

**COUR D'APPEL  
D'AIX-EN-PROVENCE**  
**Chambre correctionnelle 5-2**

RG n° 19/03012

Prononcé publiquement le **12 octobre 2020**, par la chambre des appels correctionnels de la cour d'appel d'Aix-en-Provence,

**ARRÊT SUR INTÉRÊTS CIVILS**

Arrêt de la Cour de Cassation du 19/03/2019 qui casse et annule l'arrêt de la Cour d'Appel de Bastia du 05/07/2017 sur toutes les seules dispositions civiles et renvoie les parties devant la Cour d'Appel d'Aix en Provence

**Pourvoi en cassation**  
de:  
- l'association ABCDE  
- l'association U  
LEVANTE  
en date du 14 octobre  
2020

**PARTIES EN CAUSE DEVANT LA COUR :**

**SCI TOUR DE SPONSAGLIA**  
prise en la personne de son représentant légal M. Pierre FERRACCI  
N° de SIREN : 380-622-803,  
Ldt Suartone - 20169 BONIFACIO  
Comparant, assisté de Maître BURTEZ DOUCEDE Olivier, avocat au barreau de  
MARSEILLE  
Prévenu, intimé

**EN PRÉSENCE MINISTÈRE PUBLIC**

Non appelant

**Direction Départementale des Territoires et de la Mer de la Corse du Sud**  
Terre Plein de la Gare - 20000 AJACCIO  
Partie intervenante,  
Non comparante

**Association ABCDE**  
Lieu dit Palmetile - 20169 BONIFACIO  
Non comparante  
Représenté par Maître BUSSON Benoist, avocat au barreau de PARIS  
Partie civile, appelant

**L'ASSOCIATION U LEVANTE**  
RN 193 - El Mughjeline - 20250 CORTE  
Comparante  
Assisté de Maître BUSSON Benoist, avocat au barreau de PARIS  
Partie civile, appelant

Copie délivrée le

à: *Burtez Doucede*  
*Busson*

Grosse délivrée le

**RAPPEL DE LA PROCÉDURE :**

**LA PRÉVENTION :**

**La SCI TOUR DE SPONSAGLIA**, prise en la personne de son représentant légal, Pierre FERRACCI, a été poursuivie pour avoir à Bonifacio (Corse du Sud), entre le 30 avril 2010 et le 15 février 2013, en tout cas sur le territoire national et depuis temps non couvert par la prescription,

- exécuté des travaux ou utilisé le sol sans permis de construire, en l'espèce en édifiant sur les parcelles 348-634 section P3, une piscine et deux villas d'une surface de plancher évaluée à 670m<sup>2</sup> sur plusieurs niveaux en certains points, alors que le permis de construire qui lui avait été accordé, prorogé d'un an à compter du 06/11/2007, concernait un tout autre projet devant être implanté sur une assiette au sol différente,

Faits prévus et réprimés par les articles L421-1, R421-1, R421-14, L480-4-2, L480-4, al.1, L480-5, L480-7 du code de l'urbanisme, 121-2, 131-38, 131-39 2°, 3°, 4°, 5°, 9° du code pénal,

- exécuté des travaux ou utilisé le sol en méconnaissance du plan local d'urbanisme de la commune de Bonifacio, en l'espèce en édifiant sur les parcelles 348-634 section P3, une piscine et deux villas d'une surface de plancher évaluée à 670m<sup>2</sup>, alors que le terrain d'assiette des constructions se situe en zone NR du plan local d'urbanisme, zone correspondant aux espaces naturels identifiés comme remarquables et ce, au titre de l'article 146-6 du code de l'urbanisme, sur lesquels ne sont admis que des aménagements légers ou des constructions indispensables au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,

Faits prévus et réprimés par les articles L160-1 al.1, L123-1, L123-2, L123-3, L123-4, L123-5, L123-19, L480-4-2, L480-4 al.1, L480-5, L480-7 du code de l'urbanisme, 121-2, 131-38, 131-39 2°, 3°, 4°, 5°, 9° du code pénal.

**LE JUGEMENT :**

Par jugement contradictoire en date du 8 février 2016, le tribunal correctionnel d'Ajaccio a:

Sur l'action publique,

- déclaré La SCI TOUR DE SPONSAGLIA coupable des faits objet de la prévention,
- condamné La SCI TOUR DE SPONSAGLIA à une amende de un million d'euros (1 000 000 euros),
- ordonné la publication des motifs de la décision aux frais de La SCI TOUR DE SPONSAGLIA dans les deux journaux corse *Matin* et le *Petit corse* (pages 2 à 14),
- Ordonné à l'égard de La SCI TOUR DE SPONSAGLIA l'affichage des motifs de la décision (pages 4 à 10) à la mairie pour une durée de un mois, aux frais du condamné,

Sur l'action civile,

- déclaré l'association U LEVANTE et l'association ABCDE recevables en leur constitution de partie civile,
- déclaré La SCI TOUR DE SPONSAGLIA entièrement responsable du préjudice subi par la partie civile,
- condamné La SCI TOUR DE SPONSAGLIA à payer à chacune des parties civiles la somme de 3000 euros au titre du préjudice moral, outre 750 euros sur le fondement de l'article 475-1 du code de procédure pénale,
- "dit n'y avoir lieu à ordonner une mesure de destruction, que ce soit à titre pénal ou à titre civil, le tribunal reste souverain pour apprécier son opportunité".

### **LES APPELS :**

Appel a été interjeté par :

- Les associations U LEVANTE et ABCDE, le 11 février 2016

### **L'ARRÊT:**

Par arrêt contradictoire en date du 5 juillet 2017, la cour d'appel de Bastia a confirmé le jugement déféré et, y ajoutant, a condamné La SCI TOUR DE SPONSAGLIA à payer à chacune des deux parties civiles la somme de 2500 euros sur le fondement de l'article 475-1 du code de procédure pénale.

### **LE POURVOI:**

L'association U LEVANTE a formé un pourvoi en cassation par déclaration au greffe de la cour d'appel de Bastia en date du

### **L'ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION:**

Par arrêt en date du 19 mars 2019, la chambre criminelle de la cour de cassation a cassé et annulé en toutes ses dispositions l'arrêt objet du pourvoi et a renvoyé la cause et les parties devant la cour d'appel d'Aix en Provence.

### **DÉROULEMENT DES DÉBATS :**

L'affaire a été appelée à l'audience publique du lundi 07 septembre 2020,

le président a constaté la présence et l'identité du prévenu,

le conseiller Mouttet a présenté le rapport de l'affaire,

Maître Busson a été entendu en sa plaidoirie, et a déposé des conclusions,

le Ministère Public a été entendu en ses observations,

Maître Burtez Doucedé a été entendu en sa plaidoirie, et a déposé des conclusions,

le défense ayant eu la parole en dernier,

le Président a ensuite déclaré que l'arrêt serait prononcé à l'audience du **12 octobre 2020**.

### **DÉCISION :**

Rendue après en avoir délibéré conformément à la loi,

### **Les faits sont les suivants**

Courant mars 1990, la SCI TOUR DE SPONSAGLIA, créée pour l'opération, ayant comme gérants Pierre FERRACCI, Marc FERRACCI, François FERRACCI et la SAS ICARE FINANCE, faisait l'acquisition d'un terrain cadastré section P2 n° 348/634, lieudit Antu Suartone, sur la commune de Bonifacio;

Il s'agissait d'un terrain constructible, concerné par la loi littoral entrée en application le 5 janvier 1986, dont l'un des effets était de limiter l'urbanisation sur les espaces remarquables à des possibilités de constructions, en dehors des agglomérations, de projets prenant la forme de hameaux;

En septembre 1992, une première demande de permis de construire était déposée en mairie, portant sur la réalisation de 5 villas (pour une SHON de 1145m<sup>2</sup>); La décision qui l'accordait faisait l'objet d'une annulation en 1994;

Le 2 juillet 1996, une nouvelle demande de permis de construire était déposée, portant sur 5 villas (pour une SHON de 898m<sup>2</sup>) avec piscine;

Cette demande était rejetée par arrêté municipal du 7 mars 1997;

Cette décision était contestée devant les juridictions administratives et, le 12 janvier 2006, la cour administrative d'appel de Marseille retirait le refus du maire, considérant que la SCI bénéficiait d'un permis de construire tacite;

Ce permis faisait l'objet d'une prorogation d'un an à compter du 6 novembre 2007;

La déclaration d'ouverture de chantier en date du 7 novembre 2008 indiquait que le chantier était ouvert depuis le 3 novembre de la même année, pour la construction des deux villas (D et E du permis de construire) et pour une SHON de 354m<sup>2</sup> (2X177m<sup>2</sup>);

Le 30 avril 2013, la DDTM de Corse du Sud effectuait un contrôle sur le chantier et dressait procès verbal des infractions constatées;

Il était relevé que les parcelles en cause se situaient en zone NR du PLU approuvé le 13 juillet 2006, modifié les 11 février 2011 et 5 octobre 2012;

Cette zone NR correspondait aux espaces naturels identifiés comme remarquables au sens de l'article L146-6 du code de l'urbanisme, dans le périmètre duquel n'étaient admis que des aménagements légers, dès lors que leur localisation et leur aspect ne dénaturaient pas le caractère des sites, ne compromettaient pas leur qualité architecturale et ne portaient pas atteinte à la préservation des milieux;

Il ressortait de ce contrôle que la SCI n'avait pas respecté le permis de construire PC 02A 041 96 00022 délivré tacitement le 7 mars 1997; En effet, les deux villas avec piscine qui avaient été édifiées ne correspondaient en rien avec ce qui était prévu, leur implantation avait été déplacée d'environ 150mètres vers le Nord-Est par rapport aux plans initiaux; Aucun ouvrage n'était donc implanté sur les emplacements prévus pour les bâtiments A,B, C, D et E; En plusieurs points, les bâtiments édifiés l'avaient été sur deux niveaux, alors que les plans du permis de construire n'en prévoyaient qu'un seul sur chaque villa; La surface de plancher était évaluée à 670m<sup>2</sup>;

La déclaration d'achèvement des travaux avait été déposée le 7 mai 2013; Elle indiquait une surface de plancher de 354m<sup>2</sup>;

✓ La DDTM concluait donc au fait de l'infraction de défaut de permis de construire était caractérisée, les plans initiaux n'ayant pas été respectés; En outre, le permis de construire de 1997 était, en tout état de cause, périmé, sans qu'il puisse de nouveau être accordé, vu la situation du terrain en zone NR; Aucune régularisation n'était possible; La violation du PLU était également relevée; Enfin, le non-respect de la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 sur l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral était pointé;

Un arrêt interruptif des travaux, pris par la municipalité de Bonifacio, le 4 septembre 2013, était notifié par LRAR à Pierre FERRACCI, le 20 septembre 2013;

Le 5 décembre 2013, les gendarmes de la brigade territoriale de Bonifacio constataient que l'aménagement paysager des habitations construites se poursuivait;

Le 7 novembre 2013, le préfet de la Corse du Sud faisait valoir au ministère public le caractère majeur du dossier en cause, au vu de l'importance des travaux réalisés et de leur situation en espace remarquable et proche du rivage, appelant une condamnation exemplaire avec mesure de restitution;

Pierre FERRACCI, représentant légal de la SCI TOUR DE SPONSAGLIA, était entendu le 1er septembre 2014;

Il indiquait qu'en 2013, compte tenu de l'évolution de la situation en Corse, il avait décidé de recentrer son projet sur la construction de deux maisons familiales, renonçant ainsi à des centaines de mètres carrés de constructibilité, faisant valoir que les plans initiaux situaient les constructions sur une crête rocheuse qui les auraient rendus plus visibles depuis la mer et mal intégrées au site; Il ajoutait que les deux constructions étaient localisées plus bas sur la propriété pour mieux se fondre dans leur environnement et qu'un habillage systématique de pierres avait été privilégié;

Il admettait qu'il n'avait déposé aucune demande de permis de construire modificatif, puisqu'il savait que les nouvelles règles d'urbanisme avaient changé, qu'elles avaient modifié les conditions de constructibilité sur la propriété et qu'il serait allé, de ce fait, au devant de sérieuses difficultés pour apporter des transformations alors que le nouveau projet favorisait l'intégration paysagère des constructions; Il reconnaissait l'infraction du non-respect de permis de construire et expliquait qu'il n'avait pas pu d'adapter au nouveau PLU, le chantier ayant débuté en 2011;

Lors de l'audience de première instance, Pierre FERRACCI devait préciser que les cinq maisons initialement prévues devaient recouvrir, une surface hors oeuvre nette de 898 m<sup>2</sup>, que l'étage construit en sus n'avait aucun impact esthétique, puisque le décaissement effectué permettait de conserver la hauteur des constructions initialement prévue; Il insistait pour dire qu'il avait agi dans le souci constant de préserver l'environnement; que ces villas étaient les seuls biens dont la SCI était propriétaire; Il insistait également sur sa bonne foi, pensant avoir agi avec maladresse mais sans intention malveillante;

A cette même audience, le représentant de la DDTM de la Corse du Sud faisait valoir que le retour à la situation antérieure s'imposait, de même qu'un aménagement paysager du site.

Pour rejeter la demande des deux associations parties civiles en vue de la démolition de l'ouvrage à titre de réparation, le juge de première instance, après avoir rappelé les principes ainsi que la liberté qui est la sienne de définir les modalités les plus appropriées de réparation du dommage, renvoyait à sa motivation sur l'action publique;

Ayant rappelé que la SCI, loin de construire sans droit ni titre en site remarquable, disposait de droits acquis pour construire 5 maisons dont la surface de plancher était supérieure à celle constatée par la DDTM et qui auraient causé une atteinte environnementale bien

supérieure à celle résultant des constructions effectivement édifiées, il est relevé que l'évolution du PLU au cours de la procédure administrative pouvait être opposée à la prévenue, mais que, pour autant, "les constructions s'insèrent mieux dans le paysage que si aucune infraction n'avait à lui être reprochée" et, souhaitant "mettre fin aux vicissitudes procédurales et à une situation absurde", la juridiction de première instance refusait de prononcer quelque mesure à caractère réel que ce soit;

Pour confirmer le jugement sur les intérêts civils et rejeter la demande de remise en état présentée par la partie civile, la cour d'appel de Bastia énonçait, notamment, que le prononcé de l'exécution d'une mesure de remise en état, qui devait trouver son origine naturelle dans l'action publique, seul cadre qui permette son exécution d'office, la partie civile étant privée de cette prérogative de puissance publique, devait procéder d'une action forte et convergente de tous les acteurs chargés de faire respecter les règles d'urbanisme et de préservation du patrimoine environnemental du territoire dont il avait la charge, en considération des impératifs d'intérêt général qu'ils poursuivaient et de l'incontournable appréciation par le juge de la proportionnalité de cette mesure au respect des droits privés de la personne physique ou morale concernée; Et, constatant que ces conditions n'étaient pas en l'espèce réunies, considérant en outre que, d'une part, le développement de la végétation et le réaménagement paysager du site, dont la prévenue justifiait du financement, avait contribué à la diminution du préjudice environnemental, puisqu'il était devenu moins visible, d'autre part la condamnation pénale de la SCI à une amende de 1 million d'euros représentant plus de la moitié du coût des constructions litigieuses, elle disait n'y avoir lieu d'ordonner la remise en état sollicitée au titre de l'action civile;

La chambre criminelle de la cour de cassation, pour casser et annuler cette décision, énonçait que ni l'adhésion des autorités publiques à la remise en état lorsqu'elle doit être ordonnée au titre de l'action civile, ni la sanction pénale prononcée au titre de l'action publique, n'étaient légalement de nature à limiter le droit des parties civiles à la réparation intégrale, sans perte ni profit, de leur préjudice et qu'en statuant comme elle l'a fait, la cour d'appel avait, en outre, refusé de statuer sur le préjudice environnemental au seul motif que, subsistant, il avait diminué.

### **A l'audience de la Cour**

La SCI TOUR DE SPONSAGLIA est représentée par son représentant légal, Pierre FERRACCI et par son conseil.

Pierre FERRACCI, représentant légal de la SCI TOUR DE SPONSAGLIA a accepté de comparaître volontairement, la citation lui ayant été adressée n'étant pas parvenue à la Cour au jour de l'audience.

Dans les conclusions qu'il remet à l'audience, le conseil des associations U LEVANTE et ABCDE sollicite de la cour qu'elle déclare recevable leurs constitutions de partie civile, qu'elle réforme le jugement en ce qu'il a rejeté leur demande de démolition de l'ensemble des constructions édifiées par La SCI TOUR DE SPONSAGLIA et qu'elle la condamne, à titre de réparation civile, à la remise en état des lieux dans un délai de 12 mois à compter de l'arrêt à intervenir et sous astreinte de 150 euros par jour de retard, outre sa condamnation à payer à ses clientes la somme globale de 3000 euros sur le fondement de l'article 475-1 du code de procédure pénale;

Il rappelle les textes sur lesquels il fonde la recevabilité des constitutions de partie civile des deux associations et rappelle qu'elles bénéficient des agréments requis par la loi et des mandats pour ester;

S'agissant de la demande de démolition, il fait valoir que les critères liés au respect de la vie familiale ne sauraient recevoir application en l'espèce; Il invoque le principe de la réparation intégrale du dommage pour les parties civiles, appliqué par les juridictions tant pénales que civiles;

Reprenant la motivation de l'arrêt cassé de la cour d'appel de Bastia, il soutient qu'il est inexact d'énoncer que la demande de démolition présentée par la partie civile présente un caractère aléatoire, dans la mesure où les voies de recours et d'exécution sont ouvertes; Il relativise le principe posé du libre pouvoir du juge pour apprécier les modalités de la réparation du préjudice subi par la partie civile; Il rappelle que la cour de cassation a censuré la motivation prenant en compte les avis de l'administration et du ministère public, ainsi que le paiement de l'amende, tout comme les considérations relatives au moindre impact sur l'environnement des constructions édifiées, par rapport au projet initial légalement autorisé;

Il conteste également la bonne intégration paysagère des constructions;

Il insiste sur le fait que Pierre FERRACCI, en homme d'affaires avisé, a agi en parfaite connaissance de cause, en construisant sans autorisation et en violation des servitudes d'urbanisme et en déclarant l'achèvement des travaux pour une surface nettement inférieure à celle réalisée finalement (soit 354 m<sup>2</sup> au lieu de 670 m<sup>2</sup>);

Il estime la valeur approximative de la construction à 10 millions d'euros, compte tenu du site exceptionnel et de la surface des bâtiments et rappelle qu'il s'agit de résidences secondaire;

Quant aux atteintes à l'environnement, il fait valoir que la plage de Rondinara est connue pour être l'une des plus belles plages d'Europe, que la construction litigieuse est implantée en zone NR du PLU de la commune de Bonifacio et que la loi littoral interdit depuis 1986 de construire de façon isolée, en discontinuité des "villages et des agglomérations";

Il précise également que le maire de la commune a stigmatisé les atteintes graves portées à ces lieux protégés dans son arrêt interruptif de travaux, évoquant des travaux "de nature à provoquer un dommage irréparable au regard de la protection des sites et espaces naturels fragiles", le chantier ayant abouti au défrichement de la colline boisée sur environ un hectare, au creusement et à des affouillements importants, à la construction proprement dite des villas et du cheminement, à la création d'une piste d'accès sur 2km et à la mise en place d'installation connexes ( poste de transformation électrique, enrochements), dont il résulte une destruction irrémédiable de la faune et de la flore et la perspective d'une activité humaine source de pollutions diverses;

Dans les conclusions qu'il dépose à l'audience, le conseil de la SCI TOUR DE SPONSAGLIA sollicite de la cour qu'elle déclare irrecevable en ses conclusions l'association ABCDE, le pourvoi ayant été déclaré irrecevable, qu'elle confirme le jugement entrepris et qu'elle rejette les demandes au titre de l'article 475-1 du code de procédure pénale;

Il note que seule l'association U LEVANTE a formé un pourvoi et qu'en conséquence, l'arrêt de la cour d'appel a été cassé en toutes des dispositions, dans les limites du pourvoi formé, les demandes de l'association ABCDE étant, dès lors, irrecevables;

Il rappelle la chronologie de la procédure depuis l'acquisition du terrain par sa cliente en 1990, ainsi que la nature des constructions édifiées; Il ajoute que le gérant de la SCI n'a pas cherché à nier les faits et qu'il s'est parfaitement expliqué;

Sur les principes régissant le droit à réparation des associations, il fait valoir en premier lieu qu'elles ne peuvent obtenir réparation que de leur préjudice personnel; Il en déduit que la possibilité pour les associations de solliciter un ordre de remise en état au titre du préjudice à l'environnement pose une réelle difficulté, nonobstant le sens de la décision de la cour de cassation, qu'il analyse, non pas comme affirmation d'un droit pour une association à obtenir la démolition d'une construction irrégulière, mais comme le rappel de ce que le droit à réparation ne s'envisage pas au regard de l'action publique, n'étant pas assimilable à une sanction pénale, mais doit s'apprécier au regard du préjudice causé par l'infraction et des modalités adéquates pour le réparer;

A l'appui de sa démonstration, il fait référence à un arrêt de la cour de cassation en date du 12 juin 2019, sur pourvoi formé par la même association U LEVANTE;

Il en déduit que l'arrêt du 19 mars 2019 ne prononce la cassation de la décision de la cour d'appel de Bastia qu'au vu de la confusion opérée entre l'action publique et l'action civile et au regard de l'affirmation d'une atteinte à l'environnement qui persistait;

Il ajoute donc que, pour faire droit à la demande de réparation, il appartient au juge du fond de s'assurer que l'atteinte à l'environnement a effectivement été causée par l'infraction et qu'elle persiste dans des conditions rendant un ordre de démolition indispensable; Sans atteinte actuelle à l'environnement, l'ordre de démolition n'est pas justifié;

Il fait valoir que la réparation doit être adéquate et que la démolition n'a plus de raison d'être ordonnées lorsque le préjudice a disparu au moment où la juridiction statue;

Il insiste sur le pouvoir d'appréciation des juges, l'ordre de démolition n'étant en rien une sorte de droit;

Il ajoute que la remise en état trouve sa limite dans le respect des droits fondamentaux de la personne et de l'article 8 de la CEDH; Il en déduit que si, en présence d'une construction sans permis, un ordre de démolition peut être légitime, il ne saurait en aller de même en présence d'un tel permis, alors que n'est plus en cause qu'un droit à réparation; En l'espèce, il rappelle la motivation du jugement de première instance qui a refusé la remise en état; Il soutient que, si le préjudice causé par l'infraction a existé, il a désormais disparu; IL rappelle que le projet a été moins ambitieux que le permis de construire, afin d'assurer son inscription plus harmonieuse dans l'environnement; Il est d'une superficie moindre que celle retenue dans la prévention, puisqu'il est de 505m<sup>2</sup> au lieu des 670 indiqués;

Il rappelle les termes des deux courriers du maire de la commune de Bonifacio, des 26 octobre 2015 et 3 mars 2020;

Il assure que le déplacement des constructions avait pour objectif d'éviter que les maisons ne dominent la baie de Rondinara en étant implantées sur une crête rocheuse trop visible du littoral avec impossibilité de les entourer de plantations; Il ajoute que la végétation qui a été plantée a énormément poussé, que l'espace était, en tout état de cause, déjà occupé par une construction depuis 1967 et que le site était déjà parcouru par des chemins pour accéder à cette maison et à la côte; Les matériaux utilisés s'intègrent totalement aux lieux; La construction des 5 villas initialement prévue aurait porté atteinte à la colonie des chauve-souris qu'abrite une grotte, avec un préjudice écologique et faunistique qui en serait résulté; Le préjudice à l'environnement n'est donc pas né de la modification du projet, moins ambitieux, mais de travaux de construction qui seraient tout de même intervenus, si le projet avait été réalisé;

Il énonce les conclusions du rapport établi par ECOTONIA qui actualise la situation au 12 février 2020 et conclut à l'existence d'une flore et d'une faune enrichies grâce aux constructions réalisées et à leur totale intégration paysagère qui aboutit à augmenter les éléments de qualité environnementale; L'opération a donc valorisé le site naturel tant au niveau de la flore que de la faune et il n'y a donc aucun préjudice écologique à réparer,

Il ajoute que l'étude du docteur EBREN, datée de mars 2020, confirme le parti pris écologique des constructions et aménagements réalisés; Ces constructions sont invisibles depuis la baie de Rondinara, parfaitement intégrées dans une architecture réfléchie, la démolition de cet ensemble étant susceptible de créer davantage de désordres pour l'environnement, sans que l'état initial ne soit jamais retrouvé;

Il en conclut donc qu'il n'y a pas de préjudice environnemental, ce que confirme le maire de Bonifacio dans son courrier de mars 2020;

Enfin, il indique que la SCI ne fait aucun profit indu et critique l'argumentation de la partie civile sur ce point;

Il qualifie d'impossible la remise en état sollicitée au regard du coût considérable de l'opération, des problèmes techniques qu'elle générerait et de son caractère irréalisable; Il précise que Pierre FERRACCI a sa résidence principale à l'adresse des travaux et qu'il doit quitter son logement de fonction le 31 décembre 2020; Il en déduit que le principe de proportionnalité qui doit s'appliquer en toutes matières, y compris pour l'action civile d'une association ou d'une commune, vise le respect de la vie privée et tous les critères pris en compte pour assurer la stabilité d'un prévenu dans le cadre de la société;

L'astreinte sollicitée par la partie civile est jugée inéquitable et il est rappelé que le juge n'est pas tenu d'y faire droit; soupçonne la partie civile, consciente de ce que la liquidation de l'astreinte se ferait à son profit, d'organiser les conditions d'une inexécution;

L'avocat de La SCI TOUR DE SPONSAGLIA a eu la parole en dernier

### Sur quoi la Cour

Attendu que l'association U LEVANTE a été la seule à former un pourvoi contre l'arrêt de la cour d'appel de Bastia;

Que l'arrêt de la cour suprême a cassé la décision bastiaise en toutes ses dispositions, dans les limites du pourvoi formé;

Qu'il en résulte que l'arrêt de la cour d'appel de Bastia, sur intérêts civils, est devenu définitif en ce qui concerne l'association ABCDE qui n'est donc pas recevable à intervenir devant la cour de céans;

Attendu que, sur l'action publique, la SCI TOUR DE SPONSAGLIA a été définitivement condamnée pour exécution de travaux sans permis de construire et infractions au PLU;

Que le préjudice résultant d'une infraction doit être réparé dans son intégralité, sans perte ni profit pour aucune des parties;

Que l'association U LEVANTE a pour objet d'agir en faveur de la protection de l'environnement et, notamment, du respect des règles d'urbanisme en Corse; Qu'elle est agréée au titre de l'article L141-1 du code de l'environnement, par arrêté préfectoral en date du 22 juillet 2012 régulièrement renouvelé;

Qu'elle a donc toute capacité pour exercer les droits reconnus à la partie civile pour les faits qui portent un préjudice direct ou indirect aux intérêts collectifs qu'elle a pour objet de défendre;

Que la méconnaissance des règles d'urbanisme dans une zone aussi protégée que la zone NR du PLU de la commune de Bonifacio, espace remarquable au titre de l'article L121-3 du code de l'urbanisme issu de la loi littoral du 3 janvier 1986, cause un préjudice pour la partie civile au regard des règles et des valeurs qu'elle protège;

Que le principe d'une réparation intégrale du dommage n'impose pas au juge, de facto, par un automatisme qui n'aurait aucune justification, d'ordonner la démolition que réclame une partie civile, mais de définir les modalités les plus appropriées à la réparation de celui-ci;

Attendu qu'en l'espèce, il n'est pas inutile de rappeler que, sur la parcelle considérée, la SCI TOUR DE SPONSAGLIA a obtenu un permis de construire portant sur un projet immobilier d'importance, s'agissant de la construction de 5 maisons avec piscine et terrain

de tennis, particulièrement visible, puisque devant s'implanter sur la crête; Qu'aucune infraction n'aurait pu être reprochée à la prévenue et, partant, aucun préjudice n'aurait pu être invoqué par la commune ou par les associations de défense de l'environnement corse, si ce projet avait été mené à son terme et en conformité avec le permis accordé, quand bien même il aurait été plus volumineux et plus visible que la réalisation qui a été faite;

Qu'il n'est pas contestable qu'une maison préexistait sur ce site protégé, construite en 1967 sur la bande des 100 mètres; Que la partie civile ne saurait donc valablement soutenir comme elle le fait dans ses écritures que "le secteur est vierge de constructions";

Qu'il appartient, pour évaluer la juste réparation du préjudice subi par l'association U Levante, de se situer au jour où la Cour statue;

Attendu qu'à cet égard, la SCI TOUR DE SPONSAGLIA produit, notamment:

- une lettre du maire de Bonifacio en date du 3 mars 2020 prenant acte des infractions, mais indiquant: " j'observe cependant que le projet pour lequel vous aviez obtenu un permis de construire de 5 villas en crête aurait occasionné, s'il avait été exécuté, un bouleversement très important du relief et de la végétation du site. En effet, ces villas auraient été visibles depuis toute l'anse de Rondinara, qu'elles auraient surplombée. Le projet que vous avez réalisé, de deux villas seulement, me paraît beaucoup plus protecteur de l'environnement et du cadre paysager. En l'espèce, ces constructions sont plus discrètes et moins visibles depuis le rivage que le projet précédent. Si les dispositions législatives et réglementaires ne s'y opposaient pas, la régularisation de ces constructions aurait pu se faire au bénéfice de l'intérêt public et de l'intérêt général"; Qu'il ajoute que la commune ne souffre d'aucun préjudice découlant de la modification du permis initial;

Que la commune de Bonifacio ne s'est pas constituée partie civile et estime donc, au moment où la construction est achevée, qu'elle ne subit aucun préjudice tiré de la méconnaissance du parti pris environnemental et des règles urbanistiques qu'elle a édictées;

-le rapport de l'EURL ECOTONIA daté de février 2020, les travaux ayant été commandés par Pierre FERRACCI: ce document pointe, après une étude sur le faune et la flore du site, la pertinence et la fonctionnalité de l'espace paysager créé, qui prend en compte la biodiversité et ses connectivités; Qu'il insiste sur le fait que les constructions réalisées sont invisibles depuis le Nord et depuis la baie de Rondinara, alors que le projet initial, situé sur la ligne de crête, aurait été visible depuis ces deux points; Qu'il note qu'il existe une maison, construite dans les années 60, située à 300m des villas litigieuses; Qu'il ajoute que la création d'une piste d'accès est antérieure aux constructions; Qu'il estime que les réalisations s'intègrent mieux au paysage et à l'environnement que le projet initial, que le choix d'implantation s'avère finalement judicieux au regard de la protection de la faune protégée (chauve-souris abritée par la grotte) et de la préservation d'une mare fonctionnelle en contrebas; Qu'il évalue les conséquences et le coût d'une remise en état du site, impliquant un remblaiement du terrain par apport de terres extérieures, ce qui aboutirait au développement d'une végétation différente et inadaptée, voire indésirable, au cortège de nombreux camions pour débarrasser les décombres, engendrant des nuisances préjudiciables à la faune présente dans le maquis; Que ce coût est évalué à 1 416 000 euros, tout en indiquant que le retour à l'état naturel est illusoire;

Que le projet réalisé après 5 ans de travaux porte sur une construction de moindre importance au regard de celles qui avaient été autorisées, en situation basse de la parcelle, dont il est démontré qu'elle est, de ce fait, moins visible que ne l'aurait été le projet validé; Qu'il est désormais parfaitement intégré au site et ne nuit en rien à l'environnement;

Que la végétation, au prix d'un réel effort d'aménagement, a repris ses droits;

Qu'indiscutablement, une démolition du site, par les aspects pointés dans le rapport ci-dessus exposé, entraînerait de nouvelles et graves atteintes à l'environnement sans certitude sur l'effet bénéfique escompté;

Qu'ainsi, au jour où la Cour statue, le préjudice environnemental a été réparé dans un ensemble qui tend à disparaître dans la végétation locale;

Qu'il n'y a donc pas lieu d'ordonner la remise en état des lieux;

Que si l'association U Levante a bien subi un préjudice du fait de l'atteinte aux intérêts généraux de protection de l'environnement qu'elle défend, elle en a reçu une juste et intégrale réparation par l'allocation de la somme de 3000 euros à titre de dommages et intérêts, qui n'est remise en cause par aucune des parties et qu'il y a lieu de confirmer;

Que la partie civile succombant dans son appel, la prévenue ne saurait se voir condamnée sur le fondement de l'article 475-1 du code de procédure pénale.

**PAR CES MOTIFS :**

**LA COUR,**

Statuant publiquement, par arrêt contradictoire, en matière correctionnelle, après en avoir délibéré conformément à la loi,

**En la forme,**

Reçoit les appels formés par l'association U Levante,

Déclare irrecevables les conclusions formulées au nom de l'association ABCDE,

**Au fond,**

Confirme le jugement déféré,

Rejette l'ensemble des demandes de la partie civile,

**Le tout** conformément aux articles visés au jugement, au présent arrêt, et aux articles 512 et suivants du Code de Procédure Pénale.

**COMPOSITION DE LA COUR :**

**PRÉSIDENT :** Monsieur CIBIEL Eric

**CONSEILLERS :** Madame MOUTTET Nadine  
Madame THEILLER Béatrice

**MINISTÈRE PUBLIC :** Monsieur GAURY Pierre-Jean, Avocat Général

**GREFFIER :** Monsieur FLIPPE Christophe

Le Président et les assesseurs ont participé à l'intégralité des débats et au délibéré.

L'arrêt a été lu par le Président conformément à l'article 485 dernier alinéa du Code de Procédure Pénale en présence du Ministère Public et du Greffier.

**LE GREFFIER**

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a vertical stroke, positioned below the text 'LE GREFFIER'.

**LE PRÉSIDENT**

A handwritten signature in black ink, featuring a large, sweeping loop on the left side and a vertical stroke on the right, positioned below the text 'LE PRÉSIDENT'.