

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE BASTIA**

N° 1800079

PREFET DE LA CORSE DU SUD

M. Wyss
Juge des référés

Audience du 14 février 2018
Ordonnance du 15 février 2018

C

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Le juge des référés

Vu la procédure suivante :

Par une requête enregistrée le 22 janvier 2018, le préfet de la Corse du Sud demande au juge des référés d'ordonner, sur le fondement des dispositions de l'article L. 554-1 du code de justice administrative, la suspension de l'exécution du permis de construire tacite par lequel le maire de la commune de Coggia a autorisé la SARL Chiossone Transactions à édifier un ensemble immobilier sur les parcelles cadastrées section E n° 814, 934, 936, 1227 et 1229, lieu-dit Temuli, jusqu'à ce qu'il soit statué au fond sur la légalité de cette décision.

Il soutient que :

- le maire de Coggia a refusé le 3 novembre 2015 à la société Chiossone Transactions le permis de construire qu'elle avait sollicité le 30 avril 2015 ;
- l'annulation par le tribunal administratif a fait renaître le permis tacite survenu le 2 novembre 2015 ;
- ce permis tacite méconnaît les dispositions des articles L. 121-8 et L. 121-13 du code de l'urbanisme ;
- il est situé en espace proche du rivage et hors espaces urbanisés de la commune ;
- il n'est pas en continuité d'une urbanisation existante ;

Par un mémoire en défense enregistré le 8 février 2018, la société Chiossone Transactions, représentée par Me Lavaud, conclut au rejet de la requête et demande qu'une somme de 2 000 euros soit mise à la charge de l'Etat au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

Elle soutient que :

- le déféré du préfet est irrecevable ;
- à titre subsidiaire, il n'est pas fondé dès lors que le projet se situe en continuité au nord et au sud de deux espaces urbanisés et s'insère dans une dent creuse située en continuité de l'extension urbaine s'étalant le long de la RD 81 en continuité nord sud de la zone urbaine de Sagone-Coggia ;
- le terrain est séparé de la mer par un tènement comprenant des habitations en R+1 de l'autre côté de la départementale ; le projet comporte un hôtel qui exige la proximité immédiate de l'eau ;

Vu :

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

Vu la requête n° 1800080 enregistrée le 22 janvier 2018 par laquelle le préfet de la Corse du Sud demande l'annulation du permis de construire litigieux ;

Les parties ont été régulièrement convoquées à l'audience publique du 14 février 2018 à 14 H 30.

Au cours de l'audience publique tenue en présence de Mme Manicacci, greffier d'audience, M. Wyss a lu son rapport et entendu les observations de Me Lavaud, avocat de la société Chiossone Transactions.

La clôture de l'instruction a été prononcée à l'issue de l'audience.

1. Considérant que le préfet de la Corse du Sud demande au juge des référés administratifs de suspendre l'exécution du permis de construire tacite par lequel le maire de la commune de Coggia a autorisé la SARL Chiossone Transactions à édifier un ensemble immobilier sur les parcelles cadastrées section E n° 814, 934, 936, 1227 et 1229, lieu-dit Temuli ;

Sur les fins de non-recevoir opposées en défense :

2. Considérant en premier lieu que le dossier de la demande de permis de construire produit à l'instance est revêtu de la griffe de la préfecture de Corse du Sud établissant que ce dossier a été reçu en préfecture le 15 décembre 2017 ; que le déféré du préfet a été enregistré le 22 janvier 2018, soit avant l'expiration du délai de deux mois mentionné à l'article L. 2131-6 du code général des collectivités territoriales ; que le déféré du préfet de la Corse du Sud est donc recevable ;

3. Considérant en deuxième lieu que, contrairement à ce que soutient la société Chiossone Transaction, la requête désigne de manière suffisamment précise les noms et domicile des parties ; qu'elle est en conséquence recevable ;

4. Considérant en troisième et dernier lieu que le préfet produit la copie des courriers du 22 janvier 2018 adressés en recommandée à la commune de Coggia et à la société Chiossone Transactions leur transmettant copie des requêtes en annulation et en suspension ; que, par suite, la fin de non-recevoir tiré de ce que le préfet n'aurait pas procédé à l'accomplissement des formalités prévues par l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme ne peut qu'être écartée ;

Sur la demande de suspension :

5. Considérant en premier lieu qu'aux termes de l'article L 554-1 du code de justice administrative : « Les demandes de suspension assortissant les requêtes du représentant de l'Etat dirigées contre les actes des communes sont régies par le 3e alinéa de l'article L. 2131-6 du code général des collectivités territoriales ci-après reproduit : « Article L. 2131-6, alinéa 3.- Le représentant de l'Etat peut assortir son recours d'une demande de suspension. Il est fait droit à cette demande si l'un des moyens invoqués paraît, en l'état de l'instruction, propre à créer un doute sérieux quant à la légalité de l'acte attaqué. Il est statué dans un délai d'un mois. » ;

6. Considérant 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* » ; 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 des zones d'urbanisation diffuse éloignées de ces agglomérations et villages ;

7. Considérant que le schéma d'aménagement de la Corse en vigueur à la date du permis de construire tacite attaqué 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 de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme et sont compatibles avec elles ;

8. Considérant qu'il ressort du dossier que le terrain d'assiette du projet s'intègre à l'est, au nord et au sud dans une vaste zone naturelle vierge de toute construction ; qu'il est séparé de la commune de Sagone et du hameau d'Esigna par des zones non construites ou d'habitat très diffus ; que, par suite, le moyen tiré de la méconnaissance des dispositions de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme est de nature à créer un doute sérieux sur la légalité du permis de construire attaqué ;

9. Considérant en deuxième 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'il résulte de ces dispositions que l'extension de l'urbanisation des espaces proches du rivage ne peut être autorisée que si elle a un caractère limité et à condition qu'elle soit réalisée soit en continuité avec une agglomération ou un village existant, soit en formant un hameau nouveau intégré à l'environnement ;

10. Considérant que le schéma d'aménagement de la Corse alors en vigueur à la date de l'arrêté attaqué, 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 que les extensions, lorsqu'elles sont nécessaires, s'opèrent dans la continuité des centres urbains existants, et que les hameaux nouveaux demeurent l'exception ; que de telles prescriptions apportent des précisions relatives aux modalités d'application des dispositions alors en vigueur de l'article L. 121-13 du code de l'urbanisme et ne sont pas incompatibles avec elles ;

11. Considérant qu'en l'espèce, il ressort des pièces du dossier que la parcelle, séparée de la mer par une route départementale et une parcelle pratiquement vierge, se trouve dans les espaces proches du rivage ; qu'ainsi qu'il a été dit au point 5, le projet ne s'implante ni

dans un secteur urbanisé ni en continuité avec une urbanisation existante ; qu'il suit de là que le moyen tiré de la méconnaissance des dispositions de l'article L. 121-13 du code de l'urbanisme est également de nature à créer un doute sérieux sur la légalité du permis de construire attaqué ;

12. Considérant qu'il résulte de ce qui précède que le préfet de la Corse du Sud est fondé à demander la suspension de l'exécution du permis de construire tacite par lequel le maire de la commune de Coggia a autorisé la SARL Chiossone Transactions à édifier un ensemble immobilier sur les parcelles cadastrées section E n° 814, 934, 936, 1227 et 1229, lieu-dit Temuli ;

13. Considérant que les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que soit mise à la charge de l'Etat la somme que demande la société Chiossone Transactions au titre des frais exposés par elle et non compris dans les dépens ;

ORDONNE

Article 1^{er} : L'exécution du permis de construire tacite par lequel le maire de la commune de Coggia a autorisé la SARL Chiossone Transactions à édifier un ensemble immobilier sur les parcelles cadastrées section E n° 814, 934, 936, 1227 et 1229, lieu-dit Temuli est suspendue.

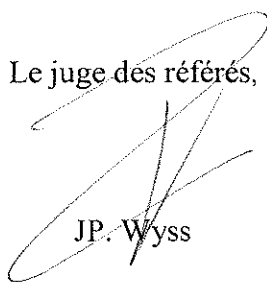
Article 2 : Les conclusions présentées par la SARL Chiossone Transactions au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 3 : La présente ordonnance sera notifiée au préfet de la Corse du Sud, à la commune de Coggia et à la SARL Chiossone Transactions.

Copie en sera également adressée au procureur de la République près le tribunal de grande instance d'Ajaccio.

Fait à Bastia, le 15 février 2018.

Le juge des référés,



JP. Wyss

La greffière,



I. Manicacci

La République mande et ordonne au préfet de la Corse du Sud 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 de la présente décision.

Pour expédition conforme,

La greffière,



I. Manicacci