

**MAIRIE DE
BASTIA**

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

Demande de permis de construire déposée le 08/11/2022 et complétée le 13/01/2023	
Par :	SAS VILLA MONSERATO
Demeurant à :	2 rue du Presbythère 20200 BASTIA
Représenté par :	Monsieur Charles PERFETTI
Nature des Travaux :	Travaux de réhabilitation et extension d'une villa individuelle et piscine
Adresse du terrain :	Chemin de la Scala Santa 20200 BASTIA AV0031

N° PC 02B 033 19 A0008 M02

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 AU2 du PLU.

Vu l'emplacement réservé n°15, création de voie Saint Appolonie, présent sur le terrain d'assiette.

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

Vu le règlement applicable en secteur 5b, secteur paysage à dominante naturelle, au SPR.

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 règlement applicable en zone de risque modéré (B1) du PPRIFF.

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 danger induit de ruissellement et en zone de production et d'aggravation du ruissellement.

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 la demande de permis de construire initiale déposée le 22 février 2019.

Vu la demande de permis modificatif M01 en cours d'instruction déposée le 1 mai 2019 et délivrée le 05 juillet 2019.

Vu la demande de permis de construire modificatif M02 susvisé et les plans annexés.

Vu l'affichage en Mairie de la présente demande le 08/11/2022.

Vu la demande de pièces complémentaires en date du 22 novembre 2022.

Vu les pièces complémentaires déposées le 13 janvier 2023.

Vu la saisine de Madame l'Architecte des Bâtiments de France en date du 18 novembre 2022.

Vu l'avis de Madame l'Architecte des Bâtiments de France en date du 12 décembre 2022 (avis joint).

Considérant que l'objet de la présente demande porte sur la réalisation de travaux de réhabilitation et d'extension d'une villa individuelle et piscine sur un lot de 7 564 m² détaché de la parcelle mère AV 31.

Considérant que la demande de pièces complémentaires mentionnait bien la production d'éléments permettant d'apprécier la division parcellaire.

Considérant que le pétitionnaire s'est abstenu de fournir cette pièce substantielle à la bonne compréhension du dossier.

Considérant qu'à ce jour, la présente demande ne peut être considérée comme une demande de permis de construire valant division et qu'aucune autorisation de lotir, n'a été accordée pour la création d'un lot à bâtir.

Considérant que toute division de propriété en vue de bâtir doit soit être précisée lors du dépôt de la demande de permis de construire soit être précédée d'un permis d'aménager conformément aux dispositions de l'article R 421-19 du Code de l'Urbanisme.

Considérant de ce fait que le projet contrevient aux dispositions de l'article R 421-19 du Code de l'Urbanisme.

Considérant l'article 2-AU2 relatif aux types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à conditions spéciales, stipulant que ne sont admis que : *" l'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes, dans la limite de 30% de l'addition de la surface de plancher et de la surface de plancher déductible initiales."*

Considérant la surface de 168 m² déclarée par le pétitionnaire pour la construction existante.

Considérant la possibilité de réaliser 50.4 m² (168 X 30%) d'œuvre brute d'extension conformément à l'article 2-AU2 du PLU.

Considérant que les 218 m² de surface après travaux, annoncés par le pétitionnaire, ne prennent en compte que les parties "habitable" et non l'ensemble des surfaces d'œuvre brute du projet d'extension.

Considérant que l'extension projetée est supérieure à ce que l'article 2-AU2 peut autoriser.

Considérant l'article 11-AU2 stipulant que : *" Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les projets par leur situation, par leur architecture, par leur dimension, ou par leur aspect extérieur, portent atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains."*

Considérant les dispositions particulières du secteur 5b, secteur paysage à dominante naturelle précisant notamment que : *" ce secteur repère des continuités écologiques, végétales et visuelles qui convient de maintenir [...]"*.

Considérant que le SPR dans son règlement applicable en secteur 5b, autorise dans ce secteur seulement des extensions mesurées des bâtiments existants.

Considérant au surplus que l'article 2.1 relatif aux façades et volumétries en secteur 5b pour le bâti neuf stipule que : *"le bâti en extension est adossé au bâti existant, que la hauteur du bâti en rive d'égout est limitée au rez-de-chaussée, que les volumes sont simples, de formes ramassées. Les façades sont planes. [...]"*.

Considérant qu'à la lecture des différents plans, le projet ne s'apparente pas à une extension mesurée du bâtiment existant au vu de sa dimension et de sa composition.

Considérant que la voirie interne desservant le projet depuis l'accès n°1 participe à l'augmentation de l'emprise du totale du projet en secteur protégé.

Considérant de ce fait que le projet contrevient aux dispositions particulières du SPR en secteur 5b, notamment avec l'article 2, ainsi qu'aux articles 2-AU2 et 11-AU2 du PLU.

ARRÊTE

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

Bastia, le 16/02/2023

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.