Bastia
CITÀ DI CULTURA

MAIRIE DE BASTIA

PERMIS DE CONSTRUIRE DELIVRE AU NOM DE LA COMMUNE

N° PC 02B 033 23 A0029

Demande de permis de construire déposée le 03/07/2023 **et complétée le** 17/07/2023

Par :	Mme ARGENTI Sabine
Demeurant à :	9 Rue des Carrouges 91800 BRUNOY
Représenté par :	
Nature des Travaux :	Nouvelle construction : création d'une dépendance à l'habitation principale
Adresse du terrain :	Chemin du Villayet - Route inférieure de Cardo 20200 BASTIA AK0223

Surfaces de plancher : 40 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 UE du PLU.

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

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

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.

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.

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 03 juillet 2023.

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

Vu la demande de pièces complémentaires en date du 13 juillet 2023.

Vu les pièces complémentaires déposées le 17 juillet 2023.

Vu l'avis EDF en date du 25 juillet 2023, selon lequel: "*ce projet n'a pas d'impact sur l'alimentation électrique. Par conséquent, aucune intervention n'est nécessaire sur le réseau public de distribution d'électricité.*" (avis joint).

Vu l'avis d'Acqua Publica, régie des eaux du pays bastiais, en date du 21 août 2023 stipulant que la parcelle AK 223 est raccordable au réseau public d'eau potable sur compteur existant ainsi qu'au réseau public assainissement au moyen d'un dispositif de pompage privé, selon l'implantation du projet. De plus, le projet est susceptible d'être assujetti à la Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC) pour un montant évalué à 300 € selon les éléments d'information transmis (avis joint).

Vu l'avis favorable assorti de prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 31 août 2023 (avis joint).

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 urbain.

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

ARRETE

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

Article 2 : Les prescriptions, recommandations ou observations suivantes émises par Madame l'Architecte des Bâtiments de France doivent être strictement respectés lors des travaux :

- La façade doit être à l'aplomb de la toiture sans débord.

- Le bardage en bois n'est pas autorisé car il ne correspond pas aux usages de construction locaux. Il doit être remplacé par de l'enduit à la chaux de teinte "terre" soutenu.

- Les portes fenêtres ne doivent pas dépasser 1.60 m de large.

- Les menuiseries des fenêtres doivent être en bois ou en aluminium de couleur gris moyen. Le PVC est interdit.

- Les volets doivent être en bois, à persiennes.

De plus :

- Les étanchéités des parties courantes des toits terrasses ne doivent pas être réalisées en étanchéité autoprotégée 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 : Les prescriptions édictées par les différents services consultés, contenues dans les avis ci-joints, devront être strictement respectées :

- Concernant l'assainissement, le projet est raccordable. Cette réalisation est susceptible d'être assujetti à la Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC) dont le montant est évalué à 300 € pour cette opération en l'état.

Article 4 : Des mesures compensatoires seront mises en oeuvre 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 UE .

Article 7 : La construction est assujettie à la taxe d'aménagement (taux 5%).

Bastia, le 13/09/2023

Pour le Maire,
L'Adjoint délégué à l'Urbanisme et à la Planification urbaine,
Signé électroniquement le 13/09/2023

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.