

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF  
DE BASTIA**

N° 1700655

---

ASSOCIATION "U LEVANTE"

---

M. François Goursaud  
Rapporteur

---

M. Hugues Alladio  
Rapporteur public

---

Audience du 14 juin 2018  
Lecture du 25 juin 2018

---

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

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

Le Tribunal administratif de Bastia

Vu la procédure suivante :

Par une requête, enregistrée le 5 juin 2017, ainsi que par un mémoire reçu le 18 février 2018 et non communiqué, l'association « U Levante », représentée par Me Tomasi, demande au Tribunal :

1°) d'annuler l'arrêté du 30 mai 2016 du maire de Santa-Maria-Poggio accordant à M. Jahlan un permis de construire en vue de la réalisation d'un bâtiment à usage de commerces et de logements pour une surface de plancher de 1 517 m<sup>2</sup> sur un terrain situé parcelle cadastrée C 900, à Santa-Maria-Poggio ;

2°) de mettre à la charge solidaire de M. Jahlan et de la commune de Santa-Maria-Poggio une somme de 4 000 euros à lui verser en application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

L'association requérante soutient que :

- elle a souscrit aux formalités de notification prévues par l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme ;

- le dossier de demande de permis est incomplet dans la mesure où, d'une part, il ne comporte ni de plan de coupe ni de documents graphiques permettant d'apprécier l'insertion du projet dans son environnement proche et lointain et, d'autre part, il ne mentionne pas le fait que le terrain d'assiette comporte déjà une construction existante à détruire sur l'emprise de laquelle le bâtiment projeté sera édifié ;

- la décision attaquée méconnaît les dispositions de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme dans la mesure où l'opération projetée n'est pas située en continuité de l'urbanisation existante ;

- elle méconnaît les dispositions de l'article L. 121-13 du code de l'urbanisme dans la mesure où l'implantation du projet au sein des espaces proches du rivage n'est justifiée ni par la configuration des lieux ni par l'exercice d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau ;

- elle méconnaît les dispositions de l'article R. 431-21 du code de l'urbanisme en l'absence de demande de permis de démolir.

Par un mémoire en défense, enregistré le 15 janvier 2018, la commune de Santa-Maria-Poggio, représentée par Me Semidei, conclut au rejet de la requête et à ce qu'une somme de 3 000 euros soit mise à la charge de l'association « U Levante » au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative. La commune fait valoir que les moyens soulevés à l'appui de la requête ne sont pas fondés.

Par un mémoire en défense, enregistré le 18 janvier 2018, M. Samir Jahlan, représenté par la SELARL Lexio Avocats, conclut, à titre principal, au rejet de la requête et, à titre subsidiaire, à ce que le Tribunal sursoit à statuer en application de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme s'agissant du défaut de demande de démolition des ouvrages existants, enfin et en tout état de cause, à ce qu'une somme de 3 000 euros soit mise à la charge de l'association « U Levante » au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative. Le pétitionnaire fait valoir que :

- la requête est irrecevable faute pour l'association requérante de justifier de l'accomplissement des formalités de notification prévues à l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme ;

- les moyens soulevés à l'appui de la requête 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. François Goursaud, conseiller,
- et les conclusions de M. Hugues Alladio, rapporteur public.

1. Considérant que l'association « U Levante » demande au Tribunal l'annulation de l'arrêté du 30 mai 2016 par lequel le maire de Santa-Maria-Poggio a accordé à M. Jahlan un permis de construire un bâtiment à usage de commerces et de logements pour une surface de plancher de 1 517 m<sup>2</sup> sur un terrain situé parcelle cadastrée C 900, à Santa-Maria-Poggio ;

Sur la fin de non-recevoir tirée de la méconnaissance de l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme :

2. Considérant qu'aux termes de l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme: « *En cas de déféré du préfet ou de recours contentieux à l'encontre d'un certificat d'urbanisme, d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable ou d'un permis de construire, d'aménager ou de démolir, le préfet ou 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. (...) 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 que le présent recours contentieux enregistré au greffe le 5 juin 2017 a été notifié le 8 juin 2017 au pétitionnaire et à la commune de Santa-Maria-Poggio, conformément à l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme ; que, dès lors, la fin de non-recevoir opposée par M. Jahlan ne saurait être accueillie ;

Sur les conclusions à fin d'annulation :

En ce qui concerne les moyens tirés de l'incomplétude du dossier :

4. Considérant, en premier lieu, qu'aux termes de l'article R. 431-8 du code de l'urbanisme: « *Le projet architectural comprend une notice précisant : / 1° L'état initial du terrain et de ses abords indiquant, s'il y a lieu, les constructions, la végétation et les éléments paysagers existants ; / 2° Les partis retenus pour assurer l'insertion du projet dans son environnement et la prise en compte des paysages, faisant apparaître, en fonction des caractéristiques du projet : / a) L'aménagement du terrain, en indiquant ce qui est modifié ou supprimé ; b) L'implantation, l'organisation, la composition et le volume des constructions nouvelles, notamment par rapport aux constructions ou paysages avoisinants (...)* » ; que la circonstance que le dossier de demande de permis de construire ne comporterait pas l'ensemble des documents exigés par les dispositions du code de l'urbanisme ou que les documents produits seraient insuffisants, imprécis ou comporteraient des inexactitudes, n'est susceptible d'entacher d'illégalité le permis de construire qui a été accordé que dans le cas où les omissions, inexactitudes ou insuffisances entachant le dossier ont été de nature à fausser l'appréciation portée par l'autorité administrative sur la conformité du projet à la réglementation applicable ;

5. Considérant qu'il ressort des pièces versées au dossier qu'aucun document n'indiquait l'état initial du terrain et notamment la présence d'un ancien restaurant destiné à être détruit et sur l'emprise duquel devait être édifié le bâtiment projeté ; qu'aucun autre document de la demande de permis de construire ne pouvait permettre au service instructeur de pallier cette carence alors en outre que la commune fait valoir en défense qu'elle a instruit le dossier en considérant que la construction existante ne devait pas être supprimée ; que, par suite, l'association requérante est fondée à soutenir que l'autorité administrative n'a pas été en mesure d'apprécier l'impact de la construction projetée par rapport aux constructions préexistantes ; que l'arrêt attaqué du 30 mai 2016 méconnaît ainsi les dispositions précitées de l'article R. 431-8 du code de l'urbanisme ;

6. Considérant, en second lieu, qu'aux termes de l'article R. 431-21 du code de l'urbanisme : « *Lorsque les travaux projetés nécessitent la démolition de bâtiments soumis au régime du permis de démolir, la demande de permis de construire ou d'aménager doit :* a) *Soit être accompagnée de la justification du dépôt de la demande de permis de démolir ;* b) *Soit porter à la fois sur la démolition et sur la construction ou l'aménagement* » ; qu'il ressort des pièces du dossier et n'est pas contesté par le pétitionnaire que la réalisation du projet litigieux suppose la destruction d'un ancien bâtiment à usage de restauration ; que la demande de permis de construire ne comportait pas la justification du dépôt de la demande de permis de démolir l'ancien bâtiment et ne portait pas davantage sur des travaux de démolition ; que, par suite, le moyen tiré de la violation des dispositions précitées de l'article R. 431-21 du code de l'urbanisme est fondé ;

En ce qui concerne l'application de la loi littoral :

7. Considérant, en premier lieu, qu'aux termes de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme : « *L'extension de l'urbanisation se réalise soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement* » ;

8. Considérant que le plan d'aménagement et de développement durable de la Corse (PADDUC) a été adopté par une délibération du 2 octobre 2015 de l'assemblée de Corse et rendu exécutoire depuis le 24 novembre 2015 ; que, par décision n° 2016-597 QPC du 25 novembre 2016, le Conseil constitutionnel a déclaré conformes à la Constitution le paragraphe I de l'article L. 4424-9, le paragraphe II de l'article L. 4424-11 et le paragraphe I de l'article L. 4424-12 du code général des collectivités territoriales ;

9. Considérant qu'en vertu du I. de l'article L. 4424-11 du code général des collectivités territoriales, le PADDUC peut préciser les modalités d'application, adaptées aux particularités géographiques locales, du chapitre I<sup>er</sup> du titre II du livre I<sup>er</sup> du code de l'urbanisme sur les zones littorales ; que le PADDUC précise que l'extension de l'urbanisation doit y présenter un caractère limité et se réaliser en continuité avec les villages existants ou en hameau nouveau intégré à l'environnement et ajoute qu'il s'agit avant de projeter une extension de rechercher du foncier libre en profondeur, à l'arrière de l'urbanisation existante et prioritairement de façon perpendiculaire au littoral ; qu'en outre le PADDUC définit, d'une part, les critères et indicateurs permettant d'identifier et de délimiter les agglomérations et villages en Corse, d'autre part, une liste de critères et indicateurs permettant d'apprécier si une zone dans laquelle se trouvent des constructions présente un caractère urbanisé tel qu'elle est susceptible d'être densifiée et donc "urbanisable" ; que le PADDUC définit également les caractéristiques du hameau corse et énonce les conditions de réalisation d'un hameau nouveau intégré à l'environnement ; que ces prescriptions apportent des précisions et sont compatibles avec les dispositions du code de l'urbanisme particulières au littoral ;

10. Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que le projet en litige, qui consiste en l'édification d'un bâtiment d'une surface de 1 517 m<sup>2</sup> en lieu et place d'un ancien restaurant d'une surface de plancher de 220 m<sup>2</sup>, constitue une extension d'urbanisation au sens des dispositions précitées ; que le terrain d'assiette du projet, situé dans une zone d'urbanisation très diffuse, s'ouvre au nord, à l'ouest et au sud sur de vastes étendues naturelles tandis qu'il ne saurait être regardé comme situé en continuité du lotissement situé plus à l'est qui constitue un compartiment foncier distinct duquel il est séparé par la route nationale ; qu'enfin, la circonstance que le terrain d'assiette soit classé en zone constructible

du plan d'occupation des sols de la commune est sans influence sur l'appréciation de la légalité du permis attaqué au regard des dispositions particulières au littoral du code de l'urbanisme ; que, par suite, le moyen tiré de la méconnaissance de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme est fondé ;

11. Considérant, en second lieu, qu'aux termes de l'article L. 121-13 du code de l'urbanisme : « *L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L. 321-2 du code de l'environnement est justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. Toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un schéma de cohérence territoriale ou d'un schéma d'aménagement régional ou compatible avec celles d'un schéma de mise en valeur de la mer. En l'absence de ces documents, l'urbanisation peut être réalisée avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites appréciant l'impact de l'urbanisation sur la nature. Le plan local d'urbanisme respecte les dispositions de cet accord* » ; qu'en application de ces dispositions, le PADDUC énonce les critères et indicateurs constituant un faisceau d'indices permettant de caractériser les espaces proches du rivages et procède sur des cartes au 1/50 000ème, à la délimitation indicative de ces espaces ; que, s'agissant des règles applicables aux espaces proches du rivage, le PADDUC, après avoir souligné que tout projet d'extension limitée de l'urbanisation doit être prévu, justifié et motivé dans un document d'urbanisme local, énonce les critères et indices déterminants permettant d'apprécier le caractère limité de l'extension ainsi que les modalités de mise en œuvre du principe d'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage ; que ces prescriptions apportent des précisions et sont compatibles avec les dispositions du code de l'urbanisme particulières au littoral ;

12. Considérant qu'en l'espèce, il ressort des pièces du dossier que la parcelle, située à un peu plus de 300 mètres de la mer, se trouve dans les espaces proches du rivage ; que, du reste, elle se situe dans l'espace ainsi délimité par une ligne turquoise dans la carte au 1/50 000ème du PADDUC ; que, d'une part, ainsi qu'il a été dit au point 10, la construction projetée ne se situe pas en continuité d'un espace urbanisé au sens des dispositions précitées de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme telles qu'éclairées par le PADDUC alors applicables ; que, d'autre part, il ne ressort pas des pièces du dossier que cette urbanisation soit justifiée et motivée par le plan d'occupation des sols de la commune de Santa-Maria-Poggio ; qu'il suit de là que l'association « U Levante » est fondée à soutenir que le permis de construire attaqué méconnaît les dispositions de la loi littoral relatives aux espaces proches du rivage telles que précisées par le PADDUC ;

13. Considérant qu'il résulte de ce qui précède que l'association « U Levante » est fondée à demander l'annulation de l'arrêté du maire de Santa-Maria-Poggio du 30 mai 2016 ;

Sur les conclusions au titre de l'article L. 600-5 du code de l'urbanisme :

14. Considérant qu'aux termes de l'article L. 600-5 du code de l'urbanisme : « *Le juge administratif qui, saisi de conclusions dirigées contre un permis de construire, de démolir ou d'aménager, estime, après avoir constaté que les autres moyens ne sont pas fondés, qu'un vice entraînant l'illégalité de cet acte est susceptible d'être régularisé par un permis modificatif peut, après avoir invité les parties à présenter leurs observations, surseoir à statuer jusqu'à l'expiration du délai qu'il fixe pour cette régularisation. Si un tel permis*

*modificatif est notifié dans ce délai au juge, celui-ci statue après avoir invité les parties à présenter leurs observations » ;*

15. Considérant que les vices dont est entaché le permis de construire tels qu'exposés aux points 10 et 12, compte tenu notamment de la localisation du terrain d'assiette du projet au sein des espaces proches du rivage en discontinuité de l'urbanisation existante, ne sont pas susceptibles d'être régularisés par un permis modificatif ; que, par suite, les conclusions présentées par M. Jahlan et tendant à ce qu'il soit fait application des dispositions précitées de l'article L. 600-5 du code de l'urbanisme ne peuvent qu'être rejetées ;

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

16. Considérant, d'une part, que les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que l'association « U Levante », qui ne succombe pas à l'instance, verse une quelconque somme à M. Jahlan ou à la commune de Santa-Maria-Poggio au titre des frais exposés et non compris dans les dépens ; que, d'autre part, dans les circonstances de l'espèce, il y a lieu de mettre à la charge solidaire de M. Jahlan et de la commune de Santa-Maria-Poggio une somme de 1 500 euros au titre des frais exposés par l'association requérante et non compris dans les dépens ;

DECIDE :

Article 1<sup>er</sup> : L'arrêté du maire de Santa-Maria-Poggio du 30 mai 2016 est annulé.

Article 2 : M. Jahlan et la commune de Santa-Maria-Poggio verseront solidairement une somme de 1 500 euros à l'association « U Levante » en application 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 l'association « U Levante », à M. Samir Jahlan et à la commune de Santa-Maria-Poggio.

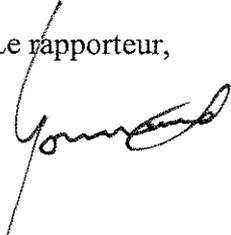
Copie en sera adressée au procureur de la République près le tribunal de grande instance de Bastia en application de l'article R. 751-10 du code de justice administrative.

Délibéré après l'audience du 14 juin 2018 à laquelle siégeaient :

M. Pierre Monnier, président,  
Mme Bénédicte Cartelier, premier conseiller,  
M. François Goursaud, conseiller.

Lu en audience publique le 25 juin 2018.

Le rapporteur,

  
F. GOURSAUD

Le président,

  
P. MONNIER

Le greffier,

  
J. BINDI

La République mande et ordonne au préfet de la Haute-Corse, en ce qui le concerne, et 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 du présent jugement.

Pour expédition conforme,  
Le greffier,

  
J. BINDI

