

**MAIRIE DE
BASTIA**

**REFUS DE PERMIS DE CONSTRUIRE
DELIVRE AU NOM DE LA COMMUNE**

Demande de permis de construire déposée le 03/10/2022 et complétée le		N° PC 02B 033 22 A0057
Par :	SAS HW&PG	Surfaces de plancher : 1241 m²
Demeurant à :	1 Rue François Lota 20600 BASTIA	
Représenté par :	Monsieur WU Zhengshan	
Nature des Travaux :	Travaux sur construction existante : changement de destination et réaménagement d'une concession automobile en restaurant	
Adresse du terrain :	110 Rue Pierre Cahuzac 20600 BASTIA BK0037	
		Destination : Habitation, Commerce, Bureaux, Industrie, Entrepôt

LE MAIRE DE LA COMMUNE DE BASTIA

Vu le Code de l'Urbanisme.

Vu le Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse (PADDUC) adopté le 2 Octobre 2015 et ayant acquis un caractère exécutoire le 24 Novembre 2015.

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 18 Décembre 2009 et son dernier modificatif le 15 Janvier 2022.

Vu le règlement afférent à la zone UI du PLU.

Vu le Site Patrimonial Remarquable (SPR) approuvé le 12 Mars 2019 de la commune de Bastia.

Vu le Plan de Prévention des Risques Incendies et Feux de Forêt (PPRIFF) approuvé le 31 Mai 2011 de la commune de Bastia.

Vu le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) approuvé le 10 Août 2015 de la commune de Bastia.

Vu le règlement applicable en zone de production et d'aggravation du ruissellement au PPRI.

Vu le porter-à-connaissance de la préfecture de Haute-Corse en date du 31 mars 2022 ayant pour objet la prise en compte du risque inondation par débordement de cours d'eau dans les aménagements et la cartographie annexée.

Vu le porter-à-connaissance de la préfecture de Haute-Corse en date du 11 Juillet 2022 ayant pour objet la prise en compte des risques littoraux dans l'aménagement et la doctrine relative à l'application de l'atlas des zones submersibles.

Vu le permis de construire susvisé et les plans annexés.

Vu l'affichage en Mairie de la présente demande le 03/10/2022.

Vu les plans initiaux évoquant la présence de logements.

Vu le projet intégrant la modification des dits logements.

Considérant que le logement en zone UI du PLU est autorisé à condition qu'il corresponde au logement des personnes dont la présence est permanente et nécessaire.

Considérant que cette présence permanente doit être dûment justifiée.

Considérant qu'il n'est nullement démontré que cette présence est justifiée par l'exploitation d'un restaurant.

Considérant de ce fait que le projet n'est pas conforme à l'article 2-UI du PLU.

Considérant l'article 12-UI, précisant notamment en son alinéa 1, que le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Considérant que le règlement de la zone n'évoque pas la création de lieux de restauration.

Considérant dès lors que les besoins doivent se référer à la fréquentation normalement attendue les jours de pointe pour apprécier si le nombre prévu par le projet est suffisant ou non.

Considérant que le permis de construire prévoit 25 places de stationnement dont 20 avec un accès direct et à angle droit depuis la voie publique en chevauchant un trottoir.

Considérant que le permis n'est en aucun cas conforme au PLU.

Considérant en effet qu'il faut se fonder sur la fréquentation estimée à 394 personnes (nombre de couverts), sur la circonstance que ces personnes sont susceptibles de venir à la même heure, sur la proportion quasi nulle que ces personnes pourraient utiliser les transports en commun, inexistantes en ce lieu, et sur l'absence de stationnement public à proximité du site.

Considérant au surplus et compte tenu du fait que l'ensemble des places constituent des accès directs et individualisés à la voie publique, que le projet s'inscrit en contradiction avec les dispositions de l'article 3-UI du PLU et des articles R111-5 et R111-6 du Code de l'Urbanisme.

ARRÊTE

Article unique : Le permis de construire est refusé pour la demande en objet.

Bastia,

Pour le Maire
L'Adjoint délégué à l'Urbanisme, à l'Aménagement Durable et à la Planification
stratégique,

Paul TIERI

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

DELAIS ET VOIES DE RECOURS : Si vous entendez contester la présente décision, vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (*L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite*). Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.