



Préfet de Corse-du-Sud

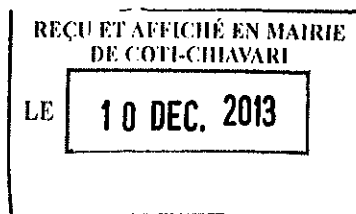
date de dépôt : 16 mai 2013  
 demandeur : Monsieur CARTA Johan  
 pour : **Projet d'un établissement de type restaurant**  
**réalisation de sanitaire ouvert au public**  
 adresse terrain : lieu-dit Verghia, à Coti-Chiavari (20138)

**ARRÊTÉ**  
**refusant un permis de construire**  
**au nom de l'État**

**Le préfet de Corse-du-Sud,**

Vu la demande de permis de construire présentée le 16 mai 2013 par Monsieur CARTA Johan demeurant 16 Domaine de Suartello lieu-dit La Desirades, Ajaccio (20090);  
 Vu l'objet de la demande :

- pour un projet d'établissement de type restaurant et réalisation de sanitaires ouverts au public ;
- sur un terrain situé lieu-dit Verghia, à Coti-Chiavari (20138) ;
- pour une surface de plancher créée de 814 m<sup>2</sup> ;



Vu le code de l'urbanisme;  
 Vu notamment l'article R.422-2 du code de l'urbanisme  
 Vu les pièces fournies en date du 16 juillet 2013;  
 Vu le décret n°2004-374 du 29 avril 2004 modifié, relatif aux pouvoirs des Préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'Etat dans les régions et les départements ;  
 Vu le décret du Président de la République du 14 juin 2013 nommant M. Christophe MIRMAND, en qualité de préfet de la Corse, préfet de la Corse-du-Sud ;  
 Vu l'avis favorable de Monsieur le président de la commission de sécurité en date du 24/09/2013;  
 Vu l'avis favorable de Monsieur le président de la commission départementale pour l'accessibilité en date du 29/08/2013;  
 Vu l'accord du maire en date du 22/10/2013 au titre de l'article L111-8 du code de la construction et de l'habitation;  
 Vu l'avis défavorable de Monsieur l'architecte des bâtiments de France en date du 01/08/2013  
 Vu l'avis favorable du Conseil Général Corse du sud en date du 20/06/2013;  
 Vu l'avis favorable du syndicat départemental d'énergie de la Corse du Sud (antenne d'Ajaccio) en date du 11/07/2013 ;  
 Vu l'avis favorable du maire en date du 17/05/2013  
 Vu l'avis défavorable du directeur départemental des territoires et de la mer en date du 15/11/2013;

Considérant qu'en application de l'article L. 111-1-2 du Code de l'Urbanisme «en l'absence de plan local d'urbanisme ou de carte communale opposable au tiers, ou de tout document d'urbanisme en tenant lieu, seules sont autorisées, en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune : l'adaptation, le changement de destination, la réfection, l'extension des constructions existantes ou la construction de bâtiments nouveaux à usage d'habitation à l'intérieur du périmètre regroupant les bâtiments d'une ancienne exploitation agricole, dans le respect des traditions architecturales locales ; les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à la réalisation d'aires d'accueil ou de terrains de passage des gens du voyage, à l'exploitation agricole, à la mise en valeur des ressources naturelles et à la réalisation d'opérations d'intérêt national ; les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées et l'extension mesurée des

constructions et installations existantes ; les constructions ou installations, sur délibération motivée du conseil municipal, si celui-ci considère que l'intérêt de la commune, en particulier pour éviter une diminution de la population communale, le justifie, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la salubrité et à la sécurité publique, qu'elles n'entraînent pas un surcroît important de dépenses publiques et que le projet n'est pas contraire aux objectifs visés à l'article L 110 et aux dispositions des chapitres V et VI du titre IV du livre Ier ou aux directives territoriales d'aménagement précisant leurs modalités d'application » ;

Considérant que les dispositions de l'article L.146.4.I du Code de l'Urbanisme imposent que l'extension de l'urbanisation se réalise soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement ;

Considérant que le terrain d'assiette du projet se situe dans un secteur naturel en dehors des parties urbanisées de la commune, que les quelques constructions éparses présentes dans ce secteur ne constituent pas une agglomération ou un village existant, que par suite le projet ne n'est pas en continuité avec une agglomération ou un village existants

Ainsi le projet contrevient aux dispositions susmentionnées ;

Considérant que les dispositions de l'article L.146-4-III du code de l'urbanisme interdisent en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau ;

Considérant que le projet se situe dans la bande littorale des 100 m qui n'est pas urbanisée et que le projet ne nécessite pas la proximité immédiate de l'eau ;

Considérant qu'en application de l'article L.146-6 du code de l'urbanisme les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.

Considérant que le site où se situe le projet présente un boisement continu ; que sont présentes sur ce site des espèces endémiques à protéger ; qu'il est inclus dans le périmètre d'une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique ; qu'il constitue ainsi, à tous ces titres, un espace remarquable au sens des dispositions précitées.

Considérant qu'en application de l'article R.111.21 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ;

Considérant que le projet, par la construction de deux bâtiments de grande taille, a pour conséquence de constituer un obstacle visuel entre la route départementale et le rivage, et cela dans un site inscrit pour la qualité de ses paysages et de son littoral ; qu'il contrevient à ce titre aux dispositions précitées.

## ARRÊTE

### Article 1

Le permis de construire est REFUSE.

Le 2 DEC. 2013

Le préfet,



Christophe MIRMAND