

**MAIRIE DE  
BASTIA**

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

<b>Demande de permis de construire déposée le 17/05/2023 et complétée le</b>		<b>N° PC 02B 033 23 A0021</b>
Par :	M. BENALI Anouar	<b>Surfaces de plancher : 173 m<sup>2</sup></b>
Demeurant à :	3 Allée Monte Carlo, Résidence Désirée 20600 FURIANI	
Représenté par :		<b>Destination : Habitation</b>
Nature des Travaux :	Nouvelle construction : maison individuelle avec garage et piscine	
Adresse du terrain :	Route d'Agliani, Lotissement Parc Louisa, Lot n°6 20600 BASTIA  BM1135	

**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 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 risque modéré (B1) du PPRIFF approuvé de la commune de Bastia.

**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 production et d'aggravation du ruissellement du PPRI approuvé 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 17 mai 2023.

**Vu** le formulaire d'attestation de respect de la réglementation environnementale RE 2020.

**Vu** l'avis d'Acqua Publica, régie des eaux du pays bastiais, en date du 19 juin 2023 indiquant que le projet peut être desservi en eau potable et raccordé au réseau public assainissement. De plus le projet est soumis à la PFAC pour un montant évalué à 2 376 € (avis joint).

**Vu** le rapport d'étude géotechnique de conception G2 Pro réalisées sur le terrain d'assiette par la Société Rocca e Terra (copie jointe).

**Vu** le permis d'aménager n° PA 02B033 14 A0001 M01 délivré le 27 novembre 2014, modifié le 21 mai 2015 et le 15 décembre 2016.

**Considérant** le porter-à-connaissance des degrés d'aléas mouvements de terrain de la préfecture de Haute-Corse identifiant sur le terrain d'assise :

- le risque ravinement R2 (niveau d'aléa moyen - degré d'aléa modéré) et R3 (niveau d'aléa fort - degré d'aléa élevé)
- le risque glissement de terrain G2 (niveau d'aléa moyen - degré d'aléa modéré).

**Considérant** que le niveau d'aléa fort de ravinement peut s'aggraver lors de l'imperméabilisation du terrain et aggraver l'aléa de ravinement et de glissement sur le terrain d'assiette et en aval et en amont.

**Considérant** que le projet de construction se situe sur le lot 6 du lotissement, lot ayant été déclaré constructible dans le PA 02B03311A0001 et ses modificatifs (27/11/2014,21/05/2015,15/12/2016).

**Considérant** la dernière modification du PA en date du 15 décembre 2016 sous le n° PA 02B033 14 A0001 M03 ayant fait l'objet d'une DAACT pour la totalité des travaux le 10/01/2020.

**Considérant** le talweg cartographié en vert au PPRI.

**Considérant** l'article 11 des dispositions générales du PLU instaurant une marge de recul de 5 mètres de largeur à partir de l'axe des fonds de vallons, des cours d'eau, des ruisseaux ou des canaux et collecteurs pluviaux, ce recul pouvant être accru selon les risques connus et le gabarit des vallons.

**Considérant** au surplus l'article 12 des dispositions générales du PLU selon lequel notamment :

- avant rejet dans les eaux superficielles, toutes les eaux de ruissellement en provenance des secteurs imperméabilisés transiteront par des dispositifs de rétention (compensation à l'imperméabilisation et écrêtement des débits)
- en bordure des cours d'eau les règles de construction imposées par la réglementation de l'urbanisme seront respectées (recul des constructions, transparence hydraulique des clôtures, vides sanitaires...)
- en l'absence de prescriptions spécifiques imposées par les documents d'urbanisme, un franc bord de 5 mètres non constructible sera instauré en bordure des cours d'eau, sur lequel il ne sera fait ni remblai, ni clôture, ni construction en dure; pour les cours d'eau dont le bassin versant au point considéré est supérieur à 1 km<sup>2</sup>, une étude particulière sera menée pour vérifier si ce franc-bord de 5 mètres est suffisant et les règles de construction à imposer
- les ripisylves doivent être conservées.

**Considérant** que le projet vient s'implanter à une distance supérieure à 5 m du talweg et n'apporte aucune modification de son tracé.

**Considérant** l'article 11-UE 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-UE 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.

## 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 lors de l'exécution des travaux :

- Les enduits seront à base de chaux finition lisse de ton soutenu ; Les couleurs blanches, proches du blanc, grises, noire et criardes sont proscrites.
- La toiture sera en tuiles type "Canale" style vieilli de courant et de couvert.
- Les menuiseries seront en aluminium gris chaud anthracite structuré (non brillant).
- Les étanchéités des parties courantes du toit terrasse ne doit pas être réalisée en étanchéité autoprotégée mais accompagnée par une protection lourde en gravillons roulés couleur tuf. En cas d'utilisation de toiture terrasse plantée, 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 (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.

- Aucun aménagement, remblai, clôture, ou construction en dure ne sera réalisé dans la marge de recul obligatoire par rapport au talweg identifié au PPRI approuvé de la commune de Bastia.

- Un traitement végétal devra être réalisé sur le terrain d'assiette afin que ces espaces soient traités de manière à ce que la végétation soit structurante, au même titre que l'architecture, et non simplement décorative.

**Article 4 :** La piscine devra être équipée d'un dispositif de sécurité visant à prévenir les risques de noyade conforme à la réglementation en vigueur.

**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 être en conformité avec les règles d'urbanisme applicables en zone UE. Ainsi qu'avec l'annexe 10 des dispositions générales du PLU selon laquelle, en cas de terrain en pente, les constructions devront être implantées en respectant dans toute la mesure du possible la pente naturelle du terrain et selon laquelle, en conséquence, les mouvements du terrain seront limités à ce qui est strictement nécessaire.

**Article 7 :** Le projet devra respecter les dispositions des Plans de Prévention des Risques approuvés susvisés ainsi que les dispositions découlant du porter-à-connaissance "Risques mouvement de terrain".

**Article 8 :** Le projet devra respecter le règlement afférent à la zone UE et le règlement du lotisseur.

**Article 9 :** La construction est soumise à la participation pour le financement de l'assainissement collectif (PFAC), le montant estimé à hauteur de 2 376 € sera recouvrer lors du branchement et la somme sera directement versée au concessionnaire du réseau.

**Article 10 :** La construction ainsi que la piscine sont assujetties à la taxe d'aménagement taux 7%.

Bastia, le 06/07/2023

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.*

## 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.