

**MAIRIE DE
BASTIA**

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

Demande de permis de construire déposée le 26/07/2023 et complétée le		N° PC 02B 033 22 A0038 M01
Par :	M. LE FAY Marc	Surfaces de plancher : 154,30 m²
Demeurant à :	Résidence Bertrand Bât D 20200 VILLE DI PIETRABUGNO	
Représenté par :		Destination : Habitation
Nature des Travaux :	Nouvelle construction : Modification de la hauteur, surélévation de 30 cm	
Adresse du terrain :	Chemin de Corbaja Soprana, Agliani 20600 BASTIA BM1230, BM1231, BM1232, BM1237, BM1241	

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 PPRIF approuvé de la commune de Bastia.

Vu l'arrêté de Monsieur le Préfet de Haute-Corse en date du 06 juin 2014 portant agrément d'un ouvrage de protection collective contre les incendies de forêt réalisé au lieu-dit CORBAJA SOTTANA sur le territoire 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 26 juillet 2023.

Vu la demande de déclaration préalable n° DP 02B 033 22 A0003 délivrée le 14 février 2022.

Vu le permis initial n° PC 02B 033 22 A0038 délivré le 03 août 2022.

Vu les prescriptions de l'Architecte conseil de la Ville émises au permis initial faisant référence à l'article 11-UE du PLU et considérant que le projet nécessite des améliorations notamment au niveau des ouvertures en façade Est. 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.

Considérant de ce fait et 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 et ainsi être conforme vis-à-vis de l'article 11-UE du PLU.

Considérant que certaines prescriptions architecturales mentionnées au sein de l'article 3 de l'arrêté du permis de construire initial n° PC 02B 033 22 A0038 délivré le 03 août 2022 semblent être difficilement réalisable au vue de la demande de modification déposée par le pétitionnaire.

Considérant de ce fait, que la prescription suivante ne peut être réalisée du fait de la demande de surélévation de la toiture de 30 cm :

- La toiture devra être alignée sur la toiture de la construction existante.

Considérant néanmoins, que certaines prescriptions architecturales inscrites au sein dudit article 3 doivent être maintenues, pour permettre une meilleure intégration dans le site et le paysage.

Considérant que ces prescriptions à maintenir sont les suivantes :

- La toiture sera de type "canale" et de style vieilli panaché;
- Les ouvertures seront ordonnancées suivant le rythme 150/260/260/260/150;
- A l'étage, les ouvertures feront 110 de large et au rez de jardin, la baie fera 3,60 de large maximum, la baie ainsi créée pourra être occultée par un volet roulant, pas de volets roulants pour les autres ouvertures, des battants persiennés devront être utilisés;
- La toiture devra être alignée sur la toiture de la construction existante, et sera de type "canale" et de style vieilli panaché;
- Les enduits de façades doivent être réalisés à base de chaux finition lisse. Les teintes doivent être naturelles soutenues (le blanc, proche du blanc, gris, noir et couleurs criardes sont proscrits).

ARRETE

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

Article 2 : La modification porte sur le point suivant :

- Surélévation de la toiture de 30 cm.

Article 3 : Les prescriptions architecturales suivantes, émises dans l'arrêté du permis initial, devront être strictement respectées lors de l'exécution des travaux :

- La toiture sera de type "canale" et de style vieilli panaché;
- Les ouvertures seront ordonnancées suivant le rythme 150/260/260/260/150;
- A l'étage, les ouvertures feront 110 de large et au rez de jardin, la baie fera 3,60 de large maximum, la baie ainsi créée pourra être occultée par un volet roulant, pas de volets roulants pour les autres ouvertures, des battants persiennés devront être utilisés;
- La toiture devra être alignée sur la toiture de la construction existante, et sera de type "canale" et de style vieilli panaché;
- Les enduits de façades doivent être réalisés à base de chaux finition lisse. Les teintes doivent être naturelles soutenues (le blanc, proche du blanc, gris, noir et couleurs criardes sont proscrits).

Article 4 : Les prescriptions édictées par les différents services consultés au permis initial, devront être strictement respectées.

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 UE .

Article 7 : La piscine devra être équipée d'un dispositif de sécurité visant à prévenir les risques de noyade conforme à la réglementation en vigueur.

Article 8 : La construction est soumise à la participation pour le financement de l'assainissement collectif, le montant estimé sera recouvrer lors du branchement et la somme sera directement versée au concessionnaire du réseau.

Article 9 : La construction est assujettie à la taxe d'aménagement pour une surface de plancher de 154,30 m² et pour une surface de bassin de piscine de 21 m² (7%).

Bastia, le 22/08/2023

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.