

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE BASTIA**

N°s 1600730 et 1600954

Mme Luce M. et autres
PREFET DE LA HAUTE-CORSE

M. Pierre Monnier
Rapporteur

M. Hugues Alladio
Rapporteur public

Audience du 23 février 2017
Lecture du 16 mars 2017

68-001-01-02-03
68-01-01-02-015
68-01-01-02-02-08
68-01-01-02-02-09
C

REPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Le tribunal administratif de Bastia

Vu la procédure suivante :

1. Sous le n° 1600730, par une requête et des mémoires, enregistrés les 30 mai, 3 octobre et 12 décembre 2016, Mme Luce M., Mme Delphine L. et M. Stéphane C., représentés par Me Tomasi, demandent au Tribunal :

1°) d'annuler le permis de construire délivré le 31 mars 2016 par le maire de Calvi à la SCI Tramariccia afin d'édifier une maison d'habitation et une piscine sur un terrain cadastré section AE, parcelle 5 lot n° 2, lieu-dit Tramariccia ;

2°) de condamner solidairement la commune de Calvi et la SCI Tramariccia à leur verser la somme de 6 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Les requérants soutiennent :

- qu'ils ont intérêt à agir contre la décision attaquée ;
- que le dossier de demande de permis méconnaît les dispositions de l'article R. 431-5 du code de l'urbanisme dès lors qu'il ne comporte pas le numéro de SIRET de la SCI Tramariccia, qu'il indique une surface de plancher de 295 mètres carrés alors que cette surface est en réalité de 316 mètres carrés, qu'il ne permet pas de calculer les impositions dès lors qu'il décrit la construction tantôt comme une résidence principale tantôt comme une résidence secondaire ;

- qu'ils excipent de l'illégalité du plan d'occupation des sols (POS) de la commune de Calvi en tant qu'il rend constructible la parcelle en litige ; qu'en effet, le POS est illégal au regard, en premier lieu des dispositions du schéma d'aménagement de la Corse, du PADDUC et de l'article L. 121-23 du code de l'urbanisme dès lors qu'il n'a pas classé la parcelle comme se trouvant au sein d'un espace remarquable, en second lieu, au regard des dispositions du schéma d'aménagement de la Corse, du PADDUC et des articles L. 121-8 et L. 121-13 du code de l'urbanisme dès lors que la parcelle ne saurait être regardée comme se situant en continuité d'une agglomération ou d'un village, en troisième et dernier lieu, au regard des dispositions du schéma d'aménagement de la Corse, du PADDUC et de l'article L. 121-22 du code de l'urbanisme dès lors que l'espace naturel situé entre le sentier des douaniers et le littoral présente toutes les caractéristiques d'une coupure d'urbanisation ; qu'ainsi, en rendant la parcelle constructible, le POS est entaché d'illégalité et ce sont les dispositions du règlement national d'urbanisme qui s'appliquent en vertu desquelles le terrain est inconstructible ;

- que le permis méconnaît les dispositions du schéma d'aménagement de la Corse, du PADDUC et de l'article L. 121-13 du code de l'urbanisme dès lors que le plan d'occupation des sols ne justifie ni ne motive l'extension de l'urbanisation selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques ;

- que le permis méconnaît l'article NB14 du POS de Calvi dès lors que la superficie est supérieure à 300 mètres carrés et l'article NB1 du même plan dès lors qu'il comporte deux bâtiments ;

- que le permis méconnaît les dispositions de l'article L. 111-11 du code de l'urbanisme ;

- que la décision est entachée d'erreur manifeste d'appréciation au regard des dispositions des articles R. 111-2, R. 111-5 et R. 111-27 du code de l'urbanisme.

Par un mémoire en défense, enregistré le 30 août 2016, la commune de Calvi, représentée par Me Vaillant, conclut au rejet de la requête et à la condamnation solidaire des requérants à lui verser la somme de 3 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative. La commune soutient :

- qu'il n'existe aucune incompatibilité entre la zone NB1 du POS, qui recouvre un espace urbanisé nécessitant un renforcement urbain et les dispositions du PADDUC relatives à l'extension de l'urbanisation en continuité, ni entre ces dernières dispositions et celles des articles L. 121-8 et L. 121-13 du code de l'urbanisme ;

- que le projet litigieux constitue une extension limitée de l'urbanisation compatible non seulement avec le PADDUC mais aussi avec les dispositions de l'article L. 121-13 du code de l'urbanisme ;

- que l'exigence de justification dans le document d'urbanisme local n'est pas applicable en l'espèce dès lors que l'urbanisation est compatible avec le PADDUC ;

- qu'en application de l'article L. 131-7 du code de l'urbanisme, elle disposait d'un délai de trois ans pour rendre son POS compatible avec le PADDUC ;

- que le surplus des moyens de la requête n'est pas fondé.

Par un mémoire en défense, enregistré le 4 novembre 2016, la SCI Tramariccia, représentée par Me Chaussade, conclut au rejet de la requête et à la condamnation solidaire des requérants à lui verser la somme de 4 500 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative. La société pétitionnaire soutient :

- que la requête est irrecevable au regard des dispositions des articles L. 600-1-2 et R. 600-1 du code de l'urbanisme ;

- qu'il n'existe aucune incompatibilité entre la zone NB1 du POS, qui recouvre un espace urbanisé nécessitant un renforcement urbain et les dispositions du PADDUC relatives à

l'extension de l'urbanisation en continuité, ni entre ces dernières dispositions et celles des articles L. 121-8 et L. 121-13 du code de l'urbanisme ;

- que le projet litigieux constitue une extension limitée de l'urbanisation compatible non seulement avec le PADDUC mais aussi avec les dispositions de l'article L. 121-13 du code de l'urbanisme ;

- qu'en application de l'article L. 131-7 du code de l'urbanisme, la commune de Calvi disposait d'un délai de trois ans pour rendre son POS compatible avec le PADDUC ;

- que le surplus des moyens de la requête n'est pas fondé.

2. Sous le n° 1600954, par un déféré et un mémoire complémentaire, enregistrés les 19 août et 28 décembre 2016, le préfet de la Haute-Corse demande au Tribunal d'annuler le permis de construire délivré le 31 mars 2016 par le maire de Calvi à la SCI Tramariccia afin d'édifier une maison d'habitation sur un terrain cadastré section AE, parcelle 5 lot n° 2, lieu-dit Tramariccia.

Le préfet soutient que le permis méconnaît :

- l'article L. 111-11 du code de l'urbanisme, le délai des travaux d'électrification à la charge de la commune et la contribution du pétitionnaire n'étant pas connus ;

- les articles L.121-8 et suivants du code de l'urbanisme relatifs à la loi littoral, y compris dans les espaces proches du rivage, le terrain d'assiette du projet étant situé à 185 mètres de la limite haute du rivage de la mer, est bordé dans sa quasi totalité par des parcelles vierges et est en discontinuité avec l'urbanisation existante ; le projet n'est pas justifié par l'exercice d'activités économiques justifiant la proximité immédiate de la mer ; le terrain d'assiette a fait l'objet d'un certificat d'urbanisme négatif le 5 janvier 2015.

Par un mémoire en défense, enregistré le 8 décembre 2016, la SCI Tramariccia, représentée par Me Chaussade, conclut au rejet du déféré et demande qu'une somme de 3 500 euros soit mise à la charge de l'Etat au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative. Elle soutient que :

- le déféré du préfet est tardif dès lors qu'un dossier complet lui a été adressé le 4 avril 2016 au titre du contrôle de légalité ;

- elle a bénéficié d'une cristallisation des droits à construire du fait de l'intervention d'une décision de non-opposition à déclaration préalable en date du 23 février 2016 concernant la division d'un terrain en vue de construire, transmise au contrôle de légalité le 15 mars 2016 ;

- le moyen tiré de la méconnaissance de l'article L. 111-11 du code de l'urbanisme est inopérant et manque en tout état de cause en fait ;

- la construction envisagée se situe en continuité immédiate de l'urbanisation, dans une zone constructible et regardée comme urbanisée par le PADDUC ; le projet est modeste, bien intégré dans l'environnement et n'est séparé que de 20 mètres de la première construction voisine ; il ne méconnaît donc pas la loi littoral.

Vu les autres pièces des dossiers.

Vu :

- le code de l'urbanisme ;

- le code général des collectivités territoriales ;

- le code de la construction et de l'habitation ;

- 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 Vaillant pour la commune de Calvi dans l'affaire n° 1600730.

1. Considérant que Mme Luce M. ainsi que ses deux enfants, Mme Delphine L. et M. Stéphane C., dans la requête n° 1600730, et le préfet de la Haute-Corse, dans le déféré n° 1600954, demandent l'annulation du permis de construire délivré le 31 mars 2016 par le maire de Calvi à la SCI Tramariccia afin d'édifier une maison d'habitation sur un terrain cadastré section AE, parcelle 5 lot n° 2, lieu-dit Tramariccia ; que la requête n° 1600730 et le déféré n° 1600954 sont dirigés contre un même permis de construire et comportent des moyens communs ; qu'il y a lieu de les joindre pour qu'il en soit statué par un même jugement ;

Sur les fins de non-recevoir opposées par la SCI Tramariccia :

En ce qui concerne la requête n° 1600730 :

2. Considérant, en premier lieu, qu'il résulte de l'article L. 600-1-2 du code de l'urbanisme qu'il appartient, en particulier, 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 démolir ou d'aménager, 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 ; 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 que le juge de l'excès de pouvoir apprécie la recevabilité de la requête au vu des éléments ainsi versés au dossier par les parties, en écartant le cas échéant les allégations qu'il jugerait insuffisamment étayées mais sans pour autant exiger de l'auteur du recours qu'il apporte la preuve du caractère certain des atteintes qu'il invoque au soutien de la recevabilité de celui-ci ; qu'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. Considérant, en l'espèce, qu'il ressort des pièces du dossier que la parcelle cadastrée AE 5, support du permis attaqué, se trouve dans le champ de vision immédiat de la maison située sur la parcelle cadastrée n° AE 109, dont Mme M. est usufruitière pour moitié et les consorts C., propriétaires d'une moitié et usufruitiers de l'autre moitié ; que leur maison, qui bénéficie d'une vue sur la mer dénuée de toute construction, n'est séparée du projet attaqué que par une voie dénommée « chemin des douaniers » ; qu'eu égard à la nature et à l'importance du projet consistant en l'édification d'une maison de près de 300 mètres carrés et alors que les requérants font valoir à juste titre, d'une part, que le projet se situe dans leur champ de vision sur la mer, caractérisé jusqu'à présent par l'absence totale d'urbanisation et auquel la présence de quelques arbres entre leur maison et le projet ne fait pas en l'espèce suffisamment obstacle, et, d'autre part, les troubles dans la jouissance paisible de leur bien tant pendant qu'après les travaux, ils justifient d'un intérêt leur donnant qualité pour agir à l'encontre du permis litigieux ; qu'enfin, contrairement à ce que soutient la SCI Tramariccia, la seule qualité d'usufruitière de Mme M. ne fait pas obstacle à son intérêt pour agir ;

4. Considérant, en deuxième lieu, que, contrairement à ce que la SCI Tramariccia allègue en défense, il ressort des pièces du dossier, notamment des certificats de dépôt, le 31 mai 2016, des courriers recommandés avec accusés de réception adressés à la commune de Calvi et à la SCI Tramariccia, que les formalités de notification du recours prévues à l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme ont été accomplies ;

5. Considérant qu'il résulte de ce qui précède que les fins de non-recevoir opposées à la requête n° 1600730 ne peuvent qu'être rejetées ;

En ce qui concerne le déféré n° 1600954 :

6. Considérant qu'aux termes du premier alinéa de l'article L. 2131-6 du code général des collectivités territoriales : « *Le représentant de l'Etat dans le département défère au tribunal administratif les actes mentionnés à l'article L. 2131-2 qu'il estime contraires à la légalité dans les deux mois suivant leur transmission* » ;

7. Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que le maire de Calvi a transmis le 4 avril 2016 à la sous-préfecture de Calvi, au titre du contrôle de légalité, le dossier du permis de construire accordé le 31 mars 2016 à la SCI Tramariccia ; que le préfet de la Haute-Corse a adressé le 1^{er} juin 2016 au maire du Calvi une demande tendant à ce qu'il lui communique l'ensemble des plans en élévation (façades), une coupe dûment cotée et l'avis du ministre de la défense conformément à l'article R. 425-7 du code de l'urbanisme, le projet étant situé dans le champ de vue du sémaphore de Cavallo ; que, d'une part, contrairement à ce que soutient la SCI Tramariccia, il ne ressort pas des pièces du dossier que les deux premiers documents avaient déjà été communiqués au préfet de la Haute-Corse le 4 avril 2016 ; que, d'autre part, s'il ressort des pièces du dossier que le sémaphore de Cavallo a été mis en sommeil depuis 1987, ce sémaphore constitue toujours un ouvrage militaire dans l'étendue du champ de vue duquel, en vertu des dispositions combinées des articles R. 425-7 et L. 5112-2 du code de l'urbanisme, aucune construction ne peut être réalisée sans l'autorisation du ministre de la défense ; qu'il suit de là que c'est à bon droit que le préfet de la Haute-Corse soutient que le délai de recours contentieux de deux mois n'a couru en l'espèce qu'à compter du 10 juin 2016, date à laquelle les documents demandés ont été communiqués à la sous-préfecture de Calvi ; que le délai de recours contentieux a été interrompu par l'envoi au maire, le 20 juin 2016, d'une demande de retrait du permis contesté ; que, par suite, la SCI Tramariccia n'est pas fondée à soutenir que la demande d'annulation enregistrée au greffe le 19 août 2016, soit dans le délai de deux mois mentionné à l'article L. 2131-6 du code général des collectivités territoriales, serait tardive et, par suite, irrecevable ;

8. Considérant qu'il résulte de tout ce qui précède que les fins de non-recevoir opposées à la requête n° 1600730 et au déféré n° 1600954 ne sauraient être accueillies ;

Sur les demandes d'annulation :

En ce qui concerne les moyens tirés de la méconnaissance des dispositions du code de l'urbanisme telles que précisées par le PADDUC :

S'agissant de l'application de la loi littoral :

9. Considérant qu'en vertu du I. de l'article L. 4424-11 du code général des collectivités territoriales, le plan d'aménagement et de développement durable de Corse (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 ;

10. Considérant que 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 ;

Quant à l'application de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme :

11. Considérant 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* » ; 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 ;

12. Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que le projet en litige ne se trouve pas en continuité avec le centre urbain de Calvi ; que si la parcelle en litige se situe en zone NB du plan d'occupation des sols, les terrains la séparant du golfe de la Revellata sont vierges de toute construction ; que, notamment, les parcelles n°s 6 et 76 situées le long du chemin douanier de part et d'autre de la parcelle en cause ne sont pas construites ; que, s'il existe une zone faiblement bâtie au sud-est, ces maisons se trouvent en tout état de cause de l'autre côté du chemin des douaniers ; que, par suite, le moyen tiré de la méconnaissance de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme doit être accueilli ;

Quant à l'application de l'article L. 121-13 du code de l'urbanisme :

13. Considérant 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 ;

14. Considérant qu'en l'espèce, il ressort des pièces du dossier que la parcelle, située à 185 mètres de la mer dont elle n'est séparée par aucune construction ni aucun obstacle, se trouve dans les espaces proches du rivage ; que, du reste, elle se trouve dans l'espace ainsi délimité par une ligne turquoise dans la carte au 1/50 000ème du PADDUC ; que, contrairement à ce que soutient la SCI Tramariccia, il ne ressort pas des pièces du dossier que l'urbanisation du terrain d'assiette de son projet est justifié dans le plan local d'occupation des sols de la commune de Calvi ; qu'il suit de là que les requérants sont fondés à soutenir que le permis de construire déféré méconnaît les dispositions de la loi littoral relatives aux espaces proches du rivage telles que précisées par le PADDUC ;

Quant aux moyens de défense tirés de ce que l'application du POS de la commune de Calvi fait obstacle à l'application de la loi littoral et du PADDUC :

15. Considérant qu'aux termes de l'article L. 131-1 du code de l'urbanisme : « *Les schémas de cohérence territoriale sont compatibles avec : (...) 5° Le plan d'aménagement et de développement durable de Corse prévu à l'article L. 4424-9 du code général des collectivités territoriales ; (...)* » ; qu'aux termes de l'article L. 131-2 du même code : « *Les schémas de cohérence territoriale prennent en compte : 1° Les objectifs du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires prévu à l'article L. 4251-3 du code général des collectivités territoriales ; 2° Les schémas régionaux de cohérence écologique prévus à l'article L. 371-3 du code de l'environnement ; 3° Les schémas régionaux de développement de l'aquaculture marine prévus à l'article L. 923-1-1 du code rural et de la pêche maritime ; 4° Les programmes d'équipement de l'Etat, des collectivités territoriales et des établissements et services publics ; 5° Les schémas régionaux des carrières prévus à l'article L. 515-3 du code de l'environnement* » ; qu'aux termes de l'article L. 131-7 de ce code : « *En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme, les documents en tenant lieu et les cartes communales sont compatibles, s'il y a lieu, avec les documents énumérés aux 1° à 10° de l'article L. 131-1 et prennent en compte les documents énumérés à l'article L. 131-2. Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, d'un document en tenant lieu ou d'une carte communale, ces derniers sont, si nécessaire, rendus compatibles ou les prennent en compte dans un délai de trois ans* » ;

16. Considérant que le permis de construire du 31 mars 2016 a été délivré sur le fondement des dispositions de la zone NBI du POS de Calvi ; que la commune de Calvi et la SCI Tramariccia ne peuvent valablement invoquer la compatibilité de la zone NB, se trouvant en partie en espace proche du rivage et définie uniquement et sans justification comme un espace naturel peu équipé dans lequel sont admises les constructions individuelles à usage d'habitation en faible densité, avec les dispositions du PADDUC dès lors que ce document rappelle que les espaces proches du rivage bénéficient du régime de protection renforcé issu des dispositions de la loi littoral ; qu'en outre, la circonstance que les auteurs du règlement local d'urbanisme disposent d'un délai de trois ans pour rendre compatible leur document avec le PADDUC ne fait pas obstacle, dans le cadre de l'instruction d'une demande de permis de construire, à l'application des dispositions de ce dernier document ; que, par suite, c'est à tort que la

commune de Calvi et la SCI Tramariccia soutiennent que le POS de la commune de Calvi fait obstacle à l'application de la loi littoral et à celle du PADDUC ;

17. Considérant qu'il résulte de ce qui précède que le préfet de la Haute-Corse est fondé à demander l'annulation du permis de construire délivré le 31 mars 2016 par le maire de Calvi à la SCI Tramariccia afin d'édifier une maison d'habitation sur un terrain cadastré section AE, parcelle 5 ;

S'agissant de l'application de l'article L. 121-22 du code de l'urbanisme :

18. Considérant qu'aux termes de l'article L. 121-22 du code de l'urbanisme : « *Les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation* » ; qu'aux termes du III. de l'article L. 4424-9 du code général des collectivités territoriales : « *Les schémas de cohérence territoriale et, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme, les schémas de secteur, les cartes communales ou les documents en tenant lieu doivent être compatibles avec le plan d'aménagement et de développement durable de Corse, notamment dans la délimitation à laquelle ils procèdent des zones situées sur leur territoire et dans l'affectation qu'ils décident de leur donner, compte tenu respectivement de la localisation indiquée par la carte de destination générale des différentes parties du territoire de l'île et de la vocation qui leur est assignée par le plan* » ; que le PADDUC, pris en application de ces dispositions, qui définit comme critères déterminants d'une coupure d'urbanisation au sens des dispositions précitées de l'article L. 121-22 du code de l'urbanisme, la taille, la vocation agricole et naturelle de la zone, la pérennité dans le temps et l'espace ainsi que des règles de gestion adaptée, interdit toute construction ou urbanisation nouvelle au sein d'une coupure d'urbanisation sauf les équipements légers relatifs aux loisirs et au tourisme, l'entretien, la rénovation et l'extension limitée des bâtiments à vocation agricole existants et, enfin, l'entretien et la rénovation d'habitat existant ; que ces prescriptions apportent des précisions et ne sont pas incompatibles avec les dispositions du code de l'urbanisme ;

19. Considérant qu'il ressort des pièces du dossier qu'une partie de la parcelle cadastrée A E 5 a fait l'objet d'une procédure d'expropriation de la part du conservatoire du littoral ; que la coupure d'urbanisation qui sépare la vaste zone naturelle s'étendant le long de la mer jusqu'à la presqu'île de la Revelatta, des zones urbanisées situées à l'est, vers le centre de la commune de Calvi, et au sud, le long de la route départementale n° 81, ne passe pas au sein de cette parcelle cadastrée A E 5, laquelle présente un caractère uniformément naturel et se trouve dépourvue de toute construction ; que le plan d'occupation des sols de la commune de Calvi ne définit pas cette coupure d'urbanisation ; qu'il suit de là que les requérants sont fondés à exciper de l'illégalité du POS de la commune de Calvi au regard des dispositions précitées de l'article L. 121-22 du code de l'urbanisme telles que précisées par le PADDUC ; que l'ensemble de la parcelle cadastrée A E 5 se trouvant dans le vaste espace naturel et non dans les parties urbanisées situées au sud et à l'est, c'est également à bon droit que les requérants soutiennent que le POS de la commune de Calvi ne pouvait classer comme constructible la parcelle cadastrée A E 5 ;

20. Considérant qu'il résulte de tout ce qui précède que les requérants sont fondés à exciper de l'incompatibilité du POS de la commune de Calvi au regard des dispositions des articles L. 121-8, L. 121-13 et L. 121-22 du code de l'urbanisme telles que précisées par le PADDUC en tant qu'il classe la parcelle A E 5 comme constructible ; que si la commune de Calvi dispose, en application des articles L. 131-1 et L. 131-7 du code de l'urbanisme, d'un délai de trois ans pour rendre les dispositions de son POS compatibles avec le PADDUC, ce POS, en tant qu'il rend la parcelle A E 5 constructible, est en tout état de cause illégal au regard des

dispositions précitées des articles L. 121-8, L. 121-13 et L. 121-22 du code de l'urbanisme ; qu'en l'absence de document d'urbanisme antérieur, les requérants sont également fondés à soutenir que ce sont les dispositions du règlement national d'urbanisme qui trouvent à s'appliquer sur cette parcelle et que le permis méconnaît les dispositions des articles L. 121-8, L. 121-13 et L. 121-22 du code de l'urbanisme telles que précisées par le PADDUC ; que, toutefois, en vertu de l'article L. 600-4-1 du code de l'urbanisme, il y a lieu d'examiner leurs moyens tirés de la méconnaissance des prescriptions du POS ;

En ce qui concerne les moyens tirés de la méconnaissance des prescriptions du POS :

21. Considérant, en premier lieu, qu'aux termes de l'article NB1 du POS, applicables à la parcelle en litige, « *Les constructions à usage d'habitation ne sont admises qu'en raison d'un bâtiment de surface de plancher hors œuvre nette au maximum par îlot de propriété* » ;

22. Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que la construction autorisée comporte deux bâtiments reliés l'un à l'autre par une coursive ; que la circonstance que les deux entités ne constitueraient pas des « bâtiments d'habitation » au sens de l'article R. 111-1-1 du code de la construction et de l'habitation est sans incidence dès lors que les dispositions précitées de l'article NB1 s'appliquent aux bâtiments en général et non aux seuls bâtiments d'habitation ; que, de même, l'argument de la SCI Tramariccia tiré de ce qu'il n'y aurait qu'une seule entrée pour les deux bâtiments est inopérant ;

23. Considérant, en second lieu, qu'il résulte de l'article NB 14 du POS de la commune de Calvi qu'il autorise une surface de plancher d'au plus 300 mètres carrés pour les constructions à usage d'habitation ; que si la demande de permis en litige fait état d'une surface de 295 mètres carrés, il est constant que cette surface n'inclut pas les locaux techniques de la piscine, d'une surface de 27 mètres carrés ; que si la SCI Tramariccia soutient, qu'en vertu des dispositions du 3° de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme, doivent être déduites les surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre, elle ne justifie pas que le local technique afférent à son permis de construire entrerait dans le champ d'application de ces dispositions en se bornant à produire un courrier de son architecte, en date du 18 octobre 2016, confirmant que les hauteurs des locaux techniques ne devront pas dépasser 1,80 mètre de hauteur sous plafond ; qu'il ressort au contraire d'une note technique établie par des géomètres experts à partir des plans de la demande de permis de construire que cette hauteur serait de 2,14 mètres ; qu'il suit de là que le moyen tiré de la méconnaissance des dispositions précitées des prescriptions de l'article NB 14 du POS doit aussi être accueilli ;

En ce qui concerne les moyens tirés de la méconnaissance de l'article R. 431-5 du code de l'urbanisme :

24. Considérant qu'aux termes de l'article R. 431-5 du code de l'urbanisme : « *La demande de permis de construire précise : a) L'identité du ou des demandeurs, qui comprend son numéro SIRET lorsqu'il s'agit d'une personne morale en bénéficiant et sa date de naissance lorsqu'il s'agit d'une personne physique ; (...) f) La surface de plancher des constructions projetées, s'il y a lieu répartie selon les différentes destinations et sous-destinations définies aux articles R. 151-27 et R. 151-28 ; (...) h) Les éléments, fixés par arrêté, nécessaires au calcul des impositions (...)* » ;

25. Considérant que les arguments tirés de ce que la demande de permis de construire ne comportait pas le numéro SIRET et de ce que le dossier violait les dispositions précitées du h) de l'article R. 431-5 du code de l'urbanisme dès lors que la construction était décrite tantôt comme

une résidence principale tantôt comme une résidence secondaire doivent être écartés comme manquant en fait ; qu'en effet, il ressort des pièces du dossier, d'une part, que la SCI Tramariccia a communiqué, par courrier en date du 5 janvier 2016, son numéro SIRET et que, d'autre part, le dossier de permis de construire indique clairement qu'il s'agit d'une résidence secondaire ; que, toutefois, l'indication d'une surface de 295 mètres carrés alors que, ainsi qu'il vient d'être dit au point 23, cette surface ne tenait pas compte du local technique d'une surface de 27 mètres carrés, a égaré la commune de Calvi dans son appréciation de la validité du dossier au regard de l'article NB 14 de son plan d'occupation des sols ; que, par suite, il y a lieu d'accueillir le moyen tiré de la méconnaissance des dispositions de l'article R. 431-5 du code de l'urbanisme ;

26. Considérant qu'il résulte de l'ensemble de ce qui précède que les requérants sont fondés à demander l'annulation du permis délivré à la SCI Tramariccia par le maire de la commune de Calvi le 31 mars 2016 ; qu'à cet égard, la SCI Tramariccia ne saurait utilement se prévaloir des dispositions de l'article L. 442-14 du code de l'urbanisme dès lors que le présent jugement ne se fonde sur aucune disposition d'urbanisme nouvelle intervenue dans le délai de cinq ans suivant l'arrêté du 23 février 2016 par laquelle la commune de Calvi a décidé de ne pas s'opposer à sa déclaration préalable en date du 21 décembre 2015 ;

27. Considérant, enfin, que pour l'application de l'article L. 600-4-1 du code de l'urbanisme, le moyen invoqué par le préfet de la Haute-Corse, tiré de la méconnaissance de l'article L. 111-11 du code de l'urbanisme et les autres moyens de la requête n° 1600730 ne sont pas susceptibles, en l'état du dossier, d'entraîner l'annulation du permis de construire attaqué ;

Sur les conclusions au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative :

28. Considérant, d'une part, que les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que les conclusions au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative de la SCI Tramariccia et de la commune de Calvi, qui succombent dans les deux instances, soient accueillies ;

29. Considérant, d'autre part, qu'il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge solidaire de la SCI Tramariccia et de la commune de Calvi la somme de 1 500 euros au titre des frais exposés par les requérants de l'affaire n° 1600730 et non compris dans les dépens ;

DECIDE

Article 1^{er} : Le permis de construire délivré le 31 mars 2016 par le maire de Calvi à la SCI Tramariccia afin d'édifier une maison d'habitation et une piscine sur un terrain cadastré section AE, parcelle 5, est annulé.

Article 2 : La SCI Tramariccia et la commune de Calvi verseront solidairement aux requérants de l'affaire n° 1600730 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 au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative est rejeté.

Article 4 : Le présent jugement sera notifié au préfet de la Haute-Corse, à la commune de Calvi, à la SCI Tramariccia, à Mme Luce M., à Mme Delphine L. et à M. Stéphane C..

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,

Le premier conseiller,

Signé

Signé

P. MONNIER

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