

**MAIRIE DE
BASTIA**

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

Demande de permis de construire déposée le 30/06/2022 et complétée le 26/09/2022 et le 14/11/2022

N° PC 02B 033 22 A0039

Par :	SCI TETRA
Demeurant à :	Chemin Montepapa 20200 BASTIA
Représenté par :	Monsieur GERIN Cyril
Nature des Travaux :	Nouvelle construction : réalisation d'un immeuble de bureaux et démolition d'un entrepôt existant de 335 m ²
Adresse du terrain :	Route Royale 20600 BASTIA BC0038

Surfaces de plancher : 1 858 m²

Destination : Bureaux

LE MAIRE DE LA COMMUNE DE BASTIA

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment l'article L 332-15.

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 UBa du PLU.

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

Vu le 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 danger induit de ruissellement et en aléa modéré 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 la demande de permis de construire susvisée et les plans y étant annexés, affichée en Mairie le 1^{er} Juillet 2022.

Vu le formulaire d'attestation de respect de la réglementation thermique RT 2012, en date du 30 Juin 2022.

Vu la demande de pièces complémentaires en date du 26 Juillet 2022.

Vu les pièces complémentaires reçues en Mairie le 26 Septembre 2022.

Vu les pièces déposées par le pétitionnaire en date du 14 Novembre 2022, valant dépôt d'une nouvelle demande, instruite dans le cadre d'un modificatif en cours d'instruction, ainsi que les pièces supplémentaires apportant des

précisions sur l'accès, reçues en Mairie le 5 Décembre 2022, suite à la demande des services de l'exploitation routière Cismonte de la CdC.

Vu l'avis d'Acqua Publica, régie des eaux du pays bastiais, en date du 27 Juillet 2022, selon lequel la parcelle BC 38 peut être desservie en eau potable et raccordée au réseau public assainissement peut-être par pompage selon le projet du pétitionnaire. Le projet est soumis à la PFAC, pour un montant évalué à 35 073,80 € selon les éléments remis à l'instruction (avis joint).

Vu l'avis favorable assorti de prescriptions de Madame l'Architecte des Bâtiments de France, en date du 24 Août 2022 (avis joint).

Vu l'avis favorable de la direction de l'exploitation routière Cismonte de la CdC, en date du 15 Décembre 2022 (avis joint).

Vu l'avis de EDF en date du 26 Janvier 2023, basé sur une puissance de raccordement de 250 kVA triphasé, nécessitant l'implantation d'un poste de transformation sur le terrain d'assiette à la charge du pétitionnaire, ainsi qu'une contribution financière, dont le montant est évalué à 5 253,87 €, pour permettre une extension du réseau à hauteur de 30 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 GERIN Cyril, en date du 26 Janvier 2023.

Considérant l'article 4-UB du PLU selon lequel, le terrain doit être raccordé aux réseaux publics.

Considérant qu'une extension substantielle du réseau électrique est nécessaire pour desservir l'opération, d'un linéaire de 30 mètres.

Considérant à ce titre qu'il peut être fait application de l'article L 332-15 du Code de l'Urbanisme.

Considérant le courrier de Monsieur GERIN Cyril en date du 26 Janvier 2023, acceptant le paiement de l'extension de réseaux tel que défini.

Considérant de ce fait, que le projet est conforme à l'article 4-UB du PLU.

Considérant l'article 7-UB du PLU, selon lequel la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche des limites séparatives est au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L = H/2$) sans être inférieure à 4 m.

Considérant au surplus de l'article 7-UB du PLU, précisant que toutefois, des implantations différentes pourront être admises, notamment si l'implantation en limite ou à une distance inférieure à la règle posée de $L = H/2$, assure une cohésion du tissu urbain environnant ou contribue au rééquilibrage des masses bâties dans l'objectif de présenter un aspect et un rythme compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

Considérant que le projet vise en la démolition d'un entrepôt existant de 335 m², ainsi qu'en la construction d'un immeuble de bureaux.

Considérant qu'un local d'ordures ménagères se fera de plain-pied et occupera l'espace à l'Ouest de l'immeuble de bureaux jusqu'à la limite de propriété.

Considérant que le tissu urbain environnant fait clairement apparaître des implantations différentes, dont la majorité est inférieure à 4 m des limites séparatives.

Considérant notamment, que les parcelles voisines cadastrées BC n° 55, n° 126, et n° 131, présentent des constructions implantées à moins de 1 mètre des limites séparatives.

Considérant de ce fait, que le projet envisagé permettra d'assurer une cohésion du tissu urbain environnant, tout en présentant un aspect et un rythme compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

ARRETE

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

Article 2 : Les prescriptions édictées par les différents services consultés, contenues dans les avis ci-joints, devront être strictement respectées.

De plus :

.../...

.../...

- Les couleurs utilisées pour les menuiseries et les enduits de façade seront soumises à l'approbation de Madame l'Architecte des Bâtiments de France ;

- Les étanchéités des parties courantes des toits terrasses ne doivent pas être réalisées en étanchéité auto protégée mais accompagnées par une protection lourde en gravillons roulés couleur tuf. En cas d'utilisation de toitures terrasses plantées, l'épaisseur du substrat de terre ne sera pas inférieure à 40 centimètres ou une épaisseur assurant le renouvellement naturel de la végétation. Tous les relevés d'étanchéité sur acrotère seront escamotés par des enduits grillagés. Aucune étanchéité ne doit apparaître.

Article 3 : Des mesures compensatoires seront mises en œuvre 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 4 : Le projet devra respecter les dispositions des Plans de Prévention des Risques approuvés susvisés.

Article 5 : Le projet devra respecter le règlement afférent à la zone UBa du PLU.

Article 6 : Il sera porté une attention particulière à la réalisation des terrassements, soutènements et ouvrages techniques liés au projet de manière à assurer une parfaite stabilité sur l'ensemble de l'assiette foncière et les alentours, y compris en phase travaux.

Article 7 : La construction est soumise à la participation pour le raccordement à l'égout, pour un montant évalué à 35 073,80 €.

Article 8 : Le demandeur aura à sa charge, l'implantation d'un poste de transformation sur le terrain d'assiette, ainsi, qu'en application de l'article L 332-15 du code de l'urbanisme, la desserte interne du réseau électrique, mais également, l'extension de celui-ci d'une distance 30 mètres en dehors du terrain d'assiette, pour un montant évalué par EDF de 5 253,87 €.

Article 9 : La construction est assujettie à la taxe d'aménagement (taux de 5 %).

Bastia, le 16/02/2023

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.

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.