

www.vilome.com

Tribunal administratif de Bastia

Chronique de jurisprudence en droit de l'urbanisme

Juin – Juillet 2026

VA Vilôme
avocats



TA Bastia, 26 juin 2026, n° 2400526 – Un certificat d’urbanisme ne peut déclarer constructible un terrain situé en zone de risque incendie sévère dépourvue des équipements de protection requis. Le tribunal administratif de Bastia annule un certificat d’urbanisme par lequel la maire de Borgo avait déclaré réalisable la construction d’une maison, d’un garage et d’une piscine. Il rappelle que les prescriptions d’un plan de prévention du risque incendie de forêt peuvent légalement faire obstacle à la délivrance d’une autorisation d’urbanisme. En l’espèce, le terrain d’assiette du projet était classé en zone BO du PPRIF, soumise à un aléa incendie sévère et dont la constructibilité était conditionnée à la réalisation préalable d’ouvrages de protection collective. Le tribunal relève que la parcelle, située à proximité d’un vaste espace naturel boisé, n’était pas desservie par des voies permettant une intervention efficace des secours et ne pouvait être regardée comme suffisamment défendable contre l’incendie. Faute de réalisation des équipements de protection requis, les règles applicables à la zone rouge, interdisant les nouvelles constructions, trouvaient à s’appliquer. Le certificat d’urbanisme est ainsi jugé contraire au PPRIF, aux règles de desserte du PLU et aux exigences de sécurité publique prévues par l’article R. 111-2 du code de l’urbanisme.

TA Bastia, 26 juin 2026, n° 2301573 – L’interruption de travaux fondée sur la péremption d’un permis de construire doit être précédée d’une procédure contradictoire. Le tribunal rappelle que la décision d’interruption de travaux prise sur le fondement de l’article L. 480-2 du code de l’urbanisme constitue une mesure de police qui ne peut intervenir, sauf urgence ou circonstances exceptionnelles, qu’après que l’intéressé a été mis à même de présenter ses observations. Il précise que, lorsqu’il constate la péremption d’un permis de construire et la poursuite de travaux postérieurement à cette date, le maire est amené à porter une appréciation sur les faits et ne se trouve donc pas en situation de compétence liée. Dès lors, il doit respecter la procédure contradictoire préalable. En l’espèce, le tribunal annule l’arrêté du maire de Sollacaro ordonnant l’interruption de travaux au motif de la péremption du permis de construire, dès lors qu’aucune procédure contradictoire n’avait été mise en œuvre et qu’aucune situation d’urgence ni circonstance exceptionnelle ne justifiait d’y déroger.

TA Bastia, 26 juin 2026, n° 2400927 – Le délai de validité d'un permis de construire ne court qu'à compter de sa notification au bénéficiaire. Les juges de la villa Montépiano annulent la décision par laquelle le maire de Ventiseri avait refusé de proroger un permis de construire au motif que la demande de prorogation avait été présentée moins de deux mois avant l'expiration de sa durée de validité. Ils rappellent qu'en application des articles R. 424-17 et R. 424-22 du code de l'urbanisme, le délai de validité du permis court à compter de sa notification au bénéficiaire. En l'espèce, ni le préfet, auteur d'un avis conforme défavorable, ni la commune n'étaient en mesure d'établir la date de notification du permis délivré en 2021. Dès lors, le délai de péremption ne pouvait être regardé comme ayant commencé à courir et la demande de prorogation ne pouvait être considérée comme tardive.

TA Bastia, 26 juin 2026, n° 2401485 – Les difficultés techniques de chantier et une expertise judiciaire non suspensive ne font pas obstacle à la péremption du permis de construire. Le tribunal administratif de Bastia rejette le recours dirigé contre une décision constatant la caducité d'un permis de construire délivré pour la réalisation d'un complexe hôtelier à Lumio. Il rappelle qu'en application de l'article R. 424-17 du code de l'urbanisme, le permis est périmé lorsque les travaux sont interrompus pendant plus d'un an, sauf dans les hypothèses limitativement prévues par les textes. En l'espèce, après des travaux d'excavation réalisés en 2019, le chantier était demeuré à l'arrêt pendant plusieurs années. Le tribunal juge que les éboulements intervenus sur le site, les difficultés rencontrées pour trouver une entreprise chargée de sa sécurisation, ainsi que l'absence de prorogation du permis, ne caractérisent ni un cas de force majeure ni un fait d'un tiers susceptible de suspendre le délai de validité de l'autorisation. Il estime également que l'expertise judiciaire sollicitée par la commune afin d'évaluer les risques pesant sur le domaine public routier, dépourvue d'effet suspensif sur l'autorisation d'urbanisme, ne constitue pas un fait de l'administration de nature à interrompre ce délai. Le maire pouvait dès lors légalement constater la caducité du permis de construire.

TA Bastia, 10 juillet 2026, n° 2300187 – La délivrance d’informations ambiguës sur la constructibilité d’un terrain engage la responsabilité de la commune. Le tribunal condamne la commune de Bonifacio à indemniser l’acquéreur d’un terrain devenu inconstructible après le refus d’un permis de construire. Il juge que la commune a commis une faute en délivrant un certificat d’urbanisme et une note de renseignements mentionnant à la fois le classement du terrain en zone constructible du PLU et sa localisation dans un espace proche du rivage en application du PADDUC, sans informer clairement l’acquéreur des restrictions résultant de l’application de la loi littoral et du risque d’inconstructibilité du terrain. Le tribunal relève que la commune aurait dû, dès la délivrance de ces documents, signaler que les dispositions du PLU autorisant la construction étaient susceptibles d’être écartées comme contraires à la loi littoral. Estimant que les informations communiquées par la mairie ont induit l’acquéreur en erreur et l’ont conduit à acquérir un terrain surévalué au regard de sa constructibilité réelle, le tribunal retient un lien direct entre la faute de la commune et le préjudice subi. La commune est ainsi condamnée à verser 329 800 euros en réparation de la perte de valeur vénale du terrain, des frais de notaire et du préjudice financier résultant de l’immobilisation du capital.

TTA Bastia, 10 juillet 2026, n° 2300400 – Une extension représentant 85 % de la surface existante constitue une extension de l’urbanisation au sens de la loi littoral. Le tribunal administratif de Bastia rejette le recours dirigé contre le refus d’un permis de construire portant sur l’extension d’une maison individuelle située sur la commune de Porto-Vecchio. Il rappelle que si le simple agrandissement d’une construction existante n’est pas, par lui-même, constitutif d’une extension de l’urbanisation au sens de l’article L. 121-8 du code de l’urbanisme, encore faut-il qu’il présente un caractère limité au regard de sa taille, de sa proportion par rapport au bâtiment existant et de la nature des modifications projetées. En l’espèce, le projet consistait à adjoindre à une habitation de 115 m² un nouveau corps de bâtiment de 98 m². Le tribunal juge qu’une telle opération ne peut être regardée comme un simple agrandissement mais constitue une extension de l’urbanisation. Dès lors que le terrain ne se situe ni dans une agglomération ni dans un village existant, le motif tiré de la méconnaissance de l’article L. 121-8 du code de l’urbanisme suffisait à justifier à lui seul l’avis conforme défavorable de l’État et, par conséquent, le refus du permis de construire.

TA Bastia, 17 juillet 2026, n° 2400590 – Le classement en zone agricole de parcelles situées au cœur d'un tissu urbain peut être entaché d'erreur manifeste d'appréciation. Le tribunal administratif de Bastia annule partiellement la révision du PLU de la commune de Borgo en tant qu'elle classe deux parcelles en zone agricole (As). Il rappelle que, si une parcelle n'a pas à présenter par elle-même un caractère agricole pour être classée en zone A, ce classement doit néanmoins être justifié par la préservation du potentiel agronomique, biologique ou économique d'un véritable secteur agricole. En l'espèce, les terrains litigieux étaient situés au cœur du secteur de Revinco-Paterno, identifié par le PLU comme une agglomération constituant le principal pôle de vie de la commune et destiné à accueillir prioritairement les opérations de densification urbaine. Le tribunal relève également que ces parcelles, bien que dotées d'un faible potentiel agronomique, ne s'inscrivent pas dans un secteur à vocation agricole. Dans ces conditions, leur classement en zone As est jugé incohérent avec les orientations du projet d'aménagement et de développement durables et entaché d'une erreur manifeste d'appréciation.

TA Bastia, 21 juillet 2026, n° 2400099 – Le droit à la reconstruction à l'identique ne peut être invoqué pour un projet excédant le bâtiment détruit. Le tribunal administratif de Bastia annule le permis de construire délivré par le maire d'Ajaccio à la SCI Trottet Aja pour la création d'un espace de loisirs en bord de mer. Il rappelle que l'article L. 111-15 du code de l'urbanisme autorise la reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié détruit depuis moins de dix ans, nonobstant les règles d'urbanisme contraires, à la condition que le projet corresponde effectivement à une reconstruction à l'identique. En l'espèce, si le bâtiment détruit par un incendie en 2017 avait été régulièrement autorisé et si la demande avait été présentée dans le délai légal, le projet portait sur l'ensemble du bâti existant alors que seule une partie de celui-ci avait été détruite. Le tribunal relève également des différences de surfaces par rapport au permis initial dont se prévalait la société. Il en déduit que le projet ne pouvait donc pas bénéficier du régime dérogatoire de la reconstruction à l'identique.

TA Bastia, 24 juillet 2026, n° 2500062 – La transformation d'un appart'hôtel en logements constitue un changement de destination interdit en zone d'aléa fort d'inondation du PPRI de la basse vallée du Sagone. Le tribunal administratif de Bastia annule la décision de non-opposition à déclaration préalable délivrée par le maire de Vico pour la transformation d'un établissement hôtelier de type appart'hôtel en un immeuble collectif de trente logements destiné à la vente. Il rappelle qu'au sens des articles R. 151-27 et R. 151-28 du code de l'urbanisme, les hôtels et hébergements touristiques relèvent de la destination « commerce et activités de service », tandis que les logements relèvent de la destination « habitation ». En l'espèce, le règlement du plan du PPRI, applicable en zone d'aléa fort, n'autorise que les travaux d'entretien ou les aménagements internes des constructions existantes à la condition qu'ils n'entraînent aucun changement de destination. Après avoir relevé le changement de destination prévu par le projet, le tribunal retient la méconnaissance du PPRI et annule, pour ce motif, la décision de non-opposition à déclaration préalable.