

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE BASTIA**

N° 1601030

REPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DE LA HAUTE-CORSE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

M. Pierre Monnier
Rapporteur

Le tribunal administratif de Bastia

M. Hugues Alladio
Rapporteur public

Audience du 23 février 2017
Lecture du 16 mars 2017

68-001-01-02-03
C

Vu la procédure suivante :

Par un déféré, enregistré le 21 septembre 2016, le préfet de la Haute-Corse demande au Tribunal d'annuler le certificat d'urbanisme opérationnel délivré le 28 avril 2016 par le maire de L'Ile-Rousse à M. M. afin d'édifier un ensemble immobilier sur un terrain cadastré section B, parcelles 5 lot 1610/1920, lieu-dit Fornole.

Le préfet soutient que :

- le certificat d'urbanisme méconnaît les articles L. 121-8 et L. 121-13 du code de l'urbanisme ;
- la parcelle se situe dans les espaces stratégiques agricoles identifiés par le plan d'aménagement et de développement durable de la Corse, opposable dans les communes soumises au règlement national d'urbanisme.

Un mémoire en défense présenté par Me Muscatelli pour la commune de L'Ile-Rousse a été enregistré le 17 février 2017, soit postérieurement à la clôture de l'instruction fixée au 6 janvier 2017 par ordonnance du 1^{er} décembre 2016.

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.

Après avoir entendu au cours de l'audience publique :

- le rapport de M. Pierre Monnier, président ;
- les conclusions de M. Hugues Alladio, rapporteur public ;
- et les observations de Me Benedetti, substituant Me Muscatelli, pour la commune de L'Ile-Rousse ;

1. Considérant que le préfet de la Haute-Corse défère au Tribunal le certificat d'urbanisme opérationnel délivré le 28 avril 2016 par le maire de L'Ile-Rousse à M. M. afin d'édifier un ensemble immobilier sur un terrain cadastré section B, parcelles 5 lot 1610/1920, lieu-dit Fornole ;

2. Considérant que le plan d'aménagement et de développement durable de Corse (PADDUC) a été adopté par une délibération du 2 octobre 2015 de l'assemblée de Corse et rendu exécutoire depuis le 24 novembre 2015 ; que par décision n° 2016-597 QPC du 25 novembre 2016, le Conseil constitutionnel a déclaré conformes à la Constitution le paragraphe I de l'article L. 4424-9, le paragraphe II de l'article L. 4424-11 et le paragraphe I de l'article L. 4424-12 du code général des collectivités territoriales ;

Sur l'application de la loi littoral :

3. Considérant qu'en vertu du I. de l'article L. 4424-11 du code général des collectivités territoriales, le PADDUC peut préciser les modalités d'application, adaptées aux particularités géographiques locales du chapitre I^{er} du titre II du livre I^{er} du code de l'urbanisme sur les zones littorales ;

4. Considérant, en premier lieu, qu'aux termes de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme : « *L'extension de l'urbanisation se réalise soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement* » ;

5. Considérant que le PADDUC précise que l'extension de l'urbanisation doit y présenter un caractère limité et se réaliser en continuité avec les villages existants ou en hameau nouveau intégré à l'environnement et ajoute qu'il s'agit avant de projeter une extension de rechercher du foncier libre en profondeur, à l'arrière de l'urbanisation existante et prioritairement de façon perpendiculaire au littoral ; qu'en outre le PADDUC définit, d'une part, les critères et indicateurs permettant d'identifier et de délimiter les agglomérations et villages en Corse, d'autre part, une liste de critères et indicateurs permettant d'apprécier si une zone dans laquelle se trouvent des constructions présente un caractère urbanisé tel qu'elle est susceptible d'être densifiée et donc "urbanisable" ; que le PADDUC définit également les caractéristiques du hameau corse et énonce les conditions de réalisation d'un hameau nouveau intégré à l'environnement ; que ces prescriptions apportent des précisions et ne sont pas incompatibles avec les dispositions du code de l'urbanisme particulières au littoral ;

6. Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que le projet en litige ne se trouve pas en continuité avec le centre urbain de la commune de L'Ile-Rousse ; qu'en effet, par rapport à la zone urbanisée de cette commune, la parcelle en litige se situe de l'autre côté de la route départementale n° 513, à l'orée d'une vaste zone naturelle quasiment vierge de toute construction ; que, par suite, le moyen invoqué par le préfet de la Haute-Corse et tiré de la méconnaissance de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme doit être accueilli ;

7. Considérant, en deuxième lieu, qu'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. 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* » ; qu'en application de ces dispositions, le PADDUC approuvé par l'assemblée de Corse le 2 octobre 2015, énonce les critères et indicateurs constituant un faisceau d'indices permettant de caractériser les espaces proches du rivages et procède sur des cartes au 1/50 000ème, à la délimitation indicative de ces espaces ; que, s'agissant des règles applicables aux espaces proches du rivage, le PADDUC, après avoir souligné que tout projet d'extension limitée de l'urbanisation doit être prévu, justifié et motivé dans un document d'urbanisme local, énonce les critères et indices déterminants permettant d'apprécier le caractère limité de l'extension ainsi que les modalités de mise en oeuvre du principe d'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage ; que ces prescriptions apportent des précisions et ne sont pas incompatibles avec les dispositions du code de l'urbanisme particulières au littoral ;

8. Considérant qu'en l'espèce, il ressort des pièces du dossier que la parcelle, située à 300 mètres de la mer, se trouve dans les espaces proches du rivage ; que, du reste, elle se situe dans l'espace ainsi délimité par une ligne turquoise dans la carte au 1/50 000ème du PADDUC ; qu'il suit de là que le préfet de la Haute-Corse est fondé à soutenir que le certificat d'urbanisme déféré méconnaît les dispositions de la loi littoral relatives aux espaces proches du rivage telles que précisées par le PADDUC ;

Sur le moyen tiré de ce que la parcelle se situe dans les espaces stratégiques agricoles identifiés par le PADDUC :

9. Considérant qu'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 (PADDUC) 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* » ;

10. Considérant que le PADDUC approuvé par l'assemblée de Corse le 2 octobre 2015 définit le périmètre des espaces stratégiques agricoles à l'échelle du territoire régional, sur une cartographie au 1/50 000ème- où ces espaces sont coloriés en jaune ; qu'en l'espèce, il ressort des pièces du dossier que la parcelle en litige se trouve au sein d'un espace colorié en jaune ; que le PADDUC prescrit que les espaces stratégiques agricoles doivent être préservés et qu'ils sont régis par un principe général d'inconstructibilité sous réserve d'exception limitativement énumérée ; que la construction d'un ensemble immobilier comprenant 150 à 200 logements sur

4 étages, une halte-garderie, une résidence senior ainsi qu'un hôtel ne figure pas aux nombres des exceptions prévues à ce principe ; que le plan d'occupation des sols de la commune de L'Ile-Rousse, annulé le 30 décembre 1998 par l'arrêt n° 171740 du Conseil d'Etat, n'a jamais été remplacé par un schéma de cohérence territoriale, un plan local d'urbanisme, un schéma de secteur, une carte communale ou un document en tenant lieu ; que, par suite, c'est à bon droit que le préfet de la Haute-Corse soutient que le zonage de la parcelle en litige au sein des espaces stratégiques agricoles du PADDUC fait obstacle à l'obtention du certificat d'urbanisme en litige ;

11. Considérant qu'il résulte de ce qui précède que le préfet de la Haute-Corse est fondé à demander l'annulation du certificat d'urbanisme opérationnel délivré le 28 avril 2016 par le maire de L'Ile-Rousse à M. M. afin d'édifier un ensemble immobilier sur le terrain cadastré section B, parcelles 5 lot 1610/1920, lieu-dit Fornole ;

DECIDE

Article 1^{er} : Le certificat d'urbanisme opérationnel délivré le 28 avril 2016 par le maire de L'Ile-Rousse à M. M. afin d'édifier un ensemble immobilier sur un terrain cadastré section B, parcelles 5 lot 1610/1920, lieu-dit Fornole est annulé.

Article 2 : Le présent jugement sera notifié au préfet de la Haute-Corse, au maire de la commune de L'Ile-Rousse et à M. Stephan M..

Copie en sera adressée au procureur de la République près le tribunal de grande instance de Bastia en application de l'article R. 751-10 du code de justice administrative.

Délibéré après l'audience du 23 février 2017, à laquelle siégeaient :

M. Pierre Monnier, président,
Mme Bénédicte Cartelier, premier conseiller,
M. François Goursaud, conseiller.

Lu en audience publique le 16 mars 2017.

Le rapporteur,

Signé

P. MONNIER

Le premier conseiller,

Signé

B. CARTELIER

Le greffier,

Signé

J. BINDI

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

Signé

J. BINDI