



**Vu** la lettre de demande de pièces complémentaires transmises en date du 12/01/2023;

**Vu** les pièces fournies en date du 19/12/2022 et du 03/02/2023;

**Vu** l'avis d'Acqua Publica régie des eaux du Pays Bastiais en date du 12/01/2023;

**Vu** la consultation établie auprès d'EDF en date du 20/12/2023 et son avis réputé donné favorable en date du 21/01/2023;

**Vu** l'avis de Madame l'architecte des bâtiments de France en date du 17/02/2023;

**Vu** l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme : *"Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations."*

**Vu** l'article R.111-5 du Code de l'urbanisme : *"Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic."*

**Vu** l'article 6 de la zone UC du PLU de la commune : *"1. Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 m de l'alignement futur ou du recul, tels que portés au document graphique du règlement du P.L.U. ou, à défaut, de la limite de l'alignement existant. Cette distance peut être ramenée à 2 m en cas de terrain pentus. Toutefois, pour les constructions existantes ne respectant pas ce recul par rapport aux voies, une extension mesurée à l'alignement existant peut être autorisée si elle ne crée pas de gêne pour la circulation automobile et ne grève pas les aménagements viaires prévus dans le quartier. 2. Les constructions seront réalisées et organisées préférentiellement de manière à favoriser l'encadrement bâti des espaces publics. "*

**Vu** l'article 9 de la zone UC du PLU de la commune : *" L'emprise au sol des constructions, à l'exception des constructions à usage de parking dont l'emprise au sol n'est pas réglementée, ne pourra excéder 40 % de la superficie de la parcelle. "*

**Vu** l'article 10 du PLU de la commune : *"La hauteur des constructions est définie et mesurée comme il est indiqué à l'annexe 10 du présent règlement. Elle ne doit pas excéder : - 12 m (R+3) dans le secteur UCb, "*

**Vu** l'article 4.3: ordures ménagères: *"Les constructions nouvelles doivent comporter des locaux de stockage des déchets suffisamment grands, dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets. Les locaux de stockage des déchets doivent, dans les constructions destinées à l'habitation, être aménagés de préférence au rez-de-chaussée ; dans le cas où ils sont implantés en sous-sol, un dispositif permettant la mise en œuvre de la collecte sélective depuis les parties communes de l'immeuble en rez-de-chaussée doit être prévu. Les locaux seront isolés et fermés lorsqu'ils donnent sous les fenêtres des habitants."*

**Considérant** que le projet, objet de la demande consiste en la réalisation d'un ensemble immobilier avec parking et bureaux, artisanat;

**Considérant** que les pièces réglementaires, et demandées ne comportent pas les précisions souhaitées et formulées dans la demande de pièces complémentaires, notamment au niveau du plan de masse en termes de limite de propriété et d'emprise de la voie "chemin de l'Annonciade";

**Considérant** que le projet, au vu des pièces fournies prévoit une emprise au sol de 470 m<sup>2</sup>, cela contrevient à l'article UC.9 du PLU de la commune;

**Considérant** que le projet ne doit pas dépasser une emprise au sol de 380 m<sup>2</sup> conformément aux termes de l'article UC.9 précité;

**Considérant** que le projet, de par les pièces fournies et le reportage photos réalisé par le service de l'urbanisme, s'implante sur un terrain naturel ayant été excavé ;

**Considérant** que le pétitionnaire dans l'exposé du projet, au travers notamment des plans de coupe, se prévaut d'un terrain naturel ancien ne correspondant en aucun cas à la situation actuelle ;

**Considérant** qu'en l'absence de précision dans le règlement sur le niveau du sol devant être pris en compte dans l'appréciation du projet (sol antérieur ou sol excavé), la hauteur doit être appréciée selon une jurisprudence constante à partir du sol naturel mesuré au jour de dépôt du permis;

**Considérant** qu'il en résulte une hauteur de projet de 15,10 mètres avec une construction en R+4 au niveau du terrain naturel en totale contradiction avec l'article 10 du PLU de la commune;

**Considérant** que le projet, ne prévoit pas d'espace pour les locaux de stockage des déchets, que cela contrevient à l'article 4.3 de la zone UC du PLU de la commune;

**Considérant** qu'aux termes de l'article R. 425-1 du code de l'urbanisme « *lorsque le projet est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou dans celui d'un parc ou d'un jardin classé ou inscrit ayant fait l'objet d'un périmètre de protection délimité dans les conditions fixées aux deuxième ou troisième alinéas de l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine, le permis de construire, le permis d'aménager, le permis de démolir ou la décision prise sur la déclaration préalable tient lieu de l'autorisation prévue à l'article L. 621-31 du code du patrimoine dès lors que la décision a fait l'objet de l'accord de l'architecte des Bâtiments de France.* » ;

**Considérant** que le projet est situé dans le champ de visibilité d'un immeuble inscrit au titre des monuments historiques ;

**Considérant** que le projet, est de nature à porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur du monument historique ou aux abords ;

**Considérant** en effet que l'architecte des Bâtiments de France de par sa décision en date du 17/02/2023 a émis un avis défavorable aux motifs présents dans son avis joint ;

**Considérant** qu'aux termes de l'article 11 de la zone UC: "*Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages. 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.* " Ainsi, l'avis de Madame l'architecte des bâtiments de France vient éclairer ces motifs, notamment en terme d'insertion paysagère, le projet est de nature à compromettre le paysage urbain, de par l'architecture, la dimension et l'aspect extérieur des lieux avoisinants;

**Considérant** que le projet, prévoit des places de stationnements sur les parcelles voisines, notamment la parcelle section AC n° 382,

**Considérant** toutefois que les places ont déjà été utilisées notamment à l'occasion du permis de construire référencé n° PC 02B 033 13 A0006 délivré en date du 06/11/2013,

**Considérant** que les stationnements déjà affectés à un projet antérieur ne peuvent plus figurer au décompte d'une nouvelle demande de permis de construire,

**Considérant** de surcroit que les pièces demandées notamment l'accord des propriétaires ne figure pas au dossier ;

## ARRÊTE

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

Bastia, le 21/03/2023

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.