

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE BASTIA**

N° 2201218

ASSOCIATION U LEVANTE

Mme Zerdoud
Rapporteuse

Mme Castany
Rapporteuse publique

Audience du 28 février 2025
Décision du 14 mars 2025

C

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Le tribunal administratif de Bastia
(1^{ère} chambre)

Vu la procédure suivante :

Par une requête, enregistrée le 7 octobre 2022, l'association U Levante, représentée par Me Tomasi, demande au tribunal :

1°) d'annuler l'arrêté en date du 13 septembre 2022, par lequel le maire de la commune d'Oletta a délivré à la SCI Maintenance gardiennage bateau, un permis de construire un hangar métallique avec bardage sur les lots n^{os} 17 et 18 du lotissement créé selon permis d'aménager du 20 mai 2021, situé au lieu-dit « Chioso al Vescovo » ;

2°) de mettre à la charge à la charge solidaire de la commune et du pétitionnaire la somme de 6 000 euros sur le fondement des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que l'arrêté attaqué méconnaît les dispositions de l'article L. 122-5 du code de l'urbanisme telles que précisées par le PADDUC.

La requête a été communiquée à la commune d'Oletta et à la SCI Maintenance gardiennage bateau qui n'ont pas produit d'observations.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- 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 Zerdoud ;
- les conclusions de Mme Castany, rapporteure publique ;
- et les observations de Me Goubet substituant Me Muscatelli avocat de la commune d'Oletta.

Considérant ce qui suit :

1. Par arrêté du 13 septembre 2022, le maire de la commune d'Oletta a délivré à la SCI Maintenance gardiennage bateau un permis de construire un hangar métallique avec bardage sur les lots n^{os} 17 et 18 du lotissement créé selon permis d'aménager du 20 mai 2021, situé au lieu-dit « Chioso al Vescovo ». L'association U Levante demande au tribunal de prononcer l'annulation de cet arrêté.

2. Aux termes de l'article L. 122-5 du code de l'urbanisme : « *L'urbanisation est réalisée en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants, sous réserve de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension limitée des constructions existantes ainsi que de la construction d'annexes, de taille limitée, à ces constructions, et de la réalisation d'installations ou d'équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées* ». Aux termes de l'article L. 122-7 du même code : « *Les dispositions de l'article L. 122-5 ne s'appliquent pas lorsque le schéma de cohérence territoriale ou le plan local d'urbanisme comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, qu'une urbanisation qui n'est pas située en continuité de l'urbanisation existante est compatible avec le respect des objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières et avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel prévus aux articles L. 122-9 et L. 122-10 ainsi qu'avec la protection contre les risques naturels. L'étude est soumise à l'avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Le plan local d'urbanisme ou la carte communale délimite alors les zones à urbaniser dans le respect des conclusions de cette étude (...)* ». L'article L. 122-9 dudit code dispose que : « *Les documents et décisions relatifs à l'occupation des sols comportent les dispositions propres à préserver les espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard* ».

3. Il résulte des dispositions citées au point précédent de l'article L. 122-5 du code de l'urbanisme que l'urbanisation en zone de montagne, sans être autorisée en zone d'urbanisation diffuse, peut être réalisée non seulement en continuité avec les bourgs, villages et hameaux existants, mais également en continuité avec les « *groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants* » et qu'est ainsi possible l'édification de constructions nouvelles en continuité d'un groupe de constructions traditionnelles ou d'un groupe d'habitations qui, ne s'inscrivant pas dans les traditions locales, ne pourrait être regardé comme un hameau. L'existence d'un tel groupe suppose plusieurs constructions qui, eu égard notamment à leurs caractéristiques, à leur implantation les unes par rapport aux autres et à l'existence de voies et de réseaux, peuvent être perçues comme appartenant à un même ensemble. Pour déterminer si un projet de construction réalise une urbanisation en continuité par rapport à un tel groupe, il convient de rechercher si, par les modalités de son implantation, notamment en termes de distance par rapport aux constructions existantes, ce projet sera perçu comme s'insérant dans l'ensemble existant.

4. D'une part, il ressort des pièces du dossier que par un arrêt du 26 mars 2024 la cour administrative d'appel de Marseille a confirmé le jugement du 29 septembre 2022, par lequel le tribunal a annulé le classement en zone AUe par le plan local d'urbanisme de la commune d'Oletta, du secteur dans lequel se situe le projet. Par suite, les dispositions de l'article L. 122-7 du code de l'urbanisme ne sont pas applicables au permis de construire en litige.

5. D'autre part, le terrain d'assiette du projet est situé dans un vaste espace naturel, composé de quelques constructions éparses, distantes elles-mêmes de tout espace urbanisé. Il s'ensuit que ce terrain ne peut être regardé comme situé en continuité avec un village, un hameau ou un groupe de constructions traditionnelles ou d'habitations au sens des dispositions précitées de l'article L. 122-5 du code de l'urbanisme.

6. Il résulte de ce qui précède, que l'association U levante est fondée à demander l'annulation de l'arrêté du 13 septembre 2022 par lequel le maire de la commune d'Oletta a délivré à la SCI Maintenance gardiennage bateau un permis de construire.

Sur les conclusions tendant à l'application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative :

7. Il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de la commune d'Oletta le versement à l'association U Levante d'une somme de 1 500 euros au titre des frais par elle exposés et non compris dans les dépens.

D E C I D E :

Article 1^{er} : L'arrêté du 13 septembre 2022 par lequel le maire de la commune d'Oletta a délivré à la SCI Maintenance gardiennage bateau un permis de construire, est annulé.

Article 2 : La commune d'Oletta versera 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 SCI Maintenance gardiennage bateau et à la commune d'Oletta.

Délibéré après l'audience du 28 février 2025 à laquelle siégeaient :

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

Rendu public par mise à disposition au greffe le 14 mars 2025.

La présidente,

Signé

A. Baux

La rapporteure,

Signé

I. Zerdoud

La greffière,

Signé

H. Mannoni

La République mande et ordonne au préfet de la Haute-Corse en ce qui le concerne et 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,

M. Hernandez Batista