

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF  
BASTIA**

N° 1401009

M. Paul-Gérard GUTMANN  
M. Jérôme GUTMANN

M. Jan Martin  
Rapporteur

M. Hugues Alladio  
Rapporteur public

Audience du 17 mars 2016  
Lecture du 14 avril 2016

68-001-01-02-03  
68-001-01-02-06  
68-03-03-01-02  
68-06-01-03  
68-06-01-04

C

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

Le Tribunal administratif de Bastia

(2<sup>ème</sup> chambre)

Vu la procédure suivante :

Par une requête et un mémoire, enregistrés les 25 novembre 2014 et 16 avril 2015, MM. Paul-Gérard et Jérôme Gutmann, représentés par Me Andreani, demandent au Tribunal :

1°) d'annuler l'arrêté n° PC 02A 247 10 R0171 en date du 10 janvier 2011 par lequel le maire de Porto-Vecchio a, au nom de la commune, délivré à M. Biancarelli un permis de construire une résidence de vacances composée de 4 villas située parcelle cadastrée F n° 1867 au lieu-dit Suartu ;

2°) de mettre à la charge de M. Biancarelli une somme de 2 000 € au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Les requérants soutiennent que :

- le permis litigieux est privé de base légale en ce qu'il se fonde sur le plan local d'urbanisme de Porto-Vecchio qui a été annulé ;
- l'arrêté attaqué méconnaît les dispositions de l'article L. 442-1 du code de l'urbanisme en ce que le terrain d'assiette du projet présente le caractère d'un lotissement n'ayant fait l'objet d'aucune autorisation préalable ;
- le projet méconnaît les dispositions du I de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme en ce qu'il ne se situe pas en continuité d'une urbanisation existante ;

- le projet méconnaît les dispositions du II de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme en ce qu'il ne se situe pas en continuité d'une urbanisation existante et ne repose sur aucune justification ;

- le permis a été délivré sur la base d'un dossier incomplet et méconnaît les dispositions de l'article R. 111-5 du code de l'urbanisme en ce que le projet ne prévoit aucune desserte et qu'il est desservi par une voie privée pour laquelle le pétitionnaire ne bénéficie pas d'une servitude de passage ;

- le permis a été délivré sur la base d'un dossier incomplet et méconnaît les dispositions de l'article R. 111-9 du code de l'urbanisme en ce qu'il ne justifie d'aucune servitude permettant le raccordement du projet au réseau d'eau potable.

Par un mémoire en défense, enregistré le 23 février 2015, M. Jacques Biancarelli, représenté par Me Combaret, conclut au rejet de la requête et à ce qu'une somme de 1 500 € soit mise à la charge des requérants au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative. Il soutient que la requête est irrecevable en ce que les requérants n'ont pas accompli les formalités de notifications prévues à l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme et en ce que la requête est tardive.

Par un mémoire en défense, enregistré le 10 décembre 2015, la commune de Porto-Vecchio, représentée par Me Vaillant, conclut au rejet de la requête et à ce qu'une somme de 2 500 € soit mise à la charge des requérants au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative. La commune soutient que la requête est irrecevable en ce qu'elle est tardive et que les moyens soulevés par les requérants ne sont pas fondés.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- le code de l'urbanisme ;
- le code de justice administrative.

Les parties ont été régulièrement averties du jour de l'audience.

Ont été entendus au cours de l'audience publique :

- le rapport de M. Jan Martin, premier conseiller,
- les conclusions de M. Hugues Alladio, rapporteur public,
- et les observations de Me Andreani pour MM. Gutmann, de Me Vaillant, représentant la commune de Porto-Vecchio et de Me Combaret, représentant M. Biancarelli.

Une note en délibéré, présentée pour M. Biancarelli, a été enregistrée le 18 mars 2016.

1. Considérant que M. Jacques Biancarelli a déposé le 14 septembre 2010 en mairie de Porto-Vecchio une demande de permis de construire une résidence de vacances, d'une surface hors-œuvre nette créée de 780 m<sup>2</sup>, située lieu-dit Suartu, sur la parcelle cadastrée F n° 1867 ; que par l'arrêté en date du 10 janvier 2011, le maire de Porto-Vecchio a, au nom de la commune, délivré ledit permis ; que les consorts Gutmann demandent l'annulation de cet arrêté ;

Sur les fins de non-recevoir opposées en défense :

2. Considérant, en premier lieu, qu'aux termes de l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme : « *En cas de recours contentieux à l'encontre ... d'un permis de construire...l'auteur*

N° 1401009

*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 » ;*

3. Considérant qu'il ressort des pièces du dossier, notamment de l'avis de réception de la lettre recommandée adressée par les requérants à la commune de Porto-Vecchio, en date du 27 novembre 2014 et du certificat de dépôt, en date du 25 novembre 2014, de la lettre recommandée adressée au pétitionnaire, que les formalités prévues par les dispositions précitées de l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme ont bien été respectées ; qu'il suit de là que la fin de non-recevoir tirée du défaut de notification de la requête doit être rejetée ;

4. Considérant, en second lieu, 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 »* ; qu'à ceux de l'article R. 424-15 dudit code, applicable au permis de construire en litige : *« Mention du permis de construire doit être affichée sur le terrain, de manière visible de l'extérieur, par les soins de son bénéficiaire, dès la notification de la décision d'octroi et pendant toute la durée du chantier »* ; qu'à ceux de l'article A. 424-18 du même code : *« 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 »* ;

5. Considérant que s'il incombe au bénéficiaire d'un permis de construire de justifier qu'il a bien rempli les formalités d'affichage prescrites par les dispositions précitées, le juge doit apprécier la continuité de l'affichage en examinant l'ensemble des pièces qui figurent au dossier qui lui est soumis ;

6. Considérant qu'il résulte de la combinaison des dispositions précitées que l'affichage du permis de construire sur le terrain d'assiette de la construction autorisée doit être effectué de telle façon que les mentions qu'il comporte soient visibles de la voie publique ou, lorsque le terrain n'est pas desservi par une voie publique, des espaces ouverts au public ; que lorsque le terrain d'assiette n'est pas desservi par une telle voie et que l'affichage sur le terrain ne pourrait, dès lors, satisfaire à cette exigence, seul un affichage sur un panneau placé en bordure de la voie publique ou de l'espace ouvert au public le plus proche du terrain fait courir le délai de recours contentieux à l'égard des tiers autres que les voisins qui empruntent la voie desservant le terrain pour leurs besoins propres ;

7. Considérant d'abord, qu'afin de justifier la régularité de l'affichage du permis de construire litigieux, la commune de Porto-Vecchio et M. Biancarelli font valoir que les mentions figurant sur le panneau d'affichage dudit permis, installé sur la voie privée desservant son terrain, étaient visibles de la voie publique dénommée « route de Palombaggia » ; que, toutefois, contrairement à ce qu'indiquent les procès-verbaux de constats d'huissier produits en défense, il ressort de l'extrait du plan cadastral produit par le pétitionnaire que les mentions du panneau étant situées à une vingtaine de mètres de la voie publique, n'étaient pas visibles de cette voie ;

qu'ensuite, si les défendeurs soutiennent que le chemin privé desservant le terrain accueillant le projet constitue un espace ouvert au public, il ressort des pièces du dossier, que ni les procès-verbaux précités ni les attestations produites par le pétitionnaire ne viennent sérieusement contredire, que ce chemin privé, qui dessert uniquement des propriétés privées et à l'entrée duquel se trouve un portail, ne constitue pas un espace ouvert au public ; qu'enfin, il ne ressort pas davantage des pièces du dossier que les requérants empruntent la voie privée desservant le terrain de M. Biancarelli pour leurs besoins propres ; qu'il suit de là que la fin de non-recevoir tirée de la tardiveté de la requête ne peut qu'être rejetée ;

Sur les conclusions à fin d'annulation :

8. Considérant, en premier lieu, qu'en vertu des dispositions du I de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme alors en vigueur, l'extension de l'urbanisation doit se réaliser, dans les communes littorales, soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement ; qu'il résulte de ces dispositions 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, mais que, en revanche, aucune construction ne peut être autorisée, même en continuité avec d'autres, dans les zones d'urbanisation diffuse éloignées de ces agglomérations et villages ;

9. Considérant cependant que le schéma d'aménagement de la Corse, approuvé par décret en Conseil d'Etat du 7 février 1992 alors en vigueur, 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 de l'urbanisme et sont compatibles avec elles ;

10. Considérant qu'il ressort des pièces du dossier, notamment des vues aériennes et de la cartographie jointe à la demande de permis de construire, que le projet en cause, situé dans le secteur de Palombaggia, se trouve dans un vaste espace se caractérisant par un habitat diffus et composé de groupes de constructions composés chacun de constructions peu nombreuses qui ne sont pas constitutifs de centres urbains existants au sens des prescriptions précitées du schéma d'aménagement de la Corse ; qu'il suit de là que MM. Gutmann sont fondés à soutenir qu'en délivrant le permis de construire litigieux, le maire de Porto-Vecchio a méconnu les dispositions précitées du I de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme alors en vigueur, telles qu'elles sont éclairées par les prescriptions alors applicables du schéma d'aménagement de la Corse ;

11. Considérant, en deuxième lieu, qu'aux termes du II de l'article 146-4 du code de l'urbanisme alors applicable : « *L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs (...) doit être justifiée et motivée, dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau (...)* » ;

12. Considérant qu'il résulte de ces dispositions que dans les espaces proches du rivage mais situés à plus de cent mètres de la mer, une extension de l'urbanisation ne peut être effectuée que si non seulement elle est réalisée soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement, mais encore, elle conserve un caractère limité et est en outre justifiée et motivée par le plan d'occupation des sols, ou est



conforme à un schéma directeur ou un schéma d'aménagement régional, ou compatible avec un schéma de mise en valeur de la mer, ou autorisée par le représentant de l'Etat après consultation de la commission des sites ;

13. Considérant qu'il ressort des pièces du dossier, notamment des cartographies et de la photographie du terrain d'assiette du projet, que celui-ci, situé à environ 600 mètres de la côte, est en situation de co-visibilité avec la mer ; qu'ainsi, ce projet est situé dans les espaces proches du rivage ; que, d'une part, ainsi qu'il a été dit au point 10, les constructions projetées ne se situent pas en continuité d'un espace urbanisé au sens des dispositions précitées du I de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme telles qu'éclairées par le schéma d'aménagement de la Corse alors applicables ; que, d'autre part, il ne ressort pas des pièces du dossier que cette urbanisation soit justifiée et motivée par un document local d'urbanisme, ou soit conforme avec le schéma d'aménagement de la Corse ou qu'elle ait été autorisée par le préfet de la Haute-Corse après consultation de la commission des sites ; qu'il s'ensuit que le moyen tiré de la méconnaissance des dispositions précitées du II de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme alors en vigueur exigeant la justification de l'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage doit être accueilli ;

14. Considérant, en troisième lieu, qu'aux termes de l'article R. 111-14 du code de l'urbanisme alors applicable : « *En dehors des parties urbanisées des communes, 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* » ;

15. Considérant qu'ainsi qu'il a été dit au point 9, le projet est situé dans un vaste espace composé uniquement d'un habitat diffus et peu nombreux ; qu'il s'ensuit que MM. Gutmann sont fondés à soutenir que les constructions projetées étant de nature à favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, méconnaissent les dispositions précitées de l'article R. 111-14 du code de l'urbanisme ;

16. Considérant, en quatrième lieu, qu'aux termes de l'article R. 111-5 du code de l'urbanisme : « *Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic* » ; qu'à ceux de l'article R. 431-9 de ce code : « *Lorsque le terrain n'est pas directement desservi par une voie ouverte à la circulation publique, le plan de masse indique l'emplacement et les caractéristiques de la servitude de passage permettant d'y accéder* » ;

17. Considérant que le permis de construire, qui est délivré sous réserve des droits des tiers, a pour seul objet d'assurer la conformité des travaux qu'il autorise avec la réglementation d'urbanisme ; que, dès lors, si le juge administratif doit, pour apprécier la légalité du permis au regard des règles d'urbanisme relatives à la desserte et à l'accès des engins d'incendie et de secours, s'assurer de l'existence d'une desserte suffisante de la parcelle par une voie ouverte à la circulation publique et, le cas échéant, de l'existence d'un titre créant une servitude de passage donnant accès à cette voie, il ne lui appartient pas de vérifier ni la validité de cette servitude ni

l'existence d'un titre permettant l'utilisation de la voie qu'elle dessert, si elle est privée, dès lors que celle-ci est ouverte à la circulation publique ;

18. Considérant, en l'espèce, que si la notice descriptive du projet indique que celui-ci est desservi par une voie faisant l'objet d'une servitude de passage, d'une part, ainsi qu'il a été dit au point 7, ce chemin n'est pas ouvert au public et, d'autre part, il ne ressort pas des pièces du dossier que le pétitionnaire dispose d'une servitude de passage pour emprunter ce chemin jusqu'à la voie publique ; qu'en outre, il ressort des pièces du dossier, notamment de l'extrait du plan cadastral et des photographies jointes au dossier de demande de permis de construire que cette voie privée, d'une largeur inférieure à 4 mètres, ne permet pas de satisfaire aux exigences de sécurité posées par les dispositions précitées de l'article R. 111-5 du code de l'urbanisme ; qu'il suit de là que MM. Gutmann sont fondés à soutenir que le permis litigieux a été délivré sur le fondement d'un dossier incomplet et qu'il est entaché d'erreur manifeste d'appréciation au regard des dispositions précitées ;

19. Considérant, en cinquième lieu, qu'aux termes de l'article R. 111-9 du code de l'urbanisme alors applicable : « *lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, ceux-ci doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression raccordé aux réseaux publics* » ; qu'à ceux de l'article R. 431-9 du code de l'urbanisme relatif au contenu du projet architectural : « *Il indique également, le cas échéant, les modalités selon lesquelles les bâtiments ou ouvrages seront raccordés aux réseaux publics ou, à défaut d'équipements publics, les équipements privés prévus, notamment pour l'alimentation en eau et l'assainissement* » ;

20. Considérant qu'il ne ressort pas des pièces du dossier que les modalités de raccordement du projet au réseau d'eau potable soient précisées dans le dossier de demande de permis de construire, ainsi que les dispositions de l'article R. 431-9 du code de l'urbanisme l'exigent ; qu'une telle omission a exercé une influence sur l'appréciation portée par le maire de Porto-Vecchio sur le respect des dispositions précitées de l'article R. 111-9 du code de l'urbanisme ; qu'il suit de là que MM. Gutmann sont fondés à soutenir que le permis litigieux est entaché d'illégalité en ce qu'il a été délivré au vu d'un dossier incomplet ;

21. Considérant qu'il résulte de ce qui précède que MM. Gutmann sont fondés à demander l'annulation de l'arrêté du maire de Porto-Vecchio du 10 janvier 2011 ;

22. Considérant qu'aux termes de l'article L. 600-4-1 du code de l'urbanisme : « *Lorsqu'elle annule pour excès de pouvoir un acte intervenu en matière d'urbanisme ou en ordonne la suspension, la juridiction administrative se prononce sur l'ensemble des moyens de la requête qu'elle estime susceptibles de fonder l'annulation ou la suspension, en l'état du dossier.* » ; qu'en l'état du dossier, aucun autre moyen de la requête n'est susceptible de fonder l'annulation de la décision attaquée ;

#### Sur les conclusions au titre des frais exposés et non compris dans les dépens :

23. Considérant, d'une part, que les dispositions des articles L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que MM. Gutmann, qui ne succombent pas à l'instance, versent une quelconque somme à M. Biancarelli ou à la commune de Porto-Vecchio au titre des frais exposés et non compris dans les dépens ;

24. Considérant, d'autre part, que, dans les circonstances de l'espèce, il y a lieu de mettre à la charge de M. Biancarelli une somme de 1 500 € au titre des frais exposés par MM. Gutmann et non compris dans les dépens ;

DECIDE :

Article 1er : L'arrêté en date du 10 janvier 2011 par lequel le maire de Porto-Vecchio a délivré un permis de construire à M. Biancarelli est annulé.

Article 2 : M. Biancarelli versera aux consorts Gutmann une somme de 1 500 € au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Le surplus des conclusions des parties est rejeté.

Article 4 : Le présent jugement sera notifié à M. Paul-Gérard Gutmann, à M. Jérôme Gutmann, à la commune de Porto-Vecchio et à M. Jacques Biancarelli.

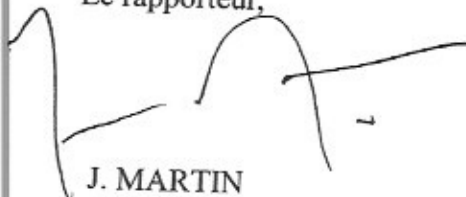
Copie en sera également adressée au procureur de la République près le tribunal de grande instance d'Ajaccio en application de l'article R. 751-10 du code de justice administrative.

Délibéré après l'audience du 17 mars 2016, à laquelle siégeaient :

M. Pierre Monnier, président,  
M. Jan Martin, premier conseiller,  
Mme Adrienne Bayada, conseiller.

Lu en audience publique le 14 avril 2016.

Le rapporteur,



J. MARTIN

Le président,



P. MONNIER

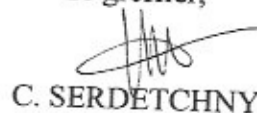
Le greffier



C. SERDEATCHNY

La République mande et ordonne au préfet de la Corse-du-Sud en ce qui la 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,  
Le greffier,



C. SERDEATCHNY

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF  
BASTIA**

**N° 1401010**

---

M. Paul-Gérard GUTMANN  
M. Jérôme GUTMANN

---

M. Jan Martin  
Rapporteur

---

M. Hugues Alladio  
Rapporteur public

---

Audience du 17 mars 2016  
Lecture du 14 avril 2016

---

68-001-01-02-03  
68-001-01-02-06  
68-03-03-01-02  
68-06-01-03  
68-06-01-04

C

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

Le Tribunal administratif de Bastia

(2<sup>ème</sup> chambre)

Vu la procédure suivante :

Par une requête et un mémoire enregistrés les 25 novembre 2014 et 16 avril 2015, MM. Paul-Gérard et Jérôme Gutmann, représentés par Me Andreani, demandent au Tribunal :

1°) d'annuler l'arrêté en date du 10 janvier 2011 par lequel le maire de Porto-Vecchio a, au nom de la commune, délivré à M. Jacques Biancarelli un permis de construire deux maisons et une piscine situées lieu-dit Suartu, sur la parcelle cadastrée F n° 1868 ;

2°) de mettre à la charge de M. Biancarelli une somme de 2 000 € au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Les requérants soutiennent que :

- le permis litigieux est privé de base légale en ce qu'il se fonde sur le plan local d'urbanisme de Porto-Vecchio qui a été annulé ;
- l'arrêté attaqué méconnaît les dispositions de l'article L. 442-1 du code de l'urbanisme en ce que le terrain d'assiette du projet présente le caractère d'un lotissement n'ayant fait l'objet d'aucune autorisation préalable ;
- le projet méconnaît les dispositions du I de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme en ce qu'il ne se situe pas en continuité d'une urbanisation existante ;



- le projet méconnaît les dispositions du II de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme en ce qu'il ne se situe pas en continuité d'une urbanisation existante et ne repose sur aucune justification ;

- le permis a été délivré sur la base d'un dossier incomplet et méconnaît les dispositions de l'article R. 111-5 du code de l'urbanisme en ce que le projet ne prévoit aucune desserte et qu'il est desservi par une voie privée pour laquelle le pétitionnaire ne bénéficie pas d'une servitude de passage ;

- le permis a été délivré sur la base d'un dossier incomplet et méconnaît les dispositions de l'article R. 111-9 du code de l'urbanisme en ce qu'il ne justifie d'aucune servitude permettant le raccordement du projet au réseau d'eau potable.

Par un mémoire en défense, enregistré le 23 février 2015, M. Jacques Biancarelli, représenté par Me Combaret, conclut au rejet de la requête et à ce qu'une somme de 1 500 € soit mise à la charge des consorts Gutmann au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative. Il soutient que la requête est irrecevable en ce que les requérants n'ont pas accompli les formalités de notifications prévues à l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme et en ce que la requête est tardive.

Par un mémoire en défense, enregistré le 15 octobre 2015, la commune de Porto-Vecchio, représentée par Me Vaillant, conclut au rejet de la requête et à ce qu'une somme de 2 500 € soit mise à la charge des requérants au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative. La commune soutient que la requête est irrecevable en ce qu'elle est tardive et que les moyens soulevés par les requérants ne sont pas fondés.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- le code de l'urbanisme ;
- le code de justice administrative.

Les parties ont été régulièrement averties du jour de l'audience.

Ont été entendus au cours de l'audience publique :

- le rapport de M. Jan Martin, premier conseiller,
- les conclusions de M. Hugues Alladio, rapporteur public,
- et les observations de Mc Andreani pour MM. Gutmann, de Me Vaillant, représentant la commune de Porto-Vecchio et de Me Combaret, représentant M. Biancarelli.

Une note en délibéré, présentée pour M. Biancarelli a été enregistrée le 18 mars 2016.

1. Considérant que le 16 novembre 2010, M. Jacques Biancarelli a déposé en mairie de Porto-Vecchio une demande de permis de construire deux maisons et une piscine, d'une surface hors-œuvre nette créée de 390 m<sup>2</sup>, situées lieu-dit Suartu, sur la parcelle cadastrée F n° 1868 ; que par l'arrêté en date du 10 janvier 2011, le maire de Porto-Vecchio a, au nom de la commune, délivré ledit permis ; que les consorts Gutmann demandent l'annulation de cet arrêté ;

Sur les fins de non-recevoir opposées en défense :

2. Considérant, en premier lieu, qu'aux termes de l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme : « En cas 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 » ;*

3. Considérant qu'il ressort des pièces du dossier, notamment de l'avis de réception de la lettre recommandée adressée par les requérants à la commune de Porto-Vecchio, en date du 27 novembre 2014 et du certificat de dépôt, en date du 25 novembre 2014, de la lettre recommandée adressée au pétitionnaire, que les formalités prévues par les dispositions précitées de l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme ont bien été respectées ; qu'il suit de là que la fin de non-recevoir tirée du défaut de notification de la requête doit être rejetée ;

4. Considérant, en second lieu, 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* » ; qu'à ceux de l'article R. 424-15 de ce code, applicable au permis de construire en litige : « *Mention du permis de construire doit être affichée sur le terrain, de manière visible de l'extérieur, par les soins de son bénéficiaire, dès la notification de la décision d'octroi et pendant toute la durée du chantier* » ; qu'à ceux de l'article A. 424-18 du même code : « *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* » ;

5. Considérant que s'il incombe au bénéficiaire d'un permis de construire de justifier qu'il a bien rempli les formalités d'affichage prescrites par les dispositions précitées, le juge doit apprécier la continuité de l'affichage en examinant l'ensemble des pièces qui figurent au dossier qui lui est soumis ;

6. Considérant qu'il résulte de la combinaison des dispositions précitées que l'affichage du permis de construire sur le terrain d'assiette de la construction autorisée doit être effectué de telle façon que les mentions qu'il comporte soient visibles de la voie publique ou, lorsque le terrain n'est pas desservi par une voie publique, des espaces ouverts au public ; que lorsque le terrain d'assiette n'est pas desservi par une telle voie et que l'affichage sur le terrain ne pourrait, dès lors, satisfaire à cette exigence, seul un affichage sur un panneau placé en bordure de la voie publique ou de l'espace ouvert au public le plus proche du terrain fait courir le délai de recours contentieux à l'égard des tiers autres que les voisins qui empruntent la voie desservant le terrain pour leurs besoins propres ;

7. Considérant d'abord, qu'afin de justifier la régularité de l'affichage du permis de construire litigieux, la commune de Porto-Vecchio et M. Biancarelli font valoir que les mentions figurant sur le panneau d'affichage dudit permis, installé sur la voie privée desservant son terrain, étaient visibles de la voie publique dénommée « route de Palombaggia » ; que toutefois, contrairement à ce qu'indiquent les procès-verbaux de constat d'huissier produits en défense, il ressort de l'extrait du plan cadastral produit par le pétitionnaire que les mentions du panneau étant situées à une vingtaine de mètres de la voie publique, n'étaient pas visibles de cette voie ;

qu'ensuite, si les défendeurs soutiennent que le chemin privé desservant le terrain accueillant le projet constitue un espace ouvert au public, il ressort des pièces du dossier, que ni les procès-verbaux précités ni les attestations produites par le pétitionnaire ne viennent sérieusement contredire, que ce chemin privé, qui dessert uniquement des propriétés privées et à l'entrée duquel se trouve un portail, ne constitue pas un espace ouvert au public ; qu'enfin, il ne ressort pas des pièces du dossier que les requérants empruntent la voie privée desservant le terrain de M. Biancarelli pour leurs besoins propres ; qu'il suit de là que la fin de non-recevoir tirée de la tardiveté de la requête ne peut qu'être rejetée ;

Sur les conclusions à fin d'annulation :

8. Considérant, en premier lieu, qu'en vertu des dispositions du I de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme alors en vigueur, l'extension de l'urbanisation doit se réaliser, dans les communes littorales, soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement ; qu'il résulte de ces dispositions 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, mais que, en revanche, aucune construction ne peut être autorisée, même en continuité avec d'autres, dans les zones d'urbanisation diffuse éloignées de ces agglomérations et villages ;

9. Considérant cependant que le schéma d'aménagement de la Corse, approuvé par décret en Conseil d'Etat du 7 février 1992 alors en vigueur, 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 de l'urbanisme et sont compatibles avec elles ;

10. Considérant qu'il ressort des pièces du dossier, notamment des vues aériennes et de la cartographie jointe à la demande de permis de construire, que le projet en cause, situé dans le secteur de Palombaggia, se trouve dans un vaste espace se caractérisant par un habitat diffus et composé de groupes de constructions composés chacun de constructions peu nombreuses qui ne sont pas constitutifs de centres urbains existants au sens des prescriptions précitées du schéma d'aménagement de la Corse ; qu'il suit de là que MM. Gutmann sont fondés à soutenir qu'en délivrant le permis de construire litigieux, le maire de Porto-Vecchio a méconnu les dispositions précitées du I de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme alors en vigueur, telles qu'elles sont éclairées par les prescriptions alors applicables du schéma d'aménagement de la Corse ;

11. Considérant, en deuxième lieu, qu'aux termes du II de l'article 146-4 du code de l'urbanisme alors applicable : « *L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs (...) doit être justifiée et motivée, dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau (...)* » ;

12. Considérant qu'il résulte de ces dispositions que dans les espaces proches du rivage mais situés à plus de cent mètres de la mer, une extension de l'urbanisation ne peut être effectuée que si non seulement elle est réalisée soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement, mais encore, elle conserve un caractère limité et est en outre justifiée et motivée par le plan d'occupation des sols, ou est



conforme à un schéma directeur ou un schéma d'aménagement régional, ou compatible avec un schéma de mise en valeur de la mer, ou autorisée par le représentant de l'Etat après consultation de la commission des sites ;

13. Considérant qu'il ressort des pièces du dossier, notamment des cartographies et de la photographie du terrain d'assiette du projet, que celui-ci, situé à environ 600 mètres de la côte, est en situation de co-visibilité avec la mer ; qu'ainsi, ce projet est situé dans les espaces proches du rivage ; que, d'une part, ainsi qu'il a été dit au point 10, les constructions projetées ne se situent pas en continuité d'un espace urbanisé au sens des dispositions précitées du I de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme telles qu'éclairées par le schéma d'aménagement de la Corse alors applicables ; que, d'autre part, il ne ressort pas des pièces du dossier que cette urbanisation soit justifiée et motivée par un document local d'urbanisme, ou soit conforme avec le schéma d'aménagement de la Corse ou qu'elle ait été autorisée par le préfet de la Haute-Corse après consultation de la commission des sites ; qu'il s'ensuit que le moyen tiré de la méconnaissance des dispositions précitées du II de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme alors en vigueur exigeant la justification de l'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage doit être accueilli ;

14. Considérant, en troisième lieu, qu'aux termes de l'article R. 111-14 du code de l'urbanisme alors applicable : « *En dehors des parties urbanisées des communes, 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* » ;

15. Considérant qu'ainsi qu'il a été dit au point 9, le projet est situé dans un vaste espace composé uniquement d'un habitat diffus et peu nombreux ; qu'il s'ensuit que MM. Gutmann sont fondés à soutenir que les constructions projetées étant de nature à favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, méconnaissent les dispositions précitées de l'article R. 111-14 du code de l'urbanisme ;

16. Considérant, en quatrième lieu, qu'aux termes de l'article R. 111-5 du code de l'urbanisme : « *Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic* » ; qu'à ceux de l'article R. 431-9 du code de l'urbanisme : « *Lorsque le terrain n'est pas directement desservi par une voie ouverte à la circulation publique, le plan de masse indique l'emplacement et les caractéristiques de la servitude de passage permettant d'y accéder* » ;

17. Considérant que le permis de construire, qui est délivré sous réserve des droits des tiers, a pour seul objet d'assurer la conformité des travaux qu'il autorise avec la réglementation d'urbanisme ; que, dès lors, si le juge administratif doit, pour apprécier la légalité du permis au regard des règles d'urbanisme relatives à la desserte et à l'accès des engins d'incendie et de secours, s'assurer de l'existence d'une desserte suffisante de la parcelle par une voie ouverte à la circulation publique et, le cas échéant, de l'existence d'un titre créant une servitude de passage donnant accès à cette voie, il ne lui appartient pas de vérifier ni la validité de cette servitude ni



l'existence d'un titre permettant l'utilisation de la voie qu'elle dessert, si elle est privée, dès lors que celle-ci est ouverte à la circulation publique ;

18. Considérant, en l'espèce, que si la notice descriptive du projet indique que celui-ci est desservi par une voie faisant l'objet d'une servitude de passage, d'une part, ainsi qu'il a été dit au point 7, ce chemin n'est pas ouvert au public et, d'autre part, il ne ressort pas des pièces du dossier que le pétitionnaire dispose d'une servitude de passage pour emprunter ce chemin jusqu'à la voie publique ; qu'en outre, il ressort des pièces du dossier, notamment de l'extrait du plan cadastral et des photographies jointes au dossier de demande de permis de construire que cette voie privée, d'une largeur inférieure à 4 mètres, ne permet pas de satisfaire aux exigences de sécurité posées par les dispositions précitées de l'article R. 111-5 du code de l'urbanisme ; qu'il suit de là que MM. Gutmann sont fondés à soutenir que le permis litigieux a été délivré sur le fondement d'un dossier incomplet et qu'il est entaché d'erreur manifeste d'appréciation au regard des dispositions précitées ;

19. Considérant, en cinquième lieu, qu'aux termes de l'article R. 111-9 du code de l'urbanisme alors applicable : « *lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, ceux-ci doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression raccordé aux réseaux publics* » ; qu'à ceux de l'article R. 431-9 du code de l'urbanisme relatif au contenu du projet architectural : « *Il indique également, le cas échéant, les modalités selon lesquelles les bâtiments ou ouvrages seront raccordés aux réseaux publics ou, à défaut d'équipements publics, les équipements privés prévus, notamment pour l'alimentation en eau et l'assainissement* » ;

20. Considérant qu'il ne ressort pas des pièces du dossier que les modalités de raccordement du projet au réseau d'eau potable soient précisées dans le dossier de demande de permis de construire, ainsi que les dispositions de l'article R. 431-9 du code de l'urbanisme l'exigent ; qu'une telle omission a exercé une influence sur l'appréciation portée par le maire de Porto-Vecchio sur le respect des dispositions précitées de l'article R. 111-9 du code de l'urbanisme ; qu'il suit de là que MM. Gutmann sont fondés à soutenir que le permis litigieux est entaché d'illégalité en ce qu'il a été délivré au vu d'un dossier incomplet ;

21. Considérant qu'il résulte de ce qui précède que MM. Gutmann sont fondés à demander l'annulation de l'arrêté du maire de Porto-Vecchio du 10 janvier 2011 ;

22. Considérant qu'aux termes de l'article L. 600-4-1 du code de l'urbanisme : « *Lorsqu'elle annule pour excès de pouvoir un acte intervenu en matière d'urbanisme ou en ordonne la suspension, la juridiction administrative se prononce sur l'ensemble des moyens de la requête qu'elle estime susceptibles de fonder l'annulation ou la suspension, en l'état du dossier.* » ; qu'en l'état du dossier, aucun autre moyen de la requête n'est susceptible de fonder l'annulation de la décision attaquée ;

#### Sur les conclusions au titre des frais exposés et non compris dans les dépens :

23. Considérant, d'une part, que les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que MM. Gutmann, qui ne succombent pas à l'instance, versent une quelconque somme à M. Biancarelli ou à la commune de Porto-Vecchio au titre des frais exposés et non compris dans les dépens ;

24. Considérant, d'autre part, que, dans les circonstances de l'espèce, il y a lieu de mettre à la charge de M. Biancarelli une somme de 1 500 € au titre des frais exposés par MM. Gutmann et non compris dans les dépens ;

DECIDE :

Article 1er : L'arrêté en date du 10 janvier 2011 par lequel le maire de Porto-Vecchio a délivré un permis de construire à M. Biancarelli est annulé.

Article 2 : La commune de Porto-Vecchio versera aux consorts Gutmann une somme de 1 500 € au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Le surplus des conclusions des parties est rejeté.

Article 4 : Le présent jugement sera notifié à M. Paul-Gérard Gutmann, à M. Jérôme Gutmann, à la commune de Porto-Vecchio et à M. Jacques Biancarelli.


Copie en sera également adressée au procureur de la République près le tribunal de grande instance d'Ajaccio en application de l'article R. 751-10 du code de justice administrative.

Délibéré après l'audience du 17 mars 2016, à laquelle siégeaient :


M. Pierre Monnier, président,  
M. Jan Martin, premier conseiller,  
Mme Adrienne Bayada, conseiller.

Lu en audience publique le 14 avril 2016.

Le rapporteur,

  
J. MARTIN

Le président,

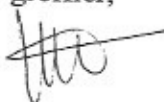
  
P. MONNIER

Le greffier

  
C. SERDEATCHNY

La République mande et ordonne au préfet de la Corse-du-Sud en ce qui la 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,  
Le greffier,

  
C. SERDEATCHNY