

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF  
DE BASTIA**

**N° 1800413**

---

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

**ASSOCIATION U LEVANTE**

---

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

M. Pierre Monnier  
Rapporteur

---

Le tribunal administratif de Bastia

M. Hugues Alladio  
Rapporteur public

---

Audience du 27 juin 2019  
Lecture du 4 juillet 2019

*68-001-01-02-01*

*C*

Vu la procédure suivante :

Par une requête, enregistrée le 16 avril 2018, l'association U Levante, représentée par Me Busson, avocat, demande au tribunal :

1°) d'annuler l'arrêté n° PC 02A08518D0003 du 14 février 2018 par lequel le maire de la commune de Cauro a accordé un permis de construire à M. [ ] pour l'édification d'une maison individuelle d'une surface de plancher de 124 m<sup>2</sup> sur une parcelle cadastrée section C n° 1341 située au lieu-dit « Camposce » ;

2°) de mettre à la charge de la commune de Cauro une somme de 1 500 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

L'association requérante soutient que :

- elle est recevable et a intérêt à agir au regard des dispositions des articles L. 600-1-1 et L. 142-1 du code de l'urbanisme ;

- elle est fondée à exciper de l'illégalité de la délibération approuvant le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Cauro dès lors que : les membres du conseil municipal n'ont pas été convoqués trois jours francs avant la réunion du conseil municipal ; le projet soumis à enquête publique a été substantiellement modifié avant d'être approuvé, sans que les modifications ne résultent de l'enquête publique concernant la création de la zone AUB dans le secteur village de Rosetu ; la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers n'a pas été consultée sur le projet modifié après enquête publique ; le plan local d'urbanisme approuvé méconnaît les dispositions de l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme en ce qu'il ouvre à l'urbanisation des espaces naturels encore vierges alors que le besoin de la population permanente ne le justifie pas ; il méconnaît le plan d'aménagement et de

développement durable de la Corse (PADDUC) et est entaché d'erreur manifeste d'appréciation par l'ouverture à l'urbanisation de terres agricoles à fort caractère agronomique ; il méconnaît enfin l'article L. 122-5 du code de l'urbanisme en ce qu'il ouvre à l'urbanisation des secteurs qui ne sont ni des villages ni des hameaux ni des groupes de constructions.

- le PLU étant illégal, le règlement du zonage du plan d'occupation des sols (POS) antérieurement en vigueur classe la zone NC, naturelle de culture et, à supposer même que le POS soit caduc, le permis méconnaît les dispositions des articles L. 111-3 et R. 111-4 du code de l'urbanisme dès lors que la parcelle se situe en dehors de la partie urbanisée de la commune.

- en autorisant la construction d'une maison individuelle sur la parcelle cadastrée section C n° 1341 située dans un espace stratégique agricole, espace cultivable et à potentialité agronomique, l'arrêté viole le PADDUC et l'article L. 122-10 du code de l'urbanisme et, à tout le moins, est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation ;

- le permis de construire viole l'article L 122-5 du code de l'urbanisme tel que précisé par le PADDUC, la parcelle C 1341 étant entourée d'une vaste zone naturelle et d'espace boisé séparée du village par la route territoriale le long de laquelle n'existent que quelques constructions dispersées, de sorte que cette parcelle ne se situe pas en continuité de l'urbanisation existante.

Par un mémoire en défense, enregistré le 12 avril 2019, [REDACTED], représenté par Me Marcaggi-Mattei, avocate, conclut au rejet de la requête et à ce qu'une somme de 1 500 euros soit mise à la charge de l'association requérante au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative. Il fait valoir que :

- les moyens développés au soutien de la requête ne sont pas fondés ;
- l'annulation du plan local d'urbanisme par les trois jugements rendus le 14 mars 2019 est sans incidence sur la légalité du permis attaqué ;
- il est fondé à se prévaloir des dispositions de l'article L. 122-7 pour justifier d'une dérogation à l'exigence de continuité imposée par l'article L. 122-5 du code de l'urbanisme.

Par un mémoire en défense, enregistré le 12 avril 2019, la commune de Cauro, représentée par Me Nesa, avocat, conclut au rejet de la requête et à ce qu'une somme de 2 500 euros soit mise à la charge de l'association U Levante au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative. La commune soutient que les moyens soulevés par l'association requérante ne sont pas fondés et, notamment, que le moyen tiré de l'exception d'illégalité du PLU se heurte à l'autorité de la chose jugée par le jugement n° 1800172 du 14 mars 2019.

Par un mémoire, enregistré le 18 juin 2019, la commune de Cauro, représentée par Me Nesa, conclut au non-lieu à statuer. La commune soutient que le permis déferé a été retiré le 21 mai 2019.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- 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 au cours de laquelle ont été entendus :

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

Considérant ce qui suit :

1. Par un arrêté du 14 février 2018, le maire de la commune de Cauro a accordé un permis de construire à M. [REDACTED] pour l'édification d'une maison individuelle d'une surface de plancher de 124 m<sup>2</sup>, sur une parcelle cadastrée section C n° 1341 située au lieu-dit « Camposce ». L'association U Levante demande l'annulation de cet arrêté.

Sur l'exception de non-lieu à statuer :

2. Si la commune de Cauro indique au tribunal que, par arrêté du 21 mai 2019, le maire a procédé au retrait du permis en litige, ce retrait n'est pas devenu définitif. La requête de l'association U Levante n'est, par suite, pas privée d'objet.

Sur les conclusions à fin d'annulation :

3. Aux termes de l'article L. 122-5 du code de l'urbanisme : « *L'urbanisation est réalisée en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants, sous réserve de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension limitée des constructions existantes, ainsi que de la construction d'annexes, de taille limitée, à ces constructions, et de la réalisation d'installations ou d'équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées* ». Par groupe « *de constructions traditionnelles ou d'habitations existants* » au sens des dispositions précitées du code de l'urbanisme, il convient d'entendre un groupe de plusieurs bâtiments qui, bien que ne constituant pas un hameau, se perçoivent, compte tenu de leur implantation les uns par rapport aux autres, notamment de la distance qui les sépare, de leurs caractéristiques et de la configuration particulière des lieux, comme appartenant à un même ensemble. Pour déterminer si un projet réalise une urbanisation en continuité par rapport à un tel groupe, il convient de rechercher si, par les modalités de son implantation, notamment en termes de distance par rapport aux constructions existantes, ce projet sera perçu comme s'insérant dans l'ensemble existant.

4. Le plan d'aménagement et de développement durable de la Corse (PADDUC) se borne sur ce point à rappeler les critères mentionnés par les dispositions précitées sans apporter de précision réglementaire sur leurs modalités d'application comme le permet le I de l'article L. 4424-11 du code général des collectivités territoriales.

5. Il ressort des pièces du dossier, notamment de la photographie aérienne produite par la commune de Cauro, que le projet de construction d'une maison d'habitation en litige est situé 200 mètres à l'ouest du centre urbanisé de la commune de Cauro, dont elle est reliée par la route territoriale T40 le long de laquelle n'existent que quelques maisons dispersées. Si une maison se situe à une quinzaine de mètres du terrain support du projet, ce dernier se trouve dans une zone naturelle et boisée au sein duquel ne sont implantées que des habitations isolées. Dans ces conditions, eu égard à l'implantation prévue du projet et aux caractéristiques des bâtiments situés à proximité, le projet ne peut être regardé comme réalisant une urbanisation en continuité d'un groupe d'habitations existantes au sens des dispositions précitées sans qu'ait d'incidence la circonstance que le terrain est susceptible d'être desservi par l'ensemble des réseaux existants.

6. Si M. [REDACTED] soutient que le projet peut néanmoins être autorisé au regard des dispositions de l'article L. 122-7 du code de l'urbanisme, ces dernières subordonnent la possibilité de déroger à la règle de la constructibilité limitée fixée par l'article L. 122-5 du code

de l'urbanisme à la condition qu'un schéma de cohérence territoriale ou un plan local d'urbanisme comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, qu'une urbanisation qui n'est pas située en continuité de l'urbanisation existante est compatible avec le respect des objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières et avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel prévus aux articles L. 122-9 et L. 122-10 ainsi qu'avec la protection contre les risques naturels. Compte tenu, d'une part, de ce que le tribunal administratif de Bastia a, par un jugement n° 1800172 du 14 mars 2019 prononcé l'annulation pour excès de pouvoir de la délibération du 28 novembre 2017 par laquelle le conseil municipal de Cauro a approuvé le plan local d'urbanisme et, d'autre part, de ce que le territoire de la commune de Cauro n'est pas couvert par un schéma de cohérence territoriale, M. [ ] n'est en tout état de cause pas fondé à se prévaloir des dispositions de l'article L. 122-7 du code de l'urbanisme.

7. Il résulte de ce qui précède que l'association U Levante est fondée à soutenir que le permis de construire en litige méconnaît l'article L. 122-5 du code de l'urbanisme et, par suite, à en demander l'annulation.

8. Enfin, pour l'application de l'article L. 600-4-1 du code de l'urbanisme, les autres moyens invoqués par l'association requérante ne sont pas, en l'état du dossier, de nature à fonder l'annulation prononcée.

Sur les frais liés au litige :

9. D'une part, 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'association U Levante, qui n'est pas la partie perdante à l'instance, les sommes que la commune de Cauro et M. [ ] demandent au titre des frais exposés par eux et non compris dans les dépens. D'autre part, dans les circonstances de l'espèce, il y a lieu de mettre à la charge de la commune de Cauro la somme de 1 500 euros que l'association U Levante demande au titre des frais exposés par elle et non compris dans les dépens.

DECIDE :

Article 1<sup>er</sup> : L'arrêté du 14 février 2018 est annulé.

Article 2 : La commune de Cauro versera à l'association U Levante la somme de 1 500 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Les conclusions présentées par la commune de Cauro et M. [ ] au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 4 : Le présent jugement sera notifié à l'association U Levante, à la commune de Cauro et à M. [ ] l.

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

Délibéré après l'audience du 27 juin 2019, à laquelle siégeaient :

M. Pierre Monnier, président ;  
M. Timothée Gallaud, premier conseiller ;  
M. François Goursaud, conseiller.

Lu en audience publique le 4 juillet 2019.

Le rapporteur,

Le premier conseiller,

signé

signé

P. MONNIER

T. GALLAUD

Le greffier,

J. BINDI

La République mande et ordonne à la préfète 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,



J. BINDI

