

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF  
DE BASTIA**

**N° 1800427**

---

**REPUBLIQUE FRANÇAISE**

**PREFET DE LA CORSE-DU-SUD**

---

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

M. Pierre Monnier  
Rapporteur

---

Le tribunal administratif de Bastia

M. François Goursaud  
Rapporteur public

---

Audience du 18 octobre 2018  
Lecture du 8 novembre 2018

---

68-001-01-02-03

68-001-01-02-06

C

Vu la procédure suivante :

Par un déféré, enregistré le 20 avril 2018, le préfet de la Corse-du-Sud demande au Tribunal d'annuler l'arrêté n° PC 02A36217R0089 du 12 octobre 2017 par lequel le maire de la commune de Zonza a accordé un permis de construire à la société par actions simplifiée (SAS) « La Pinède » pour la réalisation d'un hôtel avec restaurant, piscine et espace de bien-être d'une surface de plancher autorisée de 2 224 m<sup>2</sup> sur les parcelles cadastrées section I n° 2792, 2794, 2795, 2801 et 2802, situées route de Pinarello à Sainte-Lucie-de-Porto-Vecchio.

Le préfet soutient que :

- le permis de construire a été délivré au terme d'une procédure d'instruction irrégulière, le projet n'ayant pas fait l'objet d'une évaluation des incidences Natura 2000 en méconnaissance des dispositions de l'article R. 414-19 du code de l'environnement, alors qu'il est situé partiellement dans un site Natura 2000 répertorié et qu'il était, en raison de la surface impactée, soumis à la loi sur l'eau ;

- l'arrêté a été pris en méconnaissance des dispositions particulières aux communes du littoral, et notamment l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme, dès lors que le projet est situé dans une zone naturelle de la commune dans un secteur non urbanisé distinct du « hameau de Pinarello » dont il est éloigné ; il méconnaît également l'article L. 121-13 du même code, dès lors qu'il est situé dans un espace proche du rivage, et n'est justifié ni par la configuration des lieux ni par l'exercice d'une activité économique exigeant la proximité de l'eau ; il méconnaît en outre l'article L. 121-23, dès lors qu'il empiète sur un « Espace remarquable ou caractéristique du littoral » du plan d'aménagement et de développement durable de la Corse 2A80, en l'occurrence le site du Golfe de Pinarello, étangs de Santa Barba, Padulata et Padulu Toru ;

- le permis méconnaît enfin les dispositions de l'article L. 122-10 du code de l'urbanisme, dès lors qu'une bonne partie du terrain d'assiette du projet se situe en espace

ressource pastoralisme et arboriculture traditionnelle du plan d'aménagement et de développement durable de la Corse (PADDUC).

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- le code de l'environnement ;
- le code général des collectivités territoriales ;
- le code de l'urbanisme ;
- le code de justice administrative.

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

Après avoir entendu au cours de l'audience publique :

- le rapport de M. Pierre Monnier, président ;
- et les conclusions de M. François Goursaud, rapporteur public.

Considérant ce qui suit :

1. Par un arrêté du 12 octobre 2017, le maire de la commune de Zonza a accordé un permis de construire à la société par actions simplifiée (SAS) « La Pinède » pour la réalisation d'un ensemble hôtelier d'une surface de plancher de 2 224 m<sup>2</sup>, comprenant un hôtel de 30 chambres, un restaurant, une piscine de 75 m<sup>2</sup>, un espace de bien-être ainsi que 38 places de stationnement, sur les parcelles cadastrées section I n° 2792, 2794, 2795, 2801 et 2802 d'une superficie de 11 788 m<sup>2</sup>, situées route de Pinarellu à Sainte-Lucie-de-Porto-Vecchio. Par le présent déféré, le préfet de la Corse-du-Sud demande au tribunal d'annuler cet arrêté.

2. En premier lieu, aux termes de l'article L. 121-23 du code de l'urbanisme : « *Les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral (...)* ». Au sein de tels espaces, la construction d'un hôtel avec restaurant, piscine et espace de bien-être d'une surface de 2 224 m<sup>2</sup> n'est pas possible. En vertu de l'article L. 4424-12-I du code général des collectivités territoriales, le PADDUC fixe, pour l'application de l'article L. 121-23 du code de l'urbanisme, une liste complémentaire à la liste des espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral. Le PADDUC définit également la localisation de ces espaces.

3. En l'espèce, il ressort des pièces du dossier qu'une grande partie du terrain d'assiette du projet est située au sein de l'espace remarquable ou caractéristique du littoral (ERC) du PADDUC, fiché 2A80 et intitulé « Golfe de Pinarellu – Etang de Padulatu, PaduluTortu et Santa Barba ». Dès lors, c'est à bon droit que le préfet soutient que le permis est illégal au sens des dispositions de l'article L. 121-23 du code de l'urbanisme.

4. En second lieu, 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.

5. D'une part, en vertu 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* ».

6. 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. 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". Le PADDUC définit également les caractéristiques du hameau corse et énonce les conditions de réalisation d'un hameau nouveau intégré à l'environnement. Ces prescriptions apportent des précisions et sont compatibles avec les dispositions du code de l'urbanisme particulières au littoral.

7. Or, il ressort des pièces du dossier que le terrain d'assiette du projet, qui s'implante dans une vaste zone naturelle, ne se trouve en continuité avec aucune agglomération ou village existants. Notamment, la présence, d'une part, d'une résidence sur le terrain situé au nord-est et, d'autre part, des bâtis disséminés le long de la mer, de l'autre côté de la route littorale, ne suffisent pas à constituer des agglomérations et des villages au sens du PADDUC. Dans ces conditions, le préfet de la Corse-du-Sud est fondé à soutenir que le projet méconnaît les dispositions de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme.

8. D'autre part, 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* ». En application de ces dispositions, le PADDUC approuvé par l'assemblée de Corse le 2 octobre 2015, énonce les critères et indicateurs constituant un faisceau d'indices permettant de caractériser les espaces proches du rivage et procède sur des cartes au 1/50 000<sup>ème</sup>, à la délimitation indicative de ces espaces. 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 oeuvre du principe d'extention limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage. Ces prescriptions apportent des précisions et sont compatibles avec les dispositions de l'article L. 121-13 du code de l'urbanisme.

9. En l'espèce, il ressort des pièces du dossier que la parcelle, située à un peu plus de cent mètres de la mer dont elle n'est séparée que par une route au delà-de laquelle se trouve quelques pavillons, est implantée dans un espace proche du rivage. Du reste, elle se trouve dans l'espace ainsi délimité par une ligne turquoise dans la carte au 1/50 000<sup>ème</sup> du PADDUC. Si elle

se situe dans une zone constructible de la carte communale de la commune de Zonza, le caractère constructible de cette zone est incompatible avec les dispositions de l'article L. 121-13 du code de l'urbanisme dès lors que, ainsi qu'il a été dit au point 6, le projet ne s'implante ni dans un secteur urbanisé ni en continuité avec une urbanisation existante. En outre, l'extension de l'urbanisation qui en résulterait, de par la construction d'un hôtel avec restaurant, piscine et espace de bien-être d'une surface de plancher autorisée de 2 224 m<sup>2</sup>, n'est pas limitée. Enfin, l'activité hôtelière n'est pas une activité économique exigeant la proximité immédiate de l'eau. Le préfet de la Corse-du-Sud est donc fondé à soutenir que le permis de construire déferé méconnaît les dispositions de l'article L. 121-13 du code de l'urbanisme.

10. Il résulte de ce qui précède que le préfet de la Corse-du-Sud est fondé à demander l'annulation de l'arrêté n° PC 02A36217R0089 du 12 octobre 2017 par lequel le maire de la commune de Zonza a accordé un permis de construire à la société par actions simplifiée (SAS) « La Pinède » pour la réalisation d'un hôtel avec restaurant, piscine et espace de bien-être d'une surface de plancher autorisée de 2 224 m<sup>2</sup> sur les parcelles cadastrées section I n° 2792, 2794, 2795, 2801 et 2802, situées route de Pinarello à Sainte-Lucie-de-Porto-Vecchio.

11. En revanche, pour l'application de l'article L. 600-4-1 du code de l'urbanisme, les autres moyens ne sont pas susceptibles, en l'état du dossier, d'entraîner l'annulation du permis déferé.

## DECIDE

Article 1<sup>er</sup> : L'arrêté en date du 12 octobre 2017 est annulé.

Article 2 : Le présent jugement sera notifié au préfet de la Corse-du-Sud, à la commune de Zonza et à la société « La Pinède ».

Copie en sera 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 18 octobre 2018, à laquelle siégeaient :

M. Pierre Monnier, président,  
M. Hugues Alladio, premier conseiller,  
Mme Christine Castany, premier conseiller.

Lu en audience publique le 8 novembre 2018.

Le président,

Le premier conseiller,

P. MONNIER

H. ALLADIO

La greffière,

H. MANNONI

La République mande et ordonne au garde des sceaux, ministre de la justice 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,

H. MANNONI