

**MAIRIE DE
BASTIA**

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

Demande de permis de construire déposée le 05/09/2022 et complétée le 14/12/2022		N° PC 02B 033 22 A0054
Par :	M. ALFONSI Christian	Surfaces de plancher : 173 m²
Demeurant à :	Forum du Fango, Bât C 20200 BASTIA	
Représenté par :		Destination : Habitation
Nature des Travaux :	Nouvelle construction : réalisation d'une maison individuelle et d'une piscine de 11 m ²	
Adresse du terrain :	Chemin du Fort Lacroix Torretta 20200 BASTIA AW0005	

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 AU1C du PLU.

Vu le règlement du Site Patrimonial Remarquable (SPR) approuvé le 12 Mars 2019 de la commune de Bastia, notamment du secteur 5a ceinture verte dans lequel est situé le projet.

Vu le règlement applicable en zone de risque modéré (B1) 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 porter-à-connaissance "Mouvement de terrain" de la préfecture de Haute-Corse, en date du 20 Novembre 2017.

Vu le permis d'aménager n° PA 02B 033 22 A0002 déposé par Madame Virginia BIAGGI et Monsieur Christian ALFONSI, et délivré le 30 Août 2022.

Vu la demande de permis de construire susvisée et les plans y étant annexés, affichée en Mairie le 5 Septembre 2022.

Vu le contrat d'architecte en date du 21 Juin 2021.

.../...

.../...

Vu le formulaire d'attestation de prise en compte de la réglementation thermique en date du 15 Décembre 2022.

Vu l'attestation de viabilisation de Monsieur Christian ALFONSI, en date du 2 Septembre 2022.

Vu la demande de pièces complémentaires en date du 14 Septembre 2022.

Vu les pièces complémentaires reçues en Marie le 14 Décembre 2022, valant dépôt d'une nouvelle demande, instruite dans le cadre d'un modificatif en cours d'instruction.

Vu l'avis d'Acqua Publica, régie des eaux du pays bastiais, en date du 12 Janvier 2023, selon lequel la parcelle AW 5 peut être desservie en eau potable et raccordée au réseau public assainissement. Le projet est soumis à la PFAC, pour un montant évalué à 2 373,84 € (avis joint).

Vu l'avis favorable assorti de prescriptions de Madame l'Architecte des Bâtiments de France, en date du 15 Février 2023 (avis joint).

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

Considérant la situation du terrain en zone d'aléa faible d'éboulement (Eb1) au porter-à-connaissance de la préfecture de Haute-Corse.

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.

Article 3 : Les prescriptions suivantes devront être strictement respectées :

- 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.

- Une attention particulière devra être apportée quant à la réalisation et au traitement des murs de soutènement et de la plateforme réservée aux stationnements (mur en pierres sèches ou en enduit soutenu de façon à mieux s'insérer dans le paysage). Il en va de même pour la réalisation des terrassements et autres ouvrages techniques liés au projet. Toutes les précautions techniques seront prises, sous l'autorité d'un bureau d'étude spécialisé, afin d'assurer la stabilité du terrain en amont et en aval du projet ainsi que de ses abords.

Article 4 : 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 5 : Le projet devra respecter les dispositions des Plans de Prévention des Risques approuvés susvisés.

Article 6 : Le projet devra respecter le règlement afférent à la zone AU1C du PLU.

Article 7 : Des précautions devront être prises en phase travaux afin de sécuriser l'emprise du futur emplacement réservé n° 80 situé le long de la parcelle au Sud.

Article 8 : Le terrain étant concerné par l'emplacement réservé n°19 du PLU, relatif à la création de la voie de Fort Lacroix, au bénéfice de la commune de Bastia, aucune construction ne devra être réalisée à l'intérieur de l'emprise de cet emplacement réservé.

Article 9 : Toutes les mesures seront prises en phase VRD et construction pour limiter les nuisances vis-à-vis des voisins. Ainsi, les traversées de la voirie communale et les horaires d'intervention du chantier feront l'objet d'une demande avant travaux auprès de la DGAAE qui pourra édicter des prescriptions complémentaires dans le cadre d'une permission de voirie.

Article 10 : La piscine devra être équipée d'un dispositif de sécurité visant à prévenir les risques de noyade conformément à la législation en vigueur.

Article 11 : Le projet est soumis à la PFAC, pour un montant évalué à 2 373,84 €.

.../...

.../...

Article 12 : La construction est assujettie à la taxe d'aménagement (taux de 5 %).

Bastia, le 21/03/2023

Pour le Maire,
L'Adjoint délégué à l'Urbanisme et à la Planification urbaine,

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.