

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE BASTIA**

N° 1900494

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFETE DE LA CORSE-DU-SUD

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

M. Timothée Gallaud
Rapporteur

Le tribunal administratif de Bastia

M. Hugues Alladio
Rapporteur public

Audience du 10 septembre 2020
Lecture du 1^{er} octobre 2020

68-001-01-02-03

68-001-01-02-06

C

Vu la procédure suivante :

Par une requête, enregistrée le 11 avril 2019, la préfète de la Corse-du-Sud défère au tribunal aux fins d'annulation le certificat d'urbanisme délivré le 13 novembre 2018 par le maire de **Pianottoli-Caldarello** à Mme Xxxx et déclarant réalisable l'opération consistant en la construction de quatre maisons développant chacune 250 mètres carrés de surface de plancher sur un terrain cadastré section **D n^{os} 428 et 429**, au lieu-dit « Pentaniella ».

La préfète soutient que :

- le certificat d'urbanisme en litige méconnaît les dispositions de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme dès lors que le projet ne s'implante pas en continuité d'un village ou d'une agglomération ;

- l'arrêté méconnaît également les dispositions de l'article L. 121-13 du même code, dès lors que le terrain d'assiette du projet est situé dans les espaces proches du rivage, de sorte qu'aucune construction ne peut être admise en dehors d'un secteur urbanisé, et que l'opération projetée ne contribue à la restructuration d'un espace urbanisé.

- il méconnaît enfin l'article L. 122-10 du code de l'urbanisme dès lors que le terrain remplit les critères d'identification des espaces stratégiques agricoles mentionnés dans le plan d'aménagement et de développement durable de Corse (PADDUC).

La requête a été communiquée à la commune de Pianottoli-Caldarello et à Mme qui n'ont pas produit de mémoire.

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.

Ont été entendus au cours de l'audience publique :

- le rapport de M. Timothée Gallaud, premier conseiller ;
- et les conclusions de M. Hugues Alladio, rapporteur public.

Considérant ce qui suit :

1. La préfète de la Corse-du-Sud demande au tribunal d'annuler pour excès de pouvoir le certificat d'urbanisme, délivré le 13 novembre 2018 par le maire de Pianottoli-Caldarello à Mme Xxxx , déclarant réalisable l'opération consistant en la construction de quatre maisons développant chacune 250 mètres carrés de surface de plancher sur un terrain cadastré section D n^{os} 428 et 429, au lieu-dit « Pentaniella ».

2. Aux termes de l'article **L. 121-8** du code de l'urbanisme, applicable sur le territoire de la commune de Pianottoli-Caldarello, dans sa rédaction applicable à la date à laquelle a été délivré le certificat d'urbanisme en litige : « *L'extension de l'urbanisation se réalise soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement* ». L'article L. 121-13 du même code dispose que : « *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 (...)* ».

3. Il résulte de la combinaison des dispositions qui viennent d'être citées que, dans les communes littorales, l'urbanisation, y compris son extension limitée dans les espaces proches du rivage, peut être autorisée 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 qu'aucune construction nouvelle ne peut en revanche être autorisée, même en continuité avec d'autres, dans les zones d'urbanisation diffuse éloignées de ces agglomérations et villages.

4. Le plan d'aménagement et de développement durable de Corse (PADDUC), qui précise, en application du I de l'article L. 4424-11 du code général des collectivités territoriales, les modalités d'application des dispositions citées ci-dessus, prévoit que, dans le contexte géographique, urbain et socioéconomique de la Corse, une agglomération est identifiée selon des critères tenant au caractère permanent du lieu de vie qu'elle constitue, à l'importance et à la densité significative de l'espace considéré et à la fonction structurante qu'il joue à l'échelle de la

micro-région ou de l'armature urbaine insulaire, et que, par ailleurs, un village est identifié selon des critères tenant à la trame et la morphologie urbaine, aux indices de vie sociale dans l'espace considéré et au caractère stratégique de celui-ci pour l'organisation et le développement de la commune.

5. Le PADDUC prévoit par ailleurs que les espaces proches du rivage sont identifiés en mobilisant des critères liés à la distance par rapport au rivage de la mer, la configuration des lieux, en particulier la co-visibilité avec la mer, la géomorphologie des lieux et les caractéristiques des espaces séparant les terrains considérés de la mer, ainsi qu'au lien paysager et environnemental entre ces terrains et l'écosystème littoral.

6. Les prescriptions du PADDUC mentionnées aux points 4 et 5 apportent des précisions et sont compatibles avec les dispositions du code de l'urbanisme citées au point 2.

7. Il ressort des pièces du dossier que le terrain d'assiette du projet en litige est situé à une distance comprise entre environ 400 et 500 mètres du rivage dont il n'est séparé que par quelques constructions implantées de façon diffuse sur un espace plat et partiellement boisé. Dans ces conditions, **ce terrain fait partie des espaces proches du rivage** au sens des dispositions citées ci-dessus telles que précisées par le PADDUC. Il ressort par ailleurs des pièces du dossier que ce terrain est situé dans un secteur caractérisé par l'implantation diffuse de quelques constructions, dont le nombre et la densité ne permettent pas de les regarder comme constituant un village ou une agglomération au sens de ces mêmes dispositions au regard des précisions apportées par le PADDUC. Dans ces conditions, la préfète de la Corse-du-Sud est fondée à soutenir que le certificat d'urbanisme en litige, en ce qu'il autorise des constructions nouvelles en dehors d'une agglomération ou d'un village, méconnaît les dispositions des articles **L. 121-8 et L. 121-13 du code de l'urbanisme telles que précisées par le PADDUC.**

8. Enfin, pour l'application de l'article L. 600-4-1 du code de l'urbanisme, le dernier moyen invoqué par la préfète de la Corse-du-Sud n'est pas susceptible, en l'état du dossier, de fonder l'annulation prononcée.

D E C I D E :

Article 1^{er} : Le certificat d'urbanisme délivré le 13 novembre 2018 est annulé.

Article 2 : Le présent jugement sera notifié au préfet de la Corse-du-Sud, à la commune de Pianottoli-Caldarello et à Mme Xxxx .

Copie en sera adressée à la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales.

Délibéré après l'audience du 10 septembre 2020, à laquelle siégeaient :

M. Pierre Monnier, président ;
Mme Christine Castany, premier conseiller ;
M. Timothée Gallaud, premier conseiller.

Lu en audience publique le 1^{er} octobre 2020

Le rapporteur,

Le président,

Signé

Signé

T. GALLAUD

P. MONNIER

Le greffier,

Signé

N. REY

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

N. REY

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE BASTIA**

N° 1900500

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFETE DE LA CORSE-DU-SUD

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

M. Timothée Gallaud
Rapporteur

Le tribunal administratif de Bastia

M. Hugues Alladio
Rapporteur public

Audience du 30 janvier 2020
Lecture du 13 février 2020

68-001-01-02-03

68-001-01-02-06

C

Vu la procédure suivante :

Par une requête, enregistrée le 12 avril 2019, la préfète de la Corse-du-Sud défère au tribunal aux fins d'annulation l'arrêté du 25 octobre 2018 par lequel le maire de **Pianottoli-Caldarello** a décidé de ne pas s'opposer à la déclaration préalable présentée par M. et Mme Elie Aparine pour le détachement d'un lot à construire sur un terrain cadastré section **D n° 1171 au lieu-dit « Valle-di-Corti »**.

La préfète soutient que le projet en litige méconnaît les dispositions :

- de l'article **L. 121-8** du code de l'urbanisme dès lors que le terrain d'assiette du projet n'est pas situé en continuité d'un village ou d'une agglomération ;
- de l'article **L. 122-10** du même code dès lors que la parcelle en cause répond aux critères d'identification des espaces agricoles à forte potentialité mentionnés dans le plan d'aménagement et de développement durable de la Corse (PADDUC).

Par des mémoires en défense, enregistrés les 28 mai et 25 septembre 2019, la commune de Pianottoli-Caldarello, représentée par son maire, conclut au rejet de la requête. Elle soutient que le déféré préfectoral est tardif, dès lors que la transmission du 12 février 2019 n'ayant pas le caractère d'une décision mais d'une simple modalité d'application ou décision confirmative de la décision de rejet du 29 janvier 2019 refusant le retrait des décisions antérieures au 24 novembre 2018, le délai du recours contentieux était expiré le 29 mars 2019.

Par un mémoire en défense, enregistré le 17 septembre 2019, M. Elie Aparine conclut au rejet de la requête. Il soutient que les moyens soulevés par la préfète de la Corse-du-Sud ne sont pas fondés.

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. Timothée Gallaud, premier conseiller ;
- et les conclusions de M. Hugues Alladio, rapporteur public.

Considérant ce qui suit :

1. La préfète de la Corse-du-Sud défère au tribunal aux fins d'annulation l'arrêté du 25 octobre 2018 par lequel le maire de Pianottoli-Caldarello a décidé de ne pas s'opposer à la déclaration préalable présentée par M. et Mme Elie Aparine pour le détachement d'un lot à construire sur un terrain cadastré section D n° 1171 au lieu-dit « Valle-di-Corti ».

Sur la fin de non-recevoir opposée en défense :

2. Aux termes de l'article L. 2131-6 du code général des collectivités territoriales : *« Le représentant de l'Etat dans le département défère au tribunal administratif les actes mentionnés à l'article L. 2131-2 qu'il estime contraires à la légalité dans les deux mois suivant leur transmission (...) ».*

3. Il ressort des pièces du dossier qu'entre le 3 et le 22 janvier 2019, la préfète de la Corse-du-Sud a adressé au maire de Pianottoli-Caldarello huit recours gracieux contestant des décisions d'autorisation d'urbanisme qu'il avait octroyées avant le 24 novembre 2018, au nombre desquels figure celui, reçu en mairie le 26 décembre 2018, dirigé contre l'arrêté de non-opposition à la déclaration présentée par M. Aparine. Ce recours gracieux, qui a eu pour effet de proroger le délai du recours contentieux, appelait l'attention du maire sur le délai dont il disposait pour procéder éventuellement au retrait de sa décision après avoir mis en œuvre une procédure contradictoire. Par une lettre du 29 janvier 2019, dont l'objet est intitulé « rétroactivité du PADDUC », le maire a informé la préfète de la Corse-du-Sud que, comme elle l'avait demandé, il avait engagé la procédure contradictoire à l'égard des perspectives de retrait ou de déféré juridictionnel concernant les autorisations d'urbanisme délivrées par la commune avant le 24 novembre 2018 en précisant qu'il adresserait dès réception les observations en réponse des bénéficiaires de ces autorisations. Si le maire faisait ensuite valoir qu'il se refusait à prononcer des retraits d'autorisations d'urbanisme délivrées avant le 24 novembre 2018, cette position de principe ne faisait pas obstacle à ce que le maire procède aux retraits demandés par la préfète de la Corse-du-Sud au cas, notamment, où les pétitionnaires lui en feraient la demande. Dans ces conditions, cette lettre, qui ne mentionne pas spécifiquement le recours gracieux dirigé contre l'arrêté en litige et qui réagit à un courrier du 22 novembre 2018 de la préfète de la Corse-du-Sud adressé à tous les maires du département au sujet de la mise en compatibilité du plan d'aménagement et de développement durable de la Corse (PADDUC) avec les documents d'urbanisme, ne peut être regardée comme la décision de rejet du recours gracieux dirigé contre l'arrêté du 25 octobre 2018, laquelle est intervenue au plus tôt lorsque le maire, par une lettre « bordereau » du 11 février 2019 reçue le lendemain en sous-préfecture de Sartène, a transmis au contrôle de légalité les observations défavorables du pétitionnaire accompagnées de ses

remarques personnelles contestant le recours gracieux du représentant de l'Etat. Le délai du recours contentieux de deux mois ayant donc recommencé à courir au plus tôt à compter du 12 février 2019, le déféré de la préfète de la Corse-du-Sud, enregistré au greffe du tribunal le 12 avril 2019, n'est pas tardif. Par suite, la fin de non-recevoir opposée par les défendeurs ne saurait être accueillie.

Sur les conclusions à fin d'annulation :

4. Aux termes de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction applicable à la date de l'arrêté attaqué : « *L'extension de l'urbanisation se réalise soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement* ». 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 qu'aucune construction ne peut en revanche être autorisée, même en continuité avec d'autres, dans les zones d'urbanisation diffuse éloignées de ces agglomérations et villages.

5. Le PADDUC, qui précise les modalités d'application de ces dispositions en application du I de l'article L. 4424-11 du code général des collectivités territoriales, prévoit que, dans le contexte géographique, urbain et socioéconomique de la Corse, une agglomération est identifiée selon des critères tenant au caractère permanent du lieu de vie qu'il constitue, à l'importance et à la densité significative de l'espace considéré et à la fonction structurante qu'il joue à l'échelle de la micro-région ou de l'armature urbaine insulaire, et que, par ailleurs, un village est identifié selon des critères tenant à la trame et la morphologie urbaine, aux indices de vie sociale dans l'espace considéré et au caractère stratégique de celui-ci pour l'organisation et le développement de la commune. Ces prescriptions apportent des précisions et sont compatibles avec les dispositions du code de l'urbanisme particulières au littoral. Enfin, la circonstance que les auteurs d'une carte communale disposent, en vertu de l'article L. 131-7 du code de l'urbanisme, d'un délai de trois ans pour rendre compatible leur document avec le PADDUC ne fait pas obstacle, dans le cadre de l'instruction d'une demande de permis d'aménager, à l'application des prescriptions de ce dernier document dans la mesure où elles ont pour objet de préciser les modalités d'application des dispositions du code de l'urbanisme particulières au littoral.

6. Il ressort des pièces du dossier que le terrain d'assiette du projet se trouve dans une zone naturelle largement boisée et que seules quelques constructions implantées de façon diffuse sont situées à proximité de ce terrain, au demeurant à plusieurs centaines de mètres. Dans ces conditions, la préfète de la Corse-du-Sud est fondée à soutenir que le projet en litige méconnaît les dispositions précitées de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme au regard des précisions apportées par le PADDUC.

7. Enfin, pour l'application de l'article L. 600-4-1 du code de l'urbanisme, l'autre moyen invoqué par la préfète de la Corse-du-Sud n'est pas susceptible, en l'état du dossier, de fonder l'annulation prononcée.

DECIDE :

Article 1^{er} : L'arrêté du 25 octobre 2018 est annulé.

Article 2 : Le présent jugement sera notifié au préfet de la Corse-du-Sud, à la commune de Pianottoli-Caldareello et à M. et Mme Elie Aparine.

Copie en sera transmise à la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales et au procureur de la République près le tribunal judiciaire d'Ajaccio.

Délibéré après l'audience du 30 janvier 2020, à laquelle siégeaient :

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

Lu en audience publique le 13 février 2020.

Le rapporteur,

Le président,

T. GALLAUD

P. MONNIER

Le greffier,

N. REY

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

N. REY

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE BASTIA**

N° 1900513

PRÉFÈTE DE LA CORSE-DU-SUD

M. Pierre Monnier
Rapporteur

M. Hugues Alladio
Rapporteur public

REPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Le tribunal administratif de Bastia

Audience du 17 octobre 2019
Lecture du 7 novembre 2019

68-001-01-02-03
68-001-01-02-06
68-03-03-01-01
68-03-03-01-02
68-04-042-02
C

Vu la procédure suivante :

Par un déféré, enregistré le 15 avril 2019, la préfète de la Corse-du-Sud demande au tribunal d'annuler l'arrêté n° PA2A21518R0001 du 21 novembre 2018 par lequel le maire de la commune de Pianottoli-Caldarello a accordé à la société Corsea Promotion 36, représentée par M. Thomas Trojani, un permis d'aménager neuf lots dont huit à bâtir pour une surface de plancher de 2 000 m² sur des parcelles cadastrées **section D n° 28 et n° 1170** d'une superficie totale de 52 209 m² au lieu-dit « Valle di Corti ».

La préfète soutient que :

- le permis de construire ne respecte pas les dispositions combinées de l'article R. 441-7 du code de l'urbanisme et des articles L. 341-1 et L. 341-3 du code forestier sur les autorisations de défrichement, la demande concernant une unité foncière de plus de cinq hectares et le permis d'aménager ayant un impact direct sur une superficie boisée de 29 443 m² ;
- le dossier de demande de permis est incomplet au regard des dispositions du b) de l'article R. 441-2 du code de l'urbanisme, les pièces exigées aux articles R. 441-3 (notice architecturale, paysagère et environnementale), R. 441-1 (plan coté en trois dimensions) et R. 442-5 d) du même code (document graphique) étant insuffisantes ou manquantes ;
- l'arrêté litigieux a été pris en méconnaissance des dispositions de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme malgré l'implantation du projet en zone constructible de la carte communale, dès lors qu'il n'est pas situé pas dans un secteur urbanisé en continuité d'un village ou d'une agglomération ;

- il méconnaît en outre les dispositions de l'article L. 122-10 du code de l'urbanisme relatif à la protection des terres agricoles ainsi que celles du plan d'aménagement et de développement durable de la Corse (PADDUC), les parcelles en cause répondant aux critères d'identification des espaces d'enjeux agricoles et l'unité foncière étant identifiée par la cartographie du PADDUC qui l'a incluse dans les espaces ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle ;

- le permis est également illégal au regard des dispositions de l'article R. 111-5 du code de l'urbanisme sur les dessertes, en l'absence de voie d'accès dans le prolongement du chemin qui dessert les premières parcelles ;

- enfin, il méconnaît les dispositions combinées des articles L. 332-5 et L. 111-4 du code de l'urbanisme relatifs au raccordement et à la desserte du projet par les réseaux publics.

Par un mémoire en défense, enregistré le 21 mai 2019, la commune de Pianottoli-Caldarello, représentée par son maire en exercice, conclut au rejet du déféré. La commune fait valoir que le déféré préfectoral est tardif, dès lors que la transmission du 14 février 2019 n'ayant pas le caractère d'une décision mais d'une simple modalité d'application ou décision confirmative de la décision de rejet du 29 janvier 2019 refusant le retrait des décisions antérieures au 24 novembre 2018, le délai du recours contentieux était expiré le 29 mars 2019.

Par un mémoire en défense, enregistré le 20 juillet 2019, la SAS Corsea promotion, représentée par son gérant, conclut au rejet du déféré. La société pétitionnaire fait valoir que le déféré préfectoral est tardif, dès lors que la transmission du 14 février 2019 n'ayant pas le caractère d'une décision mais d'une simple modalité d'application ou décision confirmative de la décision de rejet du 29 janvier 2019 refusant le retrait des décisions antérieures au 24 novembre 2018, le délai du recours contentieux était expiré le 29 mars 2019.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- le code forestier ;
- 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. Hugues Alladio, rapporteur public.

Considérant ce qui suit :

1. Par un arrêté du 21 novembre 2018, le maire de la commune de Pianottoli-Caldarello a accordé à la société Corsea Promotion 36 un permis d'aménager neuf lots dont huit à bâtir pour une surface de plancher de 2 000 m² sur des parcelles cadastrées section D n° 28 et n° 1170 d'une superficie totale de 52 209 m² au lieu-dit « Valle di Corti ». La préfète de la Corse-du-Sud demande au tribunal d'annuler cet arrêté.

Sur la tardiveté opposée par les défendeurs :

2. Aux termes de l'article L. 2131-6 du code général des collectivités territoriales : « *Le représentant de l'Etat dans le département défère au tribunal administratif les actes mentionnés à l'article L. 2131-2 qu'il estime contraires à la légalité dans les deux mois suivant leur transmission (...)* ».

3. Il ressort des pièces du dossier qu'entre le 3 et le 22 janvier 2019, la préfète de la Corse-du-Sud a adressé au maire de Pianottoli-Caldarello huit recours gracieux contestant des décisions d'autorisation d'urbanisme qu'il avait octroyées avant le 24 novembre 2018, au nombre desquels figure celui, notifié en mairie le 21 janvier 2019, dirigé contre le permis d'aménager présentement déféré. Ce recours gracieux, qui a eu pour effet de proroger le délai du recours contentieux, attirait l'attention du maire sur le fait qu'en cas d'illégalité, il avait jusqu'au 21 février 2019 pour procéder au retrait de sa décision après mise en œuvre d'une procédure contradictoire. Par lettre du 29 janvier 2019, dont l'objet est intitulé « *Rétroactivité du PADDUC* », le maire a informé la préfète de la Corse-du-Sud que, comme elle l'avait demandé, il avait engagé la procédure contradictoire à l'égard des perspectives de retrait ou de déféré juridictionnel concernant les autorisations d'urbanisme délivrées par la commune avant le 24 novembre 2018 en précisant qu'il adresserait dès réception les observations en réponse des bénéficiaires de ces autorisations. Si le maire faisait ensuite valoir qu'il se refusait à prononcer des retraits d'autorisations d'urbanisme délivrées avant le 24 novembre 2018, cette position de principe ne faisait pas obstacle à ce que le maire procède aux retraits demandés par la préfète de la Corse-du-Sud au cas, notamment, où les pétitionnaires lui en feraient la demande. Dans ces conditions, cette lettre, qui ne mentionne pas spécifiquement le recours gracieux dirigé contre le permis d'aménager en litige et qui réagit à un courrier du 22 novembre 2018 de la préfète de la Corse-du-Sud adressé à tous les maires du département au sujet de la mise en compatibilité du plan d'aménagement et de développement durable de la Corse (PADDUC) avec les documents d'urbanisme, ne peut être regardée comme la décision de rejet du recours gracieux, laquelle est intervenue au plus tôt lorsque le maire, par une lettre « *bordereau* » du 14 février 2019 reçue le lendemain en sous-préfecture de Sartène, a transmis au contrôle de légalité les observations défavorables du pétitionnaire accompagnées de ses remarques personnelles contestant le recours gracieux du représentant de l'Etat. Le délai du recours contentieux de deux mois ayant donc recommencé à courir au plus tôt à compter du 15 février 2019, le déféré de la préfète de la Corse-du-Sud, enregistré au greffe du tribunal le 15 avril 2019, n'est pas tardif. Par suite, la fin de non-recevoir opposée par les défendeurs ne saurait être accueillie.

Sur les conclusions du déféré :

4. En premier lieu, aux termes de l'article L. 425-6 du code de l'urbanisme : « *Conformément à l'article L. 341-7 du nouveau code forestier, lorsque le projet porte sur une opération ou des travaux soumis à l'autorisation de défrichement prévue aux articles L. 341-1 et L. 341-3 du même code, celle-ci doit être obtenue préalablement à la délivrance du permis* ». Aux termes de l'article R. 441-7 de ce code : « *Lorsque les travaux projetés nécessitent une autorisation de défrichement en application des articles L. 311-1 ou L. 312-1 du code forestier, la demande de permis d'aménager est complétée par la copie de la lettre par laquelle le préfet fait connaître au demandeur que son dossier de demande d'autorisation de défrichement est complet, si le défrichement est ou non soumis à reconnaissance de la situation et de l'état des terrains et si la demande doit ou non faire l'objet d'une enquête publique* ». Aux termes de l'article L. 341-1 du code forestier : « *Est un défrichement toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière (...)* ». Aux termes de l'article L. 341-3 de ce code :

« Nul ne peut user du droit de défricher ses bois et forêts sans avoir préalablement obtenu une autorisation (...) ». Enfin, aux termes de l'article L. 111-2 du même code : « Sont considérés comme des bois et forêts au titre du présent code les plantations d'essences forestières et les reboisements ainsi que les terrains à boiser du fait d'une obligation légale ou conventionnelle. (...) ». Enfin, aux termes de l'article L. 342-1 dudit code : « Sont exemptés des dispositions de l'article L. 341-3 les défrichements envisagés dans les cas suivant : 1° Dans les bois et forêts de superficie inférieure à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département ou partie de département par le représentant de l'Etat, sauf s'ils font partie d'un autre bois dont la superficie, ajoutée à la leur, atteint ou dépasse ce seuil ; (...) ».

5. Il ressort des pièces du dossier, il n'est du reste pas contesté, que la demande d'urbanisme concerne une unité foncière de plus de cinq hectares et que le permis d'aménager aurait un impact direct sur une surface boisée de 29 443 mètres carrés. Il s'ensuit que les deux parcelles en litige ne pouvaient être défrichées sans l'obtention préalable de l'autorisation administrative mentionnée à l'article L. 311-1 du code forestier. Faute d'une telle autorisation de défrichement, le maire était tenu de refuser la demande de permis d'aménager sollicité par la société pétitionnaire.

6. En deuxième lieu, aux termes de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction applicable à la date de l'arrêté attaqué : « L'extension de l'urbanisation se réalise soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement ». Il résulte de ces dispositions, directement applicables même dans les zones constructibles de la carte communale, 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 qu'aucune construction ne peut en revanche être autorisée, même en continuité avec d'autres, dans les zones d'urbanisation diffuse éloignées de ces agglomérations et villages.

7. Le PADDUC, qui précise les modalités d'application de ces dispositions en application du I de l'article L. 4424-11 du code général des collectivités territoriales, prévoit que, dans le contexte géographique, urbain et socioéconomique de la Corse, une agglomération est identifiée selon des critères tenant au caractère permanent du lieu de vie qu'il constitue, à l'importance et à la densité significative de l'espace considéré et à la fonction structurante qu'il joue à l'échelle de la micro-région ou de l'armature urbaine insulaire, et que, par ailleurs, un village est identifié selon des critères tenant à la trame et la morphologie urbaine, aux indices de vie sociale dans l'espace considéré et au caractère stratégique de celui-ci pour l'organisation et le développement de la commune. Ces prescriptions apportent des précisions et sont compatibles avec les dispositions du code de l'urbanisme particulières au littoral. Enfin, la circonstance que les auteurs d'une carte communale disposent, en vertu de l'article L. 131-7 du code de l'urbanisme, d'un délai de trois ans pour rendre compatible leur document avec le PADDUC ne fait pas obstacle, dans le cadre de l'instruction d'une demande de permis d'aménager, à l'application des dispositions de ce dernier document, qui sont suffisamment précises et compatibles avec les dispositions du code de l'urbanisme particulières au littoral.

8. Il ressort des pièces du dossier, notamment de la vue aérienne jointe à la demande du permis d'aménager déféré, que le terrain d'assiette du projet se trouve dans une zone naturelle largement boisée, qui ne se situe pas en continuité d'un village ou d'une agglomération. Il suit de là que c'est à bon droit que la préfète soutient que le projet en litige méconnaît les dispositions précitées de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme.

9. En troisième lieu, aux termes de l'article R. 111-5 du code de l'urbanisme : « *Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. / Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic* ».

10. Il ressort des pièces du dossier que si l'accès à la voie publique du terrain d'assiette du projet peut se faire grâce à une servitude de passage d'une longueur de 305 mètres, il n'est pas contesté que cet accès emprunte une bande de terrain non viabilisée dont la largeur est limitée à cinq mètres. Par suite, la desserte du terrain ne répondait pas aux conditions exigées par l'article R. 111-5 de l'urbanisme. Le maire de Pianottoli-Caldarello a donc fait une appréciation manifestement erronée des dispositions de cet article en accordant ledit permis.

11. En quatrième lieu, aux termes de l'article L. 111-11 du code de l'urbanisme : « *Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés. Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies* ». Aux termes des premier et quatrième alinéas de l'article L. 332-15 du même code : « *L'autorité qui délivre l'autorisation de construire (...) exige, en tant que de besoin, du bénéficiaire de celle-ci la réalisation et le financement de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction (...), notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation en eau, gaz et électricité, les réseaux de télécommunication, l'évacuation et le traitement des eaux et matières usées, l'éclairage, les aires de stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux et les espaces plantés. (...) / L'autorisation peut également, avec l'accord du demandeur et dans les conditions définies par l'autorité organisatrice du service public de l'eau ou de l'électricité, prévoir un raccordement aux réseaux d'eau ou d'électricité empruntant, en tout ou partie, des voies ou emprises publiques, sous réserve que ce raccordement n'excède pas cent mètres et que les réseaux correspondants, dimensionnés pour correspondre exclusivement aux besoins du projet, ne soient pas destinés à desservir d'autres constructions existantes ou futures* ».

12. Les dispositions citées ci-dessus poursuivent notamment le but d'intérêt général d'éviter à la collectivité publique ou au concessionnaire d'être contraint, par le seul effet d'une initiative privée, de réaliser des travaux d'extension ou de renforcement des réseaux publics et de garantir leur cohérence et leur bon fonctionnement, sans prise en compte des perspectives d'urbanisation et de développement de la collectivité. Une modification de la consistance d'un des réseaux publics que ces dispositions mentionnent ne peut être réalisée sans l'accord de l'autorité administrative compétente.

13. Il résulte donc de ces dispositions qu'un permis de construire doit être refusé lorsque, d'une part, des travaux d'extension ou de renforcement de la capacité des réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou d'électricité sont nécessaires à la desserte de la construction projetée et que, d'autre part, l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer

dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés, après avoir, le cas échéant, accompli les diligences appropriées pour recueillir les informations nécessaires à son appréciation.

14. En l'espèce, il n'est pas contesté que les raccordements aux réseaux publics excèdent cent mètres. En outre, si le permis déféré vise l'avis favorable du syndicat départemental d'énergie de la Corse-du-Sud (SDE2A) en date du 15 novembre 2018, il n'indique ni dans quel délai ni par quelle personne les travaux seront exécutés. Le maire de Pianottoli-Caldarello se trouvait dès lors tenu de refuser le permis sollicité.

15. Il résulte de ce qui précède que la préfète de la Corse-du-Sud est fondée à demander l'annulation de l'arrêté du 21 novembre 2018 du maire de la commune de Pianottoli-Caldarello.

16. Enfin, pour l'application de l'article L. 600-4-1 du code de l'urbanisme, les autres moyens de la préfète de la Corse-du-Sud ne sont pas susceptibles, en l'état du dossier, d'entraîner l'annulation du permis déféré.

DECIDE

Article 1^{er} : L'arrêté du 21 novembre 2018 est annulé.

Article 2 : Le présent jugement sera notifié à la préfète de la Corse-du-Sud, à la commune de Pianottoli-Caldarello et à la société Corsea Promotion 36.

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 17 octobre 2019, à laquelle siégeaient :

M. Pierre Monnier, président,
M. Timothée Gallaud, premier conseiller,
Mme Hanafi Halil, conseiller.

Lu en audience publique le 7 novembre 2019.

Le président,

Le premier conseiller,

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

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE BASTIA**

N° 1900524

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFETE DE LA CORSE-DU-SUD

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

M. Timothée Gallaud
Rapporteur

Le tribunal administratif de Bastia

M. Hugues Alladio
Rapporteur public

Audience du 30 janvier 2020
Lecture du 13 février 2020

68-001-01-02-03
68-001-01-02-06
68-025-04
C

Vu la procédure suivante :

Par une requête, enregistrée le 17 avril 2019, la préfète de la Corse-du-Sud défère au tribunal aux fins d'annulation le certificat d'urbanisme qu'a délivré le maire de Pianottoli-Caldarello à M. Charles-Henri Bianconi le 14 novembre 2018, déclarant réalisable la construction de trois maisons individuelles sur un terrain cadastré section **D n^{os} 1454 et 1456** au lieu-dit « Pentaniella ».

La préfète soutient que le projet en litige méconnaît les dispositions :

- de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme, dès lors que le secteur dans lequel il s'implante n'est pas un village ou une agglomération ;
- de l'article L. 121-13 du même code et du plan d'aménagement et de développement durable de la Corse (PADDUC), dès lors que le projet en cause est situé dans les espaces proches du rivage, ne participe à la restructuration d'un espace urbanisé et ne constitue pas une extension limitée compte tenu de son importance.

Par un mémoire en défense, enregistré le 16 septembre 2019, M. Charles-Henri Bianconi conclut au rejet de la requête. Il soutient que les moyens du déféré ne sont pas fondés.

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. Timothée Gallaud, premier conseiller ;
- et les conclusions de M. Hugues Alladio, rapporteur public.

Considérant ce qui suit :

1. La préfète de la Corse-du-Sud défère au tribunal aux fins d'annulation le certificat d'urbanisme qu'a délivré le maire de Pianottoli-Caldareello à M. Charles-Henri Bianconi le 14 novembre 2018, déclarant réalisable la construction de trois maisons individuelles sur un terrain cadastré section D n^{os} 1454 et 1456 au lieu-dit « Pentaniella ».

2. Aux termes de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme, applicable sur le territoire de la commune de Pianottoli-Caldareello, dans sa rédaction applicable à la date de la décision attaquée : « *L'extension de l'urbanisation se réalise soit en continuité avec les agglomérations et villages existants soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement* ». L'article L. 121-13 du même code dispose que : « *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 (...)* ».

3. Il résulte de la combinaison des dispositions qui viennent d'être citées que, dans les communes littorales, l'urbanisation, y compris son extension limitée dans les espaces proches du rivage, peut être autorisée 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 qu'aucune construction ne peut en revanche être autorisée, même en continuité avec d'autres, dans les zones d'urbanisation diffuse éloignées de ces agglomérations et villages.

4. Le plan d'aménagement et de développement durable de la Corse (PADDUC), qui précise, en application du I de l'article L. 4424-11 du code général des collectivités territoriales, les modalités d'application des dispositions citées ci-dessus, prévoit que, dans le contexte géographique, urbain et socioéconomique de la Corse, une agglomération est identifiée selon des critères tenant au caractère permanent du lieu de vie qu'il constitue, à l'importance et à la densité significative de l'espace considéré et à la fonction structurante qu'il joue à l'échelle de la micro-région ou de l'armature urbaine insulaire, et que, par ailleurs, un village est identifié selon des critères tenant à la trame et la morphologie urbaine, aux indices de vie sociale dans l'espace considéré et au caractère stratégique de celui-ci pour l'organisation et le développement de la commune.

5. Le PADDUC prévoit par ailleurs que les espaces proches du rivage sont identifiés en mobilisant des critères liés à la distance par rapport au rivage de la mer, la configuration des lieux, en particulier la covisibilité avec la mer, la géomorphologie des lieux et les caractéristiques des espaces séparant les terrains considérés de la mer, ainsi qu'au lien paysager et environnemental entre ces terrains et l'écosystème littoral. En outre, le PADDUC prévoit que le caractère limité de l'extension doit être déterminé en mobilisant des critères liés à l'importance du projet par rapport à l'urbanisation environnante, à son implantation par rapport à cette urbanisation et au rivage et aux caractéristiques et fonctions du bâti ainsi que son intégration dans les sites et paysages, étant précisé enfin que l'implantation en profondeur par rapport à l'urbanisation et au rivage doit être privilégiée.

6. Les prescriptions du PADDUC mentionnées aux points 4 et 5 apportent des précisions et sont compatibles avec les dispositions du code de l'urbanisme citées au point 2.

7. Il ressort des pièces du dossier que le terrain d'assiette de l'opération déclarée réalisable par le certificat d'urbanisme en litige est situé à moins de 500 mètres du rivage et est en covisibilité avec celui-ci, dans un espace faiblement urbanisé et boisé, caractérisé par l'implantation de façon diffuse de constructions et d'un camping, et est entouré de vastes espaces vierges de toute urbanisation. Cet espace, qui est ainsi inclus dans les espaces proches du rivage, ne constitue pas, compte tenu du nombre de constructions et de sa densité, une agglomération au sens des dispositions citées ci-dessus et ne saurait davantage être regardé, compte tenu de sa trame et de sa morphologie, comme un village au sens de ces mêmes dispositions. Dans ces conditions, la préfète de la Corse-du-Sud est fondée à soutenir que le permis de construire en litige méconnaît les dispositions citées ci-dessus des articles L. 121-8 et L. 121-13 du code de l'urbanisme au regard des précisions apportées par le PADDUC.

8. La circonstance, invoquée en défense par M. Bianconi, selon laquelle il aurait antérieurement bénéficié de certificats d'urbanisme déclarant réalisable un projet de construction sur le même terrain n'impliquait pas que le maire de Pianottoli-Caldarello délivre à nouveau un tel certificat d'urbanisme, pour un projet différent, alors au demeurant que les dispositions législatives évoquées ci-dessous sont entrées en vigueur antérieurement aux dates mentionnées par l'intéressé, pour lesquelles il soutient avoir obtenu ces décisions favorables.

9. Enfin, pour l'application de l'article L. 600-4-1 du code de l'urbanisme, l'autre moyen invoqué par la préfète de la Corse-du-Sud n'est pas susceptible, en l'état du dossier, de nature à fonder l'annulation prononcée.

DECIDE :

Article 1^{er} : Le certificat d'urbanisme délivré par le maire de Pianottoli-Caldarello le 14 novembre 2018 à M. Bianconi est annulé.

Article 2 : Le présent jugement sera notifié au préfet de la Corse-du-Sud, à la commune de Pianottoli-Caldarello et à M. Charles-Henri Bianconi.

Copie en sera transmise à la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales.

Délibéré après l'audience du 30 janvier 2020, à laquelle siégeaient :

M. Pierre Monnier, président ;

M. Timothée Gallaud, premier conseiller ;
M. François Goursaud, conseiller.

Lu en audience publique le 13 février 2020.

Le rapporteur,

Le président,

T. GALLAUD

P. MONNIER

Le greffier,

N. REY

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

N. REY

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE BASTIA**

PC annulé

N° 1900536

REPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFÈTE DE LA CORSE-DU-SUD

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

M. Pierre Monnier
Rapporteur

Le tribunal administratif de Bastia

M. Hugues Alladio
Rapporteur public

Audience du 17 octobre 2019
Lecture du 7 novembre 2019

68-001-01-02-03

68-001-01-02-06

68-03-03-01-01

C

Vu la procédure suivante :

Par un déféré, enregistré le 19 avril 2019, la préfète de la Corse-du-Sud demande au tribunal d'annuler l'arrêté n° PC2A21518R0025 du 12 novembre 2018 par lequel le maire de la commune de Pianottoli-Caldarello a accordé à M. Guillaume XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX un permis de construire une maison individuelle avec piscine d'une surface de plancher de 133 m² sur une parcelle cadastrée section D n° 1171 au lieu-dit « Valle di Corte ».

La préfète soutient que le permis méconnaît les dispositions :

- de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme dès lors que le projet, bien que situé en zone constructible de la carte communale, s'implante dans un secteur constitué d'un habitat très diffus qui ne peut être considéré comme une agglomération ou un village, situé à plusieurs centaines de mètres au sud-ouest du village de Pianottoli ainsi qu'à plusieurs centaines de mètres à l'ouest du groupe d'habitations de Caldarello au sein d'une vaste zone naturelle et agricole vierge hormis quelques corps de ferme ;

- de l'article L. 122-10 du code de l'urbanisme relatif à la protection des terres agricoles ainsi que celles du plan d'aménagement et de développement durable de la Corse (PADDUC), les parcelles en cause répondant aux critères d'identification des espaces d'enjeux agricoles et l'unité foncière étant identifiée par la cartographie du PADDUC qui l'a incluse dans les espaces ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle ;

- des articles L. 111-11 et L. 332-15 du code de l'urbanisme, la parcelle étant située à plus de cent mètres des raccordements les plus proches et le coût de raccordement ne pouvant être mis à la charge du pétitionnaire.

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.

Après avoir entendu au cours de l'audience publique :

- 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 12 novembre 2018, le maire de la commune de Pianottoli-Caldarello a accordé à M. GuillaumeXXXXXXXXXXXXXXXX un permis de construire une maison individuelle avec piscine d'une surface de plancher de 133 m² sur une parcelle cadastrée section D n° 1171 au lieu-dit « Valle di Corte ». La préfète de la Corse-du-Sud demande au tribunal d'annuler cet arrêté.

2. En premier lieu, aux termes de l'article **L. 121-8** du code de l'urbanisme, applicable à la date de l'arrêté attaqué : « *L'extension de l'urbanisation se réalise soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement* ». 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 qu'aucune construction ne peut en revanche être autorisée, même en continuité avec d'autres, dans les zones d'urbanisation diffuse éloignées de ces agglomérations et villages.

3. Le plan d'aménagement et de développement durable de la Corse (PADDUC), qui précise les modalités d'application de ces dispositions en application du I de l'article L. 4424-11 du code général des collectivités territoriales, prévoit que, dans le contexte géographique, urbain et socioéconomique de la Corse, une agglomération est identifiée selon des critères tenant au caractère permanent du lieu de vie qu'il constitue, à l'importance et à la densité significative de l'espace considéré et à la fonction structurante qu'il joue à l'échelle de la micro-région ou de l'armature urbaine insulaire, et que, par ailleurs un village est identifié selon des critères tenant à la trame et la morphologie urbaine, aux indices de vie sociale dans l'espace considéré et au caractère stratégique de celui-ci pour l'organisation et le développement de la commune. Le PADDUC prévoit par ailleurs la possibilité de permettre le renforcement et la structuration, sans extension de l'urbanisation, des espaces urbanisés qui ne constituent ni une agglomération ni un village ainsi caractérisés, sous réserve qu'ils soient identifiés et délimités dans les documents d'urbanisme locaux. Ces prescriptions apportent des précisions et sont compatibles avec les dispositions du code de l'urbanisme particulières au littoral.

4. En l'espèce, il ressort des pièces du dossier que le terrain d'assiette du projet, situé à plusieurs centaines de mètres au sud-ouest du village de Pianottoli ainsi qu'à plusieurs centaines de mètres à l'ouest du groupe d'habitations de Caldarello, s'implante dans une vaste zone naturelle vierge de constructions hormis quelques corps de ferme. Dans ces conditions, la préfète

de la Corse-du-Sud est fondée à soutenir que le projet ne s'implante ni dans un secteur urbanisé ni en continuité d'une agglomération ou d'un village existants. Par suite, le moyen tiré de la méconnaissance de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme doit être accueilli.

5. En second lieu, aux termes de l'article L. 111-11 du code de l'urbanisme : « *Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés. Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies* ». Aux termes des premier et quatrième alinéas de l'article L. 332-15 du même code : « *L'autorité qui délivre l'autorisation de construire (...) exige, en tant que de besoin, du bénéficiaire de celle-ci la réalisation et le financement de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction (...), notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation en eau, gaz et électricité, les réseaux de télécommunication, l'évacuation et le traitement des eaux et matières usées, l'éclairage, les aires de stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux et les espaces plantés. (...) / L'autorisation peut également, avec l'accord du demandeur et dans les conditions définies par l'autorité organisatrice du service public de l'eau ou de l'électricité, prévoir un raccordement aux réseaux d'eau ou d'électricité empruntant, en tout ou partie, des voies ou emprises publiques, sous réserve que ce raccordement n'excède pas cent mètres et que les réseaux correspondants, dimensionnés pour correspondre exclusivement aux besoins du projet, ne soient pas destinés à desservir d'autres constructions existantes ou futures* ».

6. Ces dispositions poursuivent notamment le but d'intérêt général d'éviter à la collectivité publique ou au concessionnaire d'être contraints, par le seul effet d'une initiative privée, de réaliser des travaux d'extension ou de renforcement des réseaux publics et de garantir leur cohérence et leur bon fonctionnement, sans prise en compte des perspectives d'urbanisation et de développement de la collectivité. Une modification de la consistance d'un des réseaux publics que ces dispositions mentionnent ne peut être réalisée sans l'accord de l'autorité administrative compétente.

7. Il résulte donc de ces dispositions qu'un permis de construire doit être refusé lorsque, d'une part, des travaux d'extension ou de renforcement de la capacité des réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou d'électricité sont nécessaires à la desserte de la construction projetée et que, d'autre part, l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés, après avoir, le cas échéant, accompli les diligences appropriées pour recueillir les informations nécessaires à son appréciation.

8. En l'espèce, il n'est pas contesté que les raccordements aux réseaux publics excèdent cent mètres. En outre, si le permis déféré vise l'avis favorable du service public d'assainissement non collectif (SPANC (Kyrnolia)) du 16 octobre 2018 ainsi que la demande du syndicat départemental d'énergie de la Corse-du-Sud (SDE2A) en date du 26 octobre 2018, il n'indique ni dans quel délai ni par quelle personne les travaux seront exécutés. Le maire de Pianottoli-Caldarello se trouvait dès lors tenu de refuser le permis sollicité.

9. Il résulte de ce qui précède que la préfète de la Corse-du-Sud est fondée à demander l'annulation de l'arrêté du 12 novembre 2018 du maire de la commune de Pianottoli-Caldarello.

10. Enfin, pour l'application de l'article L. 600-4-1 du code de l'urbanisme, le dernier moyen de la préfète de la Corse-du-Sud n'est pas susceptible, en l'état du dossier, d'entraîner l'annulation du permis déferé.

DECIDE

Article 1^{er} : L'arrêté du 12 novembre est annulé.

Article 2 : Le présent jugement sera notifié à la préfète de la Corse-du-Sud, à la commune de Pianottoli-Caldarello et à M. GuillaumeXXXXXXXXXXXXX.

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 17 octobre 2019, à laquelle siégeaient :

M. Pierre Monnier, président ;
M. Timothée Gallaud, premier conseiller ;
Mme Hanafi Halil, conseiller.

Lu en audience publique le 7 novembre 2019.

Le président,

Le premier conseiller,

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

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE BASTIA**

PC annulé

N° 1901145

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFETE DE LA CORSE-DU-SUD

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

M. François Goursaud
Rapporteur

Le tribunal administratif de Bastia

M. Hugues Alladio
Rapporteur public

Audience du 19 mai 2020
Lecture du 9 juin 2020

68-001-01-02-03

68-001-01-02-06

C

Vu la procédure suivante :

Par un déféré, enregistré le 23 août 2019, la préfète de la Corse-du-Sud demande au tribunal d'annuler l'arrêté n° PC2A21518R0042 du 28 février 2019 par lequel le maire de Pianottoli-Caldarello a accordé à M. Xxxxxx Xxxxxx un permis de construire valant division parcellaire pour l'édification de trois maisons individuelles avec garages et piscines au lieu-dit « Pentaniella ».

La préfète soutient que :

- alors même que le projet se situe en zone constructible de la carte communale, le permis litigieux contrevient aux dispositions de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme, en ce que l'opération projetée ne s'inscrit pas en continuité avec une agglomération ou un village existant ;

- l'arrêté attaqué méconnaît en outre les dispositions de l'article L. 121-13 du code de l'urbanisme et du plan d'aménagement et de développement durable de la Corse (PADDUC) relatives à l'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage, dès lors que l'opération ne participe pas à la restructuration d'un espace urbanisé et ne peut être regardée comme une extension limitée de l'urbanisation ;

- enfin, l'arrêté méconnaît les dispositions de l'article R. 431-24 du code de l'urbanisme relatives à la constitution du dossier de demande de permis de construire valant division parcellaire, dès lors qu'il ne comporte pas de projet de constitution d'une association syndicale.

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.

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.

Considérant ce qui suit :

1. Par un arrêté du 28 février 2019, le maire de Pianottoli-Caldarello a accordé à M. XXXXXX XXXXX un permis de construire valant division parcellaire pour l'édification de trois maisons individuelles avec garages et piscines d'une surface totale de plancher créée de 786 m², sur des parcelles cadastrées section D n° 1454 et n° 1456 situées au lieu-dit « Pentaniella ». Par le présent déféré, la préfète de la Corse-du-Sud demande au tribunal d'annuler cet arrêté.

2. En premier lieu, aux termes de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction en vigueur à la date de l'arrêté attaqué : « *L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants. / Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L. 121-13, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs (...)* ».

3. 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. En outre, dans les secteurs déjà urbanisés ne constituant pas des agglomérations ou des villages, des constructions peuvent être autorisées en dehors de la bande littorale des cent mètres et des espaces proches du rivage dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article L. 121-8, sous réserve que ces secteurs soient identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme. 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 ou de ces secteurs déjà urbanisés.

4. Le plan d'aménagement et de développement durable de la Corse (PADDUC), qui précise les modalités d'application des dispositions de la loi en application du I de l'article L. 4424-11 du code général des collectivités territoriales, prévoit que, dans le contexte géographique, urbain et socioéconomique de la Corse, une agglomération est identifiée selon des critères tenant au caractère permanent du lieu de vie qu'il constitue, à l'importance et à la densité significative de l'espace considéré et à la fonction structurante qu'il joue à l'échelle de la micro-région ou de l'armature urbaine insulaire, et que, par ailleurs un village est identifié selon des critères tenant à la trame et la morphologie urbaine, aux indices de vie sociale dans l'espace considéré et au caractère stratégique de celui-ci pour l'organisation et le développement de la commune. Le PADDUC prévoit par ailleurs la possibilité de permettre le renforcement et la structuration, sans extension de l'urbanisation, des espaces urbanisés qui ne constituent ni une agglomération ni un village ainsi caractérisés, sous réserve qu'ils soient identifiés et délimités dans les documents d'urbanisme locaux.

5. Il ressort des pièces du dossier que le terrain d'assiette du projet en litige se situe à plusieurs kilomètres au sud du village de Pianotolli, au sein d'un vaste espace naturel composé d'un habitat diffus et caractérisé par l'étalement de quelques maisons individuelles. Il n'apparaît pas que cet espace présenterait un caractère stratégique pour l'organisation et le développement de la commune de Pianottoli-Caldarello. Dans ces conditions, cet espace ne peut être regardé comme un village, une agglomération ou un espace urbanisé au sens des dispositions précitées du code de l'urbanisme précisées par le PADDUC, de sorte qu'aucune construction ne peut y être autorisée. Dans ces conditions, la préfète de la Corse-du-Sud est fondée à soutenir que la décision attaquée méconnaît les dispositions de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme.

6. En deuxième lieu, 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 (...)* ». Doivent être regardées comme une extension de l'urbanisation au sens de ces dispositions l'ouverture à la construction de zones non urbanisées ainsi que la densification significative de zones déjà urbanisées.

7. Le PADDUC, qui précise les modalités d'application de ces dispositions en application du I de l'article L. 4424-11 du code général des collectivités territoriales, prévoit que les espaces proches du rivage sont identifiés en mobilisant des critères liés à la distance par rapport au rivage de la mer, la configuration des lieux, en particulier la co-visibilité avec la mer, la géomorphologie des lieux et les caractéristiques des espaces séparant les terrains considérés de la mer, ainsi qu'au lien paysager et environnemental entre ces terrains et l'écosystème littoral. Par ailleurs, le PADDUC prévoit que le caractère limité de l'extension doit être déterminé en mobilisant des critères liés à l'importance du projet par rapport à l'urbanisation environnante, à son implantation par rapport à cette urbanisation et au rivage et aux caractéristiques et fonctions du bâti et son intégration dans les sites et paysages. Ces prescriptions apportent des précisions et sont compatibles avec les dispositions du code de l'urbanisme particulières au littoral.

8. Il ressort des pièces du dossier que le terrain d'assiette du projet est situé à proximité immédiate du rivage de la mer et est en co-visibilité avec celui-ci, de sorte qu'il est inclus dans les espaces proches du rivage au sens des dispositions précitées. Ce projet a pour

objet l'implantation, sur un terrain d'une surface de 11 515 m², de trois constructions nouvelles à usage d'habitation pour une surface de plancher totale de 786 m², de trois piscines et de trois garages d'une emprise au sol de 90 m² dans un espace faiblement urbanisé et bordé de larges espaces vierges de toute urbanisation. Compte tenu de l'importance de l'extension ainsi permise et des éléments évoqués ci-dessus tenant à l'environnement dans lequel s'inscrit le projet litigieux, cette urbanisation ne saurait être regardée comme limitée au sens des dispositions précitées du code de l'urbanisme précisées par le PADDUC, dont la préfète de la Corse-du-Sud est également fondée à soutenir qu'elles ont été méconnues.

9. En troisième et dernier lieu, aux termes de l'article R. 431-24 du code de l'urbanisme : « *Lorsque les travaux projetés portent sur la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette comprenant une ou plusieurs unités foncières contiguës, doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de l'ensemble du projet, le dossier présenté à l'appui de la demande est complété par un plan de division et, lorsque des voies ou espaces communs sont prévus, le projet de constitution d'une association syndicale des acquéreurs à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien de ces voies et espaces communs à moins que l'ensemble soit soumis au statut de la copropriété ou que le demandeur justifie de la conclusion avec la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent d'une convention prévoyant le transfert dans leur domaine de la totalité des voies et espaces communs une fois les travaux achevés* ».

10. Il ressort du plan de division foncière joint au dossier de demande de permis que le projet litigieux comporte des voies ou espaces communs pour une surface de 1 840 m² tandis qu'il est constant qu'aucun projet de constitution d'une association syndicale des acquéreurs ne figure au dossier. Il ne ressort pas davantage des pièces du dossier que les espaces et voies communs projetés seraient placés sous le régime de la copropriété ou qu'une convention avec la commune prévoyant le transfert dans son domaine de la totalité des voies et espaces communs une fois les travaux achevés sera conclue. Par suite, la préfète est fondée à soutenir que le permis déferé méconnaît les dispositions de l'article R. 431-24 du code de l'urbanisme.

11. Il résulte de ce qui précède que la préfète de la Corse-du-Sud est fondée à demander l'annulation de l'arrêté du 28 février 2019 du maire de Pianottoli-Caldarelo accordant à M. XXXXXX XXXXX un permis de construire.

DECIDE :

Article 1^{er} : L'arrêté du 28 février 2019 du maire de Pianottoli-Caldarelo est annulé.

Article 2 : Le présent jugement sera notifié à M. XXXXXX XXXXX, à la commune de Pianottoli-Caldarelo et au préfet de la Corse-du-Sud.

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 19 mai 2020, à laquelle siégeaient :

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

Lu en audience publique le 9 juin 2020.

Le rapporteur,

Le président,

Signé

Signé

F. GOURSAUD

P. MONNIER

Le greffier,

Signé

N. REY

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 du présent jugement.

Pour expédition conforme,
Le greffier,

N. REY

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE BASTIA**

N° 1901404

PREFETE DE LA CORSE-DU-SUD

M. Timothée Gallaud
Rapporteur

M. Hugues Alladio
Rapporteur public

Audience du 7 juillet 2020
Lecture du 28 juillet 2020

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 25 octobre 2019, la préfète de la Corse-du-Sud défère au tribunal aux fins d'annulation l'arrêté du 23 mai 2019 par lequel le maire de Pianottoli-Caldarello a délivré à la SAS Mer des Corses un permis de construire pour l'édification de deux maisons individuelles au lieu-dit « Capanaccia ».

La préfète soutient que :

- l'existence d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable relative à la division d'une unité foncière pour construire, prise le 25 octobre 2019, est sans incidence sur l'application des dispositions particulières du code de l'urbanisme relatives au littoral ;
- le permis de construire en litige méconnaît les dispositions de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme dès lors que la construction projetée ne s'implante pas en continuité d'un village ou d'une agglomération ;
- il méconnaît en outre l'article L. 121-10 du même code dès lors que cette construction ne saurait être autorisée au regard des dérogations admises par cet article.

Par un mémoire en défense, enregistré le 4 février 2020, la SAS Mer des Corses, représentée par Me Ribière, conclut au rejet de la requête et à ce qu'une somme de 3 000 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 :

- la requête est irrecevable dès lors que la préfète ne lui a pas notifié la copie de ses recours gracieux et contentieux, conformément à l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme, à l'adresse qu'elle avait indiquée ;
- les moyens soulevés par la préfète de la Corse-du-Sud ne sont pas fondés.

La requête a été communiquée à la commune de Pianottoli-Caldarello qui n'a pas produit de mémoire.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- le code général des collectivités territoriales ;
- le code de l'urbanisme ;
- la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018
- 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. Timothée Gallaud, premier conseiller ;
- et les conclusions de M. Hugues Alladio, rapporteur public.

Considérant ce qui suit :

1. La préfète de la Corse-du-Sud demande au tribunal d'annuler pour excès de pouvoir l'arrêté du 23 mai 2019 par lequel le maire de Pianottoli-Caldarello a délivré à la SAS Mer des Corses un permis de construire pour l'édification de deux maisons individuelles, sur un terrain cadastré section **D nos 122, 123 et 491** au lieu-dit « Capanaccia ».

Sur les fins de non-recevoir opposée par la SAS Mer des Corses :

2. 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, ou d'une décision relative à l'occupation ou l'utilisation du sol régie par le présent code, 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. Cette notification doit également être effectuée dans les mêmes conditions en cas de demande tendant à l'annulation ou à la réformation d'une décision juridictionnelle concernant un certificat d'urbanisme, ou une décision relative à l'occupation ou l'utilisation du sol régie par le présent code. L'auteur d'un recours administratif est également tenu de le notifier à peine d'irrecevabilité du recours contentieux qu'il pourrait intenter ultérieurement en cas de rejet du recours administratif. / 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. Il ressort des pièces du dossier que la préfète de la Corse-du-Sud justifie avoir adressé à la société pétitionnaire, le 14 août 2019, une copie du recours gracieux qu'elle avait adressé la veille au maire de Pianottoli-Caldarello et qu'elle justifie également lui avoir adressé, le 25 octobre 2019, une copie de la requête qui a été enregistrée le même jour au greffe du tribunal. Il est constant que ces lettres de notification ont été envoyées à l'adresse mentionnée dans le formulaire de demande de permis de construire, à la rubrique « coordonnées du demandeur ». S'il est vrai que la société avait également indiqué dans ce document qu'elle souhaitait que les courriers de l'administration autres que les décisions soient expédiés à une autre adresse correspondant à celle de son représentant légal, la facilité ainsi offerte au

pétitionnaire ne concerne en réalité que les courriers transmis par l'administration dans le cadre de l'instruction des demandes de permis de construire. Dans ces conditions, les notifications accomplies par la préfète de la Corse-du-Sud à la première des adresses mentionnées dans le dossier de demande de permis de construire l'ont été conformément aux exigences de l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme. Il suit de là, d'une part, que la préfète de la Corse-du-Sud est fondée à se prévaloir du recours gracieux qu'elle a formé le 19 août 2019, de sorte que sa requête n'est pas tardive et, d'autre part, que cette requête a été régulièrement notifiée au regard dudit article R. 600-1 du code de l'urbanisme. Par suite, les fins de non-recevoir opposées en défense par la SAS Mer des Corses ne peuvent qu'être écartées.

Sur les conclusions à fin d'annulation :

4. Aux termes de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme, applicable sur le territoire de la commune de Pianottoli-Caldarello : « *L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants. / Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L. 121-13, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs. / L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Elle est refusée lorsque ces constructions et installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages ».*

5. Il résulte de ces dispositions dans les communes littorales, l'urbanisation peut être autorisée 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 qu'aucune construction ne peut en revanche être autorisée, même en continuité avec d'autres, dans les zones d'urbanisation diffuse éloignées de ces agglomérations et villages. En outre, dans les secteurs déjà urbanisés ne constituant pas des agglomérations ou des villages, des constructions peuvent être autorisées en dehors de la bande littorale des cent mètres et des espaces proches du rivage dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article L. 121-8, sous réserve que ces secteurs soient identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme. Pour l'application de ces dernières dispositions, le IV de l'article 42 de la loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement de l'aménagement et du numérique prévoit que dans les communes de la collectivité de Corse n'appartenant pas au périmètre d'un schéma de cohérence territoriale en vigueur, le plan d'aménagement et de développement durable de la Corse peut se substituer à ce schéma. Enfin, dans ces secteurs urbanisés non identifiés par le schéma de cohérence territoriale ou non délimités par le plan local d'urbanisme en l'absence de modification ou de révision de ces documents initiée postérieurement à la publication de la loi du 23 novembre 2018, le III de l'article 42 de cette loi prévoit que dans une période transitoire allant jusqu'au 31 décembre 2021, des constructions et installations qui n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre du bâti existant, ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti, peuvent être autorisées 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.

6. Le plan d'aménagement et de développement durable de la Corse (PADDUC), qui précise les modalités d'application des dispositions de la loi en application du I de l'article L. 4424-11 du code général des collectivités territoriales, prévoit que, dans le contexte géographique, urbain et socioéconomique de la Corse, une agglomération est identifiée selon des critères tenant au caractère permanent du lieu de vie qu'elle constitue, à l'importance et à la densité significative de l'espace considéré et à la fonction structurante qu'il joue à l'échelle de la micro-région ou de l'armature urbaine insulaire, et que, par ailleurs un village est identifié selon des critères tenant à la trame et la morphologie urbaine, aux indices de vie sociale dans l'espace considéré et au caractère stratégique de celui-ci pour l'organisation et le développement de la commune. En outre, le PADDUC prévoit, que, pour apprécier si un projet s'implante en continuité d'un village ou d'une agglomération, il convient de tenir compte de critères tenant à la distance de la construction projetée par rapport au périmètre urbanisé existant, à l'existence de ruptures avec cet ensemble, tels qu'un espace naturel ou agricole ou une voie importante, à la configuration géographique des lieux et aux caractéristiques propres de la forme urbaine existant. Les prescriptions mentionnées ci-dessus apportent des précisions et sont compatibles avec les dispositions du code de l'urbanisme particulières au littoral citées aux points 4 et 5.

7. Il ressort des pièces du dossier que les constructions projetées, qui s'implantent à au moins cent mètres des premières maisons existantes, ne sauraient en toute hypothèse être regardées comme procédant d'une urbanisation en continuité du village de Caldarello, au sens des dispositions précitées du code de l'urbanisme au regard des précisions apportées par le PADDUC. Par ailleurs, le territoire de la commune de Pianottoli-Caldarello n'est pas couvert par un schéma de cohérence territoriale et il n'apparaît pas que le PADDUC ait identifié l'espace dans lequel est situé le terrain d'assiette du projet comme un secteur dans lequel l'urbanisation peut être admise au titre du deuxième alinéa de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme. Tel n'est pas l'objet de la matérialisation de cet espace comme une « tache urbaine » sur la carte n° 5 relative aux enjeux environnementaux, ce qui comme l'indique la légende de cette carte, indique que l'implantation de constructions dans ce secteur est perçue comme constituant une « pression » sur ces enjeux environnementaux. Tel n'est pas davantage l'objet de la même matérialisation sur la carte des enjeux annexée au volet du PADDUC valant schéma de mise en valeur de la mer, qui a précisément pour objet d'identifier des espaces dans lesquels il convient de contenir l'urbanisation. Dans ces conditions, et alors, par ailleurs, qu'il ne ressort pas des pièces du dossier que le projet de construction ait fait l'objet d'un accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la commission départementale de la nature des paysages et des sites, la préfète de la Corse-du-Sud est fondée à soutenir que l'arrêté attaqué méconnaît l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme au regard des précisions apportées par le PADDUC et à en demander l'annulation pour ce motif.

8. Pour l'application de l'article L. 600-4-1 du code de l'urbanisme, les autres moyens invoqués par la préfète ne sont pas, en l'état du dossier, de nature à fonder l'annulation prononcée par le présent jugement.

Sur les frais liés au litige :

9. Les dispositions de l'article L. 761-1 du code de l'urbanisme font obstacle à ce que soit mise à la charge de l'Etat, qui n'est pas, dans la présente instance, la partie perdante, la somme que demande la SAS Mer des Corses au titre des frais exposés par elle et non compris dans les dépens.

DECIDE :

Article 1er : L'arrêté du 23 mai 2019 est annulé.

Article 2 : Les conclusions présentées par la SAS Mer des Corses 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 Corse-du-Sud, à la commune de Pianottoli-Caldarello et à la SAS Mer des Corses.

Copie en sera transmise à la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales et à la procureure de la République près le tribunal judiciaire d'Ajaccio.

Délibéré après l'audience du 7 juillet 2020, à laquelle siégeaient :

M. Thierry Vanhullebus, président du tribunal,
M. Timothée Gallaud, premier conseiller,
M. Hanafi Halil, conseiller.

Lu en audience publique le 28 juillet 2020.

Le rapporteur,

Le président,

T. GALLAUD

T. VANHULLEBUS

La greffière,

A. JULIEN

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

A. JULIEN