. Peretti par courriers recommandés avec accusé de réception envoyés le 20 avril 2012 ; que, dès lors, la fin de non-recevoir opposée par le préfet de la Corse du Sud et M. Peretti doit être écartée ;

5. Considérant qu'aux termes de l'article R. 600-2 du code de l'urbanisme : « *Le délai de recours contentieux à l'encontre d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable ou d'un permis de construire, d'aménager ou de démolir court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain des pièces mentionnées à l'article R. 424-15* » ; que, selon l'article R. 424-15 du même code : « *Mention du permis explicite ou tacite ou de la déclaration préalable doit être affichée sur le terrain, de manière visible de l'extérieur, par les soins de son bénéficiaire, dès la notification de l'arrêté (...)* » ; que l'article A. 424-18 précise que : « *Le panneau d'affichage doit être installé de telle sorte que les renseignements qu'il contient demeurent lisibles de la voie publique ou des espaces ouverts au public pendant toute la durée du chantier.* » ;

6. Considérant qu'il ressort des pièces du dossier et notamment du procès-verbal du constat d'huissier du 2 avril 2011 établi à la demande du pétitionnaire que le permis de construire délivré à M. Peretti a été affiché sur le chemin desservant le terrain d'assiette du projet ; que si le maire de la commune de Coti-Chiavari a attesté, par écrit du 22 juin 2012, que la voirie au droit du terrain d'assiette du projet était une voie publique communale, il ressort des pièces du dossier et notamment des photographies aériennes produites au dossier, que le chemin en cause, s'il est cadastré, et matérialisé par un chemin de terre sur une distance d'environ 300 mètres à compter de la D155 disparaît ensuite dans le maquis sur une grande partie de son tracé, excluant qu'il s'agisse d'une voie habituelle de passage pour les tiers ; qu'en revanche l'accès par la voie qui prend son embranchement sur cette même D 155, à Acqua Doria, même si comme le font valoir les associations requérantes, est étroite, mal indiquée en terre mal entretenue, peut être considérée comme la voie d'accès habituelle pour les tiers au terrain d'assiette du projet en cause ; qu'il ressort également des pièces du dossier et notamment d'un document photographique pris le 4 décembre 2011 qu'un panneau sur lequel était inscrit « domaine privé accès interdit aux véhicules et aux piétons, » accompagné du dessin d'un squelette de crâne et de deux tibias croisés était installé sur cette voie, plusieurs dizaines de mètres avant la desserte du terrain ; que s'il est vrai que cette photo a été prise par un membre de l'association U Levante, le constat d'huissier effectué le 22 février 2012, à la demande de l'association U Levante, a relevé l'emplacement exact du panneau dont s'agit et la présence de trous formés sur le poteau téléphonique par les vis permettant de fixer le panneau d'interdiction d'accès ; que d'ailleurs, une autre photo d'un même panneau d'interdiction de passer a été prise également le 4 décembre 2011 sur le portail d'enceinte du terrain d'assiette du projet, et l'expert, lors de ses constatations a pris une photo de ce portail d'entrée qui montre, au même endroit que l'emplacement du panneau d'interdiction dont s'agit, une différence de teinte au niveau bois comme si un panneau ou une affiche avait été enlevée ; que les deux photos du 4 décembre 2011, peuvent être prises en compte comme élément d'informations alors même que l'expert n'avait pas lui-même constaté l'existence de ces deux panneaux d'interdiction ; que compte tenu de la production de ces deux photos du 4 décembre 2011, corroborées par les constatations de l'expert, les requérantes doivent être regardées comme établissant l'existence de ce panneau sur la voie en cause ; que si comme le fait valoir M. Peretti, les trous sur le poteau téléphonique ne permettent pas de déduire la nature privée ou publique du domaine sur lequel aurait été affiché le permis en litige, en

revanche, un tel panneau faisait obstacle à ce que ledit panneau d'affichage puisse être regardé comme étant lisible de cette voie de desserte, par les tiers qui étaient, pour le moins, dissuadés de poursuivre leur chemin, compte tenu des mentions et dessins figurant sur ce panneau ; qu'il peut être déduit du constat d'huissier que ce panneau qui interdisait l'accès sur la voie en cause a été retiré au plus tard le 22 février 2012 ; que le pétitionnaire ne produit aucun élément de nature à établir que ce panneau aurait été installé après une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain ; que, dans ces conditions, il ne peut être regardé comme établi que le panneau d'affichage aurait été visible depuis la voie publique pendant une période continue de deux mois au sens des dispositions précitées ; que, dans ces conditions, le recours des associations U Levante et Garde qui a été enregistré au greffe du tribunal le 19 avril 2002, a été introduit dans le délai de recours contentieux ; que la fin de non-recevoir tirée de la tardivité de la requête doit par suite être écartée ;

Sur la légalité du permis de construire :

Sur la légalité externe :

7. Considérant, d'une part, qu'aux termes de l'article R. 425-15 du code de l'urbanisme : « *Lorsque le projet porte sur un établissement recevant du public, le permis de construire tient lieu de l'autorisation prévue par l'article L. 111-8 du code de la construction et de l'habitation dès lors que la décision a fait l'objet d'un accord de l'autorité compétente (...)* » ; qu'aux termes de l'article L. 111-8 du code de la construction et de l'habitation : « *Les travaux qui conduisent à la création, l'aménagement ou la modification d'un établissement recevant du public ne peuvent être exécutés qu'après autorisation délivrée par l'autorité administrative qui vérifie leur conformité aux règles prévues aux articles L. 111-7, L. 123-1 et L. 123-2 (...)* » ;

8. Considérant, d'autre part, selon l'article R. 431-30 du code de l'urbanisme "*lorsque les travaux projetés portent sur un établissement recevant du public, la demande est accompagnée des dossiers suivants, fournis en trois exemplaires : a) Un dossier permettant de vérifier la conformité du projet avec les règles d'accessibilité aux personnes handicapées, comprenant les pièces mentionnées aux articles R. 111-19-18 et R. 111-19-19 du code de la construction et de l'habitation ; b) Un dossier permettant de vérifier la conformité du projet avec les règles de sécurité, comprenant les pièces mentionnées à l'article R. 123-22 du même code* ». ; qu'aux termes de l'article R. 111-19-23 du même code : « *L'autorité chargée de l'instruction transmet un exemplaire de la demande assortie du dossier mentionné au a de l'article R. 111-19-17 à la commission compétente en application de l'article R. 111-19-30, en vue de recueillir son avis sur les dispositions du projet au regard des règles d'accessibilité des personnes handicapées.* » ;

9. Considérant que le projet en cause qui a pour objet la reconstruction de trois bergeries en habitation de première famille ne constitue pas un hébergement hôtelier soumis à la législation sur les établissements recevant du public ; que, toutefois, la commune qui a procédé à la consultation de la commission départementale d'accessibilité devait par suite y procéder régulièrement ; qu' à la suite du dépôt de la demande de permis de construire en litige, le 6 janvier 2011, le service instructeur du dossier a informé le pétitionnaire que le délai d'instruction de la demande était porté à 6 mois motif pris de ce que le projet constituait un ERP, et a sollicité la production de pièces complémentaires nécessaires à l'instruction du dossier sur ce point, lesquelles ont été communiquées par le requérant le 7 février 2011 ; que le 8 février 2011, le service instructeur a adressé copie dudit dossier au président de la commission départementale pour l'accessibilité en indiquant que faute de réponse dans le délai de deux mois son avis serait réputé favorable ; que le permis de construire attaqué délivré le 3 mars 2011 à M.

Peretti mentionne que la commission en cause a donné un avis favorable le 10 février 2011 ; que, toutefois, il est constant que cet avis, qui ne pouvait être implicite à la date de la décision contestée, ne figure pas au nombre des documents communiqués par l'administration, qui ne prétend pas par ailleurs qu'un tel avis aurait été émis ; que, dès lors, les associations requérantes sont fondées à soutenir que l'arrêté attaqué a été pris à la suite d'une procédure irrégulière ;

10. Considérant que si les actes administratifs doivent être pris selon les formes et conformément aux procédures prévues par les lois et règlements, un vice affectant le déroulement d'une procédure administrative préalable, suivie à titre obligatoire ou facultatif, n'est de nature à entacher d'illégalité la décision prise que s'il ressort des pièces du dossier qu'il a été susceptible d'exercer, en l'espèce, une influence sur le sens de la décision prise ou qu'il a privé les intéressés d'une garantie ; que l'application de ce principe n'est pas exclue en cas d'omission d'une procédure obligatoire, à condition qu'une telle omission n'ait pas pour effet d'affecter la compétence de l'auteur de l'acte ; qu'il appartient au juge administratif d'écarter, le cas échéant de lui-même, un moyen tiré d'un vice de procédure qui, au regard de ce principe, ne lui paraît pas de nature à entacher d'illégalité la décision attaquée ; qu'en statuant ainsi, le juge ne relève pas d'office un moyen qu'il serait tenu de communiquer préalablement aux parties ;

11. Considérant que comme il vient d'être dit que la commission départementale d'accessibilité n'a pas été en mesure de faire connaître son avis, avant l'édition de l'arrêté en litige ; que cette irrégularité, eu égard à la nature de la décision en cause et aux attributions de la commission départementale d'accessibilité, ne peut être regardée comme insusceptible d'avoir une incidence sur le sens de l'arrêté attaqué ; que, pour ce motif, l'arrêté en litige doit être annulé ;

#### Sur la légalité interne :

#### Sur le moyen tiré de la méconnaissance des dispositions de l'article L. 146-4-1 du code de l'urbanisme et du SAC :

12. Considérant, d'une part, qu'aux termes de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme : « I- *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, éclairées par les travaux préparatoires de la loi du 3 janvier 1986 dont elles sont issues, que les constructions peuvent être autorisées dans les communes littorales en continuité avec les zones déjà urbanisées, caractérisées par une densité significative des 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 ;

13. Considérant, d'autre part, qu'en vertu des articles L. 144-2 et L. 144-5 du code de l'urbanisme, alors en vigueur, le schéma d'aménagement de la Corse, approuvé par décret en Conseil d'Etat du 7 février 1992, dont les dispositions maintenues en vigueur en vertu de l'article 13 de la loi susvisée du 22 janvier 2002 sont applicables au présent litige, qui comporte un rapport de présentation définissant dans chaque domaine les options essentielles retenues, des documents graphiques et le « Livre blanc » préparatoire, annexé en tant seulement qu'il procède au constat et à l'analyse de la situation existante, vaut schéma de mise en valeur de la mer et produit les mêmes effets que les directives territoriales d'aménagement définies en application de l'article L. 111-1-1 du code de l'urbanisme ; que le schéma d'aménagement de la

Corse prescrit que l'urbanisation du littoral demeure limitée ; que, pour en prévenir la dispersion, il privilégie la densification des zones urbaines existantes et la structuration des « espaces péri-urbains », en prévoyant, d'une part, que les extensions, lorsqu'elles sont nécessaires, s'opèrent dans la continuité des centres urbains existants, d'autre part, que les hameaux nouveaux demeurent l'exception ; que de telles prescriptions apportent des précisions relatives aux modalités d'application des dispositions du I de l'article L. 146-4 du code l'urbanisme et ne sont pas incompatibles avec elles ;

14. Considérant, enfin, que selon l'article L. 111-3 du code de l'urbanisme : *«La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.»*

15. Considérant, en premier lieu, que M. Perreti ne saurait utilement se prévaloir de l'autorité de la chose jugée par le tribunal correctionnel, selon laquelle les dispositions du SAC n'ont plus valeur de directive territoriale d'aménagement depuis l'entrée en vigueur de la loi du 22 janvier 2002 abrogeant l'article L. 144-5 du code de l'urbanisme, dès lors que la légalité de l'arrêté en litige n'est en tout état de cause pas subordonnée à la constatation, au préalable, d'une infraction pénale ;

16. Considérant, en deuxième lieu, qu'il est constant que les trois bâtiments dont la reconstruction est autorisée par l'arrêté en litige ont été détruit ou démoli depuis plus de 10 ans ; que, par ailleurs, qu'il n'est pas établi, ni même allégué que les bâtiments en cause auraient présenté un intérêt architectural ou patrimonial en justifiant leur maintien ;

17. Considérant, en troisième lieu, qu'il ressort des pièces du dossier et notamment des documents photographiques que le projet en cause a pour objet la transformation de bâtiments anciens désaffectés depuis de nombreuses années, totalement dépourvus de toiture et comportant des murs en partie effondrés doivent être regardés comme des bâtiments en l'état de ruine ; que, dans ces conditions, les travaux envisagés ne concernent pas l'aménagement de constructions existantes, mais l'édification de trois constructions nouvelles et sont constitutifs en conséquence d'une extension de l'urbanisation ; que le terrain d'assiette du projet d'une superficie de 31977 m<sup>2</sup> se situe dans un vaste ensemble vierge de toutes constructions excepté quelques bâtiments épars, et situés à plus de 5 km du village de Coti-Chiavari et qui ne peuvent être regardés comme révélant l'existence d'une agglomération ou d'un village au sens des dispositions précitées ; que par suite, le projet dont s'agit n'a pas pour effet de densifier une zone urbaine existante ni de structurer un « espace péri-urbain au sens du SAC ; qu'il ressort par ailleurs des plans produits que l'organisation spatiale consistant en la juxtaposition de trois constructions résultant de l'implantation des bergeries initiales, selon la demande de permis de construire, en l'absence notamment de tout agencement des bâtiments entre eux caractéristique d'une organisation collective, ne constitue pas un hameau au sens et pour l'application des dispositions du I de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme ; qu'il suit de là que les associations requérantes sont fondées à soutenir que le projet dont s'agit méconnaît les dispositions de l'article L. 146-4-I du code de l'urbanisme telles qu'interprétées par le SAC ;

Sur le moyen tiré de la méconnaissance de l'article L. 111-1-2 du code de l'urbanisme :

18. Considérant, qu'aux termes de l'article L. 111-1-2 du code de l'urbanisme : « *En l'absence de plan local d'urbanisme ou de carte communale opposable aux tiers, ou de tout document d'urbanisme en tenant lieu, seules sont autorisées, en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune : 1° L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes ; 2° Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à la réalisation d'aires d'accueil ou de terrains de passage des gens du voyage, à l'exploitation agricole, à la mise en valeur des ressources naturelles et à la réalisation d'opérations d'intérêt national ; 3° Les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées et l'extension mesurée des constructions et installations existantes ; 4° Les constructions ou installations, sur délibération motivée du conseil municipal, si celui-ci considère que l'intérêt de la commune, en particulier pour éviter une diminution de la population communale, le justifie, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la salubrité et à la sécurité publique, qu'elles n'entraînent pas un surcroît important de dépenses publiques et que le projet n'est pas contraire aux objectifs visés à l'article L. 110 et aux dispositions des chapitres V et VI du titre IV du livre I<sup>er</sup> ou aux directives territoriales d'aménagement précisant leurs modalités d'application. » ;*

19. Considérant qu'il est constant qu'à la date à laquelle a été délivré le permis de construire en litige, la commune de Coti-Chiavari n'était plus dotée d'une carte communale après son annulation par le tribunal par jugement n° 1000720 du 4 octobre 2011 ; qu'en raison de la situation du terrain d'implantation telle qu'elle a été décrite précédemment le projet ne saurait être regardé comme étant dans les parties actuellement urbanisées de la commune ; que comme il a été dit ci-dessus, les bergeries doivent être considérées comme étant en l'état de ruine, et ne sauraient être considérées comme une construction existante au sens des dispositions précitées du 1° de l'article L.111-1-2 du code de l'urbanisme ; qu'il ressort des pièces du dossier que le projet en cause qui consiste en la reconstruction de ruines n'autorise pas une construction figurant au nombre des exceptions mentionnées par l'article L. 111-1-2 du code de l'urbanisme ; que, par suite, le moyen tiré de la méconnaissance des dispositions de l'article L. 111-1-2 du code de l'urbanisme doit être accueilli ;

Sur la méconnaissance de l'article R. 111-14-1 du code de l'urbanisme :

20. Considérant qu'aux termes de l'article R.111-14-1 du code de l'urbanisme : « *Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation ou leur destination : a) A favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés ;* » qu'ainsi qu'il a été dit, compte tenu de l'implantation du terrain d'assiette du projet, les constructions en cause sont de nature à favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants ;

21. Considérant que, pour l'application de l'article L. 600-4-1 du code de l'urbanisme, aucun autre moyen invoqué soulevé par l'Association U Levante et le Groupement d'Ajaccio et de la région pour la défense de l'environnement n'est susceptible de fonder l'annulation de cette décision ;

22. Considérant qu'il résulte de tout ce qui précède que l'association U Levante et le Groupement d'Ajaccio et de la région pour la défense de l'environnement sont fondés à demander l'annulation de l'arrêté en litige du 3 mars 2011 ;

Sur les conclusions présentées à titre subsidiaire :

23. Considérant que dès lors que la présente décision fait droit aux conclusions d'annulation présentées à titre principal par les associations requérantes, il n'y a plus lieu de statuer sur les conclusions présentées à titre subsidiaire par ces dernières, lesquelles ont perdu leur objet ;

Sur les conclusions présentées au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative :

24. 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. » ;*

25. Considérant que les dispositions de l'article L. 761-1 précitées font obstacle à ce que soit mise à la charge des associations U Levante et le Garde qui ne sont pas, dans la présente instance, les parties perdantes, la somme que M. Peretti et la commune de Coti-Chiavari demandent au titre des frais exposés par eux et non compris dans les dépens ;

26. Considérant qu'il y a lieu en application de ces mêmes dispositions de condamner l'Etat à verser à l'association U Levante et à l'association le Garde une somme de 500 € ; chacune ; qu'en revanche, la commune n'a pas la qualité de partie à l'instance au sens de l'article l'article L. 761-1 du code de justice administrative ; que, par suite, la demande des associations requérantes tendant à la condamnation de la commune de Coti-Chiavari sur le fondement de cet article ne peut être que rejetée ;

DECIDE :

Article 1<sup>er</sup> : L'arrêté susvisé du 3 mars 2011 par lequel le préfet de la Corse du Sud a délivré un permis de construire à M. Peretti est annulée.

Article 2 : L'Etat versera à l'association U Levante et à l'association le Garde une somme de 500 euros chacune au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Les conclusions présentées par l'association U Levante et à l'association le Garde tendant à la condamnation de la commune de Coti-Chiavari paiement des frais exposés et non compris dans les dépens sont rejetées.

Article 4 : Les conclusions présentées par M. Peretti et de la commune de Coti-Chiavari tendant à l'application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 5 : Il n'y a pas lieu de statuer sur les conclusions présentées à titre subsidiaire.

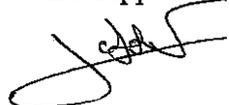
Article 6 : Le présent jugement sera notifié à l'association U Levante, au Groupement d'Ajaccio et de la Région pour la défense de l'environnement, au Préfet de la Corse du Sud, à la commune de Coti-Chiavari et à M. Peretti.

Délibéré après l'audience du 13 novembre 2013, à laquelle siégeaient :

Mme Josset, présidente,  
M. Alladio, premier conseiller,  
M. Lefebvre, conseiller,

Lu en audience publique le 26 novembre 2013.

La présidente-rapporteuse,



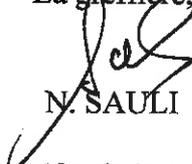
M. JOSSET

Le premier-conseiller,



H. ALLADIO

La greffière,



N. SAULI

La République mande et ordonne au préfet de la Corse-du-Sud 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,



N. SAULI