



**MAIRIE DE
BASTIA**

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

| | | |
|--|--|---|
| Demande de permis de construire déposée le 26/07/2022 et complétée le 01/09/2022, 12/09/2022, 10/10/2022 et le 19/10/2022 | | N° PC 02B 033 22 A0043 |
| Par : | SCCV A TERRA SERENA | Surfaces de plancher : 480 m² |
| Demeurant à : | CCIAL Tintorajo 20600 FURIANI | |
| Représenté par : | Monsieur MALPELLI José-Paul | Destination : Habitation |
| Nature des Travaux : | Nouvelle construction : Réalisation de 3 villas et division de la parcelle en 4 lots | |
| Adresse du terrain : | Route de Saint-Florent D31, Suerta 20600 BASTIA F1336, F1337, F1338 | |

LE MAIRE DE LA COMMUNE DE BASTIA

Vu le Code de l'Urbanisme.

Vu le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADDUC) approuvé le 2 Octobre 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 la zone UE du PLU.

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

Vu le règlement applicable en zone de risque modéré à sévère (B1a) du Plan de Prévention des Risques Incendies de Forêt (PPRIF) 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 certificat d'urbanisme opérationnel n° CU 02B 033 20 A0378 déposé par Monsieur Malpelli José-Paul et délivré le 20 Octobre 2020.

Vu la demande de permis de construire susvisée et les plans y étant annexés, affichée en Mairie le 26 Juillet 2022.

Vu le formulaire d'attestation de respect de la réglementation thermique RT 2012.

Vu le contrat architecte / promoteur du 2 Septembre 2021.

Vu la demande de pièces complémentaire en date du 23 Août 2022.

.../...

.../...

Vu les pièces complémentaires reçues en Mairie le 1 et 12 Septembre 2022., ainsi que le 10 et 19 Octobre 2022, permettant notamment le retrait de l'ensemble des piscines.

Vu l'autorisation de défrichement de la DDTM de Haute-Corse, ainsi que l'arrêté d'autorisation, en date du 8 Février 2022.

Vu l'avis favorable assorti de prescriptions de Madame l'Architecte des Bâtiments de France, en date du 22 Août 2022 (avis joint).

Vu l'avis favorable de la Collectivité de Corse (direction de l'exploitation routière de Haute-Corse) en date du 18 Août 2022 (copie jointe)

Vu le courrier d'Acqua Publica, en date du 10 Mai 2022, relatif à l'alimentation en eau et à la gestion des autorisations pour la création de piscines dans les secteurs non secourus.

Vu l'avis d'Acqua Publica, régie des eaux du pays bastiais en date du 25 Août 2022 précisant que les parcelles F1336, F1337 et F1338 pourront être desservies en eau potable sur compteu général, après installation d'une cabine de pompage dont la problématique foncière est en cours de résolution. En ce qui concerne l'assainissement, les parcelles pourront être raccordées au réseau public peut par pompage. Le projet est soumis à la PFAC, pour un montant évalué à 5 040 €. (avis joint).

Vu l'avis d'EDF en date du 20 Septembre 2022, basé sur une puissance de raccordement de 3X12 kVA monophasé, nécessitant une contribution financière, dont le montant est évalué à 45 420,42 €, pour permettre une extension du réseau à hauteur de 70 mètres en dehors du terrain d'assiette de l'opération (avis joint).

Vu l'attestation de prise en charge de l'extension du réseau établie par Monsieur MALPELLI José-Paul, en date du 29 Septembre 2022.

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

Considérant le courriel d'Acqua Publica, en date du 15 Mars 2022, précisant qu'il est nécessaire de procéder à un redimensionnement de la conduite du tuyau d'alimentation en eau potable, ainsi que le report de branchements particuliers sur le secteur de Suerta, au vu de l'insuffisance de la conduite actuelle pour assurer la défense incendie.

Considérant au surplus, que ce courriel affirme que le remplissage de piscines même non simultanément compromettra de manière certaine l'alimentation et le bon fonctionnement du service public de desserte d'eau potable dans ledit secteur.

Considérant que le projet vise en la réalisation de 3 villas avec garage, ainsi que la division parcellaire en 3 lots à bâtir et 1 lot commun, contenant une voirie et un bassin de rétention.

Considérant que le projet prévoyait également la réalisation de 3 piscines.

Considérant la capacité du réservoir d'eau potable de 100 m3 sur le secteur de Suerta, insuffisant pour assurer la sécurité incendie.

Considérant que le secteur ne peut donc permettre la réalisation de l'ensemble des piscines prévu dans le projet.

Considérant les pièces en date du 12 Septembre 2022, du 10 et 19 Octobre 2022, permettant le retrait de l'ensemble des piscines.

Considérant de ce fait, que le projet tien compte des recommandations émises au sein du courriel d'Acqua Publica, du 15 Mars 2022.

ARRETE

Article 1 : Le permis de construire est accordé pour le projet décrit dans la demande susvisée.

Article 2 : Le terrain d'assiette est ainsi divisé en 3 lots :

- lot 1 : lot de 1 351,36 m², recevant une villa avec un garage ;
- lot 2 : lot de 769,44 m², recevant une villa avec un garage ;
- lot 3 : lot de 850,30 m², recevant une villa avec un garage ;
- lot 4 : lot de 402,91 m², recevant une voirie commune et un bassin de rétention.

.../...

.../...

Article 3 : Le projet devra respecter les dispositions des Plans de Prévention des Risques approuvés susvisés, ainsi que le règlement afférent à la zone UE.

Article 4 : Les prescriptions émises par Madame l'Architecte des Bâtiments de France seront à respecter lors des travaux.

Article 5 : Des mesures compensatoires seront mises en oeuvre afin de limiter les quantités d'eau de ruissellement et augmenter le temps de rétention de ces eaux vers des ouvrages collecteurs conformément à l'article 12 des dispositions générales du PLU.

Article 6 : Aucune piscine ne sera réalisée sur le terrain d'assiette au vu du niveau actuel d'alimentation en eau du secteur.

Article 7 : La construction est soumise à la participation pour le financement de l'assainissement collectif, pour un montant évalué à 5 040 €.

Article 8 : La construction est assujettie à la taxe d'aménagement (taux 5 %).

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 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.