

www.vilome.com

Tribunal administratif de Bastia

Chronique de jurisprudence en
droit de l'urbanisme

Novembre – Décembre 2025

Vilôme
avocats



TA Bastia, 14 novembre 2025, n° 2301197 – Un bâtiment en ruine ne peut pas être considéré comme une construction existante. Le tribunal rappelle qu'en application de l'article L. 111-23 du code de l'urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée sous certaines conditions. En l'espèce, la construction objet du PC, laissée à l'abandon, ne comporte « ni toiture, ni charpente, ni plancher » et « les murs extérieurs constitués de pierres sont en partie effondrés ». Eu égard à ces éléments, le tribunal retient que le bâtiment ne peut pas être regardé comme ayant conservé l'essentiel de ses murs porteurs.

TA Bastia, 5 décembre 2025, n° 2300586 – Voie communale et travaux d'accès. Le maire est tenu de procéder à des travaux d'agrandissement d'une voie communale, lorsque cette voie ne permet pas à certains véhicules de l'emprunter, notamment les véhicules de lutte contre l'incendie ou les secours. En l'absence de motif tiré de la conservation ou de la protection du domaine public, le refus du maire de procéder à de tels travaux d'élargissement est illégal.

TA Bastia, 12 décembre 2025, n° 2301572 – Notification tardive d'un rallongement du délai d'instruction et naissance d'un PC tacite. Le tribunal rappelle que l'administration dispose d'un délai d'un mois suivant le dépôt de la demande de PC pour informer le pétitionnaire d'un rallongement du délai d'instruction. Une notification tardive n'a pas pour effet de modifier les délais d'instruction. Le pétitionnaire peut alors se prévaloir de la naissance d'un PC tacite, à l'issue du délai d'instruction de droit commun.

TA Bastia, 24 décembre 2025, n° 2101448 – Sursis à statuer et régularisation. A la suite d'un sursis à statuer, la simple justification du dépôt d'un PCM ne suffit pas à régulariser le vice initialement retenu dans le jugement avant-dire droit. En l'absence de formalisation d'une régularisation du vice, le tribunal annule le permis.

TA Bastia, 24 décembre 2025, n° 2300793 – Interruption des travaux et caducité du permis de construire. La commune refuse de délivrer un PCM, aux motifs que le PC initialement délivré en 2009 est devenu caduc. Le pétitionnaire conteste, en indiquant avoir réalisé des travaux sur une période allant de 2010 à 2021. Il produit à cet effet plusieurs éléments justificatifs, comme des factures, des photographies et des attestations, pour démontrer que le chantier n'a jamais été interrompu pendant cette période. Le tribunal retient que ces éléments ne suffisent pas à justifier de ce que le chantier n'aurait pas été interrompu pendant une durée supérieure à un an. Du fait de l'interruption du chantier pendant plus d'un an, le PC est devenu caduc et le PCM devait donc être refusé.

TA Bastia, 24 décembre 2025, n° 2300990 – Extension de l'urbanisation en zone littorale. En principe et dans les communes soumises à la loi littoral, l'extension de l'urbanisation doit se réaliser en continuité de l'agglomération et des villages existants. Pour autant, le simple agrandissement d'une construction existante n'est pas considéré comme « une extension de l'urbanisation ». Il est donc possible de réaliser une extension limitée d'une maison existante, même si cette maison ne se situe pas en continuité de l'agglomération et du village existants.

TA Bastia, 24 décembre 2025, n° 2301493 – Risque d’inondation et refus de PC. Le tribunal rappelle que, pour apprécier le risque d’inondation de nature à refuser un PC, l’administration peut s’appuyer sur tous les éléments d’information dont elle dispose à la date à laquelle elle statue, et notamment sur les documents préparatoires à l’élaboration ou à la révision d’un PPRI. En l’espèce, le tribunal retient que le préfet pouvait légalement se fonder sur le « porter à connaissance » pour apprécier dans quelle mesure le projet de construction était susceptible de présenter un risque pour la sécurité publique.

TA Bastia, 24 décembre 2025, n° 2401306 – Appréciation de l’intérêt à agir. Le tribunal retient que la circonstance que le projet entraînerait l’abattage d’arbres au sein d’un espace boisé ne suffit pas à conférer au requérant un intérêt à agir contre le PC.