

**MAIRIE DE  
BASTIA**

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

<b>Demande de permis de construire déposée le 01/12/2022 et complétée le</b>		<b>N° PC 02B 033 22 A0062</b>
Par :	SARL BF PROMOTION	<b>Surfaces de plancher : 320 m<sup>2</sup></b>
Demeurant à :	ZONE CAMPO VALLONE LOT 10B 20620 BIGUGLIA	
Représenté par :	M. BALDASSARI Nicolas	<b>Destination : Habitation</b>
Nature des Travaux :	Nouvelle construction : réalisation de deux villas avec piscines	
Adresse du terrain :	CHEMIN AGLIANI 20600 BASTIA  BM0051	

**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 UE du PLU.

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

**Vu** l'arrêté préfectoral portant agrément d'un ouvrage de protection collective contre les incendies de forêt en date du 6 Juin 2014.

**Vu** le règlement applicable en zone de risque modéré (B1) du 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 production et d'aggravation du ruissellement du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) approuvé le 10 Août 2015 de la commune de Bastia.

**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 1er Décembre 2022.

**Vu** l'avis d'EDF, en date du 14 Décembre 2022, basé sur une puissance de raccordement de 12 kVA monophasé, nécessitant une contribution financière évaluée à 6 822,02 € pour permettre une extension du réseau de 95 mètres en dehors du terrain d'assiette de l'opération (avis joint).

**Vu** l'avis favorable de la Direction Régionale des Affaires Culturelles Corse en date du 17 Janvier 2023 (avis joint).

**Vu** l'avis d'Acqua Publica, régie des eaux du pays bastiais, en date du 3 Février 2023, précisant que la parcelle n'était pas raccordable au réseau public d'eau potable, en raison de l'insuffisance de pression de celui-ci. De plus, un avis favorable a été émis concernant le raccordement au réseau d'assainissement (avis joint).

**Considérant** l'article 1 du titre 3 Dispositions générales applicables au niveau des zones rouges et bleues, précisant l'ensemble des caractéristiques nécessaires aux voies de desserte.

**Considérant** l'article 3-UE du PLU selon lequel les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

**Considérant** au surplus de l'article 3-UE du PLU, que les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, et de la protection civile. De plus, les voies terminées en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

**Considérant** que le projet vise en la réalisation de deux villas avec piscine.

**Considérant** que l'accès projeté est réalisé depuis un chemin piéton étroit.

**Considérant** que les caractéristiques de la voie de desserte et d'accès projetés sur le terrain d'assise, présente une pente importante de 30%, ne répondant pas aux obligations posées par le PPRIF et ne permettant donc pas de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la protection civile.

**Considérant** de ce fait, que le projet n'est pas conforme au PPRIF et à l'article 3-UE du PLU.

**Considérant** l'article 4-UE du PLU, précisant que les constructions nouvelles doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

**Considérant** l'avis défavorable d'Acqua Publica, en raison de l'insuffisance de pression du réseau public.

**Considérant** que le projet n'est pas conforme à l'article 4-UE du PLU.

**Considérant** l'article 11-UE du PLU, selon lequel 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.

**Considérant** que la zone dans laquelle se situe le projet est principalement composée de constructions diffuses, de type traditionnel.

**Considérant** que le projet propose des toitures une pente faisant figurer une légère déclivité d'environ 10 % et des toitures terrasses.

**Considérant** que la toiture ne peut être que de pente traditionnelle entre 30 et 35 %.

**Considérant** notamment, que les ouvertures doivent respecter un style d'architecture vernaculaire, reprenant le rythme et les dimensions des ouvertures des constructions composant le paysage environnant.

**Considérant** qu'en l'état, le projet de par sa volumétrie, son traitement architectural et la composition de ses façades, n'est pas de nature à s'intégrer harmonieusement avec les lieux avoisinants du site et des paysages.

**Considérant** de ce fait, que le projet n'est pas conforme à l'article 11-UE du PLU.

## **ARRÊTE**

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

Bastia, le 20/03/2023

Le Maire

Pierre SAVELLI

*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.