

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE BASTIA**

N° 2500522

M. PELLISSIER et autres

Mme Baux
Présidente-rapporteure

M. Martin
Rapporteur public

Audience du 7 mai 2026
Décision du 22 mai 2026

C

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

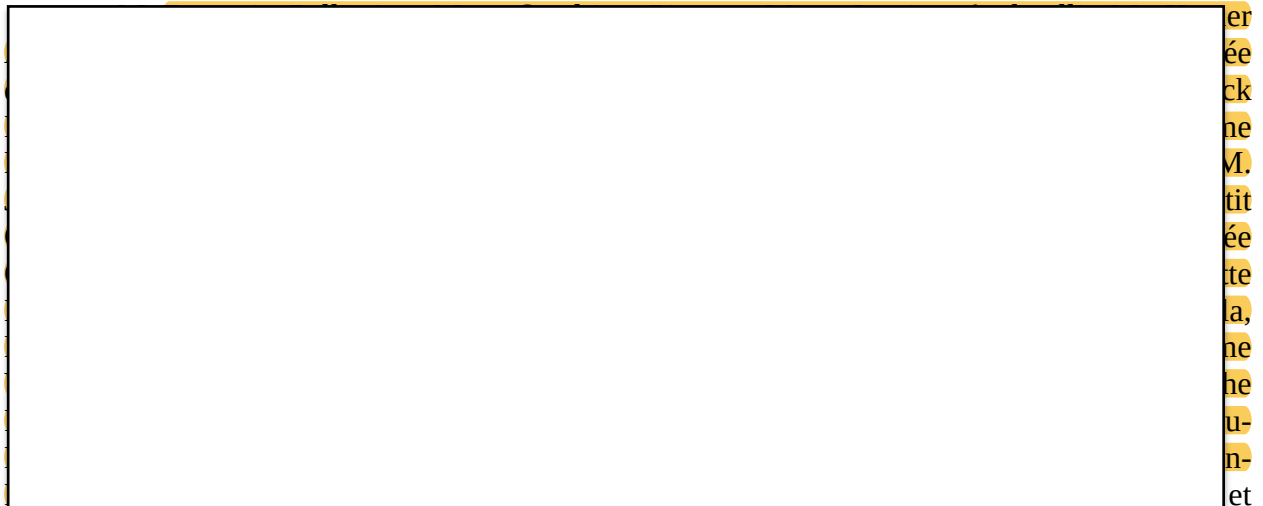
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Le tribunal administratif de Bastia

(1^{ère} chambre)

Vu la procédure suivante :

Procédure contentieuse antérieure :



l'association U Levante, représentés par Me Tomasi, ont demandé au tribunal d'annuler pour excès de pouvoir l'arrêté en date du 4 octobre 2021 par lequel le maire de la commune de Pietrosella a délivré à la SAS Famco un permis de construire valant division parcellaire concernant la réalisation de onze 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.

Par un jugement n° 2200361 du 7 décembre 2023, le tribunal administratif de Bastia a annulé l'arrêté du maire de la commune de Pietrosella du 4 octobre 2021.

Par une ordonnance n° 24MA00252 du 14 février 2024, la présidente de la cour administrative d'appel de Marseille a transmis au Conseil d'Etat, en application de l'article R. 351-2 du code de justice administrative, le pourvoi, enregistré le 6 février 2024 au greffe de cette cour, présenté par la commune de Pietrosella.

Par une décision n° 491852 du 25 mars 2025, le Conseil d'Etat a annulé le jugement du 7 décembre 2023 et a renvoyé l'affaire au tribunal administratif de Bastia.

Procédure devant le tribunal :

Par des mémoires, enregistrés les 6 juin et 9 octobre 2025, produits après cassation, M. Pellissier et autres, 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 la commune de Pietrosella a délivré à la SAS Famco un permis de construire valant division parcellaire concernant la réalisation de onze 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 ;
- 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 24 juillet 2025, la commune de Pietrosella, représentée par la SCP CGCB et Associés, conclut au rejet de la requête et à ce que la somme de 2 000 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 moyens soulevés par les requérants ne sont pas fondés.

La SAS Famco n'a pas produit de mémoire.

Par ordonnance du 10 octobre 2025, la clôture d'instruction a été fixée au 5 novembre 2025

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- le code de l'environnement ;
- 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 Mme Baux,
- les conclusions de M. Martin, rapporteur public,
- et les observations de Me Giorsetti, représentant la commune de Pietrosella.

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 la commune 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 conclusions à fin d'annulation :

2. 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. 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 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 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. 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.

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

5. 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.

7. 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.

8. Les prescriptions du PADDUC mentionnées aux points 6 et 7 apportent des précisions et sont compatibles avec les dispositions du code de l'urbanisme citées aux points 2 et 5.

9. 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 D 55, il est toutefois, eu égard à la ligne de pente sur laquelle il s'implante, en covisibilité avec ce dernier. Dans ces conditions, il fait partie des espaces proches du rivage au sens des dispositions précitées de l'article L. 121-13 du code de l'urbanisme précisées par le PADDUC. Par suite, la possibilité ouverte par le 2^{ème} alinéa de l'article L. 121-8 d'autoriser des constructions dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et les villages n'y est pas applicable.

10. Il ressort également des pièces du dossier, et notamment des nombreuses photographies et vues aériennes, que si la zone située à l'est de la route départementale n°55 jouxtant la mairie et dans laquelle se situe le terrain d'assiette du projet est, ainsi que l'a considéré la cour administrative d'appel de Marseille dans son arrêt du 3 juillet 2023, enclavée dans une urbanisation, celle-ci est diffuse. De fait, à la date de délivrance du permis litigieux, 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, 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.

11. Par suite, l'arrêté litigieux, qui autorise une construction dans un secteur éloigné des agglomérations et des villages et dans un espace proche du rivage, méconnaît les dispositions des articles L. 121-8 et L. 121-13 du code de l'urbanisme telles que précisées par le PADDUC.

12. 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.

13. 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 onze 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 m², 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 la commune de Pietrosella a entaché l'arrêté litigieux d'illégalité.

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

15. 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 frais liés au litige :

16. D'une part, il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de la commune de Pietrosella et de la SAS Famco une somme de 1 000 euros chacune à verser aux requérants au titre des frais exposés 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^{er} : L'arrêté du maire de la commune de Pietrosella du 4 octobre 2021 est annulé.

Article 2 : La commune de Pietrosella et la SAS Famco verseront chacune aux requérants une somme de 1 000 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. [REDACTED] en qualité de représentant unique des requérants, à la commune de Pietrosella et à la SAS Famco.

Copie en sera adressée au ministre de la transition écologique, de la biodiversité, de la forêt, de la mer et de la pêche, au préfet de Corse, préfet de la Corse-du-Sud et au procureur de la République près le tribunal judiciaire d'Ajaccio.

Délibéré après l'audience du 7 mai 2026, à laquelle siégeaient :

Mme Baux, présidente,
Mme Zerdoud, conseillère,
M. Samson, conseiller.

Rendu public par mise à disposition au greffe le 22 mai 2026.

La présidente-rapporteuse,

Signé

A. Baux

L'assesseure la plus ancienne
dans l'ordre du tableau,

Signé

I. Zerdoud

La greffière,

Signé

R. Alfonsi

La République mande et ordonne au préfet de Corse, 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
Une greffière,