

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF  
DE BASTIA**

N° 1600332

---

**REPUBLIQUE FRANÇAISE**

PREFET DE LA HAUTE-CORSE

---

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

M. Pierre Monnier  
Rapporteur

---

Le tribunal administratif de Bastia

M. Hugues Alladio  
Rapporteur public

---

(2<sup>ème</sup> chambre)

Audience du 23 juin 2016  
Lecture du 7 juillet 2016

68-001-01-02-03  
68-001-01-02-06  
C

Vu la procédure suivante :

Par un déféré, enregistré le 21 mars 2016, le préfet de la Haute-Corse demande au Tribunal d'annuler le permis de construire tacite délivré le 6 février 2015 par le maire de Solaro à la SCI B.A.E. afin d'édifier une résidence de 33 logements répartis en quatre bâtiments sur le terrain cadastré section C, parcelle 413, lieu-dit Funtanaccia, le long de la route nationale n° 198.

Le préfet soutient que le projet méconnaît les dispositions du I. et du II. de l'article L 146-4 du code de l'urbanisme dès lors qu'il se situe dans les espaces proches du rivage et en zone d'urbanisation diffuse, éloignée des agglomérations et villages existants et que le projet n'est justifié ni par la configuration des lieux ni par l'exercice d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Par un mémoire en défense, enregistré le 9 juin 2016, la SCI B.A.E., représentée par Me Paolini, conclut au rejet du déféré et à la condamnation de l'Etat à lui verser une somme de 1 500 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative. La société pétitionnaire soutient que les moyens du déféré 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. Pierre Monnier, président ;
- et les conclusions de M. Hugues Alladio, rapporteur public.

1. Considérant que le préfet de la Haute-Corse demande au Tribunal d'annuler le permis de construire tacite délivré le 6 février 2015 par le maire de Solaro à la SCI B.A.E. afin d'édifier une résidence de 33 logements répartis en quatre bâtiments sur le terrain cadastré section C, parcelle 413, lieu-dit Funtanaccia RN 198 ; qu'il soutient que le projet méconnaît les dispositions du I. et du II. de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme, alors en vigueur ;

2. Considérant, d'une part, qu'en vertu des dispositions du I. de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme alors en vigueur, désormais codifiées à l'article L. 121-8 de ce code, 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 ;

3. Considérant cependant que le schéma d'aménagement de la Corse, approuvé par décret en Conseil d'Etat du 7 février 1992, demeuré applicable à la date du permis attaqué et jusqu'à l'entrée en vigueur du plan d'aménagement et de développement durable de la Corse, ainsi que le prévoit l'article 13 de la loi du 22 janvier 2002 relative à la Corse, a valeur de schéma de mise en valeur de la mer en vertu de l'article L. 144-2 du code de l'urbanisme ; qu'il 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 périurbains », 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 ;

4. Considérant, d'autre part, qu'aux termes du II. de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme alors en vigueur, désormais codifiées à l'article L. 121-10 de ce code : « *L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage (...) 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. / Toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un schéma de cohérence territoriale ou d'un schéma d'aménagement régional ou compatible avec celles d'un schéma de mise en valeur de la mer (...)* » ; que, contrairement à ce que soutient la SCI B.A.E., le schéma d'aménagement de la Corse, alors applicable, n'ajoute rien aux dispositions du II. de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme ;

5. Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que le terrain d'assiette du projet, sis au lieudit « Funtanaccia » à Solaro, se trouve dans un espace proche du rivage au sens des dispositions précitées du II. de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme et est entouré de quelques constructions éparses sur ses côtés ouest et sud ; qu'au nord, le terrain voisin de la parcelle en cause est vierge de toute urbanisation ; que l'urbanisation de ce secteur présente un

caractère diffus, insusceptible d'être regardée comme constituant un village ou une agglomération au sens des dispositions alors en vigueur du I. de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme telles que précisées par le schéma d'aménagement de la Corse nonobstant la double circonstance que la parcelle serait desservie par tous les équipements publics et aurait fait l'objet le 4 novembre 2011 d'un permis de construire 28 logements ; que le projet de construction de 33 logements répartis en quatre bâtiments ne peut davantage être regardé comme un hameau nouveau intégré à l'environnement ; qu'il ne ressort du reste pas des pièces du dossier qu'un tel hameau ait été prévu dans le plan local d'urbanisme de la commune de Solaro ; qu'enfin, si la parcelle en cause se situe en zone constructible du plan local d'urbanisme de la commune de Solaro, il ne ressort des pièces du dossier que ce caractère constructible y soit justifié et motivé selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau ; que le projet afférent au permis attaqué ne répond du reste pas à de tels critères ; que, dès lors, le préfet de la Haute-Corse est fondé à soutenir qu'en accordant le permis de construire en litige, le maire de Solaro a méconnu les dispositions alors applicables du I. et du II. de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme ;

6. Considérant qu'il résulte de ce qui précède que la décision du 5 août 2014 doit être annulée ;

7. Considérant, enfin, que l'Etat ne succombant pas à la présente instance, les conclusions de la SCI B.A.E. au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ne sauraient être accueillies ;

## DECIDE

Article 1<sup>er</sup> : Le permis tacite délivré le 6 février 2015 à la SCI B.A.E. est annulé.

Article 2 : Les conclusions de la SCI B.A.E. au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 3 : Le présent jugement sera notifié au préfet de la Haute-Corse, à la commune de Solaro et à la SCI B.A.E..

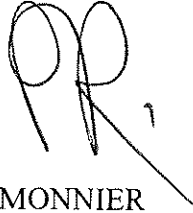
Copie en sera également adressée au procureur de la République près le tribunal de grande instance de Bastia en application de l'article R. 751-10 du code de justice administrative.

Délibéré après l'audience du 23 juin 2016, à laquelle siégeaient :

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


Lu en audience publique le 7 juillet 2016.

Le président-rapporteur,



P. MONNIER

Le premier conseiller,



J. MARTIN

Le greffier,



J. BINDI

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

Le greffier,



J. BINDI