



**MAIRIE DE  
BASTIA**

**AUTORISATION RELATIVE A UNE DECLARATION  
PREALABLE  
DELIVREE AU NOM DE LA COMMUNE**

<b>Déclaration préalable déposée le 14/09/2022 et complétée le</b>	
Par :	<b>BASTIA IMMOBILIER</b>
Demeurant à :	<b>45 Boulevard PAOLI 20200 BASTIA</b>
Représenté par :	<b>BARRATIER Marius</b>
Nature des Travaux :	<b>Travaux sur Existant - Ravalement des façades</b>
Adresse du terrain :	<b>3 Rue FONTAINE NEUVE AN0306</b>

**N° DP 02B 033 22 A0139**

**LE MAIRE DE LA COMMUNE DE BASTIA**

**Vu** la déclaration préalable susvisée et les plans annexés.

**Vu** le code de l'Urbanisme, notamment ses articles L421-1 et suivants R421-1 et suivants, R424-5 et R424-13.

**Vu** le plan local d'urbanisme approuvé le 18 Décembre 2009.

**Vu** l'affiche en Marie de la présente demande le 14/09/2022.

**Vu** le règlement afférent à la zone UAb.

**Vu** le Règlement du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de la commune de Bastia, approuvé le 12 mars 2019, notamment le secteur 2b (Vieille Ville - Terra Vecchia) dans lequel est situé le projet.

**Vu** le règlement du SPR, Secteur 2b, § 4.3- Modifications de façade, indiquant que la création de balcon est interdite sauf cas très particulier justifié par l'ordonnancement existant.

**Vu** le règlement du SPR, Secteur 2b, et les dispositions particulières aux devantures commerciales indiquant que le traitement des rez-de-chaussée doit respecter la composition de façade, des travées de baies, des proportions, doit mettre en valeur les baies anciennes,etc...

**Vu** le PPRIF approuvé de la commune de Bastia.

**Vu** le PPRI approuvé de la commune de Bastia.

**Vu** la saisine de Madame l'Architecte des Bâtiments de France en date du 20/09/2022 renouvelée le 05/10/2022.

**Vu** l'avis favorable avec prescriptions de Madame l'Architecte des Bâtiments de France en date du 07/10/2022 (avis joint) considérant que le projet nécessite des prescriptions pour mieux s'insérer dans l'ensemble urbain.

**Considérant** l'article 11-UA du PLU indiquant que le projet peut être accordé sous réserve de l'observation de prescriptions, pour mieux s'insérer dans l'ensemble urbain.

.../...

.../...

**Considérant** que l'agrandissement du balcon du premier étage de la façade Ouest induit une lecture déséquilibrée de l'ensemble ordonné des balcons de cette façade et de ce fait contrevient aux objectifs du SPR mentionnés dans le paragraphe 4.3- Modifications de façade du Secteur 2b du SPR.

**Considérant** que les éléments existants en pied d'immeuble de la façade Est (devantures rapportées, volets roulants, ... ) ne respectent pas la composition d'origine de la façade par la dissimulation des ouvertures d'origine et de ce fait contrevient aux objectifs du SPR mentionnés dans les dispositions particulières aux devantures commerciales, notamment les pieds d'immeubles.

**Considérant** la situation du projet aux abords de monuments historiques identifiés au SPR approuvé de la commune de Bastia.

## **DECIDE**

**Article 1** : Il n'est pas fait opposition au projet décrit dans la demande sus visée.

**Article 2** : Les prescriptions, recommandations ou observations suivantes émises par Madame l'Architecte des Bâtiments de France doivent être respectées lors des travaux, notamment :

- En façade Ouest, le prolongement du Balcon au R+1 est interdit conformément au règlement du SPR de la Ville de Bastia.
- En façade Est, les devantures rapportées en rez-de-chaussée doivent être déposées. Les volets roulants doivent être remplacés par des volets roulants intérieurs micro perforés ou par des grilles extérieures.
- Toutes les ouvertures des étages doivent être équipées de persiennes en bois à double battants.
- Les couleurs de l'enduit et des persiennes doivent être présentées sous forme d'échantillons, à l'ABF avant leur mise en oeuvre.

**Article 3** : A l'occasion des ravalements ou des interventions sur façades, le pétitionnaire ainsi que les entreprises devront obligatoirement prendre l'attache des concessionnaires de réseaux pour les déplacements des câbles, luminaires etc... Ils devront en accord avec les gestionnaires de réseaux procéder à la remise en place de l'ensemble de ces éléments avant la fin du chantier.

**Bastia,**

**Pour le Maire,  
L'adjoint délégué à l'Urbanisme, à l'Aménagement Durable  
et à la Planification Stratégique,**

**Paul TIERI**

### **Conditions dans lesquelles la présente autorisation devient exécutoire :**

Vous pouvez commencer les travaux autorisés dès la date à laquelle cette autorisation vous a été notifiée, sauf dans le(s) cas particulier(s) suivant(s) :

- Une autorisation relevant d'une autorité décentralisée n'est exécutoire qu'à compter de la date à laquelle elle a été transmise au préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du code général des collectivités territoriales. Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale doit vous informer de la date à laquelle cette transmission a été effectuée.
- Si votre projet concerne une coupe et abattage d'arbres, vous ne pouvez commencer vos travaux qu'un mois après la date à laquelle l'autorisation vous a été notifiée.
- Si votre projet est situé dans un site inscrit vous ne pouvez commencer les travaux qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie.
- Si l'arrêté mentionne que votre projet fait l'objet d'une prescription d'archéologie préventive alors les travaux ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution des prescriptions d'archéologie préventive.

*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

**COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE** : Les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est exécutoire. L'autorisation doit être affichée sur le terrain pendant toute la durée du chantier. L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire sur un panneau de plus de 80 centimètres de manière à être visible depuis la voie publique. Il doit indiquer le nom, la raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, et s'il y a lieu la superficie du terrain, la superficie du plancher autorisée ainsi que la hauteur de la construction par rapport au sol naturel. Il doit également indiquer l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté.

L'affichage doit également mentionner qu'en cas de recours administratif ou de recours contentieux d'un tiers contre cette autorisation, le recours devra être notifié sous peine d'irrecevabilité à l'autorité qui a délivré l'autorisation, ainsi qu'à son bénéficiaire.

Cet affichage n'est pas obligatoire pour les déclarations préalables portant sur une coupe ou abattage d'arbres situés en dehors des secteurs urbanisés.

**DUREE DE VALIDITE** : L'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de deux ans à compter de la notification de l'arrêté, ou de la date à laquelle un permis tacite ou une décision de non-opposition à une déclaration préalable sont intervenus. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

L'autorisation peut être prorogée, c'est-à-dire que sa durée de validité peut être prolongée, sur demande de son bénéficiaire présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres n'ont pas évolué de façon défavorable à son égard.

Vous devez formuler votre demande de prorogation sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroger. Votre demande en double exemplaire doit être :

- soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal
- soit déposée contre décharge à la mairie.

**DROIT DES TIERS** : La présente décision est notifiée **sans préjudice du droit des tiers** (*notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement...*) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.

**OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES** : Cette assurance doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, dans les conditions prévues par les articles L.241-1 et suivants du code des assurances.

**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.