

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF  
DE BASTIA**

**N° 2200361**

M. PELLISSIER et autres

M. Jan Martin  
Rapporteur

Mme Christine Castany  
Rapporteuse publique

Audience du 14 novembre 2023  
Décision du 7 décembre 2023

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

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

Le tribunal administratif de Bastia

Vu la procédure suivante :

Par une requête et un mémoire, enregistrés le 21 mars 2022 et le 16 novembre 2022,

Mrs et Mmes XY  
et l'association U

Levante, représentés par Me Tomasi, demandent au tribunal :

1°) d'annuler pour excès de pouvoir l'arrêté en date du 4 octobre 2021 par lequel le maire de Pietrosella a délivré à la SAS Famco un permis de construire valant division parcellaire concernant la réalisation de 11 maisons individuelles avec garages et piscines, sur la parcelle cadastrée section AD n° 490, située au lieudit « Sorbella », ensemble la décision implicite de rejet de leur recours gracieux notifié le 2 décembre 2021 ;

2°) de mettre à la charge solidaire de la commune de Pietrosella et de la SAS Famco la somme de 6 000 euros en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Les requérants soutiennent que :

- ils justifient en tant que personnes physiques de l'intérêt leur donnant qualité pour agir ;
- l'arrêté litigieux méconnaît l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme tel que précisé par le plan d'aménagement et de développement durable de la Corse (PADDUC), en l'absence de continuité du projet avec une agglomération ou un village ;
- cet arrêté méconnaît l'article L. 121-13 du code de l'urbanisme tel que précisé par le PADDUC, compte tenu du caractère non limité de l'extension d'urbanisation induite par le projet et à l'absence de justification dans le plan local d'urbanisme de la commune ;
- cet arrêté méconnaît l'article L. 425-6 du code de l'urbanisme, en l'absence d'autorisation de défrichement préalable à la délivrance du permis de construire ;
- cet arrêté est entaché d'erreur manifeste d'appréciation, en l'absence de prise en compte des incidences du projet sur l'environnement, dans les conditions de l'article R.111-26 du code de l'urbanisme ;
- cet arrêté méconnaît l'article R. 431-16 du code de l'urbanisme, en l'absence d'étude d'impact ou de la décision de l'administration dispensant le projet d'une évaluation environnementale, jointe au dossier de demande de permis de construire ;
- par voie d'exception, le plan local d'urbanisme, en ce qu'il classe en zone constructible des espaces stratégiques agricoles, dont le terrain devant accueillir le projet fait partie, n'est pas compatible avec le PADDUC ;
- l'arrêté litigieux méconnaît l'article UC11 du plan local d'urbanisme, en l'absence d'orientation des toitures par rapport aux courbes du niveau du terrain.

Par un mémoire en défense, enregistré le 30 septembre 2022, la commune de Pietrosella, représentée par la SCP CGCB et Associés, conclut au rejet de la requête et à ce que la somme de 2 500 euros soit mise à la charge des requérants au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative. La commune soutient que :

- les requérants « personnes physiques » ne justifient pas de l'intérêt leur donnant qualité pour agir ;
- les moyens soulevés par les requérants ne sont pas fondés.

Par des mémoires en défense, enregistrés le 7 octobre 2022 et le 15 mai 2023, la SAS Famco, représentée par le cabinet Cornille, Fouchet, Manetti, conclut au rejet de la requête, subsidiairement, à ce que soit fait application des dispositions de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme et à ce que la somme de 5 000 euros soit mise à la charge des requérants au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative. La société pétitionnaire soulève les mêmes moyens que la commune de Pietrosella.

Un mémoire a été présenté pour les requérants le 23 mai 2023, soit postérieurement à la clôture de l'instruction, fixée au 22 mai 2023 par ordonnance du 20 avril 2023.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- le code général des collectivités territoriales ;
- le code de l'environnement ;
- 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. Jan Martin, premier conseiller ;
- les conclusions de Mme Christine Castany, rapporteure publique ;
- et les observations de Me Cornille, avocat de la SAS Famco.

Une note en délibéré de la commune de Pietrosella a été enregistrée le 16 novembre 2023.

Considérant ce qui suit :

1. Les requérants demandent au tribunal d'annuler pour excès de pouvoir l'arrêté du 4 octobre 2021 par lequel le maire de Pietrosella a délivré à la SAS Famco un permis de construire valant division parcellaire concernant la réalisation de 11 maisons individuelles avec garages et piscines, sur la parcelle cadastrée section AD n° 490, lieudit « Sorbella », ainsi que la décision implicite de rejet par le maire de leur recours gracieux notifié à la commune le 2 décembre 2021.

Sur les fins de non-recevoir opposées en défense :

2. Aux termes de l'article L. 600-1-2 du code de l'urbanisme : « *Une personne autre que l'Etat, les collectivités territoriales ou leurs groupements ou une association n'est recevable à former un recours pour excès de pouvoir contre une décision relative à l'occupation ou à l'utilisation du sol régie par le présent code que si la construction, l'aménagement ou le projet autorisé sont de nature à affecter directement les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance du bien qu'elle détient ou occupe régulièrement ou pour lequel elle bénéficie d'une promesse de vente, de bail, ou d'un contrat préliminaire mentionné à l'article L. 261-15 du code de la construction et de l'habitation (...)* ». Il résulte des dispositions qui viennent d'être citées qu'il appartient à tout requérant qui saisit le juge administratif d'un recours pour excès de pouvoir tendant à l'annulation d'un permis de construire de préciser l'atteinte qu'il invoque pour justifier d'un intérêt lui donnant qualité pour agir, en faisant état de tous éléments suffisamment précis et étayés de nature à établir que cette atteinte est susceptible d'affecter directement les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance de son bien et qu'il appartient au défendeur, s'il entend contester l'intérêt à agir du requérant, d'apporter tous éléments de nature à établir que les atteintes alléguées sont dépourvues de réalité. Eu égard à sa situation particulière, le voisin immédiat justifie, en principe, d'un intérêt à agir lorsqu'il fait état devant le juge, qui statue au vu de l'ensemble des pièces du dossier, d'éléments relatifs à la nature, à l'importance ou à la localisation du projet de construction.

3. Les défenderesses soutiennent que les requérants « personnes physiques » ne justifient pas de l'intérêt leur donnant qualité pour agir. D'une part, si certains des requérants détenant ou occupant un bien au nord du projet ne peuvent être regardés comme voisins immédiats de ce projet, leurs biens respectifs sont situés à moins de 150 mètres du terrain d'assiette du projet en litige et sont desservis par une même voie d'accès à la route départementale n° 55 sur laquelle la circulation automobile est susceptible, comme ils l'allègent, d'augmenter de manière importante. D'autre part, les requérants détenant ou occupant un bien au sud du projet doivent être regardés comme voisins immédiats de ce projet qui, selon eux, entraînera une perte de vue sur la mer. Il suit de là que, compte tenu de l'implantation des 11 villas projetées sur une grande partie de la parcelle d'une surface de 16 226 m<sup>2</sup> devant les accueillir et de la surface de plancher de chacune d'entre elle qui s'élèvera à plus de 200 m<sup>2</sup>, les fins de non-recevoir tirées de ce que les

requérants « personnes physiques » ne justifient pas d'un intérêt leur donnant qualité pour agir à l'encontre de l'arrêté litigieux ne peut qu'être écartée.

Sur les conclusions à fin d'annulation :

En ce qui concerne la méconnaissance des dispositions de la loi Littoral :

4. En premier lieu, aux termes de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme : « *L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants (...)* ». Il résulte de ces dispositions que 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 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.

5. Le 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. Ces prescriptions du PADDUC apportent des précisions et sont compatibles avec les dispositions du code de l'urbanisme citées au point 4

6. Il ressort des pièces du dossier, en particulier des nombreuses photographies et vues aériennes, que le secteur dans lequel se situe le terrain d'assiette du projet est majoritairement constitué d'habitats pavillonnaires et de constructions à usage touristique, implantés le long de la route départementale n° 55 qui suit le littoral de la commune. Ce secteur, au sein duquel, à la date de délivrance du permis litigieux, la densité des constructions n'est pas significative, ne joue pas de fonction structurante à l'échelle de la micro-région ou de l'armature urbaine insulaire. Il ne peut, dès lors, être qualifié d'agglomération au sens des dispositions précitées du premier alinéa de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme précisées par le PADDUC. Si le terrain d'assiette du projet se situe à proximité immédiate de la mairie de Pietrosella, d'un office notarial et d'un hôtel, ces quelques indices de vie sociale ne permettent pas à eux seuls de caractériser l'existence d'un village au sens des dispositions de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme au regard des précisions apportées par le PADDUC, alors que la plupart des services publics et des commerces de proximité de la commune sont installés à plusieurs kilomètres. Dès lors, compte-tenu de la trame et de la morphologie de l'urbanisation, qui s'étend sans structuration particulière ni densité significative le long de la route départementale n° 55 qui suit le littoral, le secteur où s'implante le projet ne peut être qualifié de village au sens de ces dispositions. Par suite, l'arrêté litigieux, qui autorise une construction dans un secteur éloigné des agglomérations et des villages, méconnaît les dispositions des articles L. 121-8 telles que précisées par le PADDUC.

7. En second 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 (...)* ».

8. Le 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 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 ainsi qu'aux caractéristiques et fonctions du bâti et son intégration dans les sites et paysages. Ces prescriptions du PADDUC apportent des précisions et sont compatibles avec les dispositions du code de l'urbanisme citées au point 7.

9. D'une part, ainsi qu'il a été dit au point 6, les constructions projetées ne se situent pas en continuité d'une agglomération ou d'un village au sens des dispositions précitées de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme telles que précisées par le PADDUC. D'autre part, il ressort des pièces du dossier que le terrain d'assiette du projet en litige est situé à environ 300 mètres du rivage. S'il en est séparé par quelques constructions et par la route départementale n° 55, il est toutefois, eu égard à la ligne de pente sur laquelle il s'implante, en covisibilité avec ce dernier. Dès lors, il fait partie des espaces proches du rivage. Il s'ensuit que ce projet constitue une extension non limitée de l'urbanisation au sens des dispositions de l'article L. 121-13 du code de l'urbanisme telles que précisées par le PADDUC. Dès lors, le moyen tiré de l'inexacte application de ces dispositions doit également être accueilli.

En ce qui concerne le caractère incomplet du dossier de demande de permis de construire :

10. 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 ». Selon les dispositions de l'article R. 431-19 du même code : « Lorsque les travaux projetés nécessitent une autorisation de défrichement en application des articles L. 341-1, L. 341-3 ou L. 214-13 du code forestier, la demande de permis de construire 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 (...) ». Ensuite 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 suivants : 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 ; (...) ». Il résulte de l'application combinée de ces dispositions que lorsque le projet nécessite une autorisation de défrichement, elle doit être obtenue préalablement à la délivrance du permis de construire. Enfin, il résulte de l'arrêté du préfet de la Corse-du-Sud du 26 septembre 2003, pris pour l'application des dispositions de l'article L. 342-1 du code forestier, que seul le défrichement d'un ensemble boisé dont la superficie est supérieure à 2,25 hectares est soumis à autorisation.

11. Il ressort des pièces du dossier, notamment des vues aériennes, de l'extrait du plan cadastral et du plan de masse, que le terrain d'assiette du projet est couvert par un boisement que les 11 villas projetées, leurs terrasses, piscines et aménagements respectifs, ainsi que les voies de circulation interne vont détruire. Si la parcelle devant accueillir le projet présente une surface de 16 226 m<sup>2</sup>, elle s'étend vers deux autres parcelles boisées situées au sud-est pour former un ensemble boisé dont la superficie est supérieure à 2,25 hectares. Il suit de là qu'en s'abstenant de demander à la société pétitionnaire de compléter son dossier de demande de permis de construire par les documents requis à l'article R. 431-19 du code de l'urbanisme, le maire de Pietrosella a entaché l'arrêté litigieux d'illégalité.

En ce qui concerne la préservation des espaces stratégiques agricoles :

12. Aux termes du II de l'article L. 4424-11 du code général des collectivités territoriales : *« Le plan d'aménagement et de développement durable de Corse peut, compte tenu du caractère stratégique au regard des enjeux de préservation ou de développement présentés par certains espaces géographiques limités, définir leur périmètre, fixer leur vocation et comporter des dispositions relatives à l'occupation du sol propres auxdits espaces, assorties, le cas échéant, de documents cartographiques dont l'objet et l'échelle sont déterminés par délibération de l'Assemblée de Corse. / En l'absence de schéma de cohérence territoriale, de plan local d'urbanisme, de schéma de secteur, de carte communale ou de document en tenant lieu, les dispositions du plan relatives à ces espaces sont opposables aux tiers dans le cadre des procédures de déclaration et de demande d'autorisation prévues au code de l'urbanisme ».*

13. La délibération n° 20/149 du 5 novembre 2020 de l'assemblée de Corse approuve les cartes n° 9 délimitant les espaces stratégiques agricoles et modifie le livret IV relatif aux orientations réglementaires du PADDUC qui prescrit : *« Les espaces stratégiques ont été identifiés selon les critères alternatifs suivants : leur caractère cultivable (pente inférieure ou égale à 15 % dans les conditions et pour les catégories d'espaces énoncées au chapitre II. B.2 p.144 du présent livret) et leur potentiel agronomique, ou leur caractère cultivable (pente inférieure ou égale à 15 % dans les conditions et pour les catégories d'espaces énoncées au chapitre II. B.2 p.144 du présent livret) et leur équipement par les infrastructures d'irrigation ou leur projet d'équipement structurant d'irrigation ».* Il résulte de ces prescriptions que le critère de la pente inférieure ou égale à 15 % ne doit être compris que comme devant s'appliquer de manière relative pour les espaces améliorables à forte potentialité (classés P1 et P2 dans l'étude pour un zonage agro-sylvo-pastoral SODETEG) et les espaces cultivables au travers un masque sur le Niolu et à la lisière de la plaine orientale.

14. Il ressort des pièces du dossier que 67 hectares de terres classées par le plan local d'urbanisme de la commune de Pietrosella en zones constructibles, dont la parcelle devant accueillir le projet en cause, se situent en espaces stratégiques agricoles tels que délimités par la carte des enjeux environnementaux du PADDUC. Si les défenderesses font valoir que la parcelle en cause présente une pente supérieure à 15 %, la carte SODETEG classe ce terrain en CP4, correspondant à un espace cultivable à potentialité moyenne, auquel le critère de pente ne s'applique pas. Dès lors, sans que la commune de Pietrosella puisse davantage soutenir que seulement cinq exploitations agricoles utilisent le foncier de la commune, la parcelle en cause, comme les autres terrains totalisant 67 hectares, relèvent bien des espaces stratégiques agricoles. Il suit de là qu'en égard à l'objectif de préservation de 423 hectares fixé par le schéma d'aménagement territorial du PADDUC, les requérants sont fondés à soutenir que la commune s'est éloignée de manière trop importante de l'objectif fixé par l'Assemblée de Corse. Ainsi, le plan local d'urbanisme étant illégal, les prescriptions du PADDUC relatives à la préservation des

espaces stratégiques agricoles sont opposables au permis litigieux. Dès lors, le moyen tiré de l'illégalité, par voie d'exception, du plan local d'urbanisme de Pietrosella doit être accueilli.

15. Il résulte de ce qui précède que les requérants sont fondés à demander l'annulation de l'arrêté du maire de Pietrosella du 4 octobre 2021.

16. Enfin, pour l'application de l'article L. 600-4-1 du code de l'urbanisme, les autres moyens invoqués par les requérants ne sont pas susceptibles, en l'état du dossier, de fonder l'annulation prononcée.

Sur les conclusions de la SAS Famco tendant à l'application de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme :

17. 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* ».

18. Il n'apparaît pas, au regard des règles d'urbanisme en vigueur à la date du présent jugement, que l'ensemble des vices relevés aux points précédents puissent faire l'objet d'un permis de régularisation. Par suite, les conclusions de la SAS Famco tendant à ce qu'il soit fait application des dispositions citées ci-dessus de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme ne peuvent qu'être rejetées.

Sur les frais liés au litige :

19. D'une part, il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge solidaire de la commune de Pietrosella et de la SAS Famco une somme de 1 500 euros au titre des frais exposés par les requérants et non compris dans les dépens. D'autre part, les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que les requérants, qui ne sont pas la partie perdante, versent à la commune de Pietrosella et à la SAS Famco une quelconque somme au titre des frais qu'elles ont exposés et non compris dans les dépens.

D E C I D E :

Article 1<sup>er</sup> : L'arrêté du maire de Pietrosella du 4 octobre 2021 est annulé.

Article 2 : La commune de Pietrosella et la SAS Famco verseront solidairement aux requérants une somme de 1 500 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Le surplus des conclusions des parties est rejeté.

Article 4 : Le présent jugement sera notifié à M. Pellissier, en qualité de représentant unique des requérants, à la commune de Pietrosella et à la SAS Famco.

Copie en sera adressée au préfet de la Corse-du-Sud et au procureur de la République près le tribunal judiciaire d'Ajaccio.

Délibéré après l'audience du 14 novembre 2023, à laquelle siégeaient :

M. Pierre Monnier, président ;  
M. Jan Martin, premier conseiller ;  
Mme Nathalie Sadat, conseillère.

Rendu public par mise à disposition au greffe le 7 décembre 2023.

Le rapporteur,

Le président,

Signé

Signé

J. MARTIN

P. MONNIER

La greffière,

Signé

H. NICAISE

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,

H. NICAISE