Conseil d'État, 9 décembre 2025, n° 491693

Conseil d'État | 4ème et 1ère chambres réunies | 9 décembre 2025

Chronologie de l’affaire

Cour administrative d'appel - Marseille
4ème chambre-formation à 3
12/12/2023
N° 22MA00444

Conseil d'État
4ème et 1ère chambres réunies
09/12/2025
N° 491693

Vu la procédure suivante :

Par une première requête, M. D... G... a demandé à la cour administrative d'appel de Marseille d’annuler pour excès de pouvoir l’arrêté du 2 décembre 2021 par lequel le maire de Pianottoli-Caldarello a délivré à la société Viagenti L’avvene di Pianottoli un permis de construire valant autorisation d’exploitation commerciale pour la réalisation d’un ensemble de commerces et logements, ainsi que les arrêtés modificatifs des 9 mai et 31 août 2022 et des 25 septembre et 26 octobre 2023. Par une deuxième requête, M. E... F... a demandé à cette cour d’annuler pour excès de pouvoir les mêmes arrêtés des 2 décembre 2021, des 9 mai et 31 août 2022 et du 25 septembre 2023. Enfin, par une troisième requête, M. G..., M. F..., M. B... C... et Mme A... C... ont demandé à cette cour d’annuler pour excès de pouvoir l’arrêté du 22 mars 2023 par lequel le maire de Pianottoli-Caldarello a délivré à la société Viagenti L’avvene di Pianottoli un permis de construire modificatif pour la réalisation du même ensemble immobilier.

Par un arrêt n°s 22MA00444, 22MA00862, 23MA01281 du 12 décembre 2023, la cour administrative d’appel, après avoir joint ces trois requêtes, a, sur les demandes de MM. G... et F..., annulé les arrêtés des 2 décembre 2021, 9 mai et 31 août 2022 et des 22 mars, 25 septembre et 26 octobre 2023 et a rejeté les conclusions présentées par M. et Mme C... ainsi que les conclusions de la société Viagenti L’avvene di Pianottoli tendant à l’application des dispositions de l’article L. 600-7 du code de l’urbanisme, à la suppression de passages des écritures des requérants, à l’allocation de dommages et intérêts et au prononcé à ce titre d’une amende.

Par un pourvoi sommaire, un mémoire complémentaire et un mémoire en réplique, enregistrés les 12 février, 13 mai et 20 décembre 2024 au secrétariat du contentieux du Conseil d’Etat, la société Viagenti L’avvene di Pianottoli

demande au Conseil d'Etat :

1°) d'annuler cet arrêt en tant qu'il a, d'une part, annulé les arrêtés du maire de Pianottoli-Caldarello des 2 décembre 2021, 9 mai 2022, 31 août 2022, 22 mars 2023, 25 septembre 2023 et 26 octobre 2023 lui délivrant un permis de construire et des permis modificatifs, d'autre part, rejeté ses conclusions tendant à l'application de l'article L. 600-7 du code de l'urbanisme, à la suppression de passages des écritures des requérants, à l'allocation de dommages et intérêts et au prononcé à ce titre d'une amende ;

2°) réglant l'affaire au fond, de rejeter la requête présentée par MM. G... et F... ;

3°) de mettre à la charge de MM. G... et F... la somme de 4 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Vu les autres pièces du dossier ;

Vu :

- le code général des collectivités territoriales ;

- le code de l'urbanisme ;

- la loi n° 2011-1749 du 5 décembre 2011 ;

- le code de justice administrative ;

Après avoir entendu en séance publique :

- le rapport de Mme Anne Villette, maîtresse des requêtes,

- les conclusions de M. Jean-François de Montgolfier, rapporteur public ;

La parole ayant été donnée, après les conclusions, à la SARL Gury & Maitre, avocat de la Societe Viagenti L'avvene Di Pianottoli et à la SAS Hannotin avocats, avocat de M. G..., M. F... et de M. et Mme C... ;

Vu la note en délibéré, enregistrée le 18 novembre 2025, présentée par la société Viagenti L'avvene di Pianottoli ;

Considérant ce qui suit :

1. Il ressort des pièces du dossier soumis aux juges du fond que, par six arrêtés du 2 décembre 2021, des 9 mai et 31 août 2022 et des 25 mars, 22 septembre et 26 octobre 2023, le maire de Pianottoli-Caldarello a délivré à la société Viagenti L'avvene di Pianottoli un permis de construire et cinq permis modificatifs portant sur la réalisation d'un ensemble de commerces et de vingt-deux logements. Par les moyens qu'elle soulève, la société Viagenti L'avvene di Pianottoli doit être regardée comme se pourvoyant en cassation contre l'arrêt du 12 décembre 2023 de la cour administrative d'appel de Marseille en tant qu'il a, sur les requêtes de MM. G... et F..., annulé pour excès de pouvoir ces arrêtés en tant qu'ils valent autorisations d'urbanisme.

2. Aux termes du II de l'article L. 4424-11 du code général des collectivités territoriales, dans sa réaction applicable au litige : « Le plan d'aménagement et de développement durable de Corse 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. »

3. Il résulte de ces dispositions, éclairées par les travaux préparatoires de la loi du 5 décembre 2011 relative au plan d'aménagement et de développement durable de Corse (PADDUC) dont elles sont issues, qu'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 légalement applicable, il appartient à l'autorité administrative chargée de se prononcer sur une déclaration ou une demande d'autorisation prévue au code de l'urbanisme, de s'assurer, sous le contrôle du juge de l'excès de pouvoir, de la conformité du projet avec les prescriptions du plan d'aménagement et de développement durable de Corse relatives aux espaces stratégiques qu'il définit.

4. En premier lieu, il ressort des énonciations de l'arrêt attaqué que, pour annuler le permis de construire du 2 décembre 2021 et, par voie de conséquence, les permis modificatifs des 9 mai et 31 août 2022 et des 22 mars, 25 septembre et 26 octobre 2023, la cour administrative d'appel de Marseille, après avoir constaté l'absence de document d'urbanisme opposable aux tiers sur le territoire de la commune de Pianottoli-Caldarello et relevé, par une appréciation souveraine exempte de dénaturation, que les parcelles d'assiette du projet litigieux étaient incluses dans un espace stratégique agricole défini par le PADDUC, a recherché si les permis de construire litigieux étaient conformes aux prescriptions du livret IV du PADDUC. Il résulte de ce qui a été dit au point 3 qu'en statuant ainsi, la cour n'a pas commis d'erreur de droit.

5. En second lieu, en vertu du livret IV du PADDUC, les espaces stratégiques agricoles sont régis par un principe d'inconstructibilité, à l'exception des constructions et installations nécessaires à l'activité agricole, aux équipements collectifs ou d'intérêt général, aux services publics et aux activités économiques liées à l'exploitation des ressources naturelles locales et les modifications de la destination des sols compromettant l'activité agricole ne sont pas admises. En jugeant que le projet litigieux, qui n'était pas lié à une exploitation agricole mais prévoyait la construction d'un ensemble immobilier comportant plusieurs commerces, vingt-deux logements et cent quatre-vingt-deux places de stationnement sur un terrain non bâti, n'était pas conforme aux prescriptions du PADDUC relatives aux espaces stratégiques agricoles, la cour administrative d'appel de Marseille s'est livrée à une appréciation souveraine des faits de l'espèce, exempte de dénaturation.

6. Il résulte de ce qui précède que le pourvoi de la société Viagenti L'avvene di Pianottoli doit être rejeté.

7. Les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce qu'une somme soit mise à ce titre à la charge de MM. G... et F... qui ne sont pas, dans la présente instance, les parties perdantes. Elles font également obstacle aux conclusions présentées à ce titre par M. et Mme C... qui, faute de pourvoi incident tendant à l'annulation de l'arrêt du 12 décembre 2023 de la cour administrative d'appel de Marseille en tant qu'il rejette leurs conclusions comme irrecevables, ne sont pas parties à la présente instance. En revanche, il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de la société Viagenti L'avvene di Pianottoli le versement à MM. G... et F... d'une somme de 1 500 euros chacun au titre des mêmes dispositions.

D E C I D E :

Article 1er : Le pourvoi de la société Viagenti L'avvene di Pianottoli est rejeté.

Article 2 : La société Viagenti L'avvene di Pianottoli versera à MM. G... et F... la somme de 1 500 euros chacun au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Les conclusions présentées par M. et Mme C... au titre de l’article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 4 : La présente décision sera notifiée à la société Viagenti L’avvene di Pianottoli, à M. D... G... et à M. E... F....

Copie en sera adressée à la ministre de l'aménagement du territoire et de la décentralisation, à M. B... C... et à Mme A... C... et à la commune de Pianottoli-Caldarello.