

**MAIRIE DE
BASTIA**

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

Demande de permis de construire déposée le 11/10/2022 et complétée le 21/11/22 et 28/11/2022

N° PC 02B 033 22 A0060

Par :	SCCV LES JARDINS DE MONSERATO (EN COURS DE CONSTITUTION)
Demeurant à :	CENTRE COMMERCIAL LTRIUM 20620 BIGUGLIA
Représenté par :	Madame Emilie ABBENANTI DELAMARE
Nature des Travaux :	Nouvelles constructions : réalisation de 3 maisons individuelles avec garages et piscines
Adresse du terrain :	ROUTE DE SAINT FLORENT MONSERATO 20200 BASTIA AV0072, AV0237

Surfaces de plancher : 324 m²

Destination : Habitation

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 AU1Db et AU2 du PLU.

Vu l'espace boisé classé à conserver, à protéger, ou à créer situé sur la parcelle AV 86.

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

Vu le règlement applicable en secteur 5b dans lequel se situe le projet (parcelle AV 86).

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 risque modéré (B1) du PPRIFF.

Vu le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) approuvé le 10 Août 2015 de la commune de Bastia.

Vu le règlement applicable en zone de danger induit de ruissellement au PPRI.

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 valant division parcellaire susvisée et les plans y étant annexés, affichée en Mairie le 11/10/2022.

Vu l'attestation de prise en compte de la réglementation environnementale RE 2020.

Vu l'autorisation de défrichement au titre du code forestier de la Direction départementale des territoires en date 14 novembre (copie jointe).

Vu la demande de pièces complémentaires en date du 10 novembre 2022 (copie jointe).

Vu les pièces déposées le 21 novembre 2022 et le 28 novembre 2022.

Vu la saisine du service régional de l'archéologie de la Direction Régionale des Affaires Culturelles Corse en date du 08 novembre 2022.

Vu l'avis réputé favorable à échéance du 08 décembre 2022.

Vu la saisine de Madame l'Architecte des Bâtiments de France en date du 08 novembre 2022.

Vu l'avis favorable assorti de prescriptions de Madame l'Architecte des Bâtiments de France en date du 09 novembre 2022 (avis joint).

Vu l'avis d'EDF, en date du 16 novembre 2022 (avis joint).

Vu l'avis défavorable d'Acqua Publica, régie des eaux du pays bastiais, en date du 12 décembre 2022 (avis joint).

Vu la convention de raccordement aux réseaux d'eau potable et assainissement entre Monsieur Charles Perfetti, gérant de la société "Villa Monserato" ayant un projet de construction sur les parcelles AV 76 et 77 et Madame Emilie Delamare-Abbenanti, gérante de la société "Les jardins de Monserato". Cette convention autorise la société "Les jardins de Monserato" à se raccorder aux réseaux existants en eau et assainissement de la société "Villa Monserato" (copie jointe).

Vu l'avis rectificatif d'Acqua Publica en date du 04 janvier 2023 (avis joint) prenant en compte ladite convention et indiquant que le projet est assujéti à la PFAC, pour un montant évalué à 5 040€.

Considérant l'article 11-AU1Db 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.*"

Considérant l'article 11-AU1Db du PLU indiquant que le projet peut être accordé sous réserve de l'observation de prescriptions, pour mieux s'insérer dans l'ensemble des lieux avoisinants et aux paysages urbains.

Considérant qu'en l'état, le projet doit tenir compte de prescriptions notamment au niveau de son traitement architectural et de la composition de ses façades, de façon à s'intégrer plus harmonieusement avec les lieux avoisinants du site et des paysages.

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

Considérant les deux talwegs cartographiés en vert au PPRI.

ARRETE

Article 1 : Le permis de construire valant division parcellaire est accordé pour le projet décrit dans la demande susvisée. Ladite division se compose ainsi :

- Création de 3 lots à bâtir et d'un reliquat répartis comme suit :

- Lot n°1 de 752,20 m² (429,12 m² sur la parcelle AV 72, partie constructible et 352,70 m² non constructible, parcelle AV 86).

- Lot n°2 de 1 109,77 m² (456,11 m² partie constructible et 683,25 m² partie non constructible).

- Lot n°3 de 1 183,64 m² (564,77 m² partie constructible et 648,21 m² partie non constructible).

- Reliquat de 79 m² non comprise dans le projet de construction.

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

Article 3 : Les prescriptions suivantes émises par l'Architecte des Bâtiments de France devront être strictement respectées durant la réalisation des travaux :

- La couverture doit être en tuiles 'canal' de terre cuite, de couleur rouge, en pose traditionnelle. Les tuiles de rives doivent être posées au droit des pignons sans débord en maçonnerie.
- Les enduits doivent être d'aspect taloché fin, de ton terre soutenu. Les enduits clairs sont proscrits. Des couleurs d'enduit différentes sont à prévoir pour distinguer les constructions.
- En façade toutes les ouvertures doivent être axées.
- Les portes fenêtres ne doivent pas dépasser 1.60 m de large.
- Les fenêtres et portes fenêtres doivent être respectivement à 6 et 8 carreaux. Les petits bois inclus dans le double-vitrage sont interdits. Ils doivent être rapportés sur les deux faces du vitrage ou être structurels.
- La porte d'entrée et la porte du garage doivent être en bois, à lames larges horizontales ou obliques.
- Les volets doivent être en bois, à persiennes.
- Les appuis de fenêtres doivent être en pierre, sans débord en béton.
- La piscine doit être enterrée. Son pourtour doit être réalisé soit en dalles de pierre de type local de teinte foncée, soit en bois grisé.
- Les céramiques ou les revêtements d'étanchéité utilisés pour le fond de la piscine doivent être réalisés dans une teinte sombre (gris-vert).
- Le portail doit être en bois, à lames larges et horizontales ou en fer forgé à barreaudage droit et vertical.
- Les espaces extérieurs doivent être traités de manière qualitative en privilégiant un aspect naturel, la perméabilité des sols, y compris pour les accès et stationnements des véhicules, et la plantation d'espèces locales.
- Les clôtures doivent être essentiellement végétales, constituées d'arbustes ou de haies vives d'espèces locales, doublées ou non d'un simple grillage souple sur potelets bois ou métalliques.

Article 4 : Les prescriptions suivantes devront être strictement respectées lors de l'exécution des travaux :

- Aucun aménagement et ou construction ne sera réalisé sur les parties des lots situées sur la parcelle AV 86. Parcelle située en zone AU2 et notamment identifiée en espace boisé classé à conserver, à protéger, ou à créer au PLU approuvé de la commune de Bastia. Une attention toute particulière devra être apportée à la préservation de ce lieu classé également en secteur 5b au SPR qui devra garder son état naturel.
- De même aucun aménagement ne devra être effectué sur les deux talwegs vert identifiés au PPRI et traversant l'assiette foncière du projet.
- Afin d'éviter l'aspect minéral de l'espace construit par rapport au reste du terrain présentant une dominance végétale, les voiries et espaces piétons et de stationnements devront être d'aspect naturel (l'enrobé noir étant proscrit). D'autre part, des végétaux significatifs seront insérés dans la masse construite (oliviers, chênes ou arbres présents sur le site de plus de 2 mètres). De plus, les éléments clairs (façades, toitures, murs...) seront également proscrits afin de limiter l'impact du projet.

Article 5 : 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 6 : Le projet devra respecter les dispositions des Plans de Prévention des Risques approuvés susvisés.

Article 7 : Le projet devra respecter le règlement afférent à la zone AU1Db et AU2.

Article 8 : La piscine devra être équipée d'un dispositif de sécurité visant à prévenir les risques de noyade conforme à la réglementation en vigueur.

Article 9 : La construction est soumise à la participation pour le financement de l'assainissement collectif (PFAC), le montant estimé à hauteur de 5 040 € sera recouvrer lors du branchement et la somme sera directement versée au concessionnaire du réseau.

Article 10 : La construction est assujettie à la taxe d'aménagement pour une surface de plancher totale de 324 m² et pour une surface de bassin de piscine totale de 54 m² (5 %).

Bastia, le 06/02/2023

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.