

**COUR ADMINISTRATIVE D'APPEL
DE MARSEILLE**

N° 21MA00005

M. LANTIERI

Mme Vincent
Rapporteure

M. Pecchioli
Rapporteur public

Audience du 21 novembre 2022
Décision du 5 décembre 2022

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

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

La cour administrative d'appel de Marseille

5^{ème} chambre

Vu la procédure suivante :

Procédure contentieuse antérieure :

L'association U Levante et l'association bonifacienne comprendre et défendre l'environnement (ABCDE) ont demandé au tribunal administratif de Bastia d'annuler l'arrêté du 13 août 2019 par lequel le maire de la commune de Bonifacio a délivré à M. Lantieri un permis de construire pour l'édification d'une résidence de tourisme comportant 32 logements sur les parcelles cadastrées sections I 238, I 239 et I 636 au lieudit Canalli.

Par un jugement n° 1901298 du 3 novembre 2020, le tribunal administratif de Bastia a annulé le permis de construire délivré à M. Lantieri.

Procédure devant la Cour :

Par une requête enregistrée le 4 janvier 2021, M. Jean-Baptiste Lantieri, représenté par Me Poletti, demande à la Cour :

1°) d'annuler ce jugement du tribunal administratif de Bastia du 3 novembre 2020 ;

2°) à titre subsidiaire, d'enjoindre à la commune de Bonifacio de soumettre la demande de permis de construire à l'avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites ;

3°) de mettre à la charge de l'association U Levante le paiement d'une somme de 2 000 euros en application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Il soutient que :

- le terrain est classé constructible au PLU de Bonifacio ; dès lors, il fait partie des secteurs identifiés par le PLU comme « secteurs déjà urbanisés » au sens de l'article L. 121-8 alinéa 2 du code de l'urbanisme ;
- le tribunal ayant retenu le défaut d'avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, il lui était loisible de surseoir à statuer dans l'attente de l'avis de cette instance.

Par un mémoire enregistré le 15 février 2021, l'association U Levante et l'association bonifacienne comprennent et défendent l'environnement, représentées par Me Tomasi, demandent à la Cour :

1°) de rejeter la requête de M. Lantieri ;

2°) d'annuler le permis de construire délivré le 13 août 2019 à M. Lantieri par le maire de la commune de Bonifacio ;

3°) de mettre à la charge de M. Lantieri le paiement de la somme de 6 000 euros en application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elles soutiennent que les moyens de la requête sont infondés.

La requête a été communiquée à la commune de Bonifacio qui n'a pas produit d'observations.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- le code de l'urbanisme ;
- le code général des collectivités territoriales ;
- 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 Mme Vincent, présidente assesseure,
- et les conclusions de M. Pecchioli, rapporteur public.

Considérant ce qui suit :

1. M. Lantieri a présenté, le 28 décembre 2018, une demande de permis de construire pour l'édification d'une résidence de tourisme comportant 32 logements sur les parcelles cadastrées sections I 238, I 239 et I 636 au lieudit Canalli sur le territoire de la commune de Bonifacio. Par arrêté du 13 août 2019, le maire de la commune de Bonifacio a délivré à

M. Lantieri le permis sollicité. L'association U Levante et l'association bonifacienne comprendre et défendre l'environnement (ABCDE) ont demandé au tribunal administratif de Bastia d'annuler ledit arrêté. M. Lantieri interjette appel du jugement du 3 novembre 2020 par lequel le tribunal administratif de Bastia a annulé le permis de construire précité.

Sur la régularité du jugement :

2. Aux termes de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme : « *Sans préjudice de la mise en œuvre de l'article L. 600-5, le juge administratif qui, saisi de conclusions dirigées contre un permis de construire, de démolir ou d'aménager ou contre une décision de non-opposition à déclaration préalable estime, après avoir constaté que les autres moyens ne sont pas fondés, qu'un vice entraînant l'illégalité de cet acte est susceptible d'être régularisé, sursoit à statuer, après avoir invité les parties à présenter leurs observations, jusqu'à l'expiration du délai qu'il fixe pour cette régularisation, même après l'achèvement des travaux. Si une mesure de régularisation est notifiée dans ce délai au juge, celui-ci statue après avoir invité les parties à présenter leurs observations. Le refus par le juge de faire droit à une demande de sursis à statuer est motivé.* »

3. A supposer que M. Lantieri, en faisant valoir que les premiers juges auraient dû surseoir à statuer dans l'attente d'un avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, ait entendu soutenir que le jugement attaqué serait entaché d'irrégularité, il résulte dudit jugement que le tribunal a seulement retenu le moyen de légalité interne tiré de l'absence de conformité du projet aux dispositions de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme, lequel n'est pas susceptible d'être régularisé, et non un moyen de légalité externe tiré de l'absence d'avis de ladite commission. Par suite, le jugement attaqué n'est pas entaché d'irrégularité.

Sur le bien-fondé du jugement :

4. Aux termes de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction issue de la loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique : « *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* ». Le III de l'article 42 de la même loi prévoit que : « *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, dans les secteurs mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction résultant de la présente loi, mais 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 présente loi ». Le V du même article précise que les mots « *en continuité avec les agglomérations et villages existants* » - qui remplacent les mots : « *soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement* » s'appliquent « *sans préjudice des autorisations d'urbanisme délivrées avant la publication de la présente loi* ». Cette modification de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme ne s'applique pas « *aux demandes d'autorisation d'urbanisme déposées avant le 31 décembre 2021 ni aux révisions, mises en compatibilité ou modifications de documents d'urbanisme approuvées avant cette date* ». La loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ayant été publiée au Journal officiel de la République française du 24 novembre 2018 et la présente demande de permis de construire ayant été déposée le 28 décembre 2018, les dispositions du V citées au point 4 sont applicables en l'espèce.

5. D'une part, il résulte des dispositions du premier alinéa de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme, dans sa version applicable en l'espèce, que l'extension de l'urbanisation doit se réaliser, dans les communes littorales, soit en continuité avec les agglomérations et les villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement. Constituent des agglomérations ou des villages où l'extension de l'urbanisation est possible, au sens et pour l'application de ces dispositions, les secteurs déjà urbanisés caractérisés par un nombre et une densité significatifs de constructions.

6. D'autre part, le deuxième alinéa de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction issue de la loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, ouvre la possibilité, dans les autres secteurs urbanisés qui sont identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, à seule fin de permettre l'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et l'implantation de services publics, de densifier l'urbanisation, à l'exclusion de toute extension du périmètre bâti et sous réserve que ce dernier ne soit pas significativement modifié. En revanche, aucune construction ne peut être autorisée, même en continuité avec d'autres, dans les espaces d'urbanisation diffuse éloignés de ces agglomérations et villages. Il ressort des dispositions de ce 2^e alinéa de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme que les secteurs déjà urbanisés qu'elles mentionnent 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. Par ailleurs, le III de l'article 42 de la loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique autorise, par anticipation, jusqu'au 31 décembre 2021 et sous réserve de l'accord de l'Etat, les constructions qui n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre du bâti existant, ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti dans les secteurs déjà urbanisés non encore identifiés par le schéma de cohérence territoriale ou non délimités par le plan local d'urbanisme.

7. 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, sous réserve qu'ils soient identifiés et délimités dans les documents d'urbanisme locaux. Enfin, il prescrit que l'extension de l'urbanisation sous forme de hameau nouveau intégré à l'environnement est exceptionnelle, précisément motivée dans le plan local d'urbanisme et répond soit à un impératif social ou économique soit à un impératif environnemental, technique ou légal. Ces prescriptions apportent des précisions et sont compatibles avec les dispositions du code de l'urbanisme particulières au littoral.

8. Si, en cause d'appel, M. Lantieri fait valoir que c'est à juste titre que les premiers juges ont estimé que le secteur du projet ne peut être regardé comme constituant une agglomération ou un village, il soutient néanmoins que celui-ci doit être regardé comme un « secteur déjà urbanisé » au sens du deuxième alinéa de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme et du III de l'article 42 de la loi susvisée du 23 novembre 2018. Toutefois, à supposer même que ce secteur puisse être regardé comme un secteur déjà urbanisé, il ressort, en tout état de cause, des pièces du dossier que les parcelles cadastrées sections I 238, I 239 et I 636 sont situées non pas à l'intérieur d'un périmètre bâti existant mais en périphérie de celui-ci, à l'orée d'une vaste zone naturelle. Par suite, dès lors que la construction projetée aurait pour effet d'étendre le périmètre bâti existant, M. Lantieri n'est, quel qu'ait pu être le classement des parcelles d'assiette du projet dans le PLU de Bonifacio, pas fondé à se prévaloir des dispositions précitées et à se plaindre de ce que, par le jugement attaqué, le tribunal administratif de Bastia a annulé le permis de construire délivré le 13 août 2019.

Sur les frais d'instance :

9. Les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que les associations intimées, qui n'ont pas la qualité de parties perdantes, versent à M. Lantieri la somme qu'il réclame au titre des frais exposés et non compris dans les dépens. Il y a lieu, en revanche, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de M. Lantieri le paiement de la somme globale de 1 500 euros qui sera versée à l'association U Levante et à l'association bonifacienne comprendre et défendre l'environnement.

DECIDE :

Article 1^{er} : La requête présentée par M. Lantieri est rejetée.

Article 2 : M. Lantieri versera à l'association U Levante et à l'association bonifacienne comprendre et défendre l'environnement la somme globale de 1 500 euros (mille cinq cents euros).

Article 3 : Le présent arrêt sera notifié à M. Jean-Baptiste Lantieri, à l'association U Levante, à l'association bonifacienne comprendre et défendre l'environnement et à la commune de Bonifacio.

Délibéré après l'audience du 21 novembre 2022, à laquelle siégeaient :

- M. Bocquet, président,
- Mme Vincent, présidente-assesseure,
- Mme Balaresque, première conseillère.

Rendu public par mise à disposition au greffe le 5 décembre 2022.

La rapporteure,

Le premier vice-président de la Cour,
président de la 5^{ème} chambre,

signé

signé

A.VINCENT

Ph. BOCQUET

La greffière,

signé

C. PONS

La République mande et ordonne au préfet de la Corse-du-Sud en ce qui le concerne ou à tous commissaires 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,