

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF  
DE BASTIA**

**N° 2201397**

---

Association U LEVANTE

---

M. Jan Martin  
Rapporteur

---

Mme Pauline Muller  
Rapporteuse publique

---

Audience du 3 septembre 2024  
Décision du 17 septembre 2024

---

C

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

Le tribunal administratif de Bastia

(2<sup>ème</sup> chambre)

Vu la procédure suivante :

Par une requête et des mémoires, enregistrés le 14 novembre 2022, le 29 juin 2023 et le 9 septembre 2023, l'association U Levante, représentée par Me Tomasi, demande au tribunal :

1°) d'annuler pour excès de pouvoir la décision tacite, née le 24 juillet 2020, par laquelle le maire de Pianottoli-Caladarello a délivré à M. \_\_\_\_\_ un permis de construire une maison sur les parcelles cadastrées section D n°s 1091, 1298 et 1299, situées au lieudit « Cervi » ;

2°) de mettre à la charge solidaire de la commune de Pianottoli-Caladarello et de M. \_\_\_\_\_ la somme de 6 000 euros en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

L'association requérante soutient que l'arrêté litigieux méconnaît :

- l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme, le projet s'implantant au sein d'un vaste espace naturel, caractérisé par la présence de quelques constructions éparses à proximité ;
- l'article L. 121-13 du même code de l'urbanisme, le projet s'implantant dans les espaces proches du rivage et constituant une extension non limitée de l'urbanisation ; il aurait dû recueillir l'accord du préfet et l'avis du conseil des sites ;
- l'article R. 111-2 de ce code faute de respecter les règles d'hygiène et de salubrité.

Par un mémoire en défense, enregistré le 17 janvier 2023, la commune de Pianottoli-Caladarello, représentée par la SCI Morelli Maurel et Associés, conclut à ce que le tribunal fasse droit à la demande l'association U Levante et au rejet des conclusions de celle-ci au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative. La commune soutient que les moyens soulevés par l'association U Levante sont fondés.

Par des mémoires en défense, enregistrés le 15 juin 2023, le 31 août 2023 et le 18 septembre 2023, M. [REDACTED], représenté par la SELARL BG Avocats, conclut au rejet de la requête et à ce que la somme de 2 000 euros soit mise à la charge de l'association U Levante au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative. M. [REDACTED] soutient que les moyens soulevés par l'association U Levante 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.

Ont été entendus au cours de l'audience publique :

- le rapport de M. Jan Martin, premier conseiller ;
- et les conclusions de Mme Pauline Muller, rapporteure publique,

Considérant ce qui suit :

1. M. [REDACTED] a déposé le 4 mars 2020 en mairie de Pianottoli-Caldarello une demande de permis de construire une maison sur les parcelles cadastrées section D n°s 1091, 1298 et 1299, situées au lieudit « Cervi ». Par un arrêté du 4 août 2020, le maire a refusé de lui délivrer le permis sollicité. Par le jugement n° 2100083 du 29 septembre 2022, le tribunal a annulé cet arrêté, après avoir jugé que, le 24 juillet 2020, le pétitionnaire était devenu titulaire d'un permis tacite que l'arrêté litigieux avait irrégulièrement retiré. L'association U Levante demande au tribunal d'annuler ce permis tacite.

2. 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.

3. 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. Ces prescriptions du PADDUC apportent des précisions et sont compatibles avec les dispositions du code de l'urbanisme citées au point 2.

4. Il ressort des pièces du dossier que la construction projetée s'implante dans un espace d'habitat diffus dont il n'est d'ailleurs ni établi ni même allégué qu'il jouerait une fonction structurante à l'échelle de la micro-région ou de l'armature urbaine insulaire et serait identifié, eu égard à sa trame, à sa morphologie urbaine et aux indices de vie sociale, comme ayant un caractère stratégique pour l'organisation et le développement de la commune de Pianottoli-Caldarellu. Dès lors, ce projet ne se situe pas en continuité d'une agglomération ou d'un village au sens des dispositions de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme telles que précisées par le PADDUC. Si M. [REDACTED] soutient que son projet porte sur une maison annexe à la maison principale se trouvant sur son terrain, les deux constructions sont séparées de plusieurs mètres, si bien que son projet ne constitue pas l'agrandissement d'une construction existante mais une extension d'urbanisation au sens des dispositions précitées. En outre, la circonstance invoquée par le pétitionnaire, à la supposer même établie, que le secteur d'implantation du projet est identifié par le PADDUC comme une tâche urbaine demeure sans incidence sur la qualification, le livret III du PADDUC précisant que cette modélisation « n'a aucune portée juridique et ne saurait être confondue avec l'espace urbanisé ». Il s'ensuit que le moyen tiré de l'inexacte application de ces dispositions doit être accueilli.

5. 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 (...) »*.

6. 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 5.

7. D'une part, ainsi qu'il a été dit au point 4, la construction projetée ne se situe 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 et n'est d'ailleurs pas contesté en défense que le projet se situe à environ 400 mètres du rivage de la mer, présente une co-visibilité avec celle-ci, dont il n'est séparé que par quelques constructions, si bien qu'il fait partie des espaces proches du rivage. Il s'ensuit que ce projet constitue une extension non limitée d'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 des dispositions de l'article L. 121-13 du code de l'urbanisme doit également être accueilli.

8. Il résulte de ce qui précède que l'association U Levante est fondée à demander l'annulation du permis de construire tacite né le 24 juillet 2020.

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

Sur les frais liés au litige :

10. D'une part, il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge solidaire de la commune de Pianottoli-Caldarello et de M. [REDACTED] une somme de 1 500 euros au titre des frais exposés par l'association U Levante 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 l'association U Levante, qui n'est pas la partie perdante, verse à M. [REDACTED] une quelconque somme au titre des frais qu'il a exposés et non compris dans les dépens.

D E C I D E :

Article 1<sup>er</sup> : Le permis de construire tacite né le 24 juillet 2020 est annulé.

Article 2 : La commune de Pianottoli-Caldarello et M. [REDACTED] verseront solidairement à l'association U Levante une somme de 1 500 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Le présent jugement sera notifié à l'association U Levante, à la commune de Pianottoli-Caldarello et à M. [REDACTED].

Copie en sera adressée au préfet de la Corse-du-Sud ainsi qu'au procureur de la République auprès du tribunal judiciaire d'Ajaccio.

Délibéré après l'audience du 3 septembre 2024, 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 17 septembre 2024.

Le rapporteur,

Le président,

Signé

Signé

J. MARTIN

P. MONNIER

La greffière,

Signé

R. ALFONSI

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. MANNONI