

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

02B-212000335-20210716-2021-07-23-08-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 23/07/2021

Affichage : 23/07/2021

Pour l'autorité compétente par délégation



# Bastia

## RAPPORT DE PRÉSENTATION

***MISE EN CONCORDANCE DU CAHIER DES CHARGES DU LOTISSEMENT  
« COLOMBANI » AVEC LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE BASTIA***

**Ville de Bastia  
Février 2020**

## SOMMAIRE



|                                                                                                  |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Cadre réglementaire et déroulement de la procédure.....</b>                                | <b>3</b>  |
| 1.1. Objet de l'enquête.....                                                                     | 3         |
| 1.2. Cadre réglementaire.....                                                                    | 3         |
| 1.3. Déroulement de la procédure.....                                                            | 4         |
| <b>2. Enjeux de la procédure de mise en concordance.....</b>                                     | <b>7</b>  |
| 2.1. Exposé de la problématique.....                                                             | 7         |
| 2.2. Nécessité d'une mise en concordance du cahier des charges avec le PLU.....                  | 7         |
| <b>3. Lotissement « Colombani ».....</b>                                                         | <b>8</b>  |
| 3.1. Présentation.....                                                                           | 8         |
| 3.2. Les divergences entre l'acte notarial valant cahier des charges et le règlement du PLU..... | 10        |
| <b>4. Conséquence de la mise en concordance.....</b>                                             | <b>13</b> |
| <b>Annexes.....</b>                                                                              | <b>14</b> |
| Annexe 1 : Extrait de la cartographie du PLU concernant le lotissement « Colombani ».....        | 15        |
| Annexe 2 : Règlement de la zone UC du PLU.....                                                   | 16        |
| Annexe 3 : Cahier des charges du lotissement « Colombani ».....                                  | 23        |





## CADRE RÉGLEMENTAIRE ET DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE

### 1.1. Objet de l'enquête

L'enquête publique porte sur le projet de mise en concordance du cahier des charges du lotissement « Colombani », document de droit privé, avec le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Bastia, document de droit public. Ce dernier a été approuvé le 18 décembre 2009.

La présente procédure de mise en concordance est menée dans le cadre de l'article L. 442-11 du code de l'Urbanisme (CU), qui dispose que « *Lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager d'un lotissement, l'autorité compétente peut, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'Environnement et délibération du conseil municipal, modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, qu'il soit approuvé ou non approuvé, pour mettre en concordance ces documents avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu, au regard notamment de la densité maximale résultant de l'application de l'ensemble des règles du document d'urbanisme* ».

La décision portant modification des documents du lotissement prendra la forme d'un arrêté de mise en concordance, après l'enquête publique réalisée conformément aux articles L. 123-1 à L. 123-19 et R. 123-1 à R. 123-46 du code de l'Environnement (CE) et délibération motivée du conseil municipal.

Le présent projet de mise en concordance, porté par la municipalité de Bastia, s'articule autour des objectifs suivants :

- Actualisation des dispositifs obsolètes contenus dans les documents des lotissements ;
- Sécurisation juridique des propriétaires.

### 1.2. Cadre réglementaire

Cette enquête s'inscrit dans le cadre du Code de l'Environnement (CE) qui soumet à enquête publique les décisions susceptibles d'affecter l'environnement (Article L.123-1 CE).

Le projet de mise en concordance des documents du lotissement « Colombani » entre dans ce champ d'application.

### 1.3. Déroulement de la procédure

La procédure est conduite par la ville de Bastia, selon les modalités suivantes :

#### ▪ Organisation de l'enquête publique

La Ville a sollicité la désignation d'un commissaire enquêteur auprès du Président du Tribunal Administratif de Bastia.



Le Maire a décidé de l'ouverture de l'enquête publique, dont la durée est fixée selon l'article L. 123-9 du CE.

### **Article L. 123-9 du CE**

*« La durée de l'enquête publique est fixée par l'autorité compétente chargée de l'ouvrir et de l'organiser. Elle ne peut être inférieure à trente jours pour les projets, plans et programmes faisant l'objet d'une évaluation environnementale.*

*La durée de l'enquête peut être réduite à quinze jours pour un projet, plan ou programme ne faisant pas l'objet d'une évaluation environnementale.*

*Par décision motivée, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête peut prolonger l'enquête pour une durée maximale de quinze jours, notamment lorsqu'il décide d'organiser une réunion d'information et d'échange avec le public durant cette période de prolongation de l'enquête. Cette décision est portée à la connaissance du public, au plus tard à la date prévue initialement pour la fin de l'enquête, dans les conditions prévues au I de l'article L. 123-10. »*

La procédure d'adaptation du cahier des charges du lotissement « Colombani » pour rendre ce document cohérent avec le PLU n'entre pas dans le champ de l'évaluation environnementale telle que défini à l'article R. 122-2 du code de l'Environnement (CE), en particulier, au travail de la nomenclature définie en annexe dudit article. Cette nomenclature privilégie en effet, une approche par projet.

Les seuils s'apprécient donc au regard des caractéristiques du projet. Au cas d'espèce, le projet de mise en cohérence n'a aucune incidence sur l'environnement. Il en découle que le projet n'est soumis ni à évaluation environnementale, ni à examen au cas par cas.

Pendant toute la durée de l'enquête un registre est tenu à la disposition du public pour qu'il y soit consigné ses observations. Celles-ci peuvent être adressées au commissaire enquêteur par courrier à la Mairie, ou par voie dématérialisée.

La publicité de l'enquête publique sera assurée conformément aux articles L. 123-10 et R. 123-9 à R. 123-11 du Code de l'Environnement.

### **Article L. 123-10 du CE**

*« Quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant celle-ci, l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête informe le public. L'information du public est assurée par voie dématérialisée et par voie d'affichage sur le ou les lieux concernés par l'enquête, ainsi que, selon l'importance et la nature du projet, plan ou programme, par voie de publication locale. »*

### **Article R. 123-9 du CE**

*« I. - L'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête précise par arrêté les informations mentionnées à l'article L. 123-10, quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et après concertation avec le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête. Cet arrêté précise notamment :*

*1° Concernant l'objet de l'enquête, les caractéristiques principales du projet, plan ou programme ainsi que l'identité de la ou des personnes responsables du projet, plan ou programme ou de l'autorité auprès de laquelle des informations peuvent être demandées ;*



**2° En cas de pluralité de lieux d'enquête, le siège de l'enquête, où toute correspondance postale relative à l'enquête peut être adressée au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête ;**

**3° L'adresse du site internet comportant un registre dématérialisé sécurisé auxquelles le public peut transmettre ses observations et propositions pendant la durée de l'enquête. En l'absence de registre dématérialisé, l'arrêté indique l'adresse électronique à laquelle le public peut transmettre ses observations et propositions ;**

**4° Les lieux, jours et heures où le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête, représentée par un ou plusieurs de ses membres, se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations ;**

**5° Le cas échéant, la date et le lieu des réunions d'information et d'échange envisagées ;**

**6° La durée, le ou les lieux, ainsi que le ou les sites internet où à l'issue de l'enquête, le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ;**

**7° L'information selon laquelle, le cas échéant, le dossier d'enquête publique est transmis à un autre État, membre de l'Union européenne ou partie à la convention sur l'évaluation de l'impact sur l'environnement dans un contexte transfrontière, signée à Espoo le 25 février 1991, sur le territoire duquel le projet est susceptible d'avoir des incidences notables ;**

**8° L'arrêté d'ouverture de l'enquête précise, s'il y a lieu, les coordonnées de chaque maître d'ouvrage ou de la personne publique responsable des différents éléments du ou des projets, plans ou programmes soumis à enquête.**

**II. - Un dossier d'enquête publique est disponible en support papier au minimum au siège de l'enquête publique.**

*Ce dossier est également disponible depuis le site internet mentionné au II de l'article R. 123-11. »*

#### **Article R. 123-10 du CE**

*« Les jours et heures, ouvrables ou non, où le public pourra consulter gratuitement l'exemplaire du dossier et présenter ses observations et propositions sont fixés de manière à permettre la participation de la plus grande partie de la population, compte tenu notamment de ses horaires normaux de travail. Ils comprennent au minimum les jours et heures habituels d'ouverture au public de chacun des lieux où est déposé le dossier ; ils peuvent en outre comprendre des heures en soirée ainsi que plusieurs demi-journées prises parmi les samedis, dimanches et jours fériés.*

*Lorsqu'un registre dématérialisé est mis en place, il est accessible sur internet durant toute la durée de l'enquête. »*

#### **Article R. 123-11 du CE**

*« I. - Un avis portant les indications mentionnées à l'article R. 123-9 à la connaissance du public est publié en caractères apparents quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le ou les départements concernés. Pour les projets d'importance nationale et les plans et programmes de niveau national, cet avis est, en outre, publié dans deux journaux à diffusion nationale quinze jours au moins avant le début de l'enquête.*

*II. - L'avis mentionné au I est publié sur le site internet de l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête. Si l'autorité compétente ne dispose pas d'un site internet, cet avis est publié, à sa demande, sur le site internet des services de l'Etat dans le département. Dans ce cas, l'autorité compétente transmet l'avis par voie électronique au préfet au moins un mois avant le début de la participation, qui le met en ligne au moins quinze jours avant le début de la participation.*

*III. - L'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête désigne le ou les lieux où cet avis doit être publié par voie d'affiches et, éventuellement, par tout autre procédé.*



*Pour les projets, sont au minimum désignées toutes les mairies des communes sur le territoire desquelles se situe le projet ainsi que celles dont le territoire est susceptible d'être affecté par le projet. Pour les plans et programmes de niveau départemental ou régional, sont au minimum désigné les préfectures et sous-préfectures.*

*Cet avis est publié quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci.*

*Lorsque certaines de ces communes sont situées dans un autre département, l'autorité chargée de l'ouverture de l'enquête prend l'accord du préfet de ce département pour cette désignation. Ce dernier fait assurer la publication de l'avis dans ces communes selon les modalités prévues à l'alinéa précédent.*  
*IV. - En outre, dans les mêmes conditions de délai et de durée, et sauf impossibilité matérielle justifiée, le responsable du projet procède à l'affichage du même avis sur les lieux prévus pour la réalisation du projet.*

*Ces affiches doivent être visibles et lisibles de là ou, s'il y a lieu, des voies publiques, et être conformes à des caractéristiques et dimensions fixées par arrêté du ministre chargé de l'environnement. »*

- **Approbation de la mise en concordance du cahier des charges du lotissement avec le PLU de Bastia :** cette approbation sera décidée par arrêté du Maire après délibération du conseil municipal ;
- **Les modifications apportées aux cahiers des charges seront opposables aux co-lotis dès la publication de l'arrêté de mise en concordance au service de la publicité foncière compétent.**



## **2.1. Exposé de la problématique**

En janvier 1978, date d'entrée en vigueur du décret n°77-860 du 26 juillet 1977 relatif aux lotissements, le cahier des charges n'a plus à être approuvé par l'autorité administrative. Ce document s'analyse comme un contrat d'adhésion auquel souscrivent nécessairement les acquéreurs des lots et n'est donc pas opposable à l'administration lors de l'instruction des permis de construire sur un lot.

En revanche, avant cette date, lorsque ce document avait fait l'objet d'une approbation administrative, sa nature devenait « hybride ». Il restait un document contractuel mais doublé d'un caractère réglementaire du fait de cette approbation.

Tel est le cas pour le lotissement « Colombani », dont le cahier des charges a été approuvé par l'administration.

Ce cahier des charges contient des clauses dites de "nature réglementaire", à savoir des clauses organisant l'occupation et l'utilisation des lots prenant l'apparence des prescriptions pouvant être insérées dans un règlement de lotissement, ou figurer dans un règlement de PLU.

La délivrance des premiers permis de construire sur les lots qu'ils couvrent est conditionnée par leur respect.

Par la suite, le PLU de Bastia a été approuvé le 18 Décembre 2009. Le document a pour objectif d'assurer une cohérence en termes de densité, de hauteurs à la zone considérée.

Ce contexte peut donc conduire à des situations contradictoires. En effet, une autorisation d'urbanisme peut être délivrée par l'administration en méconnaissance du cahier des charges du lotissement.

Ainsi, l'autorisation délivrée pourrait être conforme au PLU, mais contraire aux dispositions contenues dans le cahier des charges.

## **2.2. Mise en concordance du cahier des charges avec le PLU**

En l'espèce, le lotissement « Colombani » datant de 1952, comporte comme document unique, un cahier des charges. Celui-ci constitue alors à la fois, un contrat de droit privé et un règlement. En effet, ayant été rédigé antérieurement au décret n°77-860 du 26 juillet 1977, les règles d'urbanisme qu'ils contiennent sont alors opposables à l'administration lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Cette problématique conduit donc la Ville à mettre en œuvre la procédure de mise en concordance du cahier des charges du lotissement avec le PLU prévue par l'article L. 442-11 du Code de l'Urbanisme.

L'objectif de cette procédure est de mettre en harmonie ce document afin d'unifier les règles opposables.





### 3.1. Présentation

Le lotissement « Colombani » est situé au Nord de la commune, dans le secteur du Castagno à proximité de l'hyper-centre. Ce lotissement est bordé au Nord par le chemin communal du Villayet et au Sud-Est, ainsi qu'au Sud-Ouest, par des résidences.

La création du lotissement « Colombani » a été autorisée par acte notarial en date du 17 octobre 1952, édité par Maître Charles MINGALON. Ce texte de portée réglementaire approuve également le cahier des charges.

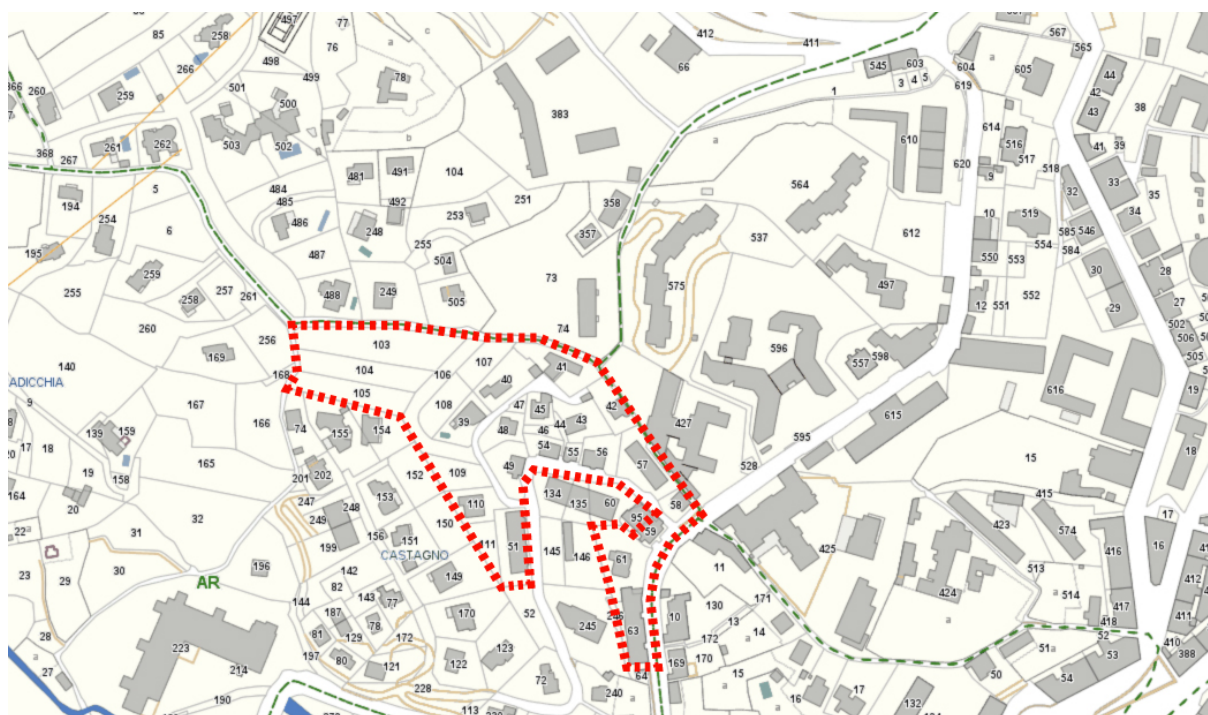


*Localisation du lotissement « Colombani »*





*Localisation du lotissement « Colombani »*



*Périmètre du lotissement « Colombani »*

**Les divergences entre l'acte notarial valant cahier des charges et le règlement du PLU**

Pour l'autorité compétente par délégation



Le périmètre du lotissement « Colombani » est inclus dans la zone suivante :

**Zone UC**

Cette zone est urbanisée sous forme mixte d'immeubles collectifs et d'habitat individuel en prolongement du centre ancien. La mixité de cette zone est à préserver. Elle se compose de trois secteurs qui se définies selon la morphologie du tissu urbain existant. Ils se différencient notamment par les hauteurs des constructions et la densité autorisée :

- UCa (15,8 ha) hauteur limitée à 15 m (R+4) ;
- UCb (9,4 ha) hauteur limitée à 12 m (R+3) ;
- UCc (42,04 ha) hauteur limitée à 9 m (R+2).

Le règlement intégral de la zone UC se trouve en annexe.

| Dispositions du cahier des charges du lotissement (à supprimer)                              | Dispositions du règlement du PLU (applicables actuellement)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Seuls les articles surlignés sont concernés par les dispositions du règlement du PLU.</p> | <p><b>Document graphique du PLU : Zone UC, secteur UCa du PLU.</b></p> <p><b><u>CHAPITRE III – ZONE UC</u></b></p> <p><u>Rappel :</u><br/>Sont également applicables les « Dispositions Générales » figurant au titre I du présent règlement</p> <p><u>Extrait du rapport de présentation :</u><br/>Zone urbanisée sous forme mixte d'immeubles collectifs et d'habitat individuel en prolongement du centre ancien.<br/>Elle se compose de trois secteurs qui se différencient par les hauteurs des constructions et la densité autorisée :<br/>-UCa<br/>-UCb<br/>-UCc</p> <p><b>Article 2-UC- Type d'occupation et de l'utilisation du sol soumis à conditions spéciales</b><br/>1. Les dépôts d'hydrocarbures, s'ils sont liés :</p> |





14  
§ 2. Les acquéreurs devront faire effectuer, à leurs frais, le piquetage des lots à eux vendus. Si ce piquetage était fait par les soins des vendeurs ou de leur représentant, les acquéreurs devront rembourser aux vendeurs, une somme forfaitaire de 5.000 francs pour chaque lots de la désignation qui précède.

Article Treizième : Habitation Bourgeoise :  
La propriété lotie étant exclusivement destinée à être habitée bourgeoisement, il est interdit aux acquéreurs et ce, à titre de servitude perpétuelle réciproque, d'utiliser les maisons qui seront édifiées à un autre usage que d'habitation bourgeoise ou maison de rapport à louer bourgeoisement.

Article Quatorzième : Constructions-Mode de leur établissement - Servitude de non aedificandi - Servitude de "n altus tellurum" - Limitation de la surface construite - Protection - Plantation - Tenue des propriétés :

§ 1er : Constructions :  
Il ne pourra être construit sur chaque parcelle qu'une seule maison qui sera implantée sur le terrain suivant les dispositions du plan de masse annexé à la minute des présentes.

§ 2er - Mode d'établissement des constructions :  
Les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec une bonne économie de la construction, la tenue générale des agglomérations et l'harmonie des paysages.

Est interdit tout postiche d'une architecture archaïque ou étrangère.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de machefer, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions.

Sont interdites toutes les initiatives de matériaux telles que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois, faux arbres.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les aveugles apparents doivent être traités avec les mêmes matériaux et dans le même esprit que les façades principales ou être enduits et présenter tout autre dispositif de revêtement accepté par le Service Départemental de l'Urbanisme.

Les couvertures devront être exécutées en Lauzes du pays de tuiles creuses ou tuiles dites romaines. L'emploi de tout autre matériau de couverture tel que fibrociment, tôles ondulées, éverit, aluminium, ardoises etc.... est interdit.

Toutefois les toitures-terrasses sont autorisées à condition qu'elles soient recouvertes d'une couche de sable ocré et qu'aucun revêtement étanché de couleur ne

- à une utilisation de chauffage

- aux besoins techniques impératifs d'une activité autorisée sous réserve qu'ils soient conçus et mis en œuvre de façon à ne pas entraîner pour le voisinage existant ou prévu par la vocation de la zone des inconvénients ou des risques importants et qu'ils soient liés aux activités des quartiers.

2. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à l'ensemble des conditions suivantes :

- qu'elles constituent l'annexe d'une activité autorisée sur le même fond de propriété et qu'elles soient indispensables au fonctionnement de l'établissement ;
- que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des personnes et des biens environnants ;
- qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit en raison de leur caractère peu nuisant, soit du fait de mesures prises pour l'élimination de ces nuisances ;
- que leur volume et leur aspect soient traités en cohérence avec la construction principale, ou qu'elles soient intégrées à cette dernière.

3. Sont autorisées les constructions à usage d'activités commerciales ou artisanales à condition de ne pas excéder une surface de plancher hors œuvre nette de 300 m2 par unité. L'extension d'une construction ayant atteint ce seuil n'est pas autorisée.



Le reste apparent.

Sont en conséquence, prohibés tous édifices en bois démontables ou non, à usage de clapier, poulailler, water closet ou dépôt d'outils.

§ 3°- Limitation de la surface construite : La surface des bâtiments ne pourra excéder vingt pour cent de la surface totale du lot.

§ 4°- Servitude de "Non aedificandi" A titre de servitude perpétuelle de non aedificandi réciproque entre chacun des lots mis en vente, il devra être laissé libre de toute construction, au devant de chaque lot, un espace de quatre mètres de largeur à partir de la limite de la voie et chemin projeté et sur tous les autres aspects des lots un espace égal à la moitié de la hauteur du mur de façade lui faisant face et avec un minimum de quatre mètres.

§ 5°- Servitude de "non altus tallendi" Les maisons à édifier sur les lots portant les numéros 16 à 27 seront élevées d'un étage sur rez de chaussée.

La hauteur des murs de façade mesurée à l'égout des ouvertures ne pourra en aucun point dépasser huit mètres.

A titre de servitude perpétuelle de "non altus tallendi" réciproque, aucune de ces constructions ne pourra être surélevée.

§ 6°- Protection des plantations - Sans préjudice de l'application des dispositions en vigueur concernant le déboisement et le défrichement, les arbres existants sur les lots mis en vente ne peuvent être abattus sans autorisation des vendeurs et du service de l'urbanisme.

Les arbres qui ne se trouveraient pas à la distance légale des limites séparatives devront subsister même si leurs branches s'étendent sur les parcelles limitrophes.

Si ces arbres viennent à périr pour quelque cause que ce soit, les propriétaires de des lots sur lesquels ils se trouvent devront obligatoirement les remplacer par ces arbres de même variété plantés à la distance légale.

Cette servitude est instituée à titre perpétuel et réciproque.

§. Tenue des propriétés- Les marges de reculement et d'isolement en bordure des voies, chemins et sentiers devront être aménagés en jardin et affectées à fleurs, arbustes et arbres à l'exclusion de toute culture maraîchère et potagère.

Le séchage du linge est interdit.

Ces espaces seront soigneusement entretenus

Article Quinzième : SYNDICAT -

Tant que les vendeurs resteront propriétaires, auront seuls l'administration des voies, chemins, et

## Article 9-UC- Emprise au Sol

L'emprise au sol des constructions, à l'exception des constructions à usage de parking dont l'emprise au sol n'est pas réglementée, ne pourra excéder 40 % de la superficie de la parcelle.

## Article 10-UC- Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions est définie et mesurée comme il est indiqué à l'annexe 10 du présent règlement.

Elle ne doit pas excéder :

- 15 m (R+4) dans le secteur UCa,
- 12 m (R+3) dans le secteur UCb,
- 9 m à 12 m (R+2 à R+3 pour 50 % de l'opération) dans le secteur UCC.

## Annexe 10

### Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout de toiture ou au niveau supérieur de l'acrotère, ouvrage techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

### Appréciation de la hauteur :

La hauteur du bâtiment sera sensiblement égale à la hauteur moyenne dominante des constructions environnantes ou à venir dans le cas d'un projet d'ensemble, situées de part et d'autre de la voie et dans l'alignement du terrain d'assiette.

### Terrain pentue :

En cas de terrain en pente, les constructions devront être implantées en respectant dans toute la mesure du possible la pente naturelle du terrain. En conséquence, les mouvements du terrain seront limités à ce qui est strictement nécessaire.

### Voie en déclivité :

Sur les voies en déclivité la hauteur effective des constructions nouvelles peut dépasser de 1,50 m la limite prescrite par le règlement de zone sous la réserve d'une cohérence d'ensemble. Cette disposition n'est pas applicable à la zone UA.



#### 4. CONSÉQUENCE DE LA MISE EN CONCORDANCE

L'objet de la mise en concordance consiste donc à supprimer la portée des clauses précédemment énoncées, afin que les règles d'urbanisme reposent exclusivement sur celles du PLU.

En effet, le tableau comparatif fait apparaître des divergences entre les dispositions du cahier des charges du lotissement et celles du PLU applicable à la zone concernée.

Cette situation étant de nature à générer des difficultés juridiques il convient de mettre en cohérence les deux documents.

La mise en cohérence aura pour conséquence la suppression, au sein du cahier des charges du lotissement, des articles 1, 3 et 5 de l'article quatorzième.

À l'issue de l'enquête publique, au cours de laquelle toute personne pourra déposer ses observations, le conseil municipal de Bastia sera saisi pour avis.

Un arrêté municipal prescrira alors la mise en concordance, lequel sera publié au Bureau des Hypothèques par les soins d'un notaire et fera l'objet de mesures de publicité régulières.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

02B-212000335-20210716-2021-07-23-08-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 23/07/2021

Affichage : 23/07/2021

Pour l'autorité compétente par délégation

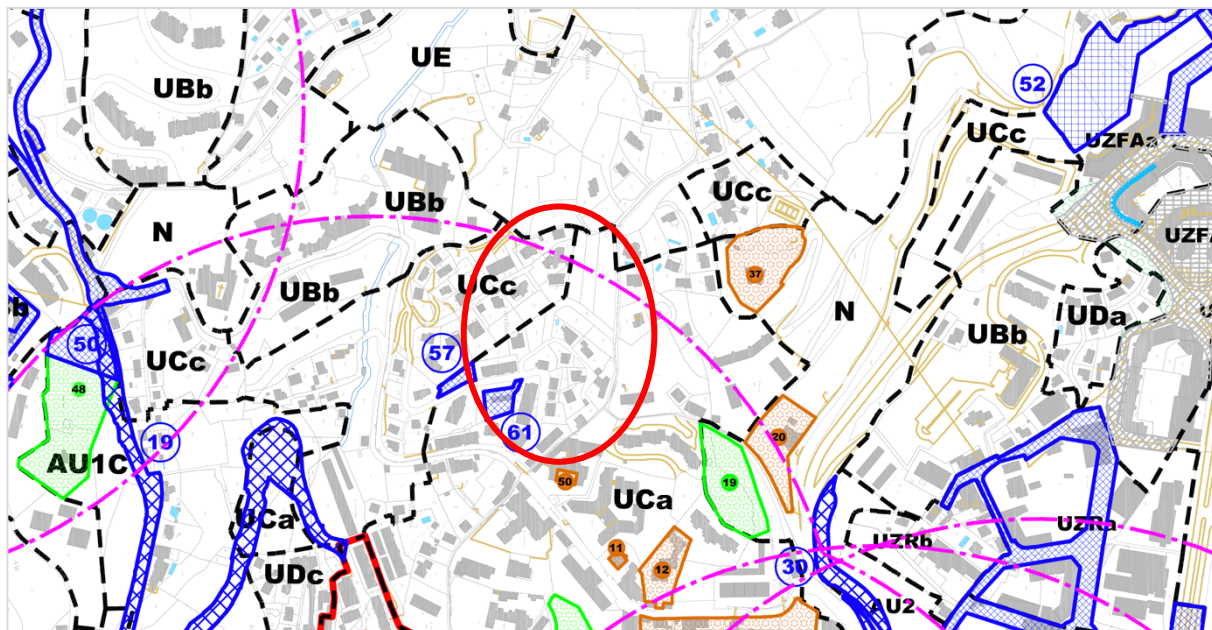


## ANNEXES





## ANNEXE 1 : EXTRAIT DE LA CARTOGRAPHIE DU PLU CONCERNANT LE LOTISSEMENT « COLOMBANI »





## ANNEXE 2 : REGLEMENT DE LA ZONE UC DU PLU

### **CHAPITRE III - ZONE UC**

#### **Rappel :**

Sont également applicables les « Dispositions Générales » figurant au titre I du présent règlement

#### **Extrait du rapport de présentation :**

Zone urbanisée sous forme mixte d'immeubles collectifs et d'habitat individuel en prolongement du centre ancien.

Elle se compose de trois secteurs qui se différencient par les hauteurs des constructions et la densité autorisée :

- UCa
- UCb
- UCc

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1- UC - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

1. Les établissements classés pour la protection de l'environnement soumis à autorisation ou à déclaration, à l'exception de ceux visés à l'article 2-UC.
2. Les installations et dépôts visés dans l'annexe n° 1 du présent règlement.
3. Les ouvertures de carrières ainsi que l'extraction de terre végétale.
4. L'aménagement des terrains en vue de camping ou du stationnement des caravanes.
5. L'implantation d'habitations légères de loisirs.
6. Le stationnement isolé de caravanes sauf sur le terrain d'implantation de la résidence principale de l'utilisateur et limité à une caravane par unité foncière.
7. Les constructions à usage exclusif d'entrepôts.
8. Les dépôts en plein air.
9. Sur les terrains potentiellement amiantés, les travaux en sous-sol autres que ceux destinés à la mise en place des réseaux et à la fondation de l'immeuble, sauf utilisation sur le terrain d'assiette des terres extraites en remblais ou évacuation des terres vers un site agréé.
10. Les activités industrielles et, d'une manière générale, les activités qui, du fait des nuisances qu'elles engendrent, ne sont pas compatibles avec la fonction résidentielle.



## **ARTICLE 2- UC - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES**

1. Les dépôts d'hydrocarbures, s'ils sont liés :
  - à une utilisation de chauffage
  - aux besoins techniques impératifs d'une activité autoriséesous réserve qu'ils soient conçus et mis en œuvre de façon à ne pas entraîner pour le voisinage existant ou prévu par la vocation de la zone des inconvénients ou des risques importants et qu'ils soient liés aux activités des quartiers.
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à l'ensemble des conditions suivantes :
  - qu'elles constituent l'annexe d'une activité autorisée sur le même fond de propriété et qu'elles soient indispensables au fonctionnement de l'établissement ;
  - que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des personnes et des biens environnants ;
  - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit en raison de leur caractère peu nuisant, soit du fait de mesures prises pour l'élimination de ces nuisances ;
  - que leur volume et leur aspect soient traités en cohérence avec la construction principale, ou qu'elles soient intégrées à cette dernière.
3. Sont autorisées les constructions à usage d'activités commerciales ou artisanales à condition de ne pas excéder une surface de plancher hors œuvre nette de 300 m<sup>2</sup> par unité. L'extension d'une construction ayant atteint ce seuil n'est pas autorisée.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 3- UC - ACCES ET VOIRIE**

#### **1. Accès :**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée en application de l'article 682 du code civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

En bordure des routes nationales et des routes départementales, les accès carrossables directs sont limités à un seul par opération. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

#### **2. Voirie :**

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, et de la protection civile.

Les voies terminées en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.



## **ARTICLE 4- UC -           DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1. Eau :**

Les constructions nouvelles doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable. Les branchements et les canalisations devront être de caractéristiques suffisantes et constituées de matériaux non susceptibles d'altérer de quelque manière que ce soit les qualités de l'eau distribuée.

### **2. Assainissement :**

#### **2.1. Eaux pluviales :**

Les eaux pluviales des toitures et plus généralement les eaux qui proviennent du ruissellement sur les voies, cours et espaces libres, seront convenablement recueillies et canalisées vers des ouvrages susceptibles de les recevoir : caniveau, égout pluvial public, ..., tant du point de vue qualitatif que quantitatif.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.

Les aménagements réalisés sur tout terrain constructible ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface, peut faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services techniques de la Commune, visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement et à augmenter le temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs.

#### **2.2. Eaux usées**

2.2.1 Le raccordement à l'égout public des eaux usées, y compris les eaux ménagères, est obligatoire.

2.2.2 L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux, est interdite.

#### **2.3. Rejets industriels**

Les rejets industriels font l'objet d'une autorisation de la Commune pour un déversement dans les réseaux sanitaires.

Les eaux de refroidissement pourront être déversées dans les réseaux pluviaux dans des conditions de température acceptables pour le milieu naturel récepteur.

### **3. Ordures ménagères :**

Les constructions nouvelles doivent comporter des locaux de stockage des déchets suffisamment grands, dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets.

Les locaux de stockage des déchets doivent, dans les constructions destinées à l'habitation, être aménagés de préférence au rez-de-chaussée ; dans le cas où ils sont implantés en sous-sol, un dispositif permettant la mise en œuvre de la collecte sélective depuis les parties communes de l'immeuble en rez-de-chaussée doit être prévu. Les locaux seront isolés et fermés lorsqu'ils donnent sous les fenêtres des habitants.

### **4. Electricité et téléphone :**

Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain, sur le domaine public comme sur terrain privé ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés techniques ou financières immédiates de mise en œuvre, dûment justifiées, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

### **5. Télévision :**





Toute construction nouvelle comportant plus de 5 logements doit prévoir une desserte collective en réseau de télévision.

#### **ARTICLE 5- UC - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

#### **ARTICLE 6- UC - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 m de l'alignement futur ou du recul, tels que portés au document graphique du règlement du P.L.U. ou, à défaut, de la limite de l'alignement existant. Cette distance peut être ramenée à 2 m en cas de terrain pentus. Toutefois, pour les constructions existantes ne respectant pas ce recul par rapport aux voies, une extension mesurée à l'alignement existant peut être autorisée si elle ne crée pas de gêne pour la circulation automobile et ne grève pas les aménagements viaires prévus dans le quartier.
2. Les constructions seront réalisées et organisées préférentiellement de manière à favoriser l'encadrement bâti des espaces publics.

#### **ARTICLE 7- UC - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche des limites séparatives est au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $L = H/2$ ) sans être inférieure à 4 m.
2. Toutefois, des implantations différentes pourront être admises dans les cas énoncés ci-après à condition que ces implantations, par rapport aux constructions existantes sur les fonds mitoyens, respectent les dispositions prescrites à l'article 8-UC et que l'aménagement des espaces non construits ne puisse s'en trouver compromis :
  - en cas d'opération d'ensemble ;
  - s'il s'agit de s'adosser à une construction existante implantée sur la limite parcellaire, en s'inscrivant dans le gabarit de ladite construction,
  - si la configuration des lieux, notamment la forme ou la topographie de la parcelle, ou les bâtiments existants et environnants, imposent de construire dans le respect de la continuité des façades bâties sur rue, laquelle s'apprécie eu égard à l'ordonnement général de la voie.
  - Si l'implantation en limite ou à une distance inférieure à la règle posée de  $L = H/2$ , assure une cohésion du tissu urbain environnant ou contribue au rééquilibrage des masses bâties dans l'objectif de présenter un aspect et un rythme compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

#### **ARTICLE 8- UC - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance minimum entre deux constructions non contiguës ne peut être inférieure à 8 m. Toutefois, cette distance peut être ramenée à 4 m en cas d'exiguïté de la parcelle ou si les façades en vis-à-vis ne comportent aucune baie éclairant les pièces principales affectées à l'habitat.

#### **ARTICLE 9- UC - EMPRISE AU SOL**



L'emprise au sol des constructions, à l'exception des constructions à usage de parking dont l'emprise au sol n'est pas réglementée, ne pourra excéder 40 % de la superficie de la parcelle.

#### **ARTICLE 10- UC - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est définie et mesurée comme il est indiqué à l'annexe 10 du présent règlement.

Elle ne doit pas excéder :

- 15 m (R+4) dans le secteur UCa,
- 12 m (R+3) dans le secteur UCb,
- 9m à 12 m (R+2 à R+3 pour 50 % de l'opération) dans le secteur UCc.

#### **ARTICLE 11- UC - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les projets par leur situation, par leur architecture, par leur dimension, ou par leur aspect extérieur, portent atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

1. Antennes et paraboles :

Les antennes et paraboles, qui seront obligatoirement implantées en toiture, ne devront pas être perceptibles depuis l'espace public. En cas de copropriété, les antennes et paraboles seront, soit collectives, soit regroupées en un seul emplacement en cas d'impossibilité technique dûment justifiée. Les antennes relais des opérateurs de téléphonie mobile ne pourront être autorisées qu'après l'établissement préalable d'un plan d'aménagement d'ensemble sur le territoire de la Commune validé par la Ville en accord avec les opérateurs. de nature à assurer la préservation de la typologie dominante des toitures de la Ville en répartissant de manière harmonieuse dans le respect des contraintes techniques les installations de ce type par îlot.

2. Façades commerciales :

L'aménagement des façades commerciales situées en rez-de-chaussée devra respecter et mettre en valeur la structure et l'architecture du bâtiment.

Les vitrines devront être disposées en retrait de 15cm au moins du nu extérieur de la façade et s'intégrer dans l'ordonnement du bâtiment. Toutefois des aménagements sensiblement différents pourront être admis en fonction de l'ordonnement général des lieux.

3. Toiture :

- pour les collectifs, bureaux, activités et services, les toitures terrasses n'excéderont pas 50% de la surface totale de la toiture et seront libres de tous éléments techniques (PAC,. Ventilations, climatisations, ....).  
Ces derniers seront localisés sous les couvertures.

- pour les autres constructions, les toitures terrasses n'excéderont pas 30% de la surface de la toiture et seront libres de tous éléments techniques (, PAC,. Ventilations, climatisations, ....).

Toutefois, l'utilisation de la toiture terrasse sur la totalité du projet est possible sur les terrains dont la pente est supérieure à 40% et dans la mesure où le projet présente des décrochés notables de volumes en hauteur et sur le linéaire des façades.

De plus la toiture terrasse est admise pour les bâtiments et équipement publics.

Les toitures terrasses seront interdites sur les immeubles anciens.

De plus, les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques pourront être refusés en cas d'atteinte à la vue depuis le domaine public.



## ARTICLE 12- UC - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Le stationnement des véhicules, y compris les deux roues, correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assurés en dehors des voies publiques.
2. Les espaces affectés au stationnement ne doivent pas être inférieurs à :
  - Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction.
  - Pour les constructions à usage de bureaux ou de services : 1 place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher du bâtiment.
  - Pour les constructions à usage de commerce : 1 place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher de vente ou d'exposition.
  - Pour constructions à vocation hôtelière : 1 place de stationnement pour 2 chambres ; concernant les autocars, 1 aire de dépose pour 50 à 150 chambres et 1 place de stationnement par tranche de 50 chambres au-delà de 150 chambres.
  - Pour les constructions à usage d'artisanat : 1 place de stationnement par tranche 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher de l'établissement.
  - Pour les établissements hospitaliers et les cliniques : 1 place de stationnement pour 3 lits.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle des constructions auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

## ARTICLE 13- UC - ESPACES BOISES EXISTANTS -ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La végétation des berges de rivières et ruisseaux, et les boisements des fonds de ravins doivent être conservés. Les autres plantations existant sur la parcelle seront soit maintenues soit remplacées par des plantations équivalentes.

### 1. Plantations des parcs de stationnement

Lorsque le stationnement à l'air libre des véhicules est organisé en aire comportant plusieurs rangées de parkings, ces dernières seront séparées par des plates-bandes de 2,50 m de largeur minimum, constituées de terre végétale sur une profondeur minimum de 0,70 m, plantées irrégulièrement à raison d'un arbre par place au minimum. Ces plates-bandes seront protégées par un « chasse-roue » d'une hauteur minimum de 0,20 m.

### 2. Plantations des voies

Les voies de circulation d'une emprise supérieure à 10 m doivent être plantées d'arbres d'alignement, éventuellement de façon unilatérale.

### 3. Espaces libres et espaces verts à aménager



- 3.1. Les espaces verts et espaces libres devront être aménagés pour le piéton et suivant des dispositions qui les rendent inaccessibles aux véhicules automobiles, sauf aux véhicules d'urgence et d'entretien.
- 3.2. Les espaces verts, qui ne pourront être inférieurs à 20% de la surface du terrain, devront être traités de manière à ce que la végétation soit structurante, au même titre que l'architecture, et non simplement décorative. Lorsque la végétalisation est pratiquée sous forme de massifs, ces derniers devront avoir une superficie minimum de 20 m<sup>2</sup> et une largeur minimum de 2 m.
- 3.3. Les espaces minéraux, tels que places, allées et promenades, seront traités avec des matériaux similaires à ceux utilisés pour les ouvrages publics de même nature.
- 3.4. Les espaces privés non bâtis et non affectés au stationnement seront plantés d'arbres de haute tige, au minimum à raison d'un sujet par tranche de 100 m<sup>2</sup>.

### SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE 14- UC - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.



ANNEXE 3 : CAHIER DES CHARGES DU LOTISSEMENT « COLOMBANI »



- 2 JAN 1962 - BASTIA A J. -

L'an mil neuf cent cinquante deux  
Le dix sept octobre  
Bastia, en l'étude de Me Charles MINGALON, no-  
taire à Bastia.

Pardevant Me Charles MINGALON, notaire à Bast  
successeur de son père soussigné :

ONT COMPARU :

Monsieur COLOMBANI Laurent Antoine, négociant  
et propriétaire et Madame PALERMI Marie Françoise  
son épouse, sans profession, demeurant ensemble à  
Bastia Boulevard Benoite Danesi, Villa Immaculée  
Conception ;

Nés, M. COLOMBANI à Bastia, le premier février  
mil huit cent quatre vingt treize et Mme COLOMBANI  
à Bigorno, le vingt et un janvier mil huit cent  
quatre vingt quinze

Lesquels, sous la condition suspensive de l'ar  
probation administrative à obtenir conformément à  
l'article 83 de la loi d'urbanisme du 15 juin 1943  
ont, par ces présentes, requis Me Charles MINGALON,  
notaire soussigné, d'établir le cahier des charges  
clauses et conditions sous lesquelles aura lieu  
la vente par lots d'un terrain d'une superficie  
totale d'environ trente mille mètres carrés, leur  
appartenant sur la commune de Bastia.

DESIGNATION DU TERRAIN LOTI :

Ce terrain tient au nord au chemin communal à  
l'est à la route nationale N° 199, au sud et à l'o  
est à la propriété des hoirs CECCONI-MINGALON.

Il est porté au cadastre de la commune de Bast  
sous les numéros 624 et 625 de la section C.

LOTISSEMENT :

Ledit terrain est divisé en deux parties .

Une première partie comprend quinze lots, nu-  
mérotes de 1 à 15 ; ils ont fait l'objet de ventes  
et de constructions antérieures à la loi d'urbanis-  
me du 15 juin 1943

Une deuxième partie qui fait l'objet du lotise-  
ment actuel .

Première partie : Les lots numérotés de 1 à 15  
desservis par un chemin carrossable, par la ligne  
de basse tension, par le gaz de ville et sont alim-  
mentés en eau potable .

Ces lots appartiennent aux propriétaires ci-  
après nommés :

Lot numéro 1 :

Le premier lot d'une contenance de six cent  
trente mètres carrés comprend une maison collectiv  
de seize appartements répartis comme suit :

- Cinq appartements à M. Laurent COLOMBANI
- 1 appartement à M. Ludovic NARELLI
- 1 appartement à M. BELLONI





003991



2 JAN 1962 BASTIA A J.



Deuxième bureau de Bastia

2

- 1 appartement à M/ LECCIA, adjudant en retraite
- 1 appartement à Mme Veuve SANTELLI à Canari
- 2 appartements à M. Jean Félix ACQUAVIVA
- 1 appartement aux époux LECCIA-COLOMBO
- 1 appartement à M. SUSINI
- 1 appartement à M. CARATINI à Nonza
- 2 appartements à M. ANTONIOTTI Dominique de Borgo

Lot numéro 2 :

Le lot numéro deux, d'une contenance de quatre cent mètres carrés, comprend une maison appartenant à M. Laurent COLOMBANI

Lot numéro 3 :

Le lot numéro 3, d'une contenance de trois cent quatre vingt cinq mètres carrés, comprend une maison appartenant à M. Laurent COLOMBANI

Lot numéro 4 :

Le lot numéro quatre, d'une contenance de six cent soixante neuf mètres carrés, comprend une maison appartenant à Monsieur Jean ORSINI, conservateur de Hypothèques de Bastia,

Lot numéro 5 :

Le lot numéro cinq, d'une contenance de quatre cent quatre vingt huit mètres carrés, comprend une maison appartenant à Monsieur Charles GHIZOT

Lot numéro 6 :

Le lot numéro six d'une contenance de deux cent trente mètres carrés, comprend une maison appartenant à M. LECCIA

Lot numéro 7 :

Le lot numéro sept, d'une contenance de cent trente deux mètres carrés, comprend une maison appartenant à M. Laurent COLOMBANI

Lot numéro 8 :

Le lot numéro huit, d'une contenance de deux cent quarante mètres carrés, comprend une maison appartenant aux Grands Travaux de Force et d'Eclairage.

Lots numéros 9, 10, 11, 12 et 13 :

Les lots numéros neuf, dix onze, douze et treize d'une contenance respective de six cent trente huit, deux cent vingt, deux cent cinquante, deux cent quatre vingt dix, et cinq mille cent mètres carrés, comprennent des immeubles appartenant à M. Laurent COLOMBANI.

Lot numéro 14 :

Le lot numéro quatorze, d'une contenance de six cent mètres carrés, comprend une maison collective de seize appartements dont :

- 13 appartements à M. Laurent COLOMBANI
- 2 appartements à M. GUALTIERI
- 1 appartement à M. BATTESTI



la minute des  
sentes



00000



== 2 JAN 1962 == BASTIA A J. ==



troisi

Lot numéro 15 :

Le lot numéro quinze, d'une contenance de cent mètres carrés, comprend un immeuble bâti à usage d'épicerie et appartenant à M. Laurent COLOMBANI

Deuxième partie :

La deuxième partie constitue le lotissement à considérer conformément aux dispositions de la loi sur l'urbanisme du quinze juin mil neuf cent quarante trois

Cette partie comprend douze lots, numérotés de 16 à 27 et teintés sur le plan et annexé.

Il y a lieu de considérer l'élargissement du chemin existant et son prolongement suivant ledit plan.

L'extension de la canalisation d'eau potable déjà existante, ainsi que celle du gaz de ville et de la ligne de basse tension.

L'égout collecteur, existant, recevra toutes les eaux usées et les eaux pluviales des nouveaux lots.

Lot numéro 16 :

Le lot numéro seize, d'une contenance de six cent soixante mètres carrés, est desservi par le prolongement du chemin existant.

Adduction d'eau, électricité, gaz de ville, ainsi que l'évacuation des eaux usées sont déjà assurées.

Lot numéro 17 :

Le lot numéro dix sept : d'une contenance de cinq cent quarante mètres carrés, est desservi par le chemin existant.

Adduction d'eau électricité et gaz sont déjà assurées. L'évacuation des eaux usées se fera par l'égout collecteur.

Lot numéro 18 :

Le lot numéro dix huit, d'une contenance de six cent quatre vingt mètres carrés ;

On accède à ce lot par le chemin existant.

L'amenée de l'eau, du gaz et de l'électricité sera assurée par les canalisations existantes.

L'évacuation des eaux usées par l'égout collecteur.

Lot numéro 19 :

Le lot numéro dix neuf a une contenance de cinq cent soixante mètres carrés ;

L'accès du lot se fera par le chemin existant.

L'amenée de l'eau, du gaz et de l'électricité est assurée par les canalisations existantes.

L'évacuation des eaux usées par l'égout collecteur.

Lot numéro 20 :

Le lot numéro 20 a une contenance de cinq cent trente mètres carrés ;

L'accès se fera par le chemin existant et par un chemin à construire.

L'amenée de l'eau, du gaz et de l'électricité est assurée par les canalisations existantes.

L'évacuation des eaux usées par l'égout collecteur.

Lot numéro 21 :

Le lot numéro vingt et un a une contenance de cinq cent soixante mètres carrés ;





003369



2 JAN 1932 BASTIA A J.

4

Il sera desservi par un chemin qui sera construit au fur et à mesure des réalisations du lotissement. L'amenée de l'eau du gaz et de l'électricité sera assurée par branchements sur les canalisations existantes.

L'évacuation des eaux usées par l'égout collectif.

Lot numéro 22 :

Le lot numéro vingt deux a une contenance de cinq cent quarante mètres carrés.

Il sera desservi par un chemin à construire.

L'amenée de l'eau, du gaz et de l'électricité sera assurée par branchement sur les canalisations existantes.

L'évacuation des eaux usées par l'égout collectif.

Lot numéro 23 :

Le lot numéro vingt trois a une contenance de quatre cent quatre vingt cinq mètres carrés ;

Il sera desservi par un chemin à construire.

L'amenée de l'eau, gaz et de l'électricité sera assurée par branchement sur les canalisations existantes.

L'évacuation par égout collectif.

Lot numéro 24 :

Le lot numéro vingt quatre a une contenance de six cent dix mètres carrés.

Il sera desservi par un chemin à construire ; L'amenée de l'eau, du gaz et de l'électricité sera assurée par branchement sur les canalisations existantes.

L'évacuation des eaux usées par l'égout collectif.

Lot numéro 25 : Le lot numéro vingt cinq a une contenance de neuf cent cinquante mètres carrés ;

Il sera desservi par un chemin à construire.

L'amenée de l'eau, du gaz et de l'électricité sera assurée par branchement sur les canalisations existantes.

L'évacuation des eaux usées par l'égout collectif.

Lot numéro 26 :

Le lot numéro vingt six a une contenance de mille quatre vingt mètres carrés.

Il sera desservi par un chemin à construire.

L'amenée de l'eau, du gaz et de l'électricité sera assurée par branchement sur les canalisations existantes.

L'évacuation des eaux usées par l'égout collectif.

PLANS :

Le lotissement susindiqué a fait l'objet :

1° d'un plan de délimitation indiquant l'emplacement et les limites tant des rues projetées que de chacun des lots à vendre, 2° l'assiette des égouts d'évacuation des eaux et matières résiduelles et des canalisations pour l'éclairage et l'adduction d'eau potable et leur raccordement avec les canalisations de la Ville de Bastia, étant précisé :

a/ que les égouts desservant les différents lots numérotés de 1 à 15 se jettent dans l'égout collectif AB ;

que les égouts desservant les lots numérotés 16 à 17 se jettent dans l'égout collectif AB ;

que les égouts desservant les lots numérotés de 18 à 21 se jettent dans l'égout collectif CD ;

que les égouts desservant les lots numérotés de 22 à 29

Lot numéro 27 :

Le lot n° 27 a une contenance de mille quatre vingt mètres carrés.

Il sera desservi par un chemin à construire.

L'amenée de l'eau, du gaz et de l'électricité sera assurée par branchement sur les canalisations existantes.

L'évacuation des eaux usées par l'égout collectif.

quatrième rôle.



10-268



2 JAN 1982 BASTIA A J.



à 27 se jetteront dans l'égout collecteur EF.  
Le tout se deversant dans le collecteur principal AB.

b/ Que l'alimentation en eau potable des lots numérotés de 1 à 15 est assurée par une canalisation partant d'un réservoir " R " .

Que l'alimentation en eau potable des lots numérotés de 16 à 27 se fera par branchement sur la canalisation existante suivant le plan .

2°- Et d'un programme des conditions d'établissement des rues et des chemins ; des égouts, des canalisations pour l'eau et l'éclairage et en général de l'aménagement du lotissement .

De chacun desquels plan et programme un exemplaire, certifié véritable par les comparants est demeuré annexé aux présentes, après avoir revêtu d'une mention de cette annexe .

Et également demeuré annexé aux présentes après mention un plan à l'échelle de 1/1.000<sup>e</sup> tant de l'ensemble du terrain que des rues et chemins projetés et de chacun des lots mis en vente .

#### LOCATIONS :

M. et Mme COLOMBANI, comparants déclarent que le terrain faisant l'objet du présent lotissement est libre de toute location .

#### ETABLISSEMENT DE PROPRIETE

Le terrain présentement loti appartient à la communauté légale de biens existant entre M. et Mme COLOMBANI, comparants pour avoir été acquis par M. Laurent COLOMBANI en cours de mariage de Mesdemoiselles Antonia et Xavière, sœurs TRISTANI toutes deux propriétaires, demeurant ensemble à Bastia, suivant acte passé devant Me Jacques MINGALON, notaire à Bastia père et prédécesseur immédiat du notaire soussigné le vingt huit juin mil neuf cent trente .

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de CENT VINGT MILLE FRANCS, sur lequel vingt mille francs ont été payés comptant aux termes du contrat qui en contient quittance et le surplus stipulé payable le sept octobre mil neuf cent trente, sans intérêts ;

Monsieur Laurent COLOMBANI s'est libéré du solde de son prix aux mains des vendeuses, aux termes d'une quittance reçue par Me Jacques MINGALON, le dix neuf mai mil neuf cent trente six, contenant en outre mainlevée de l'inscription d'office prise lors de la transcription de la vente et la radiation définitive de cette inscription a été opérée le vingt six mai suivant ainsi que le constate un certificat délivré à cette date par Monsieur le Conservateur des Hypothèques de Bastia .

Les comparants déclarent dispenser le notaire soussigné d'établir, ici plus ample origine et s'en référer à celle mentionnée dans l'acte susvisé du vingt huit juin mil neuf cent trente .

#### DECLARATIONS D'ETAT CIVIL :

Les comparants déclarent qu'ils sont nés comme ils l'ont indiqué en tête des présentes et qu'ils sont





903967



== -2 JAN 1982- BASTIA A J. ==



ixième

mariés en uniques nocces sous le régime de la communauté légale de biens à défaut de contrat ayant procédé leur union célébrée à la Mairie de Lento ( Corse) le onze avril mil neuf cent dix sept .

# CHARGES ET CONDITIONS

## Chapitre Premier

### CONDITIONS ORDINAIRES ET GENERALES :

Les ventes des lots, ci-dessus établis, seront soumises aux clauses, charges et conditions générales suivantes :

#### Article Ier - Stipulation de Garantie :

La vente sera faite avec garantie solidaire de la part des vendeurs de tous troubles et empêchements quelconques .

En conséquence, par suite du concours solidaire de Madame COLOMBANI à la vente, chacun des lots vendus sera aux acquéreurs quitte et affranchi de l'hypothèque légale de ladite dame .

Les acquéreurs seront tenus de prendre les terrains à eux vendus dans l'état où ils se trouveront au jour fixé pour leur entrée en jouissance .

Il n'y aura aucune garantie ni répétition de part ni d'autre, pour raison, soit de mitoyenneté, soit de la nature du sol et du sous sol, soit enfin d'erreur dans la désignation .

La contenance de chaque lot sera garantie exacte telle qu'elle est indiquée dans la désignation des lots .

Les acquéreurs auront huit jours à compter de leur entrée en jouissance, pour faire vérifier, si bon semble et à leurs frais, la contenance des lots à eux vendus ; passé ce délai, ils seront déchus de tout droit de réclamation, alors même que la différence de mesure en plus ou en moins excéderait un vingtième, cette différence devant faire le profit alors le profit ou la perte de l'acquéreur .

Si des réclamations se produisaient dans le délai ci-dessus fixé et qu'elles soient reconnues fondées par le géomètre des vendeurs, le prix de la vente, primitivement établi, serait modifié proportionnellement à la différence réellement existante en se basant sur le prix total indiqué dans l'acte de vente .

#### Article deuxième - Servitudes :

Les acquéreurs jouiront des servitudes actives et souffriront les servitudes passives, apparentes ou non apparentes, continues ou discontinues, s'il en existe sauf à faire valoir les unes et à défendre les autres à leurs risques et périls sans recours contre les vendeurs et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait, soit en vertu de titres réguliers et non prescrits, soit en vertu de la loi, comme aussi sans que la même clause puisse nuire aux droits résultant en faveur des acquéreurs de la loi du 23 mars 1855.

A cet égard, M. et Madame COLOMBANI déclarent que



- 2 JAN 1952 - BASTIA A J.

personnellement, ils n'ont créé aucune servitude sur les terrains mis en vente et qu'à leur connaissance il n'existe aucune, en dehors de celles qui vont être créées entre les divers lots.

#### Article Troisième - Entrée en jouissance

Les acquéreurs seront propriétaires des lots de terrain par eux, à compter du jour des ventes qui leur seront consenties.

L'entrée en jouissance de ces lots sera fixée lors de chacune des ventes.

#### Article Quatrième - Contributions et Charges :

Les acquéreurs acquitteront les contributions et charges de toute nature, auxquelles les immeubles qui leur seront vendus, peuvent et pourront être assujettis à compter du jour qui sera fixé pour leur entrée en jouissance, de toute manière que, les vendeurs ne soient jamais inquiétés ni recherchés pour quelque cause que ce soit à ce sujet.

Spécialement, les acquéreurs rembourseront aux vendeurs, en même temps que le paiement du prix de vente lesdits impôts ou contributions, mais seulement pour l'année courante.

#### Article Cinquième - Frais, Honoraires et droits

Chaque acquéreur devra acquitter en même temps que son prix principal de vente ou que la partie de ce prix qu'il sera tenu de payer comptant et ce, en sus et sans diminution de son prix d'acquisition :

1/- Entre les mains des vendeurs une somme de cinq mille francs par lot, à forfait, pour frais de délimitation au moyen de piquets du lot ou de chacun des lots à lui vendus et du plan destiné à être annexé au contrat de chaque vente.

2/- Et entre les mains et sur la simple quittance du notaire rédacteur, les frais, droits et honoraires de la vente faite à son profit, en ce compris le coût de la grosse à en délivrer aux vendeurs.

- dans la proportion de un douzième par lot, les frais du présent cahier des charges et de l'expédition transcrite qui en sera remise aux vendeurs, ainsi que ceux de transcription du cahier des charges.

- Et le coût de la grosse dudit acte de vente à délivrer aux vendeurs si elle est nécessaire. Les acquéreurs supporteront en outre bien entendu, les frais de la quittance de la partie du prix qui ne sera payée comptant.

#### Article Sixième - Paiement du prix :

Le prix principal de la vente sera payé, soit comptant, soit aux époques qui seront convenus avec chaque acquéreur, avec les intérêts qui seront stipulés dans chaque contrat.

Les paiements en principal et intérêts seront effectués à Bastia en l'étude du notaire rédacteur ou en la demeure des vendeurs et ils ne pourront avoir lieu valablement qu'en bonnes espèces de monnaie ayant cours et billets de la Banque de France et non autrement.

#### Article Septième - Réserve de Privilège :

Indépendamment de l'action résolutoire qui appar-





125



2 JAN 1921 BASTIA A J.



Titulaire

tient aux vendeurs, chacun des lots vendus demeurera spécialement affecté par privilège au paiement des prix et à l'exécution des charges, clauses et conditions de vente.

Et spécialement pour validité des inscriptions d'office à prendre au Bureau des Hypothèques de Bastia, les vendeurs font élection de domicile à Bastia, en l'étude du notaire soussigné.

Article Huitième - Condition résolutoire à défaut de Paiement du prix :

A défaut de paiement de tout ou partie du prix dans les termes ci-après stipulés, la vente faite au droit de l'acquéreur qui n'aura pas effectué ce paiement à l'article sera résolue de plein droit, conformément à l'article 1656 du Code Civil, un mois après que l'acquéreur aura été mis en demeure, par une sommation, contenant déclaration formelle par les vendeurs de leur intention de profiter de la présente clause sans préjudice pour ceux-ci de leurs droits à tous dommages intérêts.

Article Neuvième - Transcription et purge des Hypothèques : Une expédition du présent cahier des charges sera transcrite au Bureau des Hypothèques de Bastia en même temps que la première des ventes qui sera réalisée.

En outre, chacun des acquéreurs sera tenu de faire transcrire, à ses frais audit Bureau des Hypothèques de Bastia, une expédition de la vente qui lui sera consentie ? Et faute par l'acquéreur d'avoir justifié aux vendeurs dans les vingt jours qui suivront la vente du dépôt du contrat de vente audit Bureau des hypothèques par la notification qui lui sera faite, dans ce délai du certificat de dépôt délivré par le conservateur, les vendeurs demeureront autorisés à faire procéder eux-mêmes à cette transcription et à lever à cet effet, toutes grosses et expéditions aux frais de l'acquéreur.

Ce dernier remplira en outre, si bon lui semble, les formalités prescrites par la loi pour la purge des hypothèques légales le tout à ses frais et dans le délai de quatre mois à partir du jour de la vente.

Si, par suite, il y a ou survient des inscriptions transcriptions ou mentions grevant l'immeuble mis en vente, ledit acquéreur sera tenu d'en faire la dénonciation aux vendeurs au domicile ci-après élu et ceux-ci auront quarante jours pour rapporter les certificats de radiation ou de rejet des dites inscriptions, transcriptions ou mentions, pendant ce délai, l'acquéreur ne pourra faire ni offres, ni consignation de son prix ni faire aucune notification aux créanciers inscrits à moins qu'il n'y soit contraint par les voies légales.

Au surplus, l'acquéreur sera garanti et indemnisé sur son prix de tous frais extraordinaires de transcription et de purge.

Article Dixième - Remise des titres :

Les vendeurs ne remettront aucun ancien titre de propriété aux acquéreurs qui pourront se faire délivrer.



00-984



2 JAN 1952 BASTIA A. J.



Neuvy-Bastie

à leurs frais, toutes expéditions et tous frais d'actes ou jugements concernant l'origine de propriété de l'immeuble présentement mis en vente.

A cet égard, les acquéreurs demeurent purement et simplement subrogés dans les droits des vendeurs.

#### Article Onzième - Election de domicile

Les vendeurs et leurs acquéreurs demeureront soumis pour tous les effets des ventes faites en conséquence du présent cahier des charges à la juridiction du Tribunal de Première Instance de Bastia et, à défaut d'élection de domicile spéciale à Bastia par les acquéreurs elle sera de plein droit en l'étude du notaire soussigné.

#### CHAPITRE DEUXIEME

#### CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES A L'ETABLISSEMENT DES RUES, CHEMINS ET SENTIERS PROJETES A LEUR AMENAGEMENT, A LEUR ENTRETIEN ET AUX CONSTRUCTIONS-

Sous réserve des modifications et additions qui pourraient être imposées par l'Administration, les vendeurs et les acquéreurs seront respectivement soumis aux conditions particulières suivantes établies conformément à la loi du 15 juin 1943.

Les modifications apportées à ces conditions par l'Administration seront constatées par un acte en suite des présentes.

#### Article Premier - Voies et Chemins projetés

Il sera établi pour desservir le lotissement : un chemin d'une largeur de cinq mètres en continuation du chemin déjà existant : Partie MN à construire.

#### Article Deuxième - Délai d'exécution des voies et chemins : Le lotissement sera exécuté en deux tranches successives.

1<sup>ere</sup> tranche : La voie existante bordant les terrains numérotés de 16 à 21 sera élargie et reprofilée dès l'approbation du présent cahier des charges par l'administration.

2<sup>eme</sup> tranche : La voie bordant les chemins numérotés de 22 à 27 sera commencée et terminée par les vendeurs conformément à l'article 86 de la loi sur l'Urbanisme du 15 juin 1943, avant toute vente de ces terrains.

Les frais de cet établissement seront récupérés sur les acquéreurs dans les proportions à et dans les délais indiqués à l'article Six ci-après.

#### Article Troisième - Conditions et mode d'exécution des voies, chemins et sentiers : Les voies, chemins et sentiers ensemble les égouts, bouches d'égout, canalisation d'eau potable, canalisation d'éclairage et de gaz avec leur raccordement aux voies, égouts et canalisations publiques seront exécutés selon le programme ci-dessus annexé, sous la réserve des modifications qui seraient demandées par l'Administration.

Il sera ménagé un arc de cercle de quatre mètres de rayon à chaque intersection des voies entre elles





BASTIA A J.

2 JAN 1932

et avec les voies publiques.

Article Quatrième - Propriété du sol des voies, chemins et sentiers : Le sol des voies, chemins et sentiers appartiendra aux acquéreurs de chaque lot au droit de la propriété jusqu'au milieu de ces voies, chemins et sentiers.

Toutefois, par suite de leur affectation, le sol des voies et chemins et sentiers ne pourra être vendu par les acquéreurs séparément du surplus de leur propriété dont il se trouvera l'accessoire provisoire et il ne pourra être grevé d'aucune charge hypothécaire ou autre, de la part de qui que ce soit.

Ledit droit de propriété cessera le jour où la commune de Bastia aura classé ladite voie comme voie publique et en sera devenue propriétaire. Lors de ce classement, la propriété du sol de la voie passera à la commune libre de toute charge hypothécaire ou autre.

Article Cinquième - Affectation Perpétuelle dudit sol à l'état de voies de circulation :

Le sol desdites voies, chemins et sentiers est affecté, à perpétuité, à l'état de voie de circulation à titre de servitude réciproque entre les acquéreurs de chacun des lots mis en vente. Tant que lesdites voies, chemins et sentiers ne seront pas classées par la commune de Bastia comme voies communales, elles resteront absolument privées et réservées en conséquence, aux acquéreurs des lots mis en vente, pour eux, leurs fournisseurs, ouvriers, employés et visiteurs, sans que les habitants de Bastia et les étrangers aient le droit de s'en servir.

Toutefois, les vendeurs ne seront, en aucune cas responsables des infractions qui se produiraient de ce chef, et ils n'entendent nullement assumer l'obligation de faire observer et respecter cette clause, chaque intéressé devant agir directement, si bon lui semble, contrevenant, par tous moyens et voies de droit, mais sans recours contre les vendeurs ni aucune mise en demeure de ceux-ci.

En outre, les vendeurs déclarent qu'ils déclarent qu'ils se réservent d'accorder un droit de passage aux propriétaires du terrain situé au sud, à l'ouest et à l'est du présent lotissement.

Ces voies et chemins ne pourront desservir directement ou indirectement que les parcelles appartenant à ce propriétaire ou à ses ayants droits sans dépasser en aucune façon la limite nord de la propriété qu'il possède au jour de l'établissement du présent cahier des charges.

Article Sixième : Contribution des acquéreurs aux frais de premier établissement : Les frais de premier établissement des voies, chemins et sentiers (empierrement, goudronnage, canalisations égouts) en un mot la mise en viabilité avancés par les vendeurs seront récupérés sur chacun des acquéreurs, au prorata de la façade de leurs lots sur la rue, et ce, savoir : le dixième de la signature de chaque vente et par provision

rais

dixième rôle



2 JAN 1932 BASTIA A J.

à concurrence de 10 mètres de façade et, pour le surplus suivant le décompte qui en sera établi par les vendeurs dans le délai de un mois du jour de la vente, sans intérêts jusque là.

Article Septième - Contributions aux frais d'entretien des voies, chemins et sentiers : Tous les frais d'entretien, réparations, remises en état totales ou partielles, améliorations, balayage et éclairage des voies, chemins et sentiers ainsi que toutes dépenses et charges généralement quelconques, qui seraient nécessaires ou utiles ou qui seraient imposées par l'Administration ou la commission d'Hygiène et de Salubrité incomberont aux acquéreurs des lots présentement mis en vente en proportion de leur façade sur la rue.

Toutefois, à titre transitoire, il est formellement stipulé que les vendeurs n'auront pas à contribuer à cet entretien pour tous lots non vendus; et que par conséquent la charge de cet entretien incombera exclusivement et en totalité aux acquéreurs des lots vendus.

En ce qui concerne les voies et chemins visés plus haut sur lesquels le propriétaire du terrain situé au nord Est aura droit de passage, les frais d'entretien seront proportionnellement à la longueur respective de cette voie et du chemin sur chacune des propriétés.

A titre d'exemple si la longueur totale de la voie sur les deux terrains est de cinq cents mètres carrés dont cent sur la cité Jardin faisant l'objet du présent cahier des charges et quatre cents sur celle de la propriété limitrophe, le ou les propriétaires des parcelles bordant devront participer aux frais d'entretien dans la proportion des 4/5ème du montant total.

Après l'acceptation de la rue par la commune et son classement comme voie communale, toutes les propriétés en bordure de ladite rue seront, naturellement, et sans discussion, astreintes aux charges communales en résultant.

Article Huitième - Classement des voies, chemins et sentiers par la Commune de Bastia :

Lorsque la commune de Bastia aura décidé de recevoir les voies chemins et sentiers projetés comme voie publique, tout propriétaire d'un terrain en bordure de cette rue aura le droit d'abandonner ladite rue à la commune sous la seule condition par celle-ci de prendre à sa charge pour l'avenir les dépenses d'entretien, de viabilité et autres; et, l'abandon ainsi fait, par un seul propriétaire riverain, comme mandataire irrecevable de tous les autres propriétaires riverains.

Article Neuvième - Utilisation des voies - chemins et sentiers : Jusqu'à ce que les voies, chemins et sentiers soient acceptés par la commune comme voie communale leur utilisation sera soumise aux conditions suivantes :

1er - Les voies, chemins et sentiers devront toujours être laissés et tenus libres sur tout leur parcours et en parfait état de propreté. Il ne pourra donc sous aucun prétexte y être fait aucun dépôt de matériaux, i-





002001



2 JAN 1932 BASTIA A. J.



12

mondices, détritiques ou objets quelconques. Chaque acquéreur devra constamment assurer l'observation de cette clause au droit de sa propriété.

La circulation des voitures non suspendues même légères et leur stationnement seront interdits sur les dites voies tant qu'elles n'auront pas été classées dans la voirie urbaine.

Cette interdiction s'appliquera également à toutes voitures maraîchères, de cultivateurs, de commerçants, de forains; roulotteurs et autres.

Mais les vendeurs ne pourront en aucun cas être rendus responsables du fait de la non observation de la présente clause, même s'il en résulte un dommage pour la voie privée dont les réparations, si elles étaient nécessaires rentreraient dans les charges dont il est question sous l'article Septième ci-dessus, sans tout recours et répétition contre qui que ce soit.

Bien entendu, chaque acquéreur aura le droit pour les besoins des réparations qu'il aurait à faire et de ses approvisionnements d'amener à pied d'œuvre et sur le place ses matériaux et provisions au moyen de charrois nécessaires, ainsi que les voitures nécessaires pour ses emménagements et déménagements, mais pour ce faire, les voitures ne devront stationner que le temps strictement nécessaire pour les chargements et déchargements et elles ne pourront faire sur ladite voie, que les dépôts provisoires strictement nécessaires desdits matériaux et approvisionnements dont la rentrée devra être effectuée immédiatement par les soins de chaque propriétaire des lots.

2- Tout acquéreur de lot bordant les voies, chemins et sentiers sera tenu de souffrir l'établissement et l'entretien sur la clôture ou sur les constructions de son lot et sans indemnité, de tous signes indicateurs des voies, chemins et sentiers ou de fils nécessaires pour toute communication télégraphique, téléphonique fils de lumière et autres.

Chaque acquéreur devra constamment tenir sa façade et la chaussée de la voie ou du chemin ou du sentier en face de son lot, en bon état de propreté et d'entretien; il devra enlever les herbes qui pourraient pousser sur la chaussée ou dans le caniveau et faire procéder lui-même, à ses frais, à l'enlèvement des boues et ordures pouvant se trouver dans la partie de sa voie, chemin ou sentier dont il aura la propriété sans pouvoir faire, sur cette partie, aucun dépôt d'ordures ou de matériaux et rien n'y laisser séjourner. Pour l'enlèvement des ordures une convention pourra intervenir avec la ville de Bastia afin qu'il soit assuré par ses services et dans le cas où elle ne pourrait être conclue, chaque propriétaire devra incinérer dans un four installé à cet effet dans le jardin.





reçu le 23/07/2021

BASTIA A J. 2 JAN 1932

13

3°- Les acquéreurs devront faire numéroté leurs propriétés sur les voies, chemins et sentiers du lotissement suivant l'usage.

4°- Les propriétaires des lots vendus devront se conformer à tous arrêtés, à toutes décisions municipales ou autres et à tous règlements de ville et de police au même titre que si les voies, chemins et sentiers étaient des voies publiques.

5°- Si par suite de travaux, constructions, transport de matériaux ou autres causes, prévus ou non prévus, un acquéreur, son entrepreneur, ses domestiques, ouvriers ou gens à son service, causaient des dégradations aux voies, chemins et sentiers, aux clôtures ou autres accessoires, il serait tenu de faire remettre en bon état immédiatement et à ses frais les parties ainsi détériorées, faute de réfection ou de réparation dans le délai d'un mois du jour de la sommation, M. et Mme COLOMBANI ou leurs représentants, ou le syndic dont il sera parlé ci-après, auront le droit d'y faire procéder, aux frais de l'acquéreur responsable.

Enfin, les vendeurs déclinent toute responsabilité en ce qui concerne la surveillance et la conservation de la propriété des acquéreurs ou de leurs représentants.

Lesdits acquéreurs devront pourvoir eux mêmes, ainsi qu'ils aviseront, à la garde de leurs propriétés, ainsi qu'à leur conservation.

#### Article Dixième - Eaux Pluviales et Ménagères -

Il y aura par immeuble une fosse septique recevant les matières usées et dont l'affluent recevra les eaux pluviales et ménagères qui seront canalisées jusqu'à légout installé par les vendeurs et desservant cet immeuble. Les acquéreurs ne pourront déposer aucun immondi quelconque dans les voies, chemins et sentiers.

Article Onzième - Exploitation du sol : Il est expressément interdit aux acquéreurs d'ouvrir des carrières ou fouilles dans les lots par eux acquis, en vue de l'extraction de pierres, sables, ou cailloux, pour la vente de ces matériaux à des particuliers.

#### Articles Douzième Clôtures :

Ier: Il sera construit en bordure de la route une murette de clôture d'un mètre de hauteur.

Tous les portails d'entrée seront du même modèle qui devra être agréé par le Service Départemental de l'Urbanisme.

Sur tous les autres aspects des lots vendus, les clôtures seront constituées par des haies vives constituées par des fusains, bois, trènes, cyprès, lauriers, romarin dont la hauteur ne devra pas dépasser deux mètres. Toutefois, afin de marquer les limites séparatives, les acquéreurs pourront s'ils le désirent, se clore par un grillage "gantois" au milieu de la haie vive, ils devront alors se conformer ainsi qu'à tous règlements ou usages concernant la mitoyenneté.



ement



2 JAN 1932 BASTIA A. J.



uatoir Bastia rôle

14

§2 : Les acquéreurs devront faire effectuer, à leurs frais, le piquetage des lots à eux vendus. Si ce piquetage était fait par les soins des vendeurs ou de leur représentant, les acquéreurs devront rembourser aux vendeurs, une somme forfaitaire de 5.000 francs pour chaque lots de la désignation qui précède.

Article Treizième : Habitation Bourgeoise :

La propriété lotie étant exclusivement destinée à être habitée bourgeoisement, il est interdit aux acquéreurs et ce, à titre de servitude perpétuelle réciproque, d'utiliser les maisons qui seront édifiées à un autre usage que d'habitation bourgeoise ou maison de rapport à louer bourgeoisement.

Article Quatorzième : Constructions-Mode de leur établissement-Servitude de non aedificandi-Servitude de "n altus tellendi" - Limitation de la surface construite - Protection-Plantation - Tenue des propriétés :

§ 1er : Constructions :

Il ne pourra être construit sur chaque parcelle qu'une seule maison qui sera implantée sur le terrain suivant les dispositions du plan de masse annexé à la minute des présentes.

§ 2°- Mode d'établissement des constructions :

Les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec une bonne économie de la construction, la tenue générale des agglomérations et l'harmonie des paysages.

Est interdit tout postiche d'une architecture archaïque ou étrangère.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un pavement, d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de machefer, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions.

Sont interdites toutes les initiatives de matériaux telles que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois, faux arbres.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les aveugles apparents doivent être traités avec les mêmes matériaux et dans le même esprit que les façades principales ou être enduits et présenter tout autre dispositif de revêtement accepté par le Service Départemental de l'Urbanisme.

Les couvertures devront être exécutées en Lauzes du pays de tuiles creuses ou tuiles dites romaines. L'Emploi de tout autre matériau de couverture tel que fibro-ciment, tôles ondulées, éverit, aluminium, ardoises etc.... est interdit.

Toutefois les toitures-terrasses sont autorisées à condition qu'elles soient recouvertes d'une couche de sable ocré et qu'aucun revêtement étanché de couleur ne





CO 3318



BASTIA A J.

2 JAN 13 2022



ratre reste apparent.

Sont en conséquence, prohibés tous édifices en bois démontables ou non, à usage de clapier, poulailler, water closet ou dépôt d'outils.

§ 3°: Limitation de la surface construite: La surface des bâtiments ne pourra excéder vingt pour cent de la surface totale du lot.

§ 4°- Servitude de "Non aedificandi" A titre de servitude perpétuelle de non aedificandi réciproque entre chacun des lots mis en vente, il devra être laissé libre de toute construction, au devant de chaque lot, un espace de quatre mètres de largeur à partir de la limite de la voie et chemin projeté et sur tous les autres aspects des lots un espace égal à la moitié de la hauteur du mur de façade lui faisant face et avec un minimum de quatre mètres.

§ 5°- Servitude de "non altus tallendi"  
Les maisons à édifier sur les lots portant les numéros 16 à 27 seront élevées d'un étage sur rez de chaussée.

La hauteur des murs de façade mesurée à l'égout des couvertures ne pourra en aucun point dépasser huit mètres.

A titre de servitude perpétuelle de "non altus tallendi", réciproque, aucune de ces constructions ne pourra être surelevée.

§ 6°- Protection des plantations - Sans préjudice de l'application des dispositions en vigueur concernant le déboisement et le défrichement, les arbres existants sur les lots mis en vente ne peuvent être abattus sans autorisation des vendeurs et du service de l'urbanisme.

Les arbres qui ne se trouveraient pas à la distance légale des limites séparatives devront subsister même si leurs branches s'étendent sur les parcelles limitrophes.

Si ces arbres viennent à périr pour quelque cause que ce soit, les propriétaires de lots sur lesquels ils se trouvent devront obligatoirement les remplacer par ces arbres de même variété plantés à la distance légale.

Cette servitude est instituée à titre perpétuel et réciproque.

§. Tenue des propriétés- Les marges de recul et d'isolement en bordure des voies, chemins et sentiers devront être aménagés en jardin et affectées à fleurs, arbustes et arbres à l'exclusion de toute culture maraîchère et potagère.

Le séchage du linge est interdit.

Ces espaces seront soigneusement entretenus

Article Quinzième: SYNDICAT -

Tant que les vendeurs resteront propriétaires, auront seuls l'administration des voies, chemins, et





00.777



BASTIA A J.



izième rôle

16

sentiers avec faculté de déléguer leur gestion et leurs pouvoirs à un mandataire de leur choix dont les honoraires seront compris dans les dépenses communes et réparties conformément à l'article septième ci-dessus.

Les pouvoirs d'administration comprendront tous ceux nécessaires à l'entretien et à la réparation de ladite voie par telles personnes et aux prix, charges et conditions que les vendeurs ou l'administrateur de la voie, désigné par eux aviseront, payer toutes sommes dues, répartir les dépenses, percevoir les sommes incombant à chaque propriétaires, en donner quittance, En cas de difficultés ou à défaut de paiement, exercer toutes poursuites, contraintes et diligences nécessaires, depuis les préliminaires de la conciliation jusqu'à l'entière exécution de tous jugements et arrêts.

Tous les ans, l'administrateur dressera un état général des dépenses avec leur répartition et en adressera une copie à chaque propriétaire et intéressé qui devra faire le versement de la part lui incombant dans les dépenses communes, dans les quinze jours de la réception de cette copie. Faute de quoi, il pourra y être astreint par tous les moyens et voies de droit sur les poursuites de l'Administrateur.

Tous les ans, dans le courant du mois de mars, sur convocation de l'administrateur, aura lieu une réunion de tous les propriétaires riverains de ladite rue. L'administrateur pourra, en outre provoquer des réunions supplémentaires, s'il le juge utile.

Dans le cas où les co-propriétaires jugeraient personnellement, une réunion supplémentaire nécessaire, ils pourront la provoquer, mais à condition que le tiers de la totalité des voix demande cette réunion.

Cette réunion des co-propriétaires constituera le syndicat d'administration de la voie nouvelle. Tant que l'administration appartiendra, comme il est dit ci-dessus, aux vendeurs ou à leur délégué, ce syndicat n'aura pour objet que de discuter les questions d'intérêt général concernant la voie commune. Il décidera notamment des mesures générales à prendre pour faire respecter les conditions stipulées aux présentes auxquelles il ne pourra, du reste, jamais être apporté aucune modification ni dérogation; il représentera l'ensemble des propriétaires vis à vis des administrateurs, de la commune du département et de l'Etat.

Lorsque l'administration n'appartiendra plus aux vendeurs ou à leur délégué, ce syndicat sera chargé de l'administration, à leur lieu et place à charge de nommer un administrateur délégué, nanti des pouvoirs ci-dessus.

Ce syndicat prendra fin du jour du classement de la rue projetée, jusqu'alors il sera obligatoire



BASTIA A J. - 2 JUN 2021

17

pour tous les propriétaires actuels et futurs des terrains en bordure de la voie nouvelle, et ce compris les acquéreurs futurs du surplus de la propriété des vendeurs en bordure de ladite voie.

Les avis de réunion seront envoyés quinze jours d'avance ils indiqueront les questions à l'ordre du jour, les réunions auront lieu à Bastia dans l'endro- que désignera l'administrateur délégué.

Toute première réunion pour délibérer valable- ment devra comprendre la moitié de la totalité des voix, au cas où cette moitié ne serait pas obtenue, il sera convoqué une nouvelle réunion qui délibérera quelque soit le nombre des voix, valablement, sur toutes les questions à l'ordre du jour.

Chaque propriétaire, en bordure de la voie nou- velle aura autant de fois de voix qu'il aura dix mè- tres de façade sur la rue nouvelle (pan coupé compté en projection), chaque fraction de dix mètres compté pour une fraction entière.

Les délibérations seront prises à la majorité de voix, en cas de partage, la voix du membre ayant la plus grande façade sera prépondérante.

Tout membre pourra se faire représenter et voter par mandataire sur simple lettre.

Toute décision ainsi prise sera exécutoire à l'égard de tous les membres du syndicat. Les frais occasionnés seront à la charge de la masse.

#### APPROBATION ADMINISTRATIVE :

Monsieur et Madame COLOMBANI rempliront les fo- malités voulues pour l'obtention de l'approbation administrative.

Les dispositions du présent cahier des charges en ce qui concerne les conditions particulières por- tées au chapitre deuxième ne seront définitives qu'à moyen de cette approbation.

Et, à moins d'une autorisation spéciale donnée par Monsieur le Préfet du Département de la Corse, aucune vente ne pourra être faite en conséquence du présent cahier des charges, ni aucune construction édifée sur les lots sus-indiqués, avant la réalis- tion des travaux de viabilité et d'aménagement ci- dessus prévus.

Le tout conformément aux articles 86 à 90 incl- de la loi d'Urbanisme du quinze Juin mil neuf cent quarante trois;

DONT ACTE

Fait et passé à Bastia

En l'étude du Me Charles MINGALON, Notaire sou-

signé

Les an, mois et jour susdits

Après lecture faite, M. et Mme COLOMBANI ont s-

gné avec le notaire.

Dix septième Corole



02B-212000335-20210716-2021-07-23-08-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 23/07/2021

Affichage : 23/07/2021

Pour l'autorité compétente



Reception déli-  
vée sur dix huit  
pages contenant  
trois mots rayés  
uls et quatre  
envois .



100-175

BASTIA A J. 2021



Signé : COLOMBANI....COLOMBANI...ET MINGALON, No-  
taire;

Enregistré à Bastia, le vingt et un Octobre ,  
mil neuf cent cinquante deux;

Vol : 163, N° Folio 34, N° 195

Reçu : Six cent quatre vingt dix Neuf Francs.

Le Receveur signé : Illisible.



18



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

02B-212000335-20210716-2021-07-23-08-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 23/07/2021

Affichage : 23/07/2021

Pour l'autorité compétente par délégation



# Bastia

## RAPPORT DE PRÉSENTATION

***MISE EN CONCORDANCE DU CAHIER DES CHARGES DU LOTISSEMENT DE LA  
« ZONE INDUSTRIELLE » AVEC LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE BASTIA***

**Ville de Bastia  
Février 2020**

## SOMMAIRE



|                                                                                                                   |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Cadre réglementaire et déroulement de la procédure.....</b>                                                 | <b>3</b>  |
| 1.1. Objet de l'enquête.....                                                                                      | 3         |
| 1.2. Cadre règlementaire.....                                                                                     | 3         |
| 1.3. Déroulement de la procédure.....                                                                             | 4         |
| <b>2. Enjeux de la procédure de mise en concordance.....</b>                                                      | <b>7</b>  |
| 2.1. Exposé de la problématique.....                                                                              | 7         |
| 2.2. Nécessité d'une mise en concordance du cahiers des charges avec le PLU.....                                  | 7         |
| <b>3. Lotissement de la « Zone Industrielle ».....</b>                                                            | <b>8</b>  |
| 3.1. Présentation.....                                                                                            | 8         |
| 3.2. Les divergences entre l'acte notarial valant cahier des charges et le règlement du PLU.....                  | 10        |
| <b>4. Conséquence de la mise en concordance.....</b>                                                              | <b>13</b> |
| <b>Annexes.....</b>                                                                                               | <b>14</b> |
| Annexe 1 : Extrait de la cartographie du PLU concernant le lotissement de la « Zone Industrielle » de Bastia..... | 15        |
| Annexe 2 : Règlement de la zone UI du PLU.....                                                                    | 16        |
| Annexe 3 : Cahier des charges du lotissement de la « Zone Industrielle » de Bastia.....                           | 22        |



## 1.1. Objet de l'enquête

L'enquête publique porte sur le projet de mise en concordance du cahier des charges du lotissement de la « Zone Industrielle », document de droit privé, avec le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Bastia, document de droit public. Ce dernier a été approuvé le 18 décembre 2009.

La présente procédure de mise en concordance est menée dans le cadre de l'article L. 442-11 du code de l'Urbanisme (CU), qui dispose que « *Lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager d'un lotissement, l'autorité compétente peut, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'Environnement et délibération du conseil municipal, modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, qu'il soit approuvé ou non approuvé, pour mettre en concordance ces documents avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu, au regard notamment de la densité maximale résultant de l'application de l'ensemble des règles du document d'urbanisme* ».

La décision portant modification des documents du lotissement prendra la forme d'un arrêté de mise en concordance, après l'enquête publique réalisée conformément aux articles L. 123-1 à L. 123-19 et R. 123-1 à R. 123-46 du code de l'Environnement (CE) et délibération motivée du conseil municipal.

Le présent projet de mise en concordance, porté par la municipalité de Bastia, s'articule autour des objectifs suivants :

- Actualisation des dispositifs obsolètes contenus dans les documents des lotissements ;
- Sécurisation juridique des propriétaires.

## 1.2. Cadre réglementaire

Cette enquête s'inscrit dans le cadre du Code de l'Environnement (CE) qui soumet à enquête publique les décisions susceptibles d'affecter l'environnement (Article L.123-1 CE).

Le projet de mise en concordance des documents du lotissement de la « Zone Industrielle » de Bastia entre dans ce champ d'application.

## 1.3. Déroulement de la procédure

La procédure est conduite par la ville de Bastia, selon les modalités suivantes :

### ▪ Organisation de l'enquête publique

La Ville a sollicité la désignation d'un commissaire enquêteur auprès du Président du Tribunal Administratif de Bastia.





Le Maire a décidé de l'ouverture de l'enquête publique, dont la durée est fixée selon l'article L. 123-9 du CE.

### **Article L. 123-9 du CE**

*« La durée de l'enquête publique est fixée par l'autorité compétente chargée de l'ouvrir et de l'organiser. Elle ne peut être inférieure à trente jours pour les projets, plans et programmes faisant l'objet d'une évaluation environnementale.*

*La durée de l'enquête peut être réduite à quinze jours pour un projet, plan ou programme ne faisant pas l'objet d'une évaluation environnementale.*

*Par décision motivée, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête peut prolonger l'enquête pour une durée maximale de quinze jours, notamment lorsqu'il décide d'organiser une réunion d'information et d'échange avec le public durant cette période de prolongation de l'enquête. Cette décision est portée à la connaissance du public, au plus tard à la date prévue initialement pour la fin de l'enquête, dans les conditions prévues au I de l'article L. 123-10. »*

La procédure d'adaptation du cahier des charges du lotissement de la « Zone Industrielle » pour rendre ce document cohérent avec le PLU, n'entre pas dans le champ de l'évaluation environnementale telle que défini à l'article R. 122-2 du code de l'Environnement (CE), en particulier, au travail de la nomenclature définie en annexe dudit article. Cette nomenclature privilégie en effet, une approche par projet.

Les seuils s'apprécient donc au regard des caractéristiques du projet. Au cas d'espèce, le projet de mise en cohérence n'a aucune incidence sur l'environnement. Il en découle que le projet n'est soumis ni à évaluation environnementale, ni à examen au cas par cas.

Pendant toute la durée de l'enquête un registre est tenu à la disposition du public pour qu'il y soit consigné ses observations. Celles-ci peuvent être adressées au commissaire enquêteur par courrier à la Mairie, ou par voie dématérialisée.

La publicité de l'enquête publique sera assurée conformément aux articles L. 123-10 et R. 123-9 à R. 123-11 du Code de l'Environnement.

### **Article L. 123-10 du CE**

*« Quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant celle-ci, l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête informe le public. L'information du public est assurée par voie dématérialisée et par voie d'affichage sur le ou les lieux concernés par l'enquête, ainsi que, selon l'importance et la nature du projet, plan ou programme, par voie de publication locale. »*

### **Article R. 123-9 du CE**

*« I. - L'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête précise par arrêté les informations mentionnées à l'article L. 123-10, quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et après concertation avec le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête. Cet arrêté précise notamment :*

*1° Concernant l'objet de l'enquête, les caractéristiques principales du projet, plan ou programme ainsi que l'identité de la ou des personnes responsables du projet, plan ou programme ou de l'autorité auprès de laquelle des informations peuvent être demandées ;*



**2° En cas de pluralité de lieux d'enquête, le siège de l'enquête, où toute correspondance postale relative à l'enquête peut être adressée au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête ;**

**3° L'adresse du site internet comportant un registre dématérialisé sécurisé auxquelles le public peut transmettre ses observations et propositions pendant la durée de l'enquête. En l'absence de registre dématérialisé, l'arrêté indique l'adresse électronique à laquelle le public peut transmettre ses observations et propositions ;**

**4° Les lieux, jours et heures où le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête, représentée par un ou plusieurs de ses membres, se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations ;**

**5° Le cas échéant, la date et le lieu des réunions d'information et d'échange envisagées ;**

**6° La durée, le ou les lieux, ainsi que le ou les sites internet où à l'issue de l'enquête, le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ;**

**7° L'information selon laquelle, le cas échéant, le dossier d'enquête publique est transmis à un autre État, membre de l'Union européenne ou partie à la convention sur l'évaluation de l'impact sur l'environnement dans un contexte transfrontière, signée à Espoo le 25 février 1991, sur le territoire duquel le projet est susceptible d'avoir des incidences notables ;**

**8° L'arrêté d'ouverture de l'enquête précise, s'il y a lieu, les coordonnées de chaque maître d'ouvrage ou de la personne publique responsable des différents éléments du ou des projets, plans ou programmes soumis à enquête.**

**II. - Un dossier d'enquête publique est disponible en support papier au minimum au siège de l'enquête publique.**

*Ce dossier est également disponible depuis le site internet mentionné au II de l'article R. 123-11. »*

#### **Article R. 123-10 du CE**

*« Les jours et heures, ouvrables ou non, où le public pourra consulter gratuitement l'exemplaire du dossier et présenter ses observations et propositions sont fixés de manière à permettre la participation de la plus grande partie de la population, compte tenu notamment de ses horaires normaux de travail. Ils comprennent au minimum les jours et heures habituels d'ouverture au public de chacun des lieux où est déposé le dossier ; ils peuvent en outre comprendre des heures en soirée ainsi que plusieurs demi-journées prises parmi les samedis, dimanches et jours fériés.*

*Lorsqu'un registre dématérialisé est mis en place, il est accessible sur internet durant toute la durée de l'enquête. »*

#### **Article R. 123-11 du CE**

*« I. - Un avis portant les indications mentionnées à l'article R. 123-9 à la connaissance du public est publié en caractères apparents quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le ou les départements concernés. Pour les projets d'importance nationale et les plans et programmes de niveau national, cet avis est, en outre, publié dans deux journaux à diffusion nationale quinze jours au moins avant le début de l'enquête.*

*II. - L'avis mentionné au I est publié sur le site internet de l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête. Si l'autorité compétente ne dispose pas d'un site internet, cet avis est publié, à sa demande, sur le site internet des services de l'Etat dans le département. Dans ce cas, l'autorité compétente transmet l'avis par voie électronique au préfet au moins un mois avant le début de la participation, qui le met en ligne au moins quinze jours avant le début de la participation.*

*III. - L'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête désigne le ou les lieux où cet avis doit être publié par voie d'affiches et, éventuellement, par tout autre procédé.*



*Pour les projets, sont au minimum désignées toutes les mairies des communes sur le territoire desquelles se situe le projet ainsi que celles dont le territoire est susceptible d'être affecté par le projet. Pour les plans et programmes de niveau départemental ou régional, sont au minimum désigné les préfectures et sous-préfectures.*

*Cet avis est publié quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci.*

*Lorsque certaines de ces communes sont situées dans un autre département, l'autorité chargée de l'ouverture de l'enquête prend l'accord du préfet de ce département pour cette désignation. Ce dernier fait assurer la publication de l'avis dans ces communes selon les modalités prévues à l'alinéa précédent.*

*IV. - En outre, dans les mêmes conditions de délai et de durée, et sauf impossibilité matérielle justifiée, le responsable du projet procède à l'affichage du même avis sur les lieux prévus pour la réalisation du projet.*

*Ces affiches doivent être visibles et lisibles de là où, s'il y a lieu, des voies publiques, et être conformes à des caractéristiques et dimensions fixées par arrêté du ministre chargé de l'environnement. »*

- **Approbation de la mise en concordance du cahier des charges du lotissement avec le PLU de Bastia :** cette approbation sera décidée par arrêté du Maire après délibération du conseil municipal ;
- **Les modifications apportées aux cahiers des charges seront opposables aux co-lotis dès la publication de l'arrêté de mise en concordance au service de la publicité foncière compétent.**





## **2.1. Exposé de la problématique**

En janvier 1978, date d'entrée en vigueur du décret n°77-860 du 26 juillet 1977 relatif aux lotissements, le cahier des charges n'a plus à être approuvé par l'autorité administrative. Ce document s'analyse comme un contrat d'adhésion auquel souscrivent nécessairement les acquéreurs des lots et n'est donc pas opposable à l'administration lors de l'instruction des permis de construire sur un lot.

En revanche, avant cette date, lorsque ce document avait fait l'objet d'une approbation administrative, sa nature devenait « hybride ». Il restait un document contractuel mais doublé d'un caractère réglementaire du fait de cette approbation.

Tel est le cas pour le lotissement de la « Zone Industrielle » de Bastia, dont le cahier des charges a été approuvé par l'administration.

Ce cahier des charges contient des clauses dites de "nature réglementaire", à savoir des clauses organisant l'occupation et l'utilisation des lots prenant l'apparence des prescriptions pouvant être insérées dans un règlement de lotissement, ou figurer dans un règlement de PLU.

La délivrance des premiers permis de construire sur les lots qu'ils couvrent est conditionnée par leur respect.

Par la suite, le PLU de Bastia a été approuvé le 18 Décembre 2009. Le document a pour objectif d'assurer une cohérence en termes de densité, de hauteurs à la zone considérée.

Ce contexte peut donc conduire à des situations contradictoires. En effet, une autorisation d'urbanisme peut être délivrée par l'administration en méconnaissance du cahier des charges du lotissement.

Ainsi, l'autorisation délivrée pourrait être conforme au PLU, mais contraire aux dispositions contenues dans le cahier des charges.

## **2.2. Mise en concordance du cahier des charges avec le PLU**

En l'espèce, le lotissement de la « Zone Industrielle » de Bastia datant de 1968, comporte comme document unique, un cahier des charges. Celui-ci constitue alors à la fois, un contrat de droit privé et un règlement. En effet, ayant été rédigé antérieurement au décret n°77-860 du 26 juillet 1977, les règles d'urbanisme qu'ils contiennent sont alors opposables à l'administration lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Cette problématique conduit donc la Ville à mettre en œuvre la procédure de mise en concordance du cahier des charges du lotissement avec le PLU prévue par l'article L. 442-11 du Code de l'Urbanisme.

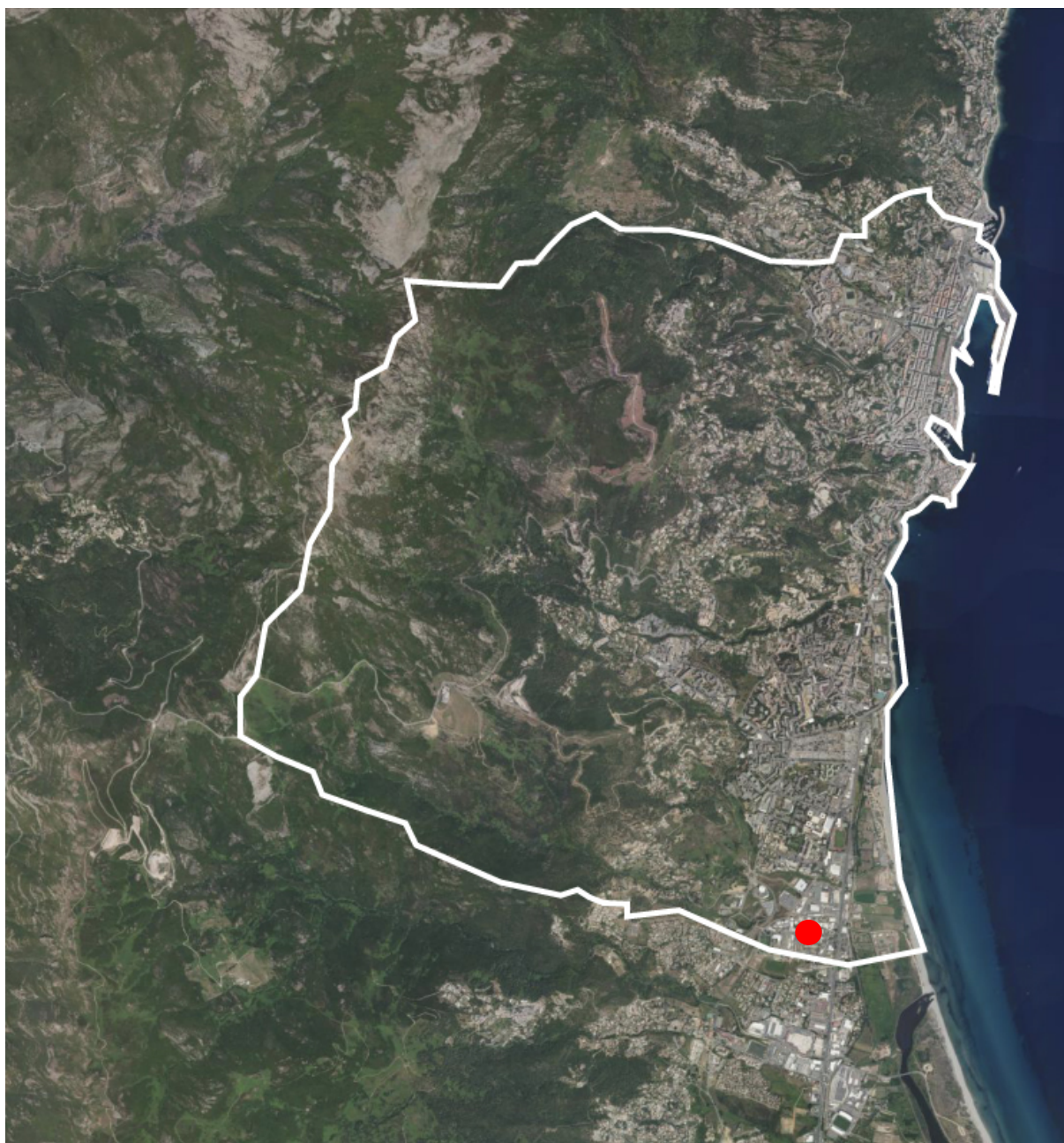
L'objectif de cette procédure est de mettre en harmonie ce document afin d'unifier les règles opposables.



### 3.1. Situation

Le lotissement de la « Zone Industrielle » est situé au Sud du territoire bastiais. Ce lotissement est bordé, à l'Est par la route Territoriale 11, au Nord par la Z.A.C. Activités Économiques, à l'Ouest par la Rue Claude Papi et au Sud par un chemin communal Vulpaghju de Furiani.

La création du lotissement de la « Zone Industrielle » a été autorisée par acte notarial en date du 26 août 1968. Ce texte de portée réglementaire approuve également le cahier des charges dans ces annexes.

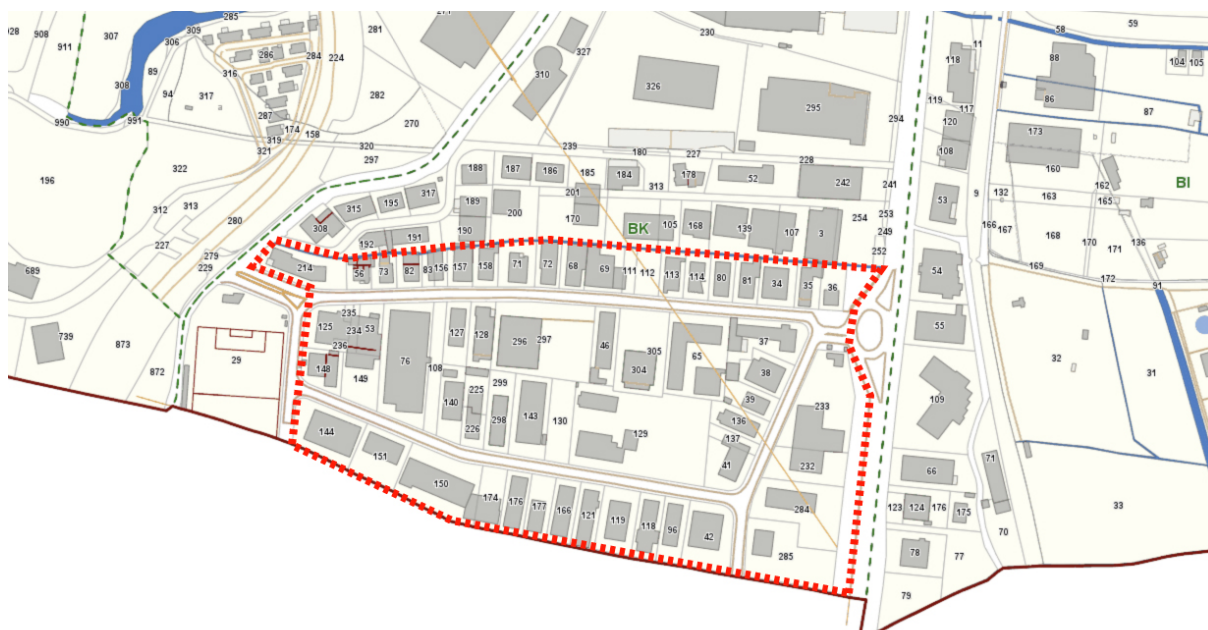


*Localisation du lotissement de la « Zone Industrielle »*





*Localisation du lotissement de la « Zone Industrielle »*



*Périmètre du lotissement de la « Zone Industrielle » de Bastia*



## Les divergences entre l'acte notarial valant cahier des charges et le règlement du PLU

Pour l'autorité compétente par délégation



Le périmètre du lotissement de la « Zone Industrielle » est inclus dans la zone suivante :

### Zone UI

Cette zone est destinée aux activités et services située aux abords de la N193 à Erbjolo.

La hauteur est limitée à 9 m (R+1).

La zone UI destinée aux activités devra respecter le règlement de la zone UZAa.

Le règlement intégral de la zone UI se trouve en annexe.

| Dispositions du cahier des charges du lotissement (à supprimer)                       | Dispositions du règlement du PLU (applicables actuellement)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Seuls les articles surlignés sont concernés par les dispositions du règlement du PLU. | <p><b>Document graphique du PLU : Zone UI du PLU</b></p> <p><b><u>CHAPITRE VI – ZONE UI</u></b></p> <p><u>Rappel :</u><br/>Sont également applicables les « Dispositions Générales » figurant au titre I du présent règlement</p> <p><u>Extrait du rapport de présentation :</u><br/>Zone destinée aux activités et services.<br/>La zone UI a destinée aux activités devra respecter le règlement de la zone UZA a.</p> <p><b>Article 2-UI- Types d'occupation ou d'installation du sol soumis à conditions spéciales</b></p> <p>1. Les dépôts d'hydrocarbures, s'ils sont liés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- à une utilisation de chauffage ou de climatisation ;</li> <li>- à une activité ayant un caractère de service aux usagers de véhicules ;</li> <li>- aux besoins techniques impératifs d'une activité autorisée sous réserve qu'ils soient conçus et mis en œuvre de façon à ne pas entraîner pour le voisinage existant ou prévu par la vocation de la zone des inconvénients ou des risques importants</li> </ul> |



"Des pentes étudiées permettent l'évacuation des  
"eaux résiduaires vers les talwegs NORD et SUD.  
"Toutes les conduites et les câbles électriques sont  
"passés sous les bas côtés.  
"Des fourreaux ont été posés pour éviter le creuse-  
"ment de tranchée ultérieurement, pour les réseaux prin-  
"cipaux.  
"La desserte en eau est branchée sur le réseau ur-  
"bain qui arrive avec section suffisante, elle emprunte  
"le tracé réservé à cet effet le long des voies.  
"Les entreprises installées dans ce lotissement sont  
"soumises à toutes les obligations prévues par la légis-  
"lation et le règlement en vigueur, notamment à la légis-  
"lation sur l'hygiène industrielle et à celle sur les éta-  
"blissements dangereux, insalubres et incommodes.  
"Elles sont en particulier tenues de se conformer  
"aux prescriptions du règlement d'urbanisme de la Ville  
"actuellement en cours.  
"Les entreprises ne sont pas dispensées de constituer  
"un dossier de permis de construire visant les diverses  
"catégories de construction, soit : clôture, logement,  
"construction à usage industriel ou commercial ou établis-  
"sément classé.  
"Elles devront se conformer, par suite, aux obliga-  
"tions qui en découleront.  
"Les cessions des terrains afférents à des établis-  
"sements classés ne pourront intervenir qu'après le ré-  
"sultat de l'enquête "Commodo et Incommodo".  
"CHAPITRE II  
"CONDITIONS GENERALES D'UTILISATION  
"ARTICLE 4.- Les terrains devront être utilisés con-  
"formément aux dispositions des articles 5 à 16 ci-après.  
"ARTICLE 5.- CONSTRUCTIONS INTERDITES.-  
"Dans ce lotissement sont interdites les construc-  
"tions à usage d'habitation, à l'exception de celles des-  
"tinées au logement des personnes dont la présence perma-  
"nente est d'une nécessité absolue pour assurer la direc-  
"tion ou la surveillance des établissements ou des services  
"généraux.  
"Sera autorisée la construction d'un seul logement  
"de fonction par lot.  
"Il sera incorporé au bâtiment principal.  
"ARTICLE 6.- MARGES DE RECULEMENT EN BORDURE DES  
"VOIES.-  
"Le long de toutes les voies du lotissement, la mar-  
"ge de reculement sera de 5 mètres minimum, à partir de  
"la limite du lot côté trottoir.

CP *[Signature]*

et qu'ils soient liés aux activités des quartiers.

2. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à condition :

- que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des personnes et des biens environnants ;

- qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit en raison de leur caractère peu nuisant, soit du fait de mesures prises pour l'élimination de ces nuisances.

3. La création de locaux à usage d'habitation s'ils correspondent à la nécessité d'une présence permanente dans l'établissement.

4. Les dépôts et installations de stockage à condition qu'ils soient directement liés aux nécessités de fonctionnement d'une activité autorisée et implantés sur le même terrain que ladite activité.

#### Article 6-UI- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les constructions à édifier sont implantées hors des emprises et des trouées prévues pour les voies, ainsi que des marges de reculement, lorsqu'elles sont indiquées aux documents graphiques.

2. A défaut desdites indications, les constructions à édifier sont distantes d'au moins 4 m de des limites d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer, ouvertes à la circulation automobile.

3. Dans tous les cas, des retraits particuliers peuvent être imposés pour tout motif de sécurité ou d'aménagement urbain.

4. Le long de la R.N. 193, les constructions nouvelles devront être implantées à une distance minimum de 25 m de l'axe de cette voie.



"Ces marges de reculement pourront être plantées partout où elles ne seront pas encombrées par des espaces de circulation.  
 "La largeur de chaque lot, côté trottoir, sera au minimum de 20 mètres.  
 "Le retrait obligatoire d'implantation par rapport à l'axe de la R.N. 193 sera de 25 mètres au moins.  
**"ARTICLE 7.- MARGES D'ISOLEMENT.-**  
 "En bordure des limites séparatives, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment, au point le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égale à la moitié de la hauteur (L-h) avec un minimum de 4 mètres dont 0,50 mètres au moins devant être plantés d'arbres.  
 "Entre deux constructions non jointives, quelles qu'en soient l'importance et la nature, doit toujours être ménagé un espacement suffisant pour permettre l'entretien facile du sol et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie, cet espace ne sera pas inférieur à 4 mètres.  
 "Les constructions à usage d'habitation et celles qui peuvent être assimilées par leur mode d'occupation et d'éclairage sont fixées suivant les règlements d'urbanisme en vigueur.  
**"ARTICLE 8.- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.-**  
 "Pour faciliter son application, cet article pourrait être libellé ainsi :  
 "En aucun point la hauteur totale des bâtiments (prise à l'égout de la couverture), ne pourra excéder :  
 "1°/ la distance qui sépare ces bâtiments à l'alignement opposé de la voie ; (H = L).  
 "H étant la hauteur prise à l'égout de la couverture  
 "L étant la distance horizontale du bâtiment à l'alignement opposé.  
 "2°/ le double de la distance qui sépare ces bâtiments de la limite séparative la plus proche ; (H = 2L).  
 "L étant la distance du bâtiment à la limite séparative.  
 "La hauteur totale des bâtiments à l'égout de la couverture serait limitée à 8 mètres.  
**"ARTICLE 9.- DENSITE DE CONSTRUCTION.-**  
 "L'occupation en volume des parcelles ne doit pas excéder 3 m3 par m2 (trois mètres cubes par mètre carré) de la superficie totale de la parcelle.  
 "En outre, la surface d'occupation au sol ne doit pas dépasser 50 % de la surface totale du lot utilisé.  
 "Cette règle de densité étant un maximum qui ne doit pas être dépassé, les industriels devront prévoir et acheter les terrains nécessaires à leur extension future maximum.

c.b. *[Signature]*

Page 8

**"ARTICLE 21 - MODALITES DE LA GESTION DE LA ZONE"-**  
 "Les réseaux d'eau potable et d'assainissement ainsi que les installations d'éclairage public seront remis à la Ville de Bastia dès l'achèvement de l'ensemble des travaux.  
 "Cette dernière assurera l'entretien par le truchement de la Compagnie des Eaux en ce qui concerne le réseau d'eau et cette Compagnie percevra les factures d'eau.  
 "La Compagnie des Eaux et la Ville de Bastia surveilleront les branchements d'eau".  
 "La Ville de Bastia surveillera l'application du cahier des charges en ce qui concerne la qualité de l'effluent rejeté tel que cela est prévu par l'article 14 ci-mentionné.  
 "La Ville de Bastia veillera à ce que les plantations prévues à l'intérieur des parcelles soient entretenues et que les arbres qui pourraient périr soient replantés.  
**"ARTICLE 22":**  
 "Le présent cahier des charges générales applicable après son approbation par l'autorité de tutelle.  
 Fait à Bastia, le 26 août 1968,  
 Lu et Approuvé : Le Maire de la Ville de Bastia.  
 Lu et Approuvé : Le Directeur Général des Services Techniques.

et approuvé

Lu et approuvé

*[Signature]*

*[Signature]*

## Article 7-UI- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 5 m. Cette distance pourra toutefois être ramenée à 3 m pour des questions d'urbanisme et d'architecture, notamment dans le cas d'extension pour respecter l'alignement des constructions existantes.

2. Toutefois, l'implantation des constructions pourra être réalisée en limite séparative lorsque deux constructeurs présentant un projet commun ou lorsque la façade en mitoyenneté de la construction implantée en limite séparative est réalisée de façon à présenter un degré coupe-feu conforme aux dispositions réglementaires applicables à l'établissement considéré du point de vue de l'isolement vis à vis des tiers. En outre cette disposition ne peut être mise en œuvre qu'à la condition qu'elle n'engendre pas un développé de façade plan et continu supérieur à 60 m et que la cohérence volumétrique et architecturale entre les constructions soit assurée.

## Article 8-UI- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance minimum entre deux constructions non contiguës ne peut être inférieure à 5 m.

## Article 10-UI- Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions est définie et mesurée comme il est indiqué à l'annexe 10 du présent règlement.  
 Elle ne doit pas excéder 9 m. Toutefois, pour les équipements hôteliers, cette hauteur maximum est portée à 15 m.  
 Pour la zone UI a, la hauteur autorisée est 18 m.





#### Article 9-UI- Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie de la parcelle, compte non tenu des aménagements externes tels qu'aires de stationnement, abords paysagés, installations techniques, etc.

## 4. CONSÉQUENCE DE LA MISE EN CONCORDANCE

L'objet de la mise en concordance consiste donc à supprimer la portée des clauses précédemment énoncées, afin que les règles d'urbanisme reposent exclusivement sur celles du PLU.

En effet, le tableau comparatif fait apparaître des divergences entre les dispositions du cahier des charges du lotissement et celles du PLU applicable à la zone concernée.

Cette situation étant de nature à générer des difficultés juridiques il convient de mettre en cohérence les deux documents.

La mise en cohérence aura pour conséquence la suppression, au sein du cahier des charges du lotissement, des articles 5, 6, 7, 8 et 9. Les paragraphes 2 et 3 ne changent pas.

À l'issue de l'enquête publique, au cours de laquelle toute personne pourra déposer ses observations, le conseil municipal de Bastia sera saisi pour avis.

Un arrêté municipal prescrira alors la mise en concordance, lequel sera publié au Bureau des Hypothèques par les soins d'un notaire et fera l'objet de mesures de publicité régulières.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

02B-212000335-20210716-2021-07-23-08-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 23/07/2021

Affichage : 23/07/2021

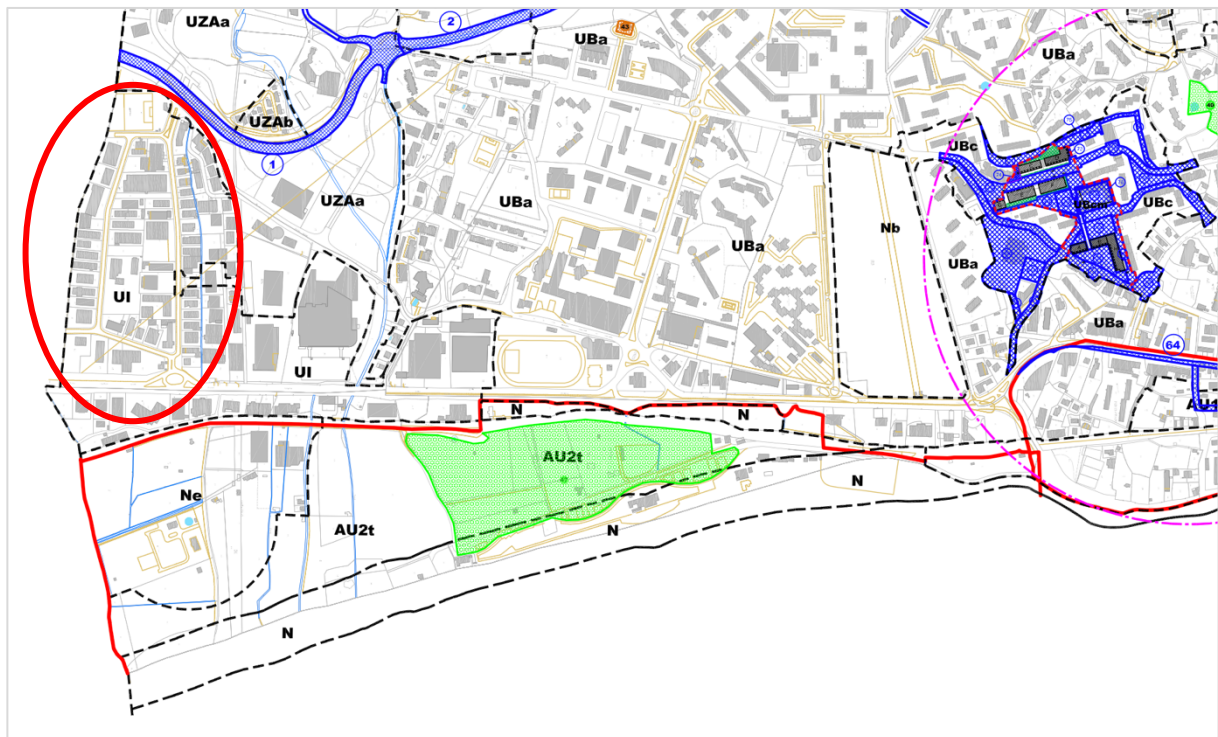
Pour l'autorité compétente par délégation



## ANNEXES

## ANNEXE 1

Pour l'autorité compétente par délégation







## ANNEXE 2 : REGLEMENT DE LA ZONE UI DU PLU

### **CHAPITRE VI - ZONE UI**

#### Rappel :

Sont également applicables les « Dispositions Générales » figurant au titre I du présent règlement

#### Extrait du rapport de présentation :

Zone destinée aux activités et services.

La zone UI a destinée aux activités devra respecter le règlement de la zone UZA a.

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1- UI - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

1. Les établissements classés pour la protection de l'environnement soumis à autorisation ou à déclaration, à l'exception de ceux visés à l'article 2-UI.
2. Les constructions à usage de logement, à l'exception de celles visées à l'article 2-UI.
3. Les installations et dépôts visés dans l'annexe n° 1 du présent règlement.
4. Les ouvertures de carrières ainsi que l'extraction de terre végétale.
5. L'aménagement des terrains en vue de camping ou du stationnement des caravanes.
6. L'implantation d'habitations légères de loisirs.
7. Le stationnement isolé de caravanes.
8. Les établissements de soins ou de cure.
9. Les dépôts en plein air.
10. Sur les terrains potentiellement amiantés, les travaux en sous-sol autres que ceux destinés à la mise en place des réseaux et à la fondation de l'immeuble, sauf utilisation sur le terrain d'assiette des terres extraites en remblais ou évacuation des terres vers un site agréé.

#### **ARTICLE 2- UI - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES**

1. Les dépôts d'hydrocarbures, s'ils sont liés :
  - à une utilisation de chauffage ou de climatisation ;
  - à une activité ayant un caractère de service aux usagers de véhicules ;
  - aux besoins techniques impératifs d'une activité autoriséesous réserve qu'ils soient conçus et mis en œuvre de façon à ne pas entraîner pour le voisinage existant ou prévu par la vocation de la zone des incommodités ou des risques importants et qu'ils soient liés aux activités des quartiers.



2. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à condition :
  - que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des personnes et des biens environnants ;
  - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit en raison de leur caractère peu nuisant, soit du fait de mesures prises pour l'élimination de ces nuisances.
3. La création de locaux à usage d'habitation s'ils correspondent à la nécessité d'une présence permanente dans l'établissement.
4. Les dépôts et installations de stockage à condition qu'ils soient directement liés aux nécessités de fonctionnement d'une activité autorisée et implantés sur le même terrain que ladite activité.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 3- UI - ACCES ET VOIRIE

#### 1. Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée en application de l'article 682 du code civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

En bordure des routes nationales et des routes départementales, les accès carrossables directs sont limités à un seul par opération. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

#### 2. Voirie :

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, et de la protection civile.

Les voies terminées en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

### ARTICLE 4- UI - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1. Eau :

Les constructions nouvelles doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable. Les branchements et les canalisations devront être de caractéristiques suffisantes et constituées de matériaux non susceptibles d'altérer de quelque manière que ce soit les qualités de l'eau distribuée.

#### 2. Assainissement :

##### 2.1. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales des toitures et plus généralement les eaux qui proviennent du ruissellement sur les voies, cours et espaces libres, seront convenablement recueillies et canalisées vers des ouvrages susceptibles de les recevoir : caniveau, égout pluvial public, ..., tant du point de vue qualitatif que quantitatif.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.



Les aménagements réalisés sur tout terrain constructible ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface, peut faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services techniques de la Commune, visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement et à augmenter le temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs.

## 2.2. Eaux usées

2.2.1 Le raccordement à l'égout public des eaux usées, y compris les eaux ménagères, est obligatoire.

2.2.2 L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux, est interdite.

## 2.3. Rejets industriels

Les rejets industriels font l'objet d'une autorisation de la Commune pour un déversement dans les réseaux sanitaires.

Les eaux de refroidissement pourront être déversées dans les réseaux pluviaux dans des conditions de température acceptables pour le milieu naturel récepteur.

## 3. Electricité et téléphone :

Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain, sur le domaine public comme sur terrain privé ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés techniques ou financières immédiates de mise en œuvre, dûment justifiées, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

## 4. Ordures :

Les constructions nouvelles doivent comporter des locaux de stockage des déchets suffisamment grands, dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets.

Les locaux de stockage des déchets doivent, dans les constructions destinées à l'habitation, être aménagés de préférence au rez-de-chaussée ; dans le cas où ils sont implantés en sous-sol, un dispositif permettant la mise en œuvre de la collecte sélective depuis les parties communes de l'immeuble en rez-de-chaussée doit être prévu. Les locaux seront isolés et fermés lorsqu'ils donnent sous les fenêtres des habitants.

## **ARTICLE 5- UI - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

## **ARTICLE 6- UI - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. Les constructions à édifier sont implantées hors des emprises et des trouées prévues pour les voies, ainsi que des marges de reculement, lorsqu'elles sont indiquées aux documents graphiques.
2. A défaut desdites indications, les constructions à édifier sont distantes d'au moins 4 m de des limites d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer, ouvertes à la circulation automobile.





3. Dans tous les cas, des retraits particuliers peuvent être imposés pour tout motif de sécurité ou d'aménagement urbain.
1. Le long de la R.N. 193, les constructions nouvelles devront être implantées à une distance minimum de 25 m de l'axe de cette voie.

#### **ARTICLE 7- UI - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 5 m. Cette distance pourra toutefois être ramenée à 3 m pour des questions d'urbanisme et d'architecture, notamment dans le cas d'extension pour respecter l'alignement des constructions existantes.
2. Toutefois, l'implantation des constructions pourra être réalisée en limite séparative lorsque deux constructeurs présentant un projet commun ou lorsque la façade en mitoyenneté de la construction implantée en limite séparative est réalisée de façon à présenter un degré coupe-feu conforme aux dispositions réglementaires applicables à l'établissement considéré du point de vue de l'isolement vis à vis des tiers. En outre cette disposition ne peut être mise en œuvre qu'à la condition qu'elle n'engendre pas un développé de façade plan et continu supérieur à 60 m et que la cohérence volumétrique et architecturale entre les constructions soit assurée.

#### **ARTICLE 8- UI - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance minimum entre deux constructions non contiguës ne peut être inférieure à 5 m.

#### **ARTICLE 9- UI - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie de la parcelle, compte non tenu des aménagements externes tels qu'aires de stationnement, abords paysagés, installations techniques, etc.

#### **ARTICLE 10- UI - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est définie et mesurée comme il est indiqué à l'annexe 10 du présent règlement.

Elle ne doit pas excéder 9 m. Toutefois, pour les équipements hôteliers, cette hauteur maximum est portée à 15 m.

Pour la zone UI a, la hauteur autorisée est 18 m.

#### **ARTICLE 11- UI - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.



**1. Antennes et paraboles :**

Les antennes et paraboles, qui seront obligatoirement implantées en toiture, ne devront pas être perceptibles depuis l'espace public. En cas de copropriété, les antennes et paraboles seront, soit collectives, soit regroupées en un seul emplacement en cas d'impossibilité technique dûment justifiée. Les antennes relais des opérateurs de téléphonie mobile ne pourront être autorisées qu'après l'établissement préalable d'un plan d'aménagement d'ensemble sur le territoire de la Commune validé par la Ville en accord avec les opérateurs, de nature à assurer la préservation de la typologie dominante des toitures de la Ville en répartissant de manière harmonieuse dans le respect des contraintes techniques les installations de ce type par îlot.

**2. Façades commerciales :**

L'aménagement des façades commerciales situées en rez-de-chaussée devra respecter et mettre en valeur la structure et l'architecture du bâtiment.

Les vitrines devront être disposées en retrait de 15cm au moins du nu extérieur de la façade et s'intégrer dans l'ordonnancement du bâtiment. Toutefois des aménagements sensiblement différents pourront être admis en fonction de l'ordonnancement général des lieux.

**3. Toitures :** Les toitures terrasses seront interdites sur les immeubles anciens. De plus, les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques pourront être refusés en cas d'atteinte à la vue depuis le domaine public.

Les constructions implantées en zone UI a devront respecter les prescriptions contenues à l'article UZ a 11

**ARTICLE 12- UI - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

1. Le stationnement des véhicules, y compris les deux roues, correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assurés en dehors des voies publiques.
2. Les espaces affectés au stationnement ne doivent pas être inférieurs à :
  - Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction
  - Pour les constructions à usage de bureaux ou de services : 1 place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher du bâtiment.
  - Pour les constructions à vocation hôtelière : 1 place de stationnement pour 2 chambres ; concernant les autocars, 1 aire de dépose pour 50 à 150 chambres et 1 place de stationnement par tranche de 50 chambres au-delà de 150 chambres.
  - Pour les constructions à usage de commerce, d'industrie et d'artisanat : 1 place de stationnement par tranche entamée 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de l'établissement.
  - Pour les dépôts et constructions de stockage non destinés à une exploitation commerciale : 1 place pour 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**ARTICLE 13- UI - ESPACES BOISES EXISTANTS - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

La végétation des berges de rivières et ruisseaux, doit être conservée à l'occasion des projets de construction.



Les aires de stationnement de plus de 200 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 4 emplacements.

Les espaces libres aux abords des constructions et installations doivent être aménagés en espaces verts paysagers ou arborés.

### **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 14- UI - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet.



**ANNEXE 3 : CAHIER DES CHARGES DU LOTISSEMENT DE LA « ZONE INDUSTRIELLE » DE BASTIA**

Pour l'autorité compétente par délégation



PAGE UN

- ANNEXE -

**"REGLEMENT D'MENAGEMENT DE LA ZONE INDUSTRIELLE  
DE LA VILLE DE BASTIA."**

**"ARTICLE 1er.-** Le présent règlement fixe les règles  
et servitudes d'intérêt général applicables au lotisse-  
ment industriel de la Ville de BASTIA réalisé à la sor-  
tie SUD de la Commune de BASTIA.

**"CHAPITRE I**

**"DISPOSITIONS GENERALES**

**"ARTICLE 2.-** La zone industrielle de BASTIA se trou-  
ve, conformément au plan de situation joint au présent  
Cahier des Charges, au SUD de l'Agglomération de BASTIA,  
à la limite Sud du territoire de la Commune de BASTIA,  
et sise entre la R.N.193 de BASTIA à BONIFACIO et l'an-  
cien chemin communal de BASTIA à FURIANI, au lieudit  
"PASTORECCIO".

"Cette zone industrielle se situe à l'origine géo-  
graphique de la plaine orientale, légèrement valonnée  
entre le littoral et les premières collines sises au  
pied de la chaîne de montagnes assez lointaine à l'OUEST.  
Le grand axe de la zone est sensiblement orienté EST-  
OUEST. Les vents dominants NORD-NORD-OUEST-SUD-EST ne  
peuvent amener ni fumée, ni odeur sur les zones d'habi-  
tations sises à plusieurs kilomètres de là.

**"ARTICLE 3.- AMENAGEMENT.-**

"Le parti général adopté est d'éviter les croise-  
ments de routes.

"Un échangeur à deux dimensions avec signalisation  
permettra l'accès à partir de la R.N., quant à l'accès  
du côté de l'ancien chemin communal de BASTIA à FURIANI,  
il ne pose absolument aucun problème de circulation.

"Aucun accès par voie ferrée n'est prévu.

"La circulation intérieure est assurée par une voie  
en bouclage ovalaire complet et comporte une bande de  
roulement de 7 mètres, cette bande est limitée par des  
bordures couchées, formant bateau continu pour l'accès  
aux divers lots. Un trottoir de 1,50 m règne de chaque  
côté de la voie.

"Les eaux pluviales sont avalées par des grilles  
disposées en bordure des voies et collectées par des ca-  
nalisations souterraines. L'évacuation vers la mer des  
eaux pluviales collectées ne pose aucun problème, les  
fossés de drainage ayant été aménagés en aval lors des  
travaux d'assainissement de la plaine et de la construc-  
tion de la R.N. et de la voie ferrée.

CP

*Signature*

*Signature*



010122  
M. LE PRÉFET  
M. LE MAIRE  
M. LE DÉPUTÉ  
M. LE SÉNATEUR  
M. LE JUGE  
M. LE PROCUREUR  
M. LE JURY  
M. LE TRIBUNAL  
M. LE JURY  
M. LE TRIBUNAL

BASTIA

== JUVENIL ==

PAGE 04 X

"Des pentes étudiées permettent l'évacuation des  
"eaux résiduaires vers les talwegs NORD et SUD.  
"Toutes les conduites et les câbles électriques sont  
"passés sous les bas côtés.

"Des fourreaux ont été posés pour éviter le creuse-  
"ment de tranchée ultérieurement, pour les réseaux prin-  
"cipaux.

"La desserte en eau est branchée sur le réseau ur-  
"bain qui arrive avec section suffisante, elle emprunte  
"le tracé réservé à cet effet le long des voies.

"Les entreprises installées dans ce lotissement sont  
"soumises à toutes les obligations prévues par la légis-  
"lation et le règlement en vigueur, notamment à la légis-  
"lation sur l'hygiène industrielle et à celle sur les éta-  
"blissements dangereux, insalubres et incommodes.

"Elles sont en particulier tenues de se conformer  
"aux prescriptions du règlement d'urbanisme de la Ville  
"actuellement en cours.

"Les entreprises ne sont pas dispensées de constituer  
"un dossier de permis de construire visant les diverses  
"catégories de construction, soit : clôture, logement,  
"construction à usage industriel ou commercial ou établis-  
"sement classé.

"Elles devront se conformer, par suite, aux obliga-  
"tions qui en découleront.

"Les cessions des terrains afférents à des établis-  
"sements classés ne pourront intervenir qu'après le ré-  
"sultat de l'enquête "Commodo et Incommodo".

#### "CHAPITRE II

#### CONDITIONS GÉNÉRALES D'UTILISATION

"ARTICLE 4.- Les terrains devront être utilisés con-  
"formément aux dispositions des articles 5 à 16 ci-après.

#### "ARTICLE 5.- CONSTRUCTIONS INTERDITES.-

"Dans ce lotissement sont interdites les construc-  
"tions à usage d'habitation, à l'exception de celles des-  
"tinées au logement des personnes dont la présence perma-  
"nente est d'une nécessité absolue pour assurer la direc-  
"tion ou la surveillance des établissements ou des services  
"généraux.

"Sera autorisée la construction d'un seul logement  
"de fonction par lot.

"Il sera incorporé au bâtiment principal.

#### "ARTICLE 6.- MARGES DE RECULEMENT EN BORDURE DES VOIES.-

"Le long de toutes les voies du lotissement, la mar-  
"ge de reculement sera de 5 mètres minimum, à partir de  
"la limite du lot côté trottoir.

CP *[Signature]*



02B-212000335-20210716-2021-07-23-08-DE

BASTIA

PAGE TROIS

"Ces marges de reculement pourront être plantées  
partout où elles ne seront pas encombrées par des espaces de circulation.

"La largeur de chaque lot, côté trottoir, sera au minimum de 20 mètres.

"Le retrait obligatoire d'implantation par rapport à l'axe de la R.N. 193 sera de 25 mètres au moins.

"ARTICLE 7.- MARGES D'ISOLEMENT.-

"En bordure des limites séparatives, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment, au point le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égale à la moitié de la hauteur (L - h) avec un minimum de 4 mètres dont 0,50 mètres au moins devront être plantés d'arbres.

"Entre deux constructions non jointives, quelles qu'elles soient, l'importance et la nature, doit toujours être ménagé un espacement suffisant pour permettre l'entretien facile du sol et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie, cet espace ne sera pas inférieur à 4 mètres.

"Les constructions à usage d'habitation et celles qui peuvent être assimilées par leur mode d'occupation et d'éclaircissement sont fixées suivant les règlements d'urbanisme en vigueur.

"ARTICLE 8.- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.-

"Pour faciliter son application, cet article pourrait être libellé ainsi :

"En aucun point la hauteur totale des bâtiments (prise à l'égout de la couverture), ne pourra excéder :

"1° la distance qui sépare ces bâtiments à l'alignement opposé de la voie ; (H = L).

"H étant la hauteur prise à l'égout de la couverture  
L étant la distance horizontale du bâtiment à l'alignement opposé.

"2° le double de la distance qui sépare ces bâtiments de la limite séparative la plus proche ; (H = 2L).

"L étant la distance du bâtiment à la limite séparative.

"La hauteur totale des bâtiments à l'égout de la couverture serait limitée à 8 mètres.

"ARTICLE 9.- DENSITE DE CONSTRUCTION.-

"L'occupation en volume des parcelles ne doit pas excéder 3 m3 par m2 (trois mètres cubes par mètre carré) de la superficie totale de la parcelle.

"En outre, la surface d'occupation au sol ne doit pas dépasser 50 % de la surface totale du lot utilisé.

"Cette règle de densité étant un maximum qui ne doit pas être dépassé, les industriels devront prévoir et acheter les terrains nécessaires à leur extension future maximum.

C.B. *[Signature]*







020181

BASTIA



PAGE CINQ

"véhicules du personnel et des visiteurs".  
"La surface de stationnement de ces véhicules à deux ou à quatre roues du personnel et des visiteurs ne pourra être inférieure à 10 % de la surface cumulée des planschers à construire. Le stationnement sur la voie publique sera interdit.

"ARTICLE 13.- TENUE DES PARCELLES ET CONSTRUCTIONS.-

"Les marges de reculement et d'isolement, les terrains, bâtiments et autres installations, quelles qu'elles soient leur destination, doivent être aménagées et entretenues de façon à ne créer aucun préjudice, ni aucune gêne, notamment en ce qui concerne l'hygiène et l'aspect des agglomérations.

"La création ou l'extension d'installation ou de bâtiments ou dépôts à caractère industriel, ainsi que des constructions légères ou provisoires, peut être subordonnée à des conditions telles que l'aménagement d'écrans de verdure ou l'observation d'une marge de reculement.

"Tout espace libre accompagnant une construction et visible de la voie publique devra être planté et entretenu.

"ARTICLE 14.- FUMEE-BRUIIS-TRAITEMENT DES DECHETS ET EFFLUENTS INDUSTRIELS.-

"Il est interdit aux établissements industriels, commerciaux ou administratifs, d'émettre, soit des fumées, soit des suies, soit des poussières, soit des gaz toxiques ou corrosifs, susceptibles d'incommoder le voisinage ou de polluer l'atmosphère, ou de nuire à la santé ou à la sécurité publique, à la production agricole, à la bonne conservation des monuments ou à la beauté des sites.

"La zone industrielle sera équipée d'un réseau séparatif. Les voies de desserte intérieures comportent un réseau d'eaux pluviales. Ce réseau pourra recevoir les eaux résiduaires, telles que les eaux de refroidissement.

"Les eaux usées de toutes natures à épurer seront recueillies dans un réseau et amenées directement à la station d'épuration de la Ville. Certaines eaux résiduaires acides ou trop chargées de matières organiques devront subir un pré-traitement avant d'être rejetées au collecteur public. Chaque industriel devra indiquer les caractéristiques et les quantités d'eaux résiduaires rejetées et s'engagera à leur faire subir le traitement imposé, si nécessaire.

CP *[Signature]*



" CHAPITRE III "

"ARTICLE 15 - VOIES ROUTIERES"-

" Le lotissement est desservi par les voies routières dont le tracé et les caractéristiques sont indiqués au plan annexé au présent cahier des charges.

" Ces voies deviendront des voies publiques auxquelles sont applicables les règlements concernant les chemins communaux.

" Les arrêtés municipaux y régleront les conditions particulières de stationnement.

" Aucun accès privé ne sera prévu sur la route nationale 193. Sur les autres voies, les accès devront être étudiés de manière à obtenir la meilleure visibilité possible. Les manœuvres d'entrées et de sorties devront donc être suffisamment larges. Les industriels pourront ouvrir d'autre accès sur la voie publique que ceux prévus sur le plan de marge agréé.

" L'entretien de ces voies sera assuré par la Ville de Bastia.

" CHAPITRE IV "

" ARTICLE 16 - ELECTRICITE "-

" La ville se charge de construire le réseau d'éclairage public sur l'ensemble des voies construites.

" L'alimentation en haute tension et basse tension sera faite suivant les modalités prévues au cahier des charges spécialement rédigé par l'E.D.F. pour la zone industrielle.

" Les bâtiments des transformateurs feront l'objet d'un permis de construire.

" ARTICLE 17 - EAU POTABLE "-

" Les lots seront desservis en eau potable, à partir du réseau public installé à cet effet à l'intérieur de la zone.

" Les demandes de branchement devront être adressées à la Compagnie des eaux de la Ville de Bastia.

" ARTICLE 18 - ASSAINISSEMENT "-

" La zone industrielle sera équipée d'un réseau d'assainissement séparatif comprenant :

" - Un réseau d'eaux pluviales.

" - Un réseau d'eaux vannes, qui rejoindra la station du réseau public après épuration définie à l'article 14 ci-dessus.

" - Ces réseaux seront entretenus par la Ville de Bastia.

" Les utilisateurs auront à leur charge la construction du branchement au collecteur public et son entretien

CB





"ARTICLE 18 bis - TELECOMMUNICATIONS"-

"Les branchements téléphoniques et les cabines mises en place par les P.T.T seront obligatoirement réalisées en souterrain.

"CHAPITRE V"

"ARTICLE 19 - DETERMINATIONS DES LOTS"-

"Le plan de piquetage définitif d'un lot ne pourra être donné qu'au moment de la vente et après étude du plan de masse joint à l'acte de vente.

"Le plan de piquetage sera transmis au cadastre.

"ARTICLE 20 - AMENAGEMENT DE DETAIL ET CONDITIONS PARTICULIERES D'UTILISATION DES LOTS"-

"Tous les aménagements de détail des lots seront précisés sur le plan de masse de chaque industriel comme il l'est indiqué dans le présent cahier des charges.

"Les industriels désireux de modifier les aménagements de détail de leur lot en feront la demande à Monsieur le Maire de la Ville de Bastia qui statuera et décidera s'il y a lieu de déposer une demande de permis de construire conformément à la loi.

"Au cas où ces modifications intéresseraient les conditions particulières d'utilisation, il sera indiqué au pétitionnaire par le canal de Monsieur le Maire si une demande concernant les établissements insalubres ou dangereux doit être déposée auprès des services de la Préfecture.

"Les servitudes d'utilisation consisteront en délais de construction par des industriels, interdiction de vendre, de morceler et de louer à bail des terrains cédés.

"Il sera prévu également un maintien de l'affectation après la réalisation des travaux.

"Les modalités de ces servitudes ainsi que la résolution de la vente en cas d'inexécution des charges figureront dans le cahier des charges particulières établi à l'occasion de chaque cession.

"A ce cahier des charges particulier sera joint le plan de masse et de situation de l'établissement projeté y compris le cas échéant, ses extensions futures ainsi que les circulations et plantations.

C P



"ARTICLE 21 - MODALITES DE LA GESTION DE LA ZONE"-

"Les réseaux d'eau potable et d'assainissement ainsi que les installations d'éclairage public seront remis à la Ville de Bastia dès l'achèvement de l'ensemble des travaux.

"Cette dernière assurera l'entretien par le truchement de la Compagnie des Eaux en ce qui concerne le réseau d'eau et cette Compagnie percevra les factures d'eau.

"La Compagnie des Eaux et la Ville de Bastia surveilleront les branchements d'eau".

"La Ville de Bastia surveillera l'application du cahier des charges en ce qui concerne la qualité de l'effluent rejeté tel que cela est prévu par l'article 14 ci-mentionné.

"La Ville de Bastia veillera à ce que les plantations prévues à l'intérieur des parcelles soient entretenues et que les arbres qui pourraient périr soient replantés.

"ARTICLE 22":

"Le présent cahier des charges générales applicable après son approbation par l'autorité de tutelle.

Fait à Bastia, le 26 août 1968.

Lu et Approuvé : Le Maire de la

Ville de Bastia.

Lu et Approuvé : Le Directeur Général des Services Techniques.

*Lu et approuvé*

*Lu et approuvé*  
*Palumbo*

*copie*

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

02B-212000335-20210716-2021-07-23-08-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 23/07/2021

Affichage : 23/07/2021

Pour l'autorité compétente par délégation



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

TRIBUNAL ADMINISTRATIF

DE BASTIA

Villa Montepiano

20407 BASTIA cedex

Téléphone : 04.95.32.88.66

Télécopie : 04.95.32.38.55

Greffé ouvert du lundi au vendredi de  
8h30 à 11h30-13h30 à 16h00

COURRIER ARRIVÉ LE

22 MARS 2021

CHRONO N° 1092  
MAIRIE DE BASTIA

O-DGAAE  
c/s cabinet

W (8)

Bastia, le 17/03/2021

E21000012 / 20

Monsieur le Maire  
DE BASTIA  
SERVICE URBANISME  
Avenue Pierre Giudicelli  
20410 BASTIA CEDEX

Dossier n° : E21000012 / 20

(à rappeler dans toutes correspondances)

**COMMUNICATION DECISION DESIGNATION COMMISSAIRE ENQUETEUR**

**Objet** : Mise en concordance du cahier des charges de lotissements avec le PLU.

Monsieur le Maire,

J'ai l'honneur de vous adresser, ci-joint, une copie de la décision par laquelle le président du tribunal a désigné M. Gérard PERFETTINI, demeurant chemin des oliviers résidence le donjon, VILLE DI PIETRABUGNO (20200) (tél : 06 75 62 18 19), en qualité de titulaire, et M. Don-Jean ROMANACCE demeurant route du Lac, SAINT FLORENT (20217) (tél : 06 03 08 21 19), en qualité de suppléant, en vue de procéder à l'enquête citée en objet.

Je vous rappelle qu'en application de l'article R.123-13 du code de l'environnement, vous devez consulter les commissaires enquêteurs avant de fixer les lieux, jours et heures où celui-ci se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations.

**Enfin, vous voudrez bien me transmettre une copie de l'arrêté d'ouverture d'enquête dès que celui-ci aura été pris.**

Je vous prie de bien vouloir recevoir, Monsieur le Maire, l'assurance de ma considération distinguée.

Le greffier en chef,  
ou par délégation,





17/03/2021

N° E21000012 /20

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE BASTIA

LE PRÉSIDENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

**Décision désignation commissaire**

Vu enregistrée le 11/03/2021, la lettre par laquelle le maire de BASTIA demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

*La mise en concordance du cahier des charges de lotissements avec le PLU. ;*

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le décret n° 2017-62- du 25 avril 2017 ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2021 ;

**DECIDE**

**ARTICLE 1** : M. Gérard PERFETTINI est désigné en qualité de commissaire enquêteur titulaire et M. Don-Jean ROMANACCE est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête susvisée.

**ARTICLE 2** : Pour les besoins de l'enquête publique, les commissaires enquêteurs sont autorisés à utiliser leur véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

**ARTICLE 3** : La présente décision sera notifiée à la commune de BASTIA en qualité de maître d'ouvrage et à M. PERFETTINI et M. ROMANACCE.

Fait à Bastia, le 17/03/2021

Le Président,

Thierry VANHULLEBUS



## ARRÊTÉ

prescrivant l'enquête publique relative à la mise en concordance du  
« lotissement Colombani » et du lotissement de « la Zone Industrielle », avec le Plan Local  
d'Urbanisme de la commune de BASTIA

Le Maire ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.442-9 à L.442-11 ;

Vu le code de l'environnement ; notamment les articles L.123-1 et suivants, R.123-1 et  
suivants,

Vu la loi n°78-753 du 17 juillet 1978 modifiée portant diverses mesures d'amélioration des  
relations entre l'Administration et le public et diverses dispositions d'ordre administratif,  
social et fiscal ;

VU la loi n°83-630 du 12 juillet 1983, relative à la démocratisation des enquêtes publiques et  
à la protection de l'environnement ;

VU le décret n°85-453 du 23 avril 1985 pris en application de la loi susvisée ;

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 19 Décembre 2009 approuvant le Plan  
local d'urbanisme

VU la décision N° E21000012/20 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de  
Bastia, en date du 17 Mars 2021.

VU les pièces du dossier soumis à l'enquête publique ;

## ARRÊTE

**Article 1<sup>er</sup>** : le projet de mise en concordance des cahiers des charges des lotissements  
suivants :

°Lotissement Zone Industrielle de Bastia (ZI Erbajolu)

°Lotissement Colombani (Castagnu)

Avec le plan local d'urbanisme de Bastia, est soumis à enquête publique concomitante  
pendant une durée de 23 jours, du Mardi 4 Mai 2021 à 9h au Jeudi 27 Mai 2021 à 17h.



**Article 2 :** Le projet porte sur une modification des dispositions des cahiers des charges des lotissements pré cités afin de les mettre en concordance avec les règles fixées dans le Plan Local d'Urbanisme et de réduire ainsi les risques contentieux à l'avenir.

**Article 3 :** L'enquête publique se déroulera durant 23 jours à compter du Mardi 4 Mai 2021 à 9h au Jeudi 27 Mai 2021 à 17h.

**Article 4 :** Monsieur Gérard PERFETTINI a été désigné en qualité de Commissaire-Enquêteur et Monsieur Don-Jean ROMANACCE a été désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de BASTIA.

**Article 5 :** Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié par les soins du Maire quinze jours au moins avant le début de celle-ci et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête en caractères apparents dans deux journaux locaux. Il sera aussi mis en ligne sur le site de la ville quinze jours avant le début de l'enquête.

**Article 6 :** Les pièces du dossier ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles côtés et paraphés par le Commissaire-Enquêteur seront déposés à la mairie de BASTIA du Mardi 4 Mai 2021 au Jeudi 27 Mai 2021 inclus afin que chacun puisse en prendre connaissance aux heures d'ouverture de 8h à 12 h et de 13h30 h à 17 h. Un poste informatique sera également mis à la disposition du public pour la consultation du dossier.

Les pièces du dossier d'enquête publique seront également consultables sur le site internet de la ville : <https://www.registre-dematerialise.fr/2444>

**Article 7 :** Les observations et propositions du public portant sur l'objet de l'enquête pourront être, pendant toute la durée de l'enquête :

- consignées dans le registre visé à l'article 6,
- adressées par voie postale à l'intention du commissaire enquêteur à l'adresse suivante : Mairie de Bastia - rond-point Guidicelli - 20200 Bastia,
- déposées par voie électronique sur le registre numérique dématérialisé accessible 7j/7j, 24h/24h, depuis l'adresse : [enquete-publique-2444@registre-dematerialise.fr](mailto:enquete-publique-2444@registre-dematerialise.fr)

**Article 8 :** Le Commissaire-Enquêteur se tiendra à la disposition des personnes ou des représentants d'associations qui demanderont à être entendus. Il les recevra en Mairie, située au rond-point GUIDICELLI 20200 BASTIA, au rez-de-chaussée du bâtiment, bureau des risques incendie, aux dates et horaires suivantes :

- Mardi 4 Mai 2021 de 9h00 à 12h00,
- Mardi 18 Mai 2021 de 9h00 à 12h00,
- Jeudi 27 Mai 2021 de 14h00 à 17h00.

**Article 9 :** À l'expiration du délai d'enquête, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur ; celui-ci remettra au Maire dans un délai 30 jours à compter de la fin de l'enquête, le dossier complet avec :





son rapport qui relatara le déroulement de l'enquête ainsi que les observations et les propositions recueillies, ses conclusions motivées.

**Article 10** : Une copie du rapport et des conclusions sera communiquée par le Maire au Préfet ainsi qu'au Président du Tribunal Administratif de BASTIA. Le rapport et les conclusions motivées du Commissaire-Enquêteur seront tenus à la disposition du public à la mairie aux jours et heures habituels d'ouverture pendant un an. Les personnes intéressées pourront en obtenir communication dans les conditions prévues au titre 1<sup>er</sup> de la loi du 17 juillet 1978.

**Article 11** : Les frais d'organisation de l'enquête sont à la charge de la commune.

**Article 12** : Monsieur le Maire de Bastia et Monsieur le commissaire enquêteur sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Copie du présent arrêté sera adressée :

- au Tribunal Administratif de Bastia
- au Commissaire-Enquêteur,
- à Monsieur le Préfet du département de la Haute-Corse.

Bastia, le 8 Avril 2021

Le Maire

Pierre SAVELLI

Signé par : Pierre SAVELLI  
Date : 12/04/2021  
Qualité : MAIRE



## Ville de Bastia, enquête publique

Par arrêté en date du 9 Avril 2021, Monsieur le Maire de Bastia a prescrit une enquête publique relative à la mise en concordance du cahier des charges de deux lotissements avec le PLU.

Le projet porte sur une modification des dispositions des cahiers des charges de deux lotissements, le « Lotissement Colombani » et le « Lotissement Zone Industrielle de Bastia », afin de les mettre en concordance avec les règles fixées dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Bastia, et de réduire ainsi les risques contentieux à l'avenir.

L'enquête publique se déroulera durant 23 jours, à compter du Mardi 4 Mai 2021 à 9h00 au Jeudi 27 Mai 2021 à 17h00.

Monsieur Gérard PERFETTINI a été désigné par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Bastia en qualité de commissaire enquêteur, ainsi que Monsieur Don-Jean ROMANACCE en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public ou des représentants d'associations qui demanderont à être entendus. Il les recevra en Mairie, située au rond-point GUIDICELLI 20200 BASTIA, au rez-de-chaussée du bâtiment, bureau des risques incendie, aux dates et horaires suivantes :

- Mardi 4 Mai 2021 de 9h00 à 12h00,
- Mardi 18 Mai 2021 de 9h00 à 12h00,
- Jeudi 27 Mai 2021 de 14h00 à 17h00.

Les pièces du dossier ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles cotés et paraphés par le commissaire enquêteur seront déposés à la mairie de BASTIA du Mardi 4 Mai 2021 au Jeudi 27 Mai 2021 inclus afin que chacun puisse en prendre connaissance aux heures d'ouverture de 8h à 12 h et de 13h30 à 17 h. Un poste informatique sera également mis à la disposition du public pour la consultation du dossier.

Les pièces du dossier d'enquête publique seront également consultables sur le site internet de la ville : <https://www.registre-dematerialise.fr/2444>

Durant la durée de l'enquête publique, soit du Mardi 4 Mai 2021 à 9h00 au Jeudi 27 Mai 2021 à 17h00, les observations et propositions du public portant sur l'objet de l'enquête pourront être :

- Consignées dans le registre papier,
- Adressées par voie postale à l'intention du commissaire enquêteur à l'adresse suivante : Mairie de Bastia - rond-point Guidicelli - 20200 Bastia,
- Déposées par voie électronique sur le registre numérique dématérialisé accessible 7j/7j, 24h/24h, depuis l'adresse : [enquete-publique-2444@registre-dematerialise.fr](mailto:enquete-publique-2444@registre-dematerialise.fr)

Au terme de l'enquête publique, le commissaire enquêteur rendra son avis dans un délai de 30 jours.

## ENQUÊTE PUBLIQUE

Pour l'autorité compétente par délégation



PRÉFECTURE DE LA CORSE-DU-SUD DIRECTION DES POLITIQUES  
PUBLIQUES ET DES COLLECTIVITÉS LOCALES  
Bureau de l'environnement et de l'aménagement

## AVIS D'OUVERTURE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

## 1ER AVIS AU PUBLIC

Ouverture d'une enquête publique conjointe de droit commun préalable à la déclaration d'utilité publique des travaux de prélèvement et de dérivation des eaux, d'autorisation d'utiliser cette eau destinée à la consommation humaine et parcellaire, en vue de permettre l'acquisition de terrains en pleine propriété et l'établissement de servitudes nécessaires à l'instauration de périmètres de protection immédiate et rapprochée autour des sources de Smargine haute, Smargine basse et du collecteur des trois sources Frasselli situés sur le territoire des communes de Rezza et d'Azzana.

Le public est informé qu'en application de l'arrêté préfectoral n°2A-2021-04-09-00002 en date du 9 avril 2021, a été prescrite sur le territoire des communes de Rezza et d'Azzana, à la demande du maire de la commune de Rezza, l'ouverture d'une enquête publique conjointe de droit commun préalable à :

la déclaration d'utilité publique des travaux de prélèvement et de dérivation des eaux prévue par l'article L 215-13 du code de l'environnement et qui déterminera, autour du point de prélèvement des sources et du collecteur précités, les périmètres de protection immédiate et rapprochée au titre de l'article L 1321-2 du code de la santé publique ;

et une enquête parcellaire en vue de délimiter exactement les terrains à exproprier et à grever de servitudes.

Siège de l'enquête : mairie de Rezza

Second lieu d'enquête : mairie d'Azzana

Date de déroulement de l'enquête : du mardi 27 avril 2021 au jeudi 20 mai 2021

Ouverture des registres d'enquête : le mardi 27 avril 2021

Closure des registres d'enquête : le jeudi 20 mai 2021

Durée de l'enquête : 24 jours consécutifs

Commissaire enquêteur titulaire : Monsieur André FREDIANI

Commissaire enquêteur suppléant : Monsieur Christian REROLLE

Pendant toute la durée de l'enquête, toute personne intéressée par le projet pourra prendre connaissance du dossier d'enquête publique et consigner éventuellement ses observations sur l'utilité publique de l'opération et sur les limites des biens à exproprier ou à grever de servitudes, sur les registres d'enquête ouverts à cet effet aux lieux, jours et heures d'ouverture habituels au public suivants (sauf jours fériés et fermetures exceptionnelles), dans le respect des gestes barrières et du port du masque.

A cet effet, les communes de Rezza et Azzana prendront toutes les mesures utiles pour assurer la protection sanitaire du public, en mettant à sa disposition du gel hydroalcoolique et en s'efforçant de faire respecter la distanciation physique entre les personnes. Elles organiseront, si besoin, un filtrage du public, mettront en place un fléchage des locaux et, si cela est possible, un sens unique.

| LIENS D'ENQUÊTE | JOUEURS D'ENQUÊTE | NUMÉROS DE DÉMARCHE |
|-----------------|-------------------|---------------------|
| Mairie de Rezza | 24/04/2021        | 14000 - 12000       |
| Mairie d'Azzana | 24/04/2021        | 14000 - 12000       |

Les informations relatives à l'enquête publique peuvent être consultées sur le site internet de la préfecture : [www.corse-du-sud.sud.fr](http://www.corse-du-sud.sud.fr) dans l'onglet Publications - rubrique Enquêtes publiques.

Deux registres dématérialisés seront également mis à la disposition du public via les liens ci-après :

- Pour la déclaration d'utilité publique des travaux de prélèvement et de dérivation des eaux : <https://www.registre-dematerialise.fr/2437>

- Pour l'enquête parcellaire : <https://www.registre-dematerialise.fr/2438>

Les observations pourront également être adressées par courriel aux adresses suivantes :

- Pour la déclaration d'utilité publique des travaux de prélèvement et de dérivation des eaux : [enquete-publique-2437@registre-dematerialise.fr](mailto:enquete-publique-2437@registre-dematerialise.fr)

- Pour l'enquête parcellaire : [enquete-publique-2438@registre-dematerialise.fr](mailto:enquete-publique-2438@registre-dematerialise.fr)

Les observations transmises par courriel seront importées dans le registre dématérialisé et donc visibles par tous.

Le public pourra également adresser, avant la clôture de l'enquête, ses observations au commissaire enquêteur par courrier, au siège de l'enquête publique, à la mairie de Rezza - village - 20121 REZZA.

Les observations écrites ou orales relatives à l'enquête conjointe seront également reçues par le commissaire enquêteur, qui tiendra les permanences en mains, aux dates et heures mentionnées ci-après :

| LIENS D'ENQUÊTE | JOUEURS D'ENQUÊTE | NUMÉROS DE DÉMARCHE |
|-----------------|-------------------|---------------------|
| Mairie de Rezza | 24/04/2021        | 14000 - 12000       |
| Mairie d'Azzana | 24/04/2021        | 14000 - 12000       |

Lors des permanences du commissaire enquêteur, le public devra respecter les gestes barrières, les mesures de distanciation physique et le port du masque.

Si le contexte sanitaire le nécessite, les modalités d'organisation de l'enquête publique pourront être adaptées et les permanences physiques remplacées par des permanences téléphoniques aux mêmes dates et horaires, dans ce cas une information sera publiée sur le site internet de la préfecture et sur le registre dématérialisé.

A l'expiration du délai d'enquête, soit le jeudi 20 mai 2021 à 19h00, les registres d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et les registres d'enquête parcellaire déposés en mairies de Rezza et d'Azzana seront respectivement clos et signés par les maires de ces communes puis transmis dans les vingt-quatre heures au commissaire enquêteur avec le dossier d'enquête et les documents annexes.

Le commissaire enquêteur sera tenu de remettre au préfet de la Corse-du-Sud son rapport, ses conclusions motivées au titre de chacune des enquêtes ainsi que l'exemplaire du dossier d'enquête publique, le registre et les annexes, dans un délai maximum de 30 jours à compter de la date de clôture.

Il pourra être pris connaissance du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur à la mairie de Rezza, à la mairie d'Azzana ainsi qu'à la préfecture de la Corse-du-Sud (DPCL - Bureau de l'environnement et de l'aménagement), sur le site internet de la préfecture [www.corse-du-sud.sud.fr](http://www.corse-du-sud.sud.fr), pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête publique conjointe.

Ajaccio, le 9 avril 2021

Le préfet, pour le Préfet et par délégation,

Le secrétaire général,

Pierre LARREY

20505

## AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Commune d'Aléria

Demande de permis de construire un parc photovoltaïque lieu-dit « Postia Orinzina », présentée par la société « GDSOL 67 »

NATURE DE L'INSTALLATION : Parc solaire sur structures fixes.

DURÉE DE L'ENQUÊTE (arrêté n° 152-2021 du 23 mars 2021) :

Du jeudi 15 avril 2021 au lundi 17 mai 2021 inclus.

SIEGE DE L'ENQUÊTE ET LIEU DE DEPOT DU DOSSIER :

Mairie d'Aléria.

PERMANENCES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR (désigné par le président du Tribunal administratif de Bastia, le 24 février 2021)

Monsieur Hervé CORTEGGIANI, agent de développement du parc naturel régional de Corse, recevra les observations du public en mairie d'Aléria, selon les modalités suivantes :

- jeudi 15 avril 2021, de 9 h 00 à 12 h 00 ;

- mardi 27 avril 2021, de 9 h 00 à 12 h 00 ;

- lundi 17 mai 2021, de 14 h 00 à 17 h 00.

En cas d'empêchement de Monsieur Hervé CORTEGGIANI, les permanences seront assurées par Monsieur Anthony HOTTIER, directeur d'entreprises,

désigné en tant que commissaire enquêteur suppléant, selon les mêmes modalités.

Durant cette période, le public prendra connaissance du dossier d'enquête, comportant notamment une étude d'impact et l'avis de la mission régionale

d'autorité environnementale de Corse, et consignera ses observations dans un registre ouvert à cet effet en mairie d'Aléria, pendant les heures habituelles

d'ouverture des bureaux, dans le respect des gestes barrières.

Lors de ces permanences, le public pourra également formuler ses observations au commissaire enquêteur par téléphone (04 35 56 15 10).

Le public pourra aussi communiquer ses observations par voie électronique, à la direction départementale des territoires et de la mer

(ddtm-sj-uc-consultation-publique@haute-corse.gouv.fr), au plus tard le lundi 17 mai 2021 à 17 h 00, date et heure de clôture de cette enquête.

Ce dossier pourra également être consulté sur un poste informatique en mairie, pendant toute la durée de l'enquête, à partir du site internet des services de l'Etat en Haute-Corse ([www.haute-corse.gouv.fr](http://www.haute-corse.gouv.fr)).

L'avis de la mission régionale d'autorité environnementale de Corse, ainsi que la réponse du pétitionnaire, sont consultables sur le site internet de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement, à partir du site internet des services de l'Etat en Haute-Corse.

Un registre dématérialisé sera également mis à la disposition du public sur le site : <https://www.registre-dematerialise.fr/2385>

Toutes les observations relatives à l'enquête pourront aussi être adressées au commissaire enquêteur, par écrit, en mairie d'Aléria, 20, cours Charles-Jean Sarocchi, 20 270 ALERIA.

Les informations relatives à ce projet pourront être obtenues auprès de Monsieur Guillaume CASTELLAZZI, 210, rue de la Roussataio, 34 740 VANDANQUES Téléphone : 04 11 62 63 58.

A l'issue de l'enquête, le dossier, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur, ainsi que la réponse du demandeur aux observations du public, seront tenus à la disposition des personnes intéressées en mairie d'Aléria pendant un an, ainsi qu'à la direction départementale des territoires et de la mer (service juridique et coordination), dans les conditions prévues à l'article L 311-9 du code des relations entre le public et l'administration.

Le rapport ainsi que les conclusions du commissaire enquêteur seront également mis en ligne sur le site internet des services de l'Etat en Haute-Corse.

La décision qui interviendra à l'issue de la procédure sera soit un arrêté accordant le permis de construire, avec ou sans prescriptions, soit un arrêté refusant le permis de construire, soit un arrêté de sursis à statuer, soit un refus tacite en cas de silence gardé par l'administration au terme du délai de deux mois mentionné à l'article R 423-32 du code de l'urbanisme. Le préfet de la

Haute-Corse est l'autorité compétente pour prendre cette décision.

Le présent avis est consultable sur le site internet des services de l'Etat en Haute-Corse.

vendredi 16 avril 2021

corse matin

CORSE-MATIN

9

## APPELS D'OFFRE

CC 21262

## AVIS D'APPEL PUBLIC A LA CONCURRENCE

## ACCORD CADRE A BONS DE COMMANDE

Identification de l'organisme qui passe le marché

Commune d'Ala

Ala village

20167 AFA

Objet de la Consultation :

Production et livraison de repas en liaison froide pour le restaurant scolaire de la commune d'Ala.

Procédure de passation :

Procédure adaptée en application des articles L2123-1, R2123-1, R2123-4 et R2123-5 du Code de la commande publique. La forme de passation est celle de l'accord-cadre à bons de commande.

Modes de retrait des documents de la consultation et de remise des plis :

Téléchargement gratuit du dossier de consultation et remise des plis via le profil d'acheteur : <http://www.achatspublicscorse.com>. Pour plus de détails, se référer au règlement de la consultation.

Durée et montant : L'accord-cadre est conclu pour une période initiale de 1 an (renouvelable 3 fois) à partir de la réception du premier bon de commande. (Rentrée scolaire 2021-2022).

Montant maximum du marché : 210 000 € hors taxe.

Date limite de réception des offres : 21/05/2021 à 12 H 00

Date d'envoi du présent avis à la publication : 13/04/2021

AJACCIO  
ET RÉGION

## Offre de service

► Famille d'accueil agréée garde  
personne âgée en pension  
complète validée ou gratataire,  
handicapée avec APA et aides  
sociales. PART TEL 04.95.21.75.72  
/06.32.63.54.86.



## AVIS D'APPEL À PROJETS

Pacte régional d'investissement  
dans les compétences

## Plan Salvezza è Rilanciu

Objet : soutenir toute action innovante et expérimentale de formation professionnelle permettant de favoriser l'évolution du système tel que souhaité, au bénéfice de la Corse, mais aussi soutenir des projets d'accès à l'emploi novateurs proposés par les bassins d'emploi et les territoires.

Bénéficiaires : jeunes, demandeurs d'emploi peu ou pas qualifiés de niveau infra 4, personnes en situation de handicap, résidents de quartiers en politique de la ville, bénéficiaires du RSA...

Public visé : tous les types d'acteurs (publics ou privés, en particulier associatifs), dès lors que ces acteurs sont dotés d'une personnalité morale et que leur capacité à atteindre, accompagner ou agir pour les publics cibles est avérée.

Date de clôture : 5 juillet 2021

Modalités de participation et renseignements

Par courriel : [formation-cdc@isula.corsica](mailto:formation-cdc@isula.corsica)ou sur le site de la Collectivité de Corse : [www.isula.corsica](http://www.isula.corsica)

www.isula.corsica

IsulaCorsica

IsulaCorsica

## VIE DES SOCIÉTÉS

CC 21211

## EPSILON CORSE

SARL au capital de 3 000 €

Siège social : 16 Convento, 16 Convento

20113 OLMETO

RCS d'AJACCIO 804 570 489

L'AGE du 15/03/2021 a décidé à compter du 15/03/2021 de nommer en qualité de

gérant Monsieur BELDA Lionel, demeurant 16 Convento, 16 Convento,

20113 OLMETO en remplacement de Monsieur LATASTE Cedric, pour cause de

démission. Modification au RCS d'AJACCIO.

Cedric LATAST



francemarchés.com

Tous les jours, tous les marchés publics

Le portail d'avis de marchés publics le plus  
complet du web

Plus de 20.000 appels d'offres en cours

100% gratuit

Alertes par email

corse matin

jel.corsematin.com



# ANNONCES LÉGALES

Pour l'autorité compétente par délégation



Ville de Bastia

## Enquête publique

Par arrêté en date du 9 Avril 2021, Monsieur le Maire de Bastia a prescrit une ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE À LA MISE EN CONCORDANCE DU CAHIER DES CHARGES DE DEUX LOTISSEMENTS AVEC LE PLU.

Le projet porte sur une modification des dispositions des cahiers des charges de deux lotissements, le « Lotissement Colombani » et le « Lotissement Zone Industrielle de Bastia », afin de les mettre en concordance avec les règles fixées dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Bastia, et de réduire ainsi les risques contentieux à l'avenir.

L'enquête publique se déroulera durant 23 jours, à compter du Mardi 4 Mai 2021 à 9h00 au Jeudi 27 Mai 2021 à 17h00.

Monsieur Gérard PERFETTINI a été désigné par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Bastia en qualité de commissaire-enquêteur, ainsi que Monsieur Don-Jean ROMANACCE en qualité de commissaire-enquêteur suppléant. Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public ou des représentants d'associations qui demanderont à être entendus. Il les recevra en Mairie, située au rond-point GUIDICELLI 20200 BASTIA, au rez-de-chaussée du bâtiment, bureau des risques incendie, aux dates et horaires suivantes :

- Mardi 4 Mai 2021 de 9h00 à 12h00,
- Mardi 18 Mai 2021 de 9h00 à 12h00,
- Jeudi 27 Mai 2021 de 14h00 à 17h00.

Les pièces du dossier ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles cotés et paraphés par le commissaire-enquêteur seront déposés à la mairie de BASTIA du Mardi 4 Mai 2021 au Jeudi 27 Mai 2021 inclus afin que chacun puisse en prendre connaissance aux heures d'ouverture de 8h à 12h et de 13h30 à 17h. Un poste informatique sera également mis à la disposition du public pour la consultation du dossier. Les pièces du dossier d'enquête publique seront également consultables sur le site internet de la ville : <https://www.registre-dematerialise.fr/2444>

Durant la durée de l'enquête publique, soit du Mardi 4 Mai 2021 à 9h00 au Jeudi 27 Mai 2021 à 17h00, les observations et propositions du public portant sur l'objet de l'enquête pourront être :

- Consignées dans le registre papier, Adressées par voie postale à l'intention du commissaire-enquêteur à l'adresse suivante : Mairie de Bastia Rond-point Guidicelli 20200 Bastia, Déposées par voie électronique sur le registre numérique dématérialisé accessible 7j/7j, 24h/24h, depuis l'adresse : [enquete-publique-2444@registre-dematerialise.fr](mailto:enquete-publique-2444@registre-dematerialise.fr)

Au terme de l'enquête publique, le commissaire-enquêteur rendra son avis dans un délai de 30 jours.

## AVIS D'APPEL PUBLIC À LA CONCURRENCE

### MARCHÉ DE PRESTATIONS INTELLECTUELLES

Nom et adresse officiels de l'organisme acheteur :

COMMUNE DE ZICAVO

Quartier de l'Eglise

20132 ZICAVO

Adresse internet du profil d'acheteur :

<https://www.achatspublicscorse.com>

Objet du marché :

Maitrise d'œuvre pour la réhabilitation du réseau AEP du village.

Procédure de passation :

Procédure adaptée ouverte soumise aux dispositions des articles L. 2123-1 et R. 2123-1 1° du Code de la commande publique.

Modalités de retrait des documents de la consultation :

Téléchargement gratuit du dossier de consultation et de l'avis d'appel à la concurrence sur le profil d'acheteur.

Modalités et Adresse de remise des plis :

Les soumissionnaires doivent transmettre leur offre par voie électronique via le profil acheteur. Pour les modalités de remise des plis électroniques, se référer au règlement de consultation.

Critères d'attribution :

Valeur technique : 70%

Prix des prestations : 30%

Le pouvoir adjudicateur pourra procéder à une négociation avec les candidats ayant remis une offre recevable.

Date limite de réception des offres : 10/05/2021 à 12 H 00

Date d'envoi du présent avis à la publication : 09/04/2021

Renseignements d'ordre techniques et administratifs :

Les candidats peuvent envoyer leur question, via la plateforme du profil acheteur du pouvoir adjudicateur.

Organisation des visites :

Commune de Zicavo

Quartier de l'Eglise

20132 Zicavo

Tél : 04 95 24 40 05

Fax : 04 95 24 41 19

Courriel : [mairiedezicavo@wanadoo.fr](mailto:mairiedezicavo@wanadoo.fr)

I DUE ZITELLI

SCI au capital de 3000.00 euros

Bâtiment A2, Résidence la Rocade

Avenue Maréchal Lyautey

20090 AJACCIO

RCS AJACCIO : 484 882 634

Aux termes d'une délibération en date du 26 janvier 2021, l'Assemblée Générale Extraordinaire a décidé, à compter du 26 janvier 2021, de transférer le siège social de Bâtiment A2, Résidence la Rocade, Avenue



## AVIS D'INFORMATION

Nom et adresse officiels de l'organisme acheteur :

COLLECTIVITÉ DE CORSE

22 Cours Grandval - BP 215

20187 AJACCIO Cedex 1

Tél : +33 495516464 - Fax : +33 495516621

Courriel : [commande.publique@isula.corsica](mailto:commande.publique@isula.corsica)

Adresse internet : <https://www.isula.corsica>

Objet du marché : Activités du musée de l'Alta Rocca dans le cadre du projet GRITACCESS - RELANCE.

Numéro de référence : 2021-8DP-0122

Date limite de remise des offres : 28 avril 2021 à 12h00

Modalités de retrait de l'avis d'appel public à la concurrence complet ainsi que du dossier de consultation Sur le profil acheteur de la Collectivité de Corse à l'adresse suivante : <https://marchespublics.isula.corsica/>

Date d'envoi du présent avis à la publication : 9 avril 2021

Maréchal Lyautey, 20090 AJACCIO à 75 Rue du Tavignano, La Confina 1, Ajaccio 20167 MEZZAVIA, de modifier la dénomination sociale qui devient « CARPOLUSANDRU », et de modifier en conséquence les statuts. Modification sera faite au Greffe du Tribunal de Commerce d'Ajaccio.

Pour avis, La Gérance.

## AVIS

Suite à la cession du fonds de commerce intervenue à LAVAL en date du 02/01/2021, la SNC SRAE SUD, société au capital de 10 000 Euros, sise 11 Rue Emile Brault, 53000 LAVAL, immatriculée 832 766 612 RCS LAVAL, est devenue loueuse du fonds d'agence d'intérim sis LIEU DIT TINTORAJO 20600 FURIANI, en lieu et place de la société ACTUAL 278, SNC au capital de 125 000 Euros, sise 11 Rue Emile Brault, 53000 LAVAL immatriculée 824527832 RCS LAVAL, lequel fonds est actuellement exploité par la SNC ACTUAL BASTIA 519 RCS LAVAL 880 073 713.

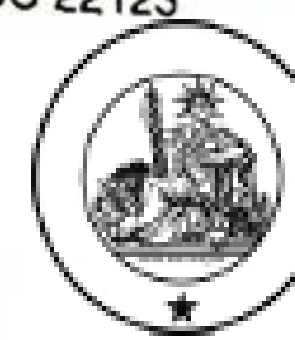
Pour avis.

Selon l'arrêté du 21 décembre 2012, modifié par arrêté du 7 décembre 2020, relatif au tarif annuel et aux modalités de publication des annonces judiciaires et légales le prix de la ligne de référence des annonces légales pour l'année 2021 est fixé au tarif de base de 4,07 euros pour la Corse-du-Sud et la Haute-Corse.



## TITRES DE PROPRIÉTÉ

Pour l'autorité compétente par délégation



### COMMUNE DE TAVERA NOTARIAT DE TITRE DE PROPRIÉTÉ

Henri PINNA - Joseph MELGRANI -  
Paul CUTTOLI - Louis-Valéry VERGEOT  
- Notaires associés -  
6, Bd Sylvestre Marcaggi  
20000 AJACCIO

Suivant acte reçu par Maître Paul CUTTOLI, Notaire à AJACCIO, le 26 avril 2021, il a été constaté conformément à l'article 1er de la loi du 06 mars 2017, la qualité de propriétaire de :

- 1) Madame Gilberte MATTEOLI veuve AGOSTINI, demeurant à TAVERA. Née à MARSEILLE le 21 mars 1937 ;
  - 2) Madame Marie Noëlle AGOSTINI épouse ANGELERI demeurant à TAVERA. Née à AJACCIO le 6 décembre 1960 ;
  - 3) Madame Christine AGOSTINI demeurant à AJACCIO. Née le 1er avril 1964 à AJACCIO ;
  - 4) Monsieur Daniel AGOSTINI demeurant à TAVERA. Né le 26 octobre 1966 à AJACCIO ;
  - 5) Monsieur Jean-Pierre AGOSTINI demeurant à AJACCIO. Né à TANANARIVE le 4 septembre 1959 ;
- Qui depuis plus de TRENTE ANS (30 ans), ont possédé tant directement que du chef de leur auteur savoir Monsieur Joseph AGOSTINI né le 17 octobre 1929 à GABES, conformément aux articles 2261, 2265 et 2272 du Code Civil, le bien ci-après désigné :

A TAVERA (Corse du Sud)  
Une maison d'habitation, cadastrée section B lieudit VALDARELLO N°515 pour 04 a 75 ca à prendre dans 00 ha 28 a 50 ca (Bien Non Délimité) ;

Conformément à l'article 1er de la loi du 06 mars 2017 :  
« Lorsqu'un acte de notoriété porte sur un immeuble situé en Corse et constate une possession répondant aux conditions de la prescription acquisitive, il fait foi de la possession, sauf preuve contraire.  
Il ne peut être contesté que dans un délai de 5 ans à compter de la dernière des publications de cet acte par voie d'affichage, sur un site internet et au service de la publicité foncière. »

Pour avis  
Maître Paul CUTTOLI

22116

### COMMUNE DE VENTISERI (Haute-Corse) SELUR Marie Anne PIERI - Notaire de la république Résidence TADEI Bastien BP 37 - 20270 ALERIA AVIS DE TITRE DE PROPRIÉTÉ DATE DE L'ACTE : 27 AVRIL 2021

Suivant acte authentique reçu sous le sceau de l'Etat par Me Marie-Anne PIERI, il a été dressé conformément à l'article 1er de la Loi du 6 mars 2017 un acte de Notoriété constatant une possession répondant aux conditions de la prescription acquisitive et aux dispositions des articles 2261 et 2272 du Code Civil.  
Bénéficiaire de la prescription : Mme Marie-Anne Eugénie MORACCHINI, en son vivant dite à LURI (20228), née à VENTISERI (20240), le 21 avril 1897, veuve de Mr Jean-Dominique MONDOLINI, décédée à LURI (20228) le 16 mars 1975.

#### Désignation des biens

Immeuble article 1 :  
**COMMUNE DE VENTISERI (HAUTE-CORSE)**  
Une parcelle de terre sise sur ladite commune, cadastrée section C n°546 dit VIGNARELLA d'une contenance de 00 ha 02 a 35 ca.  
Immeuble article 2 :  
Situé à VENTISERI (HAUTE-CORSE), dans une maison à usage d'habitation cadastrée section C n°549 dit VIGNARELLA d'une contenance de 00 ha 04 a 27 ca.  
Lot n°1 : Au rez-de-chaussée, deux pièces au SUD OUEST  
Lot n°3 : Au 1er étage, une pièce au SUD OUEST avec accès par un escalier extérieur

Conformément à l'article 1er de la loi du 6 mars 2017 :  
« Lorsqu'un acte de notoriété porte sur un immeuble situé en Corse et constate une possession répondant aux conditions de la prescription acquisitive, il fait foi de la possession, sauf preuve contraire.  
Il ne peut être contesté que dans un délai de 5 ans à compter de la dernière des publications de cet acte par voie d'affichage, sur le site internet du Conseil Régional des Notaires de Corse, sur le site internet de la Préfecture et au service de la publicité foncière. »

POUR AVIS  
Me Marie-Anne PIERI

## VENTES AUX ENCHÈRES

CC 21729

### VENTE AUX ENCHÈRES PUBLIQUES

au Tribunal Judiciaire d'AJACCIO (20),

le mercredi 16 juin 2021 à 8h30 - EN UN SEUL LOT

#### MAISON D'HABITATION à PORTE VECCHIO (20)

Lotissement « Marina Di Fiori »  
D'une surface habitable totale de 424 M2, comprenant :  
- MAISON PRINCIPALE : Au RdC : grande pièce (séjour, SdM, cuisine et coin feu), cellier, 4 chambres avec SdE, vestiaire, débarras, cabinet de toilettes ; Escalier intérieur qui permet l'accès à l'étage : mezzanine scindée en 3 parties qui surplombe 2 chambres avec SdE et le séjour/SdM  
- TERRASSE dallée en périphérie du séjour-SdM  
- TERRASSE couverte devant les chambres, avec vue mer  
- Autre TERRASSE couverte côté mezzanine - GARAGE en sous-sol, accessible par une rampe -- PISCINE, local technique, atelier - CAVE.  
Sur l'aile ouest : cuisine d'été couverte, barbecue - (OPE : E ; GES : C) - JARDIN  
- petite MAISON de GARDIEN : grand séjour avec cuisine, cheminée insert, 3 chambres, SdE,

Mise à prix : 300.000 €

Consignation pour enchérir : 30.000 €

S'adresser : A Maître Simon APPIETTO, Avocat, 10 Bd Masseria (20) AJACCIO, Tél. 04.95.23.13.33, dépositaire d'une copie du CCV  
- A Maître Nicolas TAVIEAUX-MORO Avocat, membre de la SELARL TAVIEAUX MORO  
- de la SELLE, 6 rue de Madrid (75008) PARIS, Tél. 01.47.20.17.48  
- Au Greffe du Juge de l'Exécution du T J d'AJACCIO, où le CCV est déposé  
- Sur les lieux où une visite sera organisée le mardi 18 mai 2021

de 14h. à 15h - INTERNET : [www.vench.fr](http://www.vench.fr) ; [www.tmdls.fr](http://www.tmdls.fr)

## ANNONCES DIVERSES

CC 22086

### AVIS

#### LISTE DES DELEGUES ELUS

MUTUELLE GENERALE DE  
PREVOYANCE

N° Siren 337 682 660  
Siège social :  
39 rue du Jourdl  
74 960 Cran-Gevrier

Suite à l'assemblée de section Languedoc- Roussillon, Provence-Alpes-Côte d'Azur, Corse, nous vous informons que les délégués élus à l'assemblée générale de la MUTUELLE GENERALE DE PREVOYANCE sont les suivants :  
BRANCA Simone, CHAUBET Jean, DUVERNEUIL Catherine, FRANZ Bernard, GIRARD Carmen, OLLIER Annie, RIBERT Simone, BERGERO Roger, CARACCI Brigitte, CARACCI Jean-Marc, BOUIN Séverine, BUTTIGIEG Arlette, FRA Daniel, LEFEVRE Daniel.

## ENQUÊTE PUBLIQUE

21998

### AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

#### Commune de Pieve

Demande de permis de construire concernant un projet de parc photovoltaïque lieu-dit « Murellu », présentée par la société « FPV Murellu »

**NATURE DE L'INSTALLATION** : Centrale photovoltaïque composée d'un bâtiment d'exploitation et d'un emplacement destiné aux containers d'exploitation.

**DUREE DE L'ENQUETE** (arrêté n° 200-2021 du 29 avril 2021) :

Du mardi 25 mai 2021 au mercredi 30 juin 2021 inclus.

**SIÈGE DE L'ENQUETE ET LIEU DE DEPOT DU DOSSIER** :

Mairie de Pieve.

**PERMANENCES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR** (désigné par le président du tribunal administratif de Bastia, le 2 avril 2021) :

Monsieur Frédéric MORETTI, technicien prévention valorisation, recevra les observations du public en mairie de Pieve, selon les modalités suivantes :

- mardi 25 mai 2021, de 9 h 00 à 12 h 00 ;
- mercredi 16 juin 2021, de 9 h 00 à 12 h 00 ;
- mercredi 30 juin 2021, de 9 h 00 à 12 h 00.

En cas d'empêchement de Monsieur Frédéric MORETTI, les permanences seront assurées par Monsieur William PUCCIO, ingénieur expert près la cour d'appel de Bastia, désigné en tant que commissaire enquêteur suppléant, selon les mêmes modalités.

Durant cette période, le public prendra connaissance du dossier d'enquête, comportant notamment une étude d'impact et l'avis de la mission régionale d'autorité environnementale de Corse, et consignera ses observations dans un registre ouvert à cet effet en mairie de Pieve, pendant les heures habituelles d'ouverture des bureaux, dans le respect des gestes barrières.

Lors de ces permanences, le public pourra également formuler ses observations au commissaire enquêteur par téléphone (04 95 37 63 39).

Le public pourra aussi communiquer ses observations par voie électronique, à la direction départementale des territoires et de la mer (ddtm-sjc-uc-consultation-publique@haute-corse.gouv.fr), au plus tard le mercredi 30 juin 2021 à 12 h 00, date et heure de clôture de cette enquête.

Ce dossier pourra également être consulté sur un poste informatique en mairie, pendant toute la durée de l'enquête, à partir du site internet des services de l'Etat en Haute-Corse ([www.haute-corse.gouv.fr](http://www.haute-corse.gouv.fr)).

L'avis de la mission régionale d'autorité environnementale de Corse, ainsi que la réponse du pétitionnaire, sont consultables sur le site internet de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement, à partir du site internet des services de l'Etat en Haute-Corse.

Un registre dématérialisé sera également mis à la disposition du public sur le site :

<https://www.registre-dematerialise.fr/2455>

Toutes les observations relatives à l'enquête pourront aussi être adressées au commissaire enquêteur, par écrit, en mairie de Pieve, Village, 20 246 PIEVE.

Les informations relatives à ce projet pourront être obtenues auprès de la société « FPV Murellu », 1, rue du Docteur André Morucci, 20 200 BASTIA (téléphone : 04 95 48 18 87).

A l'issue de l'enquête, le dossier, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur, ainsi que la réponse du demandeur aux observations du public, seront tenus à la disposition des personnes intéressées en mairie de Pieve pendant un an, ainsi qu'à la direction départementale des territoires et de la mer (service juridique et coordination), dans les conditions prévues à l'article L. 311-9 du code des relations entre le public et l'administration.

Le rapport ainsi que les conclusions du commissaire enquêteur seront également mis en ligne sur le site internet des services de l'Etat en Haute-Corse.

La décision qui interviendra à l'issue de la procédure sera soit un arrêté accordant le permis de construire, avec ou sans prescriptions, soit un arrêté refusant le permis de construire, soit un arrêté de sursis à statuer, soit un refus tacite en cas de silence gardé par l'administration au terme du délai de deux mois mentionné à l'article R. 423-32 du code de l'urbanisme. Le préfet de la Haute-Corse est l'autorité compétente pour prendre cette décision.

Le présent avis est consultable sur le site internet des services de l'Etat en Haute-Corse.

### Ville de Bastia, enquête publique

Par arrêté en date du 9 Avril 2021, Monsieur le Maire de Bastia a prescrit une enquête publique relative à la mise en concordance du cahier des charges de deux lotissements avec le PLU.  
Le projet porte sur une modification des dispositions des cahiers des charges de deux lotissements, le « Lotissement Colombani » et le « Lotissement Zone Industrielle de Bastia », afin de les mettre en concordance avec les règles fixées dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Bastia, et de réduire ainsi les risques contentieux à l'avenir.

L'enquête publique se déroulera durant 23 jours, à compter du Mardi 4 Mai 2021 à 9h00 au Jeudi 27 Mai 2021 à 17h00.

Monsieur Gérard PERFETTINI a été désigné par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Bastia en qualité de commissaire enquêteur, ainsi que Monsieur Don-Jean ROMANACCE en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public ou des représentants d'associations qui demanderont à être entendus. Il les recevra en Mairie, située au rond-point GUIDICELLI 20200 BASTIA, au rez-de-chaussée du bâtiment, bureau des risques incendie, aux dates et horaires suivantes :

- Mardi 4 Mai 2021 de 9h00 à 12h00,
- Mardi 18 Mai 2021 de 9h00 à 12h00,
- Jeudi 27 Mai 2021 de 14h00 à 17h00.

Les pièces du dossier ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles cotés et paraphés par le commissaire enquêteur seront déposés à la mairie de BASTIA du Mardi 4 Mai 2021 au Jeudi 27 Mai 2021 inclus afin que chacun puisse en prendre connaissance aux heures d'ouverture de 8h à 12h et de 13h30 à 17h. Un poste informatique sera également mis à la disposition du public pour la consultation du dossier.

Les pièces du dossier d'enquête publique seront également consultables sur le site internet de la ville : <https://www.registre-dematerialise.fr/2444>

Durant la durée de l'enquête publique, soit du Mardi 4 Mai 2021 à 9h00 au Jeudi 27 Mai 2021 à 17h00, les observations et propositions du public portant sur l'objet de l'enquête pourront être :

- Consignées dans le registre papier,
- Adressées par voie postale à l'intention du commissaire enquêteur à l'adresse suivante : Mairie de Bastia - rond-point Guidicelli - 20200 Bastia,
- Déposées par voie électronique sur le registre numérique dématérialisé accessible 7j/7, 24h/24h, depuis l'adresse : [enquete-publique-2444@registre-dematerialise.fr](mailto:enquete-publique-2444@registre-dematerialise.fr)

Au terme de l'enquête publique, le commissaire enquêteur rendra son avis dans un délai de 30 jours.

## VIE DES SOCIÉTÉS

CC 21991

Par acte SSP du 29/04/2021, il a été constitué une SASU ayant les caractéristiques suivantes :

Dénomination : MC2A

Objet social : Toutes activités de bureau d'études fluides, conseils techniques, diagnostics immobiliers, notamment diagnostics de performance énergétique et diagnostics techniques, ainsi que toutes actions de formation dans ces matières.

Toutes opérations relatives à la qualification de « salle blanche ».

Siège social :

IMMEUBLE LE FLORIDE, RESIDENCE LES EUCALYPTUS  
RUE 1ER BATAILLON DE CHOC, 20090 AJACCIO.

Capital : 1000 €

Durée : 99 ans

Président : M. APPIETTO NICOLAS, demeurant IMMEUBLE LE FLORIDE  
RESIDENCE LES EUCALYPTUS - RUE 1ER BATAILLON DE CHOC, 20090 AJACCIO.

Admission aux assemblées et droits de votes : Tout actionnaire peut participer aux assemblées quel que soit le nombre de ses actions, chaque action donnant droit à une voix.

Clause d'agrément : Cession libre entre associés. Cession soumise à agrément dans les autres cas.

Immatriculation au RCS d' Ajaccio

## APPELS D' OFFRE

22091

### AVIS D'APPEL PUBLIC A LA CONCURRENCE Marché de fournitures

**Nom et adresse de l'organisme acheteur** : Commune de

San Martino di Lota

Route du CAP B.P. 32-Pietranera - 20200 San Martino di Lota

Tel : 04.95.31.02.85 mail : [mairie@sanmartino.corsica](mailto:mairie@sanmartino.corsica)

Correspondant : Mme Padovani Marie-Hélène - Maire de

San Martino di Lota

**Objet** : Achat des fournitures scolaires pour les écoles de la

commune de San Martino di Lota

**Procédure du marché** : La présente consultation est passée selon la procédure adaptée (article L2123-1 du code de la Commande Publique du 01 avril 2019). Il s'agit d'un marché passé sous la forme d'un marché à bons de commande avec un minimum et un maximum.

(article R2162-13 du code de la Commande Publique du 01 avril 2019).

**Allotissement** : Le marché comporte 2 lots traités en marchés séparés :

**LOT 1** : Papeterie/petites fournitures : Montant mini : 5.000 euros ;

Montant maxi : 40.000 euros

**LOT 2** : Livres / manuels scolaires : Montant mini : 2.000 euros ;

Montant maxi : 15.000 euros

**Critères de sélection des offres** : prix : 50% / Délais de livraison

(planning) : 20% / Valeur technique et développement durable : 10% /

Moyens de livraison : 20%

**Date limite de remise des offres** : Jeudi 03 juin 2021 à 10h00.

Le retrait des dossiers, la remise des offres et les renseignements

administratifs se font par voie dématérialisée via la plateforme :

[www.kleoon.com](http://www.kleoon.com)

**Code procédure** : 03-2021

**Date d'envoi du présent avis à la publication** : lundi 3 mai 2021



corse matin  
OGHJE IN CORSICA

### Service clients

ventes, abonnements, livraisons

04 95 32 85 14

04 95 32 85 08

04 95 32 85 01

du lundi au vendredi de 8 h à 17 h

ou par mail :

[service.clients@corsematin.fr](mailto:service.clients@corsematin.fr)





Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

02B-212000335-20210716-2021-07-23-08-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 23/07/2021

Affichage : 23/07/2021

Pour l'autorité compétente par délégation



## TRIBUNAL DE COMMERCE D'AJACCIO

Par jugement en date du 26/04/2021, le tribunal de commerce d'Ajaccio a prononcé l'ouverture d'une procédure de redressement judiciaire sans administrateur à l'encontre de :

**LEGNU NOSTRU (SARL)**

Soccia  
20125 SOCCIA

Activité : Tous travaux agricoles (débranchement, élagage, démaquillage, nettoyage et entretien de jardin, démaquillage), production de bois sur pied, coupe de bois, de bois de trituration, bois de chauffage, vente de bois, exploitation de pépinières forestières.

Enseigne :

RCS AJACCIO B 525 234 472 === 2010 B 411  
Et fixé au 22/02/2021 la date de cessation des paiements

Mandataire judiciaire :  
Maître Jean-Pierre CELERI

22 Cours Napoléon  
AJACCIO

Les déclarations de créances sont à déposer dans les deux mois suivant la publication au BODACC de la présente décision auprès du mandataire judiciaire ou sur le portail électronique à l'adresse :

<https://www.creditor-services.com>

**Le greffier,**

### 2 - LIQUIDATION JUDICIAIRE

Par jugement en date du 26/04/2021, le tribunal de commerce d'Ajaccio a prononcé la liquidation judiciaire de :

**LE MAP SARL (SARL)**

Activité : Débit de boissons, discothèque.

Enseigne : **LE PRIVILÈGE**

RCS AJACCIO B 453 738 932 === 2004 B 245

Liquidateur :

Maître Jean-Pierre CELERI

22 Cours Napoléon

20000 AJACCIO

**Le greffier,**

### 3 - CLÔTURE DES OPÉRATIONS

#### - Pour insuffisance d'actif

Par jugement en date 26/04/2021, le tribunal de commerce d'Ajaccio a prononcé la clôture des opérations pour insuffisance d'actif de :

**MODULE ESPACE CONCEPT (SAS)**

Boulevard Tino Rossi

Immeuble Poggiolo bâtiment A

20000 AJACCIO

Activité : Vente, pose et installation de matériels et mobiliers pour intérieur et extérieur.

Enseigne : **MEC**

RCS AJACCIO B 829 668 003 === 2017 B 354

**Le greffier,**

Par jugement en date 26/04/2021, le tribunal de commerce d'Ajaccio a prononcé la clôture des opérations pour insuffisance d'actif de :

**RISSO Yves René Philippe**

Villa Les Tourterelles

Chemin des Cannes - Terra Bella

20166 PORTICCIO

Activité : Traiteur.

Enseigne :

RCS AJACCIO A 812 838 399 === 2015 A 245

**Le greffier,**

Par jugement en date 26/04/2021, le tribunal de commerce d'Ajaccio a prononcé la clôture des opérations pour insuffisance d'actif de :

**LE POISSON BLEU (SARL)**

Plage de Porto

Ota

20150 PORTO

Activité : Restaurant, pizzeria, glaces, location de matériel de plage, souvenirs, organisation de spectacles.

Enseigne : **L'OASIS**

RCS AJACCIO B 503 698 565 === 2008 B 213

**Le greffier,**

Par jugement en date 26/04/2021, le tribunal de commerce d'Ajaccio a prononcé la clôture des opérations pour insuffisance d'actif de :

**SARL LEITUGA (SARL)**

Taglio Rosso, Zonza

20144 SAINTE LUCIE DE PORTO VECCHIO

Activité : Construction de villas, immeubles, piscines, maçonnerie générale et rénovation.

Enseigne :

RCS AJACCIO B 789 874 070 === 2013 B 66

**Le greffier,**

#### - Pour extinction du passif

Par jugement en date 26/04/2021, le tribunal de commerce d'Ajaccio a prononcé la clôture des opérations pour extinction du passif de :

**GIACOMONI Marie Ange**

Résidence Prince Impérial, bâtiment A4

Rue François Pietri

20090 AJACCIO

Activité : Vente de lingerie féminine.

Enseigne : **BOUTIQUE TENTATION**

RCS AJACCIO A 512 776 535 === 2009 A 143

**Le greffier,**

### 4 - REPORT DATE DE CESSATION DES PAIEMENTS

Par jugement en date 03/05/2021, le tribunal de commerce d'Ajaccio a reporté au 27/04/2019 la date de cessation des paiements de :

**LEJAMTEL Frédéric Roch Marcel**

6, Rue de la Porte Génoise

20137 PORTO-VECCHIO

Activité : Vente de boissons, sandwiches, et diverses denrées alimentaires à emporter.

Enseigne : **PANE OTT'**

RCS AJACCIO A 392 003 455 === 2017 A 232

**Le greffier,**

#### A PASTURELLA

Exploitation Agricole à Responsabilité Limitée

Société Civile au capital de 18 200 euros

Siège social : 20190 CARDO TORCIA

### AVIS DE CONSTITUTION

Aux termes d'un acte sous seings privés en date à CARDO TORCIA en date du 21 avril 2021, Il a été institué une Exploitation Agricole à Responsabilité Limitée (E.A.R.L.) sous la forme

d'une société civile régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, à l'exclusion de l'article 1844-5, puis par les articles L.324-1 à L.324-10 du Code rural et de la pêche maritime, présentant les caractéristiques suivantes :  
Dénomination : **A PASTURELLA** ;  
Siège : CARDO TORCIA (20190) ;  
Durée : 60 ans à compter de sa date d'immatriculation au Registre du commerce et des sociétés, tenu par le Greffe du Tribunal de Commerce d'AJACCIO ;  
Objet : l'élevage d'ovins, de bovins, de porcins et de caprins.

L'exercice d'activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ;  
Capital : 18 200 euros, constitué au moyen d'apports en numéraire et d'apport en nature ;  
Gérance : Madame **Carla CASANOVA**, demeurant à Immeuble Saint Antoine Rue du Soleil Levant 20090 AJACCIO exerce seule la gérance sans limitation de durée.  
Cession de parts : les parts sociales ne peuvent être cédées qu'avec un agrément donné par décision collective extraordinaire.  
Sont dispensées d'agrément les cessions consenties à des associés.

**POUR AVIS, La gérance.**

### CHANGEMENT DE RÉGIME MATRIMONIAL

Suivant acte reçu par Maître Henri PINNA, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle « Henri PINNA, Joseph MELGRANI, Paul CUTTOLI et Louis-Valéry VERGEOT », titulaire d'un Office Notarial à AJACCIO (20000), 6 Boulevard Sylvestre Marcaggi, CRPCEN 20002, le 23 avril 2021, a été conclu le changement de régime matrimonial portant adoption de la communauté universelle entre : Monsieur Jean-Marie André René PINGUET, retraité, et Madame Catherine SANGUINETTI, retraitée, son épouse, demeurant ensemble à ALGAJOLA (20220) 56 avenue du Port Marine de San Damiano. Né savoir : Monsieur à GAMACHES (80220) le 17 février 1945, Madame à HYÈRES (83400) le 31 juillet 1949. Mariés à la mairie de TOULON (83000) le 8 juillet 1972 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Régis ODIER, notaire à TOULON, le 4 juillet 1972. Ledit régime non modifié depuis. Tous deux de nationalité française. Résidents au sens de la réglementation fiscale. Les oppositions des créanciers à ce changement, s'il y a lieu, seront reçues dans les trois mois de la présente insertion, en l'office notarial sus-dénommé où domicile a été élu à cet effet.

**Pour insertion  
Me Henri PINNA, notaire.**





Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

02B-212000335-20210716-2021-07-23-08-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 23/07/2021

Achévement : 23/07/2021

Pour autorité compétente par délégation



## ANNONCES LEGALES

**Maître Philippe GAILLOT-BARTOLI**  
**Avocat au Barreau d'Ajaccio**  
 10 Avenue de Paris  
 20000 AJACCIO

**ANGHJULA**  
**Société par actions simplifiée au capital**  
**de 1 000 euros**  
**Siège social : Chez M. Jean-Marie**  
**MAESTRACCI**  
**Ancienne Route de Sartène - Villa 8 Vazzio**  
**20090 AJACCIO**

### AVIS DE CONSTITUTION

Aux termes d'un acte sous signature privée en date à AJACCIO du 22 avril 2021, il a été constitué une société présentant les caractéristiques suivantes :

Forme : Société par actions simplifiée

**Dénomination : ANGHJULA**

Siège : Chez M. Jean-Marie MAESTRACCI - Ancienne Route de Sartène - Villa 8 Vazzio, 20090 AJACCIO

Durée : 99 ans à compter de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés

Capital : 1 000 euros

Objet : Petite et grande restauration, salon de thé, bar et débit de boissons, la vente de glaces et la fabrication et vente de plats à emporter.

Exercice du droit de vote : Tout associé peut participer aux décisions collectives sur justification de son identité et de l'inscription en compte de ses actions au jour de la décision collective.

Sous réserve des dispositions légales, chaque associé dispose d'autant de voix qu'il possède ou représente d'actions.

Agrément : Les cessions d'actions, à l'exception des cessions aux associés, sont soumises à l'agrément de la collectivité des associés.

Président :

**Madame Chantal MAESTRACCI** demeurant Ancienne Route de Sartène - Villa 8 Vazzio - 20090 AJACCIO est nommée pour une durée illimitée.

La Société sera immatriculée au Registre du commerce et des sociétés d'AJACCIO.

**POUR AVIS, Le Président.**

### AVIS DE CONSTITUTION

Aux termes d'un acte sous signature privée en date à AJACCIO du 12 avril 2021, il a été constitué une société présentant les caractéristiques suivantes :

Forme : Société par actions simplifiée

**Dénomination : BAZURA**

Siège : Immeuble L'Aparté Lieudit Mezzavia, 20090 AJACCIO

Durée : Quatre-vingt-dix-neuf ans à compter de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés

Capital : 100 euros

Objet : L'activité de holding.

L'achat, location et la vente de tous aménagements, matériels et équipements d'entreprise. La prise de participation dans toute société ou structure. La société a pour objet la conduite de la politique du groupe et l'animation des différentes sociétés par tous moyens : humains, matériels et financiers.

Exercice du droit de vote : Tout associé peut participer aux décisions collectives sur justification de son identité et de l'inscription en compte de ses actions au jour de la décision collective.

Sous réserve des dispositions légales, chaque associé dispose d'autant de voix qu'il possède ou représente d'actions.

Transmission des actions : La cession des actions de l'associé unique est libre.

**Président :**

**Madame Julie BENEDETTI THOMAS**, demeurant Lieudit la Tuscia lot 7 Spurtone, 20167 ALATA

La Société sera immatriculée au Registre du commerce et des sociétés d'AJACCIO.

**POUR AVIS, Le Président.**

**Maître Philippe GAILLOT-BARTOLI**  
**Avocat au Barreau d'Ajaccio**  
 10 Avenue de Paris  
 20000 AJACCIO

**FRANCESCO MARIA NATALE**  
**Société Civile Immobilière**  
**au capital de 1 000 euros**  
**Siège social : Chez Madame France ANTONA**  
**15 Cours Général Leclerc**  
**20000 AJACCIO**

### AVIS DE CONSTITUTION

Aux termes d'un acte sous signature privée en date à AJACCIO du 27 Avril 2021, il a été constitué une société présentant les caractéristiques suivantes :

Forme sociale : Société civile immobilière  
**Dénomination sociale : FRANCESCO MARIA NATALE**

Siège social : Chez Madame France ANTONA 15 Cours Général Leclerc, 20000 AJACCIO  
 Objet social : - L'acquisition de biens immobiliers, l'administration et l'exploitation par bail, location ou autrement dudit immeuble et de tous autres immeubles bâtis dont elle pourrait devenir propriétaire ultérieurement, par voie d'acquisition, échange, apport ou autrement, - éventuellement et exceptionnellement l'aliénation du ou des immeubles devenus inutiles à la Société, au moyen de vente, échange ou apport en société, et généralement toutes opérations quelconques pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus défini, pourvu que ces opérations ne modifient pas le caractère civil de la Société.

Durée de la Société : 99 à compter de la date de l'immatriculation de la Société au Registre du commerce et des sociétés

Capital social : 1 000 euros, constitué uniquement d'apports en numéraire

Gérance : **Monsieur Frédéric BERTOCCINI** demeurant 10 Bd General Leclerc 20000 AJACCIO est nommé pour une durée illimitée.

Clauses relatives aux cessions de parts : Agrément requis dans tous les cas.

Agrément des associés représentant au moins les trois-quarts des parts sociales.

Immatriculation de la Société au Registre du commerce et des sociétés d'AJACCIO.

**Pour avis, La Gérance.**

**Etude de Maître Magali RENUCCI-SAVELLI**,  
**Notaire à AJACCIO (Corse-du-Sud), Boulevard**  
**Louis Campi, Résidence les Jardins de**  
**Bodiccione - Bât C1**

### AVIS DE CONSTITUTION

Suivant acte reçu par Maître Magali RENUCCI-SAVELLI, Notaire titulaire d'un Office Notarial à AJACCIO, Boulevard Louis Campi, Résidence les Jardins de Bodiccione - Bât C1, le 28 avril 2021, a été constituée une société civile immobilière ayant les caractéristiques suivantes : La société a pour objet : L'acquisition, en état futur d'achèvement ou achevés, l'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, la construction, l'aménagement, l'administration, la location et la vente (exceptionnelle) de tous biens et droits immobiliers, ainsi que de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens et droits immobiliers en question.

**La dénomination sociale est : SCI ANDO.**

Le siège social est fixé à : AJACCIO (20000), 3 Avenue du Premier Consul le Régent.

La société est constituée pour une durée de quatre-vingt-dix-neuf (99) années

Le capital social est fixé à la somme de : MILLE EUROS (1 000,00 EUR).

Les apports sont en numéraire.

Toutes les cessions de parts, quelle que soit la qualité du ou des cessionnaires, sont soumises à l'agrément préalable à l'unanimité des associés.

**Le gérant est Monsieur Dominique CICCADA** demeurant AJACCIO (20000) 11 Rue Marengo Résidence Albert 1er, bât. E.

La société sera immatriculée au registre du commerce et des sociétés d'AJACCIO

**Pour avis, Le notaire.**

**Maître Philippe GAILLOT-BARTOLI**  
**Avocat au Barreau d'Ajaccio**  
 10 Avenue de Paris  
 20000 AJACCIO

**AGOSTINI G ET CIE**  
**Société par actions simplifiée**  
**au capital de 152 449,20 euros**  
**Siège social : Quartier Mazzetta**  
**20137 PORTO VECCHIO**  
**314 722 869 RCS AJACCIO**

### FIN DES MANDATS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Aux termes d'une assemblée générale du 31 mars 2021, il a été constaté que les mandats de Monsieur Patrice, Noel, Jean Pierre MINETO, Commissaire aux Comptes titulaire, et de Monsieur Matthieu MORTKOWITCH, Commissaire aux Comptes suppléant, sont arrivés à expiration et qu'il n'est pas désigné de Commissaire aux Comptes.

**POUR AVIS, Le Président.**



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

02B-212000335-20210716-2021-07-23-08-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 23/07/2021

Affichage : 23/07/2021

Pour l'autorité compétente par délégation



## AVIS DE CONSTITUTION

Par acte SSP, il a été constitué une société :  
**Dénomination : DOMAINE MARE SULANA**  
 Siège social : Renno les Colettes 20160 RENNO  
 Forme : EARL  
 Objet : Les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal.  
 Capital : 7.500 €  
**Gérant : Monsieur CERVERA Bertrand, François, Michel** domicilié à Renno 20160 RENNO élu pour une durée indéterminée.  
 Durée : 99 ans à compter de son immatriculation au RCS d'AJACCIO

Pour insertion

**LE NADIR**  
 Société à responsabilité limitée  
 au capital de 15 000 euros  
 Siège social : Avenue Napoléon III  
 Résidence Les Floraliés  
 20000 AJACCIO  
 789 598 505 RCS AJACCIO

Aux termes d'une délibération en date du 1er mars 2021, l'Assemblée Générale Extraordinaire a décidé d'étendre l'objet social à l'activité de pâtisserie-traiteur et de modifier en conséquence l'article 2 des statuts.

Pour avis, La Gérance.

**L'ORANGERAIE**  
 Société par actions simplifiée au capital  
 de 1 000 euros  
 Siège social : Chez Monsieur Julien  
 DELPLANQUE  
 Lieudit Aghjarella, Chemin des Vignes  
 20167 AFA

## AVIS DE CONSTITUTION

Aux termes d'un acte sous signature privée en date à AFA du 14 avril 2021, il a été constitué une société présentant les caractéristiques suivantes :  
 Forme : Société par actions simplifiée  
**Dénomination : L'ORANGERAIE**  
 Siège : Chez Monsieur Julien DELPLANQUE, Lieudit Aghjarella, Chemin des Vignes, 20167 AFA  
 Durée : Quatre-vingt-dix-neuf ans à compter de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés  
 Capital : 1 000 euros  
 Objet : La création, l'acquisition, l'exploitation d'un fonds de commerce d'hôtel, restaurant, pension de famille, chambres d'hôtes ainsi que toutes activités similaires ou s'y rapportant.  
 Exercice du droit de vote : Tout associé peut participer aux décisions collectives sur justification de son identité et de l'inscription en compte de ses actions au jour de la décision collective.  
 Sous réserve des dispositions légales, chaque associé dispose d'autant de voix qu'il possède ou représente d'actions.  
 Transmission des actions : La cession des actions de l'associé unique est libre.  
 Agrément : Les cessions d'actions, à l'exception des cessions aux associés, sont soumises à

l'agrément de la collectivité des associés.  
**Président : Monsieur Julien DELPLANQUE**, demeurant Lieudit Aghjarella, Chemin des Vignes, 20167 AFA  
 La Société sera immatriculée au Registre du commerce et des sociétés d'AJACCIO.

Pour avis, le Président.

**S.C.I MERY IMMOBILIER**  
 Capital social : 1.000,00 Euros  
 Siège social : Chez M. Mary MERY  
 Lotissement Pietrosella  
 20167 ALATA  
 RCS AJACCIO n°518 707 716

## ÉLARGISSEMENT OBJET SOCIAL

Aux termes d'un procès-verbal d'assemblée générale en date à AJACCIO du 26 mars 2021, il a été décidé d'ajouter à l'objet social de la société :  
 « La vente de biens immobiliers de manière exceptionnelle ».  
 L'article 2 des statuts a été modifié en conséquence.

Pour avis, le gérant.

**ÉLECTRICITÉ GÉNÉRALE DE PROPRIANO**  
 S.A.R.L. au capital de 20 000,00 Euros  
 Siège social : Z.I. du Tralavettu  
 20110 PROPRIANO  
 R.C.S : AJACCIO B 351 026 422

## TRANSFERT DE SIÈGE SOCIAL

Par assemblée générale extraordinaire en date à Ajaccio du 14 avril 2021 la collectivité des associés a décidé de transférer le siège social de la société à l'adresse suivante :  
**- Résidence Pauline BONAPARTE, Rue Nicolas PERALDI - (20090) AJACCIO**  
 En conséquence l'article 4 des statuts de la société a été modifié.  
 L'inscription modificative au RCS sera effectuée auprès du greffe du tribunal de commerce d'Ajaccio.

Pour avis, La gérance.

## AVIS DE CONSTITUTION

Aux termes d'un acte sous seings privés en date à AZILONE AMPAZA du 23 avril 2021, Il a été formé un Groupement Agricole d'Exploitation en Commun (G.A.E.C.), société civile de personnes, régi notamment par les articles L.323-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime et 1832 et suivants du Code civil, présentant les caractéristiques suivantes :  
**Dénomination : PAOLANTONACCI - Père & Fils** ;  
 Agrément : Le G.A.E.C. a été agréé par le préfet du département suivant décision définitive en date du 7 avril 2021 ;  
 Siège : AZILONE AMPAZA (20190), PLACE DE L'EGLISE ;  
 Immatriculation du Groupement au RCS d'AJACCIO ;  
 Durée : 35 ans ;

Objet : Elevage porcin et bovin,  
 Exploitation de biens agricoles ;  
 Capital : 195 000,00 euros constitué à concurrence de 3940 euros au moyen d'apports en numéraire et à concurrence de 191 060 euros au moyen de l'apport en nature ;  
 Gérance : ont été nommés cogérants de la société sans limitation de durée :  
 o Monsieur **Joseph Jean PAOLANTONACCI**, demeurant Place de l'Eglise 20190 AZILONE AMPAZA.  
 o Monsieur **Vincent PAOLANTONACCI**, demeurant Place de l'Eglise 20190 AZILONE AMPAZA.  
 Cession de parts : Libre entre associés lorsque le G.A.E.C. comprend deux associés. Dans tous les autres cas, toute cession, même entre associés, est subordonnée à l'accord unanime des autres associés  
**POUR AVIS, La gérance.**

**SOCIÉTÉ CARGÉSIENNE D'INVESTISSEMENT**  
 Société À Responsabilité Limitée  
 Au capital de 8 000,00 euros  
 Siège social : Rue de la République Cargèse  
 20130 CARGÈSE  
 403 145 055 RCS AJACCIO

## VENTE DE FONDS DE COMMERCE

## RÉSILIATION DE LOCATION-GÉRANCE

Par acte SSP à Cargèse du 21/12/2020 enregistré au S.P.F.E. d'Ajaccio le 13 avril 2021 Dossier 2021 00014426 référence 2A04P3J 2021 00460, Madame Lucie POZZO DI BORGO Veuve COLONNA, exerçant la profession de loueur de fonds sous le numéro 046 312 906 au RCS d'AJACCIO, demeurant à Cargèse, 20130 CARGÈSE a vendu son fonds de commerce :  
 - De bar sis à Cargèse 20130 CARGÈSE à la Société Cargésienne d'Investissement, Société à responsabilité limitée au capital de Huit mille euros, dont le siège social est Rue de la République, 20130 CARGÈSE, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'Ajaccio, sous le n° 403 145 055 moyennant le prix de 90 000 euros. Le transfert de propriété aura lieu le 1er avril 2021 et l'entrée en jouissance le 1er décembre 2020.  
 De fait, le contrat de location-gérance suivant acte conclu entre madame Lucie Colonna et la Sarl Cargésienne d'investissement a pris fin à cette date par confusion des qualités de locataire-gérant et de propriétaire du fonds. Les oppositions seront reçues où il a été fait élection de domicile chez Madame Colonna Rue de la République, 20130 CARGÈSE dans les dix jours qui suivront la dernière des publications prévue par la Loi.

Pour avis





Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

02B-12000335-20210716-2021-07-23-08-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 23/07/2021

Achévé : 23/07/2021

Pour l'autorité compétente par délégation



## ANNONCES LÉGALES

### AVIS DE CONSTITUTION

Par ASSP en date du 22/04/2021, il a été constitué une SASU dénommée :

#### **MV RENOVATION 2B**

Siège social : Saint-Michel Serraggio, 20231 VENACO

Capital : 500 €

Objet social : Travaux de second-œuvre du bâtiment, plâtrerie, peinture. Rénovation et finitions intérieures.

**Président** : M. MARIANI VERHAEGEN Jean-Baptiste, demeurant Les Logis de Montesoro Bâtiment C24 - Montesoro Provence Logis 20600 BASTIA élu pour une durée de 99 ans. Durée : 99 ans à compter de son immatriculation au RCS de BASTIA.

#### **SARL TAXIS FRANCESCHI** **Société A Responsabilité Limitée**

Au capital de 500 euros

Siège social : Lieu-dit Suara, Favaledda 20140 SERRA DI FERRO  
RCS AJACCIO B 805 307 717

### AVIS DE TRANSFORMATION

Aux termes d'une délibération en date du 23 mars 2021, l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés, statuant dans les conditions prévues par l'article L. 227-3 du Code de commerce, a décidé la transformation de la Société en société par actions simplifiée et le remplacement de la dénomination sociale « SARL TAXIS FRANCESCHI » par « TAXIS FRANCESCHI », à compter du même jour, sans création d'un être moral nouveau et a adopté le texte des statuts qui régiront désormais la Société.

L'objet de la Société, son siège, sa durée et les dates d'ouverture et de clôture de son exercice social demeurent inchangés.

Le capital social reste fixé à la somme de 500 euros.

Admission aux assemblées et droit de vote : Tout associé peut participer aux assemblées sur justification de son identité et de l'inscription en compte de ses actions. Chaque associé a autant de voix qu'il possède ou représente d'actions.

Transmission des actions : La cession d'actions, à l'exception de la cession aux associés, doit être autorisée par la Société.

Monsieur François Marie FRANCESCHI, gérant, a cessé ses fonctions du fait de la transformation de la Société.

Sous sa nouvelle forme de société par actions simplifiée, la Société est dirigée par :

**Président de la société : Monsieur François Marie FRANCESCHI**, demeurant Lieu-dit Suara, Favaledda - 20140 SERRA DI FERRO.

Directeur Général : Madame Nathalie, Henriette BARTOLI, épouse FRANCESCHI, demeurant Lieu-dit Suara, Favaledda - 20140 SERRA DI FERRO.

Pour avis, le Président.

### AVIS DE CONSTITUTION

Par acte SSP du 20/04/21, il a été constitué une SASU aux caractéristiques suivantes :

#### **Dénomination : SASU PÉPITES IMMO**

**Nom commercial : LES PÉPITES IMMOBILIÈRES**  
Objet social : Transactions immobilières et commerciales, conseil immobilier.

Siège social : Route du Fort, Domaine Mazzelello, Porticcio, 20166 GROSSETO-PRUGNA  
Capital : 1000€

Durée : 99 ans dès immatriculation au RCS d'AJACCIO

**Présidence : Mme RUSSO Marine**, demeurant Route du Fort, Domaine Mazzelello, Porticcio, 20166 GROSSETO-PRUGNA

Admission aux assemblées et droits de vote : Tout actionnaire peut participer aux assemblées, chaque action donnant droit à une voix  
Clause d'agrément : Toute cession d'actions doit être soumise à agrément, à la majorité simple des droits de vote des actionnaires présents ou représentés

Pour avis

**U SAN CASEDDU**  
**Société civile Immobilière**  
**au capital de 500 euros**  
**Siège social : Plaine de Cuttoli, Lieudit Finocchiccia**  
**20167 CUTTOLI CORTICCHIATO**

### AVIS DE CONSTITUTION

Aux termes d'un acte sous signature privée en date à CUTTOLI CORTICCHIATO du 29 mars 2021, il a été constitué une société présentant les caractéristiques suivantes :

Forme sociale : Société civile Immobilière  
**Dénomination sociale : U SAN CASEDDU**

Siège social : Plaine de Cuttoli, Lieudit Finocchiccia, 20167 CUTTOLI CORTICCHIATO

Objet social : L'acquisition de tous terrains ou tous biens immobiliers, l'administration et l'exploitation par bail, la location ou autrement de tous biens immobiliers dont elle pourrait devenir propriétaire ;

Durée de la Société : 99 ans à compter de la date de l'immatriculation de la Société au

Registre du commerce et des sociétés

Capital social : 500 euros, constitué uniquement d'apports en numéraire

Gérance : **Madame Pauline PUGLIESI-CONTI**, demeurant Plaine de Cuttoli, Lieudit Finocchiccia 20167 CUTTOLI CORTICCHIATO,

**Monsieur Pierre-François TORRE**, demeurant Plaine de Cuttoli, Lieudit Finocchiccia 20167 CUTTOLI CORTICCHIATO,

Clauses relatives aux cessions de parts :

Dispense d'agrément pour cessions à associés, conjoints d'associés, ascendants ou descendants du cédant

Agrément des associés représentant les deux tiers au moins du capital social.

Immatriculation de la Société au Registre du commerce et des sociétés d'AJACCIO.

Pour avis, La Gérance.

## Journal de la Corse

est le journal habilité pour publier

### Les Annonces Légales et Judiciaires

Dans les départements 2A-2B

Devis et attestation de parution renvoyés dans l'heure

Contact : [journaldelacorse@orange.fr](mailto:journaldelacorse@orange.fr)  
ou 04 95 28 79 41

**SCP MORELLI - MAUREL & ASSOCIÉS**  
7, rue Maréchal Ornano - BP 203  
20000 AJACCIO  
Tél : 04.95.21.49.01 - Mail : [contact@corsicalex-avocats.com](mailto:contact@corsicalex-avocats.com)

### VENTE AUX ENCHÈRES PUBLIQUES

Au plus offrant et dernier enchérisseur, au Palais de Justice d'AJACCIO, sis 4 Boulevard Masseria, le :

**MERCREDI 16 JUIN 2021 à 8H30**

Département de Corse du Sud, sur la Commune de MARGNANA :

Les parcelles cadastrées B 365 (1a 25ca) et B 370 (5a 30ca) et toutes constructions y édifiées.

**Mise à prix : 80.000 euros**

Outre les charges et clauses et conditions énoncées au cahier des charges dressé par la S.C.P.A. "Morelli Maurel et Associés", et déposé au Greffe du Tribunal Judiciaire d'AJaccio.

(Biens plus amplement décrits aux plans cadastraux, documents hypothécaires, et au procès-verbal dressé par Huissier, documents déposés au Cabinet de la S.C.P.A. "Morelli Maurel & Associés", pour consultation).

#### ÉTANT NOTAMMENT PRÉCISÉ :

\* Que les enchères seront reçues uniquement par Ministère d'Avocat inscrit au Barreau d'AJaccio, avec remise préalablement à la vente, contre récépissé, d'un chèque de banque ou d'une caution bancaire égale à 10 % du montant de la mise à prix, avec un minimum de 3.000 euros.

\* Que les renseignements complémentaires et le cahier des charges sont notamment consultables :

- Au cabinet de la S.C.P.A. "Morelli Maurel et Associés", 7 Rue Maréchal Ornano à AJACCIO,
- Au Secrétariat Greffe du Tribunal Judiciaire d'AJaccio.

• Site internet :

<http://www.encheresjudiciaires.com>

Fait et rédigé à AJACCIO, Le 22 mars 2021

POUR EXTRAIT.

(20180482)

Selon l'arrêté du 21 décembre 2012, modifié par arrêté du 7 décembre 2020, relatif au tarif annuel et aux modalités de publication des annonces judiciaires et légales le prix de la ligne de référence des annonces légales pour l'année 2021 est fixé au tarif de base de 4,07 euros pour la Corse-du-Sud et la Haute-Corse.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

02B-212000335-20210716-2021-07-23-08-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 23/07/2021

Affichage : 23/07/2021

Pour l'autorité compétente par délégation



Ville de Bastia

**Enquête publique**

Par arrêté en date du 9 Avril 2021, Monsieur le Maire de Bastia a prescrit une ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE À LA MISE EN CONCORDANCE DU CAHIER DES CHARGES DE DEUX LOTISSEMENTS AVEC LE PLU.

Le projet porte sur une modification des dispositions des cahiers des charges de deux lotissements, le « Lotissement Colombani » et le « Lotissement Zone Industrielle de Bastia », afin de les mettre en concordance avec les règles fixées dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Bastia, et de réduire ainsi les risques contentieux à l'avenir.

L'enquête publique se déroulera durant 23 jours, à compter du Mardi 4 Mai 2021 à 9h00 au Jeudi 27 Mai 2021 à 17h00.

Monsieur Gérard PERFETTINI a été désigné par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Bastia en qualité de commissaire-enquêteur, ainsi que Monsieur Don-Jean ROMANACCE en qualité de commissaire-enquêteur suppléant. Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public ou des représentants d'associations qui demanderont à être entendus. Il les recevra en Mairie, située au rond-point GUIDICELLI 20200 BASTIA, au rez-de-chaussée du bâtiment, bureau des risques incendie, aux dates et horaires suivantes :

- Mardi 4 Mai 2021 de 9h00 à 12h00,
- Mardi 18 Mai 2021 de 9h00 à 12h00,
- Jeudi 27 Mai 2021 de 14h00 à 17h00.

Les pièces du dossier ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles cotés et paraphés par le commissaire-enquêteur seront déposés à la mairie de BASTIA du Mardi 4 Mai 2021 au Jeudi 27 Mai 2021 inclus afin que chacun puisse en prendre connaissance aux heures d'ouverture de 8h à 12h et de 13h30 à 17h. Un poste informatique sera également mis à la disposition du public pour la consultation du dossier. Les pièces du dossier d'enquête publique seront également consultables sur le site internet de la ville : <https://www.registre-dematerialise.fr/2444>

Durant la durée de l'enquête publique, soit du Mardi 4 Mai 2021 à 9h00 au Jeudi 27 Mai 2021 à 17h00, les observations et propositions du public portant sur l'objet de l'enquête pourront être :

- Consignées dans le registre papier, Adressées par voie postale à l'intention du commissaire-enquêteur à l'adresse suivante : Mairie de Bastia Rond-point Guidicelli 20200 Bastia

Déposées par voie électronique sur le registre numérique dématérialisé accessible 7j/7j, 24h/24h, depuis l'adresse : [enquete-publique-2444@registre-dematerialise.fr](mailto:enquete-publique-2444@registre-dematerialise.fr)

Au terme de l'enquête publique, le commissaire-enquêteur rendra son avis dans un délai de 30 jours.



COMMUNE DE BASTIA

**AVIS AU PUBLIC****Droit de Prémption Urbain**

Par délibération en date du 9 Avril 2021, le conseil municipal de la ville de Bastia a approuvé l'extension du périmètre de Droit de Prémption Urbain renforcé du Centre-Ville, portant notamment sur les quartiers du Fango, de Montepiano et de Toga. Le dossier est consultable en Mairie, service de l'Urbanisme.

**OFFICE NOTARIAL DUGUESCLIN NOTAIRES**  
4 Rue Du Guesclin - 35000 RENNES  
et 10 Rue La Fayette 75009 PARIS

**AVIS DE CHANGEMENT DE RÉGIME MATRIMONIAL**

Suivant acte électronique reçu par Maître Arnaud SOLLET, notaire à PARIS (75009), le 29 avril 2021,

**Monsieur Christian Didier FARCY**, retraité, et **Madame Joëlle Marie Monique ONGARETTI**, retraitée, son épouse, demeurant ensemble à SAGONE (20118) Résidence A Torra - 2 Caminu Capu Albellu. Monsieur est né à NOYELLES-GODAULT (62950) le 30 janvier 1949,

Madame est née à PARIS 10ÈME ARRONDISSEMENT (75010) le 10 octobre 1951,

Mariés à la mairie de PARIS 14ÈME ARRONDISSEMENT (75014) le 30 mai 1974 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable. Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

Monsieur et Madame sont de nationalité française. Résidents au sens de la réglementation fiscale ont adopté, pour l'avenir, le régime de la communauté universelle en ajoutant une clause de partage inégal de communauté.

Les oppositions pourront être faite dans un délai de trois mois et devront être notifiées par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier de justice à la SAS « DUGUESCLIN NOTAIRES », domicilié 4 rue Du Guesclin à RENNES (35000).

En cas d'opposition, les époux peuvent demander l'homologation du changement de régime matrimonial à M. le juge aux affaires familiales du tribunal de grande instance compétent.

**Pour avis et mention**  
**Maître Arnaud SOLLET**

**ANNONCES LÉGALES**

Étude de Maîtres Philippe ROMBALDI, Thomas FORT, Dominique BARTOLI, Romain QUILICHINI et Emmanuel CELERI  
Notaires à AJACCIO (Corse du Sud)  
3 Cours Général Leclerc

**AVIS DE CONSTITUTION**

Suivant acte reçu par Maître Sandra FRAU, Notaire au sein de la Société par Actions Simplifiée dénommée "ROMBALDI, FORT, BARTOLI, QUILICHINI ET CELERI, NOTAIRES", titulaire d'un Office Notarial, le 30 avril 2021, a été constituée une société civile immobilière ayant les caractéristiques suivantes :

Objet : L'acquisition, en état futur d'achèvement ou achevés, l'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, la construction, l'aménagement, l'administration, la location et la vente (exceptionnelle) de tous biens et droits immobiliers, ainsi que de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens et droits immobiliers en question.

**Dénomination sociale : SCI TRAIMMO.**

Siège social : AJACCIO (20090), 23 Boulevard Dominique Paoli.

Durée : 99 années à compter de son immatriculation au RCS.

Capital social : MILLE DEUX CENTS EUROS (1.200,00 EUR). Les apports sont en numéraires. Les parts sont librement cessibles au profit d'un ou plusieurs associés, toutes les autres cessions sont soumises à l'agrément préalable à l'unanimité des associés.

**Le gérant est Monsieur Jean-Laurent PIAZZOLA**, demeurant à AJACCIO (20090) 23, Boulevard Dominique Paoli pour une durée illimitée. La société sera immatriculée au registre du commerce et des sociétés d'AJACCIO.

**Pour avis, le notaire.**

**AVIS DE MODIFICATION DE L'OBJET SOCIAL**

Par AGE du 20/04/21, il a été décidé d'étendre l'objet social de la **SASU MRC**, par adjonction de l'activité de gestion immobilière, à compter du 01/05/2021, et l'article 2 de ses statuts a été modifié en conséquence par acte SSP :

**Dénomination : MRC**

SIREN : 820 536 910 RCS AJACCIO

Objet social : Conseil pour les affaires et autres conseils de gestion, gestion immobilière, conseil immobilier.

Siège social : Route du Fort, Domaine Mazzolello, Porticcio, 20166 GROSSETO-PRUGNA

Capital : 1000 €

**Présidence : Mme RUSSO Marine**, demeurant Route du Fort, Domaine Mazzolello, Porticcio, 20166 GROSSETO-PRUGNA

Le dépôt légal sera effectué au RCS d'AJACCIO.

**Pour avis et mention.**

**RECTIFICATIF** concernant l'annonce constitutive de la **SARL PROZ**, parue dans le JDC 11261 du 30/04/2021. Il a été omis dans l'objet social : « **Travaux paysagiste et entretien extérieur.** » La suite reste inchangée.





# Procès verbal de communication des observations remarques et propositions recueillies lors de l'enquête publique relative à « la mise en concordance du cahier des charges de deux lotissements avec le PLU de BASTIA ».

Monsieur le Maire,

Conformément aux dispositions de l'article R.123-18 du code de l'environnement je vous communique ci-après la synthèse des observations, remarques et propositions que j'ai recueillies lors de l'enquête publique prescrite par votre arrêté du 8 avril 2021.

Ces éléments, regroupés par lotissement, sont complétés par les questions du commissaire enquêteur.

Lors de la clôture de l'enquête :

- 30 observations, dont 4 évoquent les deux cahiers des charges, étaient consignées sur le registre dématérialisé ;
- 6 observations étaient portées sur le registre « papier » relatif au « lotissement Colombani », déposé en mairie ;  
L'une des annotations est complétée par une lettre, remise au commissaire enquêteur, comportant 5 pièces jointes dont la copie du procès verbal du syndicat des copropriétaires du lotissement « U Supranu » révoquant l'autorisation de passage pour les véhicules de sécurité.
- 4 lettres, dont trois en recommandées, ont été adressées à la mairie de Bastia à l'intention du commissaire enquêteur au sujet du « lotissement Colombani ».



## OBSERVATIONS RELATIVES AU « LOTISSEMENT ZONE INDUSTRIELLE »

### 1) Nombre et origine des contributions :

- 5 observations relatives à la zone industrielle ont été enregistrées sur le registre dématérialisé.  
Elles sont nominatives mais ne font pas mention de la domiciliation des pétitionnaires.

### 2) Nature et motivation des observations enregistrées :

- Une seule traite spécifiquement du lotissement de la zone industrielle.  
Elle se prononce favorablement sur le projet de mise en concordance compte tenu de l'intérêt qui s'attache au réaménagement de « *la zone sinistrée d'Erbajolo* » ;
- 4 observations expriment une pétition de principe « favorable au projet de mise en concordance des deux lotissements avec le PLU de la commune de Bastia » ; aucune motivation n'est énoncée à l'appui de cette position.

### 3) Questions du commissaire enquêteur :

- Aucun coloti ne s'étant manifesté, en tant que tel, au cours de l'enquête , pouvez-vous m'indiquer si la ville a eu des échanges écrits ou verbaux avec certains d'entre eux préalablement au lancement de la procédure ce qui pourrait expliquer leur abstention ?
- Pouvez-vous m'indiquer le nombre de permis de construire, sur le lotissement de la zone industrielle, en cours d'instruction dans vos services ?



## OBSERVATIONS RELATIVES AU « LOTISSEMENT COLOMBANI »



### 1) Nombre et origine des contributions :

- 39 contributions ont été enregistrées lors de l'enquête publique :
  - ↳ 29 observations, ont été formulées sur le registre dématérialisé ;
  - ↳ 6 observations ont été consignées sur le registre d'enquête déposé en mairie ; l'une d'entre elles est la transcription d'une remarque verbale énoncée par quatre personnes lors de la permanence du 27 mai 2021.
  - ↳ 4 lettres ont été adressées au commissaire enquêteur ; elles sont jointes au « registre papier ».
- 15 observations ou remarques ont été formulées anonymement et la domiciliation des pétitionnaires n'est précisée que dans 8 des 39 contributions.

### 2) Nature et motivations des observations :

- Dans plus de la moitié des contributions (21/39) l'objet de l'enquête à savoir : la mise en concordance du cahier des charges avec le PLU est occulté par le projet de construction de trois nouveaux immeubles dans le lotissement.
  - ↳ S'agissant des avis évoquant expressément le projet de mise en concordance avec le PLU : 6 sont favorables et 12 défavorables.
  - ↳ S'agissant des avis exprimés sur le projet de construction de trois immeubles : 12 sont favorables et 9 défavorables
  - ↳ Sur l'ensemble des avis exprimés : 18 sont favorables et 21 défavorables.
- Principaux motifs invoqués à l'appui des avis défavorables :
  - ↳ Au plan procédural :
    - Défaut d'information et de publicité compte tenu d'une absence d'affichage sur les lieux ou à proximité du lotissement qui n'aurait pas permis d'assurer une bonne information aux principaux intéressés.
  - ↳ Au plan juridique :
    - Absence de fondement juridique du projet de mise en concordance compte tenu de la nature des clauses du cahier des charges ayant trait à des servitudes de « *non altus tallendi* » qui « *ne sont pas des règles*





*d'urbanisme susceptibles d'être frappées de caducité* » ; à l'appui de cette affirmation l'un des contributeurs évoque *« la décision du 13 mars 2016 de la cour d'appel d'Aix-en-Provence qui a refusé de qualifier de règle d'urbanisme un chapitre du cahier des charges relatif aux constructions (hauteur maximum, implantation par rapport aux voies, zones non aedificandi, limites séparatives...) »*

- Remise en cause « du droit de propriété » des colotis par la modification du cahier des charges qui est un contrat de droit privé auquel ils ont souscrit.
- Permis de construire des 3 nouveaux immeubles accordé en contradiction avec les dispositions du cahier des charges ; cette position est résumée par l'observation suivante : *« je ne souhaite pas d'évolution qui permettrait une nouvelle construction non autorisée par les règles actuelles »*.

↳ Sur les éléments factuels du dossier :

a) Questions liées à la sécurité et à la circulation :

De nombreux contributeurs soulignent que, d'ores et déjà, la localisation à l'entrée ou au droit du lotissement : d'un établissement scolaire , d'une clinique et d'un EHPAD crée de sérieux problèmes d'accès, de stationnement et de circulation dans un secteur doté d'une voie unique terminée en impasse.

Ils estiment la densification des constructions, source de trafic routier supplémentaire, aggraverait les difficultés actuelles et serait susceptible de générer des problèmes de sécurité pour l'accès des véhicules d'incendie et de secours voire une multiplication des incidents entre automobilistes.

L'une des observations fait état de la *« dangerosité de la circulation de véhicules de gros tonnage dans cette rue dont le pourcentage de pente avoisine, voire par endroit dépasse les 15 % »*

Une autre indique : *« l'absence de trottoir en continu rend plus que périlleux la circulation des piétons qui sont en grande partie des enfants et des adolescents fréquentant l'établissement scolaire et des patients de la clinique »*

b) Objections relatives au cadre de vie :

Elles peuvent être résumées par l'observation suivante :

*« Concrètement ses habitants sont désormais quotidiennement confrontés à la difficulté de vivre dans un espace dont la seule voie d'accès est sous dimensionnée face à une circulation et un nombre de véhicules en stationnement croissants »*

Ainsi serait remis en cause le cadre de vie des colotis consécutif à la densification du bâti génératrice d'un trafic routier supplémentaire.





De surcroît la densification dans un secteur aussi contraint serait, d'après certains pétitionnaires, en contradiction avec « *le plan stratégique qui régit le PLU de Bastia et a parmi ses axes prioritaires la volonté que Bastia devienne « une ville qui respire », grâce à « une mobilité apaisée » et un « meilleur partage de l'espace public »* »

Nuisances et dégradations liées au déroulement du chantier, certains colotis évoquent à ce propos le précédent de la construction de la résidence « Mona Lisa » ainsi que les écoulements de boue et les éboulis consécutifs aux premiers travaux de terrassements de la promotion projetée.

→ Principaux motifs invoqués à l'appui des avis favorables :

- ↳ Intérêt économique et écologique (occupation plus limitée de l'espace) généré par la densification des constructions ; ainsi un contributeur écrit : « si l'on veut concilier économie et écologie. Il faudrait pouvoir urbaniser les centres-villes non pas avec des villas qui utilisent trop de surfaces de terrains, devenus si précieux et si cher pour les insulaires ; mais au contraire privilégier la construction à la verticale, en respectant bien sur les architectures et hauteurs des immeubles existants ».
- ↳ Augmentation de l'offre de logements et redynamisation d'un quartier du centre ville ; ainsi ces contributions qui indiquent : « ce projet permettra de redonner de la vie au quartier et des logements de qualité ce dont la ville de Bastia a besoin » ; « cela permet également de densifier le centre ville en proposant plus de logements et d'éviter que certains soient contraints de quitter notre commune afin de se loger »
- ↳ Soutien à l'économie locale et à l'attractivité de la ville résumé par cette observation : « ce type de projet et notre ville a encore besoin de se développer pour les habitants mais aussi pour qu'elle devienne une vraie ville de tourisme de l'île et pas seulement une étape vers le Sud ».
- ↳ Amélioration des conditions de stationnement dans le lotissement ; cet argument est notamment formulé dans les termes suivants : « *cette nouvelle construction contrairement à d'autres aura des places de stationnement et garages donc n'occasionnera aucun stationnement supplémentaire et permettra d'embellir ce quartier....ce permis a été validé par les plus hautes instances administratives notamment au niveau de la constructibilité bien sur mais également au niveau des accès et de la sécurité des personnes* » ;  
Une autre observation précise que le projet de construction des 3 immeubles « *apportera un renouveau à notre quartier vieillissant avec une résidence de qualité comprenant énormément d'espaces verts et de*



*nombreuses places de stationnement(72) plus celles qui pourront être rajoutées sur le haut et le côté droit du terrain... »*

↳ Validité du permis de construire qui est : « *purgé de tout recours* ».

→ Proposition énoncée dans une contribution :

Une seule observation, émanant d'une habitante du quartier Colombani, formule une proposition. Cette personne écrit : « *Ces nouvelles constructions vont drainer plusieurs véhicules supplémentaires (...) il est indispensable de trouver :*

*D'autres voies d'accès (celles prévues à l'origine du projet) ou*

*D'autoriser exclusivement l'accès aux résidents avec bornes automatiques et d'interdire les stationnements intempestifs.*

*Nous devons trouver des solutions afin de pouvoir tous vivre en harmonie ».*

**3) Questions du commissaire enquêteur :**

- Avez-vous identifié d'autres lotissements dont le cahier des charges pourrait être en contradiction avec les prescriptions du PLU sur le secteur ? Dans l'hypothèse où ces lotissements existent combien d'entre eux ont-ils fait l'objet d'une mise en concordance ?
- Pouvez-vous m'indiquer le nombre de permis de construire en cours d'instruction dans vos services sur le « lotissement Colombani » ?
- Le permis de construire N° PC 02B 033 14 A 0049 M 02 relatif à la construction de 3 immeubles sur le tènement du «lotissement Colombani » est-il conforme aux dispositions du cahier des charges du lotissement notamment sur la hauteur des bâtiments ?

\*\*\*\*

Telle est la synthèse des observations, remarques, propositions et questions que conformément aux dispositions réglementaires je porte à votre connaissance et sur lesquelles je vous saurais gré de me faire connaître vos réponses dans un délai de quinze jours.

Fait à Bastia le 3 avril 2021

Le commissaire enquêteur

Gérard PERFETTINI

Le maire

St Paul TIERI  
Adjoint au Maire





**Direzione Generale Aghjunta Assestu è Energia  
Direction Générale Adjointe Aménagement et Energie**

DIREZIONE DI L'URBANISIMU E DI A PIANIFICAZIONE  
DIRECTION DE L'URBANISME ET DE LA PLANIFICATION  
REF : DGAAE/URBA/CL/JF-  
CARTULARE SEGUIDATU DA /AFFAIRE SUIVIE  
PAR : CL  
COURRIEL : URBANISME@BASTIA.CORSICA  
TEL: 04 95 55 97 11  
TELECOPIE : 04 95 55 97 47

Le Maire

à

Monsieur le Commissaire Enquêteur

**Gerard.perfettini@gmail.com**

**Objet** : réponse aux questions de commissaire enquêteur  
en charge de l'enquête de mise en concordance du cahier  
des charges de 2 lotissements avec le PLV

**Réf** : votre PV du 03/06/2021

Monsieur le Commissaire enquêteur,

J'ai bien reçu votre procès-verbal et je viens vous apporter en retour les éléments nécessaires à la bonne compréhension des dossiers.

Avant d'aborder vos questions, il est nécessaire de revenir sur certains points évoqués dans les observations remises :

**- sur le plan procédural**

L'affichage à l'intérieur même des lotissements n'a pas été réalisé car il n'aurait nullement pu être garanti et sécurisé. Il n'est pas imposé non plus par les textes. Par contre, l'affichage sur le lieu de l'enquête a bien été réalisé (à l'entrée même de la Mairie et particulièrement visible de tous) et les publicités se sont faites dans de parfaites conditions réglementaires (2 journaux locaux à deux reprises et dans les délais requis, site internet de la ville etc...). Au surplus, l'affluence constatée à l'occasion de l'enquête atteste à l'évidence que les modalités de publicité ont permis à un large public de s'exprimer.

**- sur le plan juridique**

Deux éléments prévalent dans les commentaires, le fait que certaines clauses ne peuvent être qualifiées de règle d'urbanisme et ne pourraient, de ce fait, être remises en cause, et le fait que la voirie pose des problèmes de sécurité et de circulation, empêchant par la même tout nouveau projet de construction.



Sur le premier point, une personne prend appui sur une décision du 31/03/2010 et non du 13/03 de la CAA d'Aix pour faire valoir que certains éléments du cahier des charges ne peuvent être qualifiés de règle d'urbanisme car il s'agit en réalité d'une remise en cause du droit de propriété.

Il doit être précisé en réponse que la décision de la CAA d'Aix est totalement isolée et que le plus grand nombre d'exemples vont dans le sens contraire, notamment les décisions les plus récentes.

Les règles évoquées et intégrées aux cahiers des charges sont sans conteste des règles d'urbanisme, contenues dans le RNU et le PLU.

Il s'agit bien de règles de portée générale n'intéressant pas les seuls colotis. En outre les mentions « non altius tollendi », ou « non aedificandi » sont courantes dans la rédaction des anciens cahiers des charges et ne font nullement état de rapports précis et détaillés entre les différents fonds dans les conditions de forme énoncées à l'article 637 et suivants du Code civil. Il s'agit en réalité de dispositions affectant les seules possibilités de construction.

Concernant le second point, la voirie, celle-ci est communale pour l'essentiel.

Elle est enregistrée dans le tableau des voiries de la ville sous n°59-1313 (plan joint en annexe). En outre, Il est important de rappeler que les éléments portant sur l'accès et la sécurité ont fondé la requête en annulation du PC 02B 033 14 A0049 et ont été purement et simplement rejetés à l'occasion d'un jugement devenu définitif.

Ces points ne sauraient aujourd'hui être accueillis à l'occasion de cette enquête qui porte sur la « mise en cohérence des cahiers des charges de 2 lotissements avec le PLU » et non sur une question portant sur un permis accordé et devenu définitif.

Pour rappel toutefois, le SDISS a précisé dès 2008 que « les voies dans leurs configurations actuelles sont conformes aux exigences de la réglementation et que par ailleurs, ce jour un essai concluant a été réalisé par le véhicule échelle du centre de secours principal des sapeurs-pompiers de Bastia pour l'accessibilité au site » puis a confirmé en 2017 que la desserte (voiries extérieures, interne et raccordement) était conforme.

Au surplus, les véhicules pompiers peuvent assurer aujourd'hui non seulement leur retournement au droit du Palais Saint-Antoine mais pourront à l'occasion du projet querellé se connecter au lotissement du Vilayet avant de rejoindre la rue du Nucellu. L'accès pompiers au site est ainsi amélioré à l'occasion du projet par rapport à la situation existante.

#### **Sur les réponses à vos différentes questions :**

- Echanges écrits et verbaux concernant le lotissement de la zone industrielle ? Plusieurs notaires nous ont fait part de la nécessité de mettre en cohérence un ancien cahier des charges avec le PLU compte-tenu de l'insécurité juridique existante.

- Nombre de permis en cours dans le lotissement de la zone industrielle ?  
Aucun permis n'est en cours d'instruction actuellement dans nos services

- Existence d'autres lotissements en contradiction avec les prescriptions du PLU combien ? Y-a-t-il déjà eu une mise en concordance de leurs cahiers des charges avec le PLU ?  
De nouvelles procédures seront lancées mais des difficultés existent aujourd'hui pour la reconstitution des cahiers des charges ou des faits générateurs.





Nombre de permis en cours dans le lotissement Colombani ?  
Aucun permis n'est en cours d'instruction dans nos services.

- Le permis 02B 033 14 A0049 M02 est-il conforme aux dispositions du cahier des charges notamment sur la hauteur des bâtiments ?

Le permis est conforme aux dispositions du PLU et c'est ce qui doit nous préoccuper.

La hauteur prescrite au cahier des charges ne peut nullement correspondre à un habitat collectif. Cette hauteur figurant au cahier des charges a d'ailleurs été peu usitée par les projets les plus récents du quartier.

Ce point est l'un des motifs de cette mise en cohérence. Les projets, qu'ils se situent dans le lotissement de la zone industrielle ou dans le lotissement « Colombani » sont respectueux des dispositions du PLU mais ne peuvent être conformes avec les règles d'urbanisme contenues dans les cahiers des charges qui déterminent des hauteurs beaucoup plus faibles et qui avaient peut être une logique voici 40 ans.

Il ne peut y avoir différentes règles d'urbanisme en vigueur et les seules règles du PLU doivent aujourd'hui prévaloir de manière parfaitement claire pour des questions évidentes de cohérence et de sécurité juridique de l'ensemble des autorisations d'urbanisme accordées.

Voici les remarques que je tenais à vous faire parvenir en réponse. Je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur mes sincères salutations

P/Le Maire

L'adjoint délégué à l'urbanisme et à la planification urbaine

Paul TIERI



DEPARTEMENT DE LE HAUTE-CORSE

## **COMMUNE DE BASTIA**

### **ENQUÊTE PUBLIQUE**

### **RELATIVE A LA MISE EN CONCORDANCE DE DEUX LOTISSEMENTS AVEC LE PLU**

### **RAPPORT D'ENQUÊTE** suivi des **CONCLUSIONS MOTIVEES et AVIS** du commissaire enquêteur

Autorité Organisatrice : Maire de Bastia

Commissaire enquêteur titulaire : Gérard PERFETTINI

Commissaire enquêteur suppléant : Don-Jean ROMANACCE





# Table des matières

|                                                                                                                                           |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>PREAMBULE</b>                                                                                                                          | <b>1</b>  |
| <b>PARTIE 1. LE RAPPORT D'ENQUÊTE</b>                                                                                                     | <b>2</b>  |
| <b>CHAPITRE I. LES ELEMENTS COMMUNS AUX DEUX LOTISSEMENTS</b>                                                                             | <b>3</b>  |
| 1 Objet de l'enquête                                                                                                                      | 3         |
| 2 Finalité du projet et problématique à résoudre                                                                                          | 3         |
| 3 Cadre juridique                                                                                                                         | 3         |
| 4 Organisation de l'enquête publique:                                                                                                     | 5         |
| 5 Dossier d'enquête                                                                                                                       | 6         |
| 6 Déroulement de l'enquête                                                                                                                | 7         |
| <b>CHAPITRE II. LES ELEMENTS SPECIFIQUES AU LOTISSEMENT « COLOMBANI »</b>                                                                 | <b>10</b> |
| 1 Présentation du lotissement                                                                                                             | 10        |
| 2 La justification de la mise en concordance et ses conséquences                                                                          | 14        |
| 3 Procès-verbal de synthèse, réponse du maître d'ouvrage, analyse du commissaire enquêteur                                                | 16        |
| <b>CHAPITRE III. LES ELEMENTS SPECIFIQUES AU LOTISSEMENT DE LA « ZONE INDUSTRIELLE »</b>                                                  | <b>21</b> |
| 1 Présentation du lotissement                                                                                                             | 21        |
| 2 Conséquences de la mise en concordance                                                                                                  | 25        |
| 3 Procès-verbal de synthèse, réponse du maître d'ouvrage, commentaires du commissaire enquêteur                                           | 28        |
| Conclusion du rapport d'enquête :                                                                                                         | 30        |
| <b>PARTIE 2. CONCLUSIONS MOTIVEES &amp; AVIS du COMMISSAIRE ENQUETEUR</b>                                                                 | <b>31</b> |
| <b>CHAPITRE I. RAPPEL DE L'OBJET ET DU CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUETE PUBLIQUE</b>                                                          | <b>31</b> |
| 1 Objet et motivation de l'enquête                                                                                                        | 31        |
| 2 Cadre juridique du projet                                                                                                               | 32        |
| <b>CHAPITRE II. CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LA PROCEDURE D'ENQUETE</b>                                                       | <b>32</b> |
| 1 Sur le fond                                                                                                                             | 32        |
| 2 Sur la forme                                                                                                                            | 32        |
| <b>CHAPITRE III. ELEMENTS DE DISCUSSION RELATIFS AU LOTISSEMENT « COLOMBANI » ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE PROJET</b>          | <b>35</b> |
| 1 Légitimité du projet                                                                                                                    | 35        |
| 2 Les impacts sur le quartier                                                                                                             | 35        |
| <b>CHAPITRE IV. ELEMENTS DE DISCUSSION RELATIFS AU « LOTISSEMENT ZONE INDUSTRIELLE » ET L'AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE PROJET</b> | <b>37</b> |
| 1 Légitimité du projet                                                                                                                    | 37        |
| 2 Impacts de l'opérations                                                                                                                 | 37        |
| <b>ANNEXES</b>                                                                                                                            | <b>39</b> |

# PREAMBULE



Conformément aux dispositions de l'article R 123-19 du code de l'environnement, le présent document consigne :

- Dans une première partie, le rapport d'enquête qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations du public,
- Dans une seconde partie les conclusions motivées et l'avis du commissaire enquêteur,



## **PARTIE 1.**

# **LE RAPPORT D'ENQUÊTE**

Par arrêté du 8 avril 2021 le maire de BASTIA a prescrit une enquête publique ayant pour objet la mise en concordance du cahier des charges des lotissements : « Colombani » et « zone industrielle » avec le Plan Local d'Urbanisme.

Dans la mesure où la procédure engagée vise un même objectif sur deux secteurs distincts le présent rapport évoquera :

- Dans un premier chapitre le cadre général commun aux deux projets ;
- Dans un second chapitre les éléments spécifiques au lotissement « Colombani » ;
- Dans un troisième chapitre les éléments spécifiques au « lotissement zone industrielle » ;





## CHAPITRE I.

# LES ELEMENTS COMMUNS AUX DEUX LOTISSEMENTS

## 1 Objet de l'enquête

L'objet de l'enquête est énoncé par l'article 1 de l'arrêté du maire de Bastia qui stipule « *Le projet de mise en concordance des cahiers des charges des lotissements suivants :*

- *Lotissement Zone industrielle de Bastia (ZI Erbajolu) ;*
  - *Lotissement Colombani (Castagnu) ;*
- avec le plan d'urbanisme de Bastia est soumis à enquête publique »*

## 2 Finalité du projet et problématique à résoudre

L'objectif du projet est précisé par l'article 2 de l'arrêté du maire de Bastia qui indique : « *le projet porte sur une modification des dispositions des cahiers des charges des lotissements pré cités afin de les mettre en concordance avec les règles fixées dans le Plan Local d'Urbanisme et de réduire ainsi les risques contentieux à l'avenir »*

La sécurisation juridique apparaît ainsi comme la finalité de la procédure engagée, laquelle devrait permettre de prévenir les difficultés résultant d'une contradiction entre les dispositions du cahier des charges et celles du document d'urbanisme.

Pour illustrer cette problématique le maître d'ouvrage évoque, dans le rapport de présentation, la situation des lotissements concernés par le projet .

Il rappelle qu'à l'époque de leur création les cahiers des charges étaient soumis à autorisation administrative et qu'ils ont ainsi acquis une valeur réglementaire en sus de leur dimension contractuelle.

Il poursuit « *ce contexte peut donc conduire à des situations contradictoires. En effet une autorisation d'urbanisme peut être délivrée par l'administration en méconnaissance du cahier des charges du lotissement .Ainsi, l'autorisation délivrée pourrait être conforme au PLU, mais contraire aux dispositions contenues dans le cahier des charges »*

C'est pour répondre à cette problématique que la commune a engagé une procédure de mise en concordance des deux documents.

## 3 Cadre juridique

### 3.1. Rappel historique

Le terme de « *lotissements* » apparaît pour la première fois dans la Loi du 15 mars 1919, « *c'est surtout la Loi du 22 juillet 1924 qui signalait toute l'importance que la puissance publique allait désormais accorder au contrôle du phénomène « lotissement »*<sup>1</sup>.

Depuis lors, le régime juridique des divisions foncières a connu de profondes évolutions dont la dernière étape est marquée par les lois du 24 mars 2014 « pour l'accès au logement et un urbanisme rénové » (dite Loi ALUR) et du 23 novembre 2018 « portant évolution du logement et du numérique » (dite Loi ELAN).

---

<sup>1</sup> Michel LACAVE *Esquisse d'une histoire du droit des lotissements en France*



## 3.2 Définition et régime juridique des lotissements

Les dispositions relatives aux lotissements sont codifiées dans la partie législative du code de l'Urbanisme: Livre IV Titre IV Chapitre II, articles L.442-1 à L.442-14 et dans la partie réglementaire articles R442-1 à R 442-21.

Le chapitre II intitulé : « Dispositions applicables aux lotissements » précise dans son article L.442-1 : « *Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncières ou de plusieurs unités foncières contigües ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis* ».

Outre cette définition le texte évoque dans ses articles L.442-9 à L.442-11 la validité et la portée des documents du lotissement et notamment le règlement et le cahier des charges.

### 3.3. Textes relatifs à la mise en concordance du cahier des charges :

Il convient de rappeler que le cahier des charges est toujours un contrat de droit privé qui fixe les droits et les obligations des colotis au regard des règles internes du lotissement.

Toutefois, jusqu'au 1er janvier 1978, date d'entrée en vigueur du décret du N°77- 860 du 26 juillet 1977, ce document devait être approuvé par l'autorité administrative ce qui conférait une valeur réglementaire aux clauses relatives à l'urbanisme.

Depuis cette date, seuls les cahiers des charges antérieurs au 1er janvier 1978 pouvaient être dotés d'un caractère réglementaire. Pour prévenir les éventuelles difficultés nées d'une contradiction entre les stipulations réglementaires des cahiers des charges avec les documents d'urbanisme intervenus postérieurement au permis d'aménager, le législateur a posé le principe d'une mise en concordance à l'initiative de la collectivité.

Cette faculté, reconnue par la Loi du 24 mars 2014 « pour l'accès au logement et un urbanisme rénové », dite Loi ALUR, a été intégrée dans le code de l'urbanisme dont l'article L.442-11 stipule : « *Lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement ou à la décision de non-opposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente peut, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement et délibération du conseil municipal, modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, pour les mettre en concordance avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu* ».

### 3.4. Dispositions relatives à la procédure de mise en concordance

#### 3.4.1 Le préalable de l'enquête publique :

La prescription d'une enquête publique préalablement à la mise en concordance est posée par l'article L.442-11 du code de l'urbanisme qui précise que le déroulement de cette procédure doit être conforme aux dispositions des articles L 123-1 à L 123-18 du code de l'environnement.

#### 3.4.2 L'autorité compétente

L'article L.442-19 du code de l'urbanisme dispose : « *l'autorité mentionnée aux articles L.442-11 est l'autorité compétente pour statuer sur les demandes de permis d'aménager* ».

Dans le cas d'espèce c'est le maire de Bastia qui par arrêté du 8 avril 2021 qui a prescrit le lancement de l'enquête (annexe 1)

### 3.4.3 L'aboutissement de la procédure :

Pour l'autorité compétente par délégation.



La décision portant modification du cahier des charges prendra la forme d'un arrêté de l'autorité compétente édicté sur la base d'une délibération motivée de l'assemblée délibérante. Les modifications apportées au cahier des charges seront opposables aux colotis dès la publication de l'arrêté au service de la publicité foncière.

## 4 Organisation de l'enquête publique:

### 4.1. Désignation du CE

Consécutivement à la lettre du maire de Bastia demandant la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet « la mise en concordance du cahier des charges de lotissements avec le PLU » M. Thierry VANHULLEBUS, président du Tribunal Administratif de Bastia a ,par décision N° E21000012/20 du 17/03/2021, désigné M. Gérard PERFETTINI en qualité de commissaire enquêteur titulaire et M Don-Jean ROMANACCE en qualité de commissaire suppléant (annexe 2).

### 4.2. Les modalités de l'enquête

Elles ont été fixées par l'arrêté du maire du 8 avril 2021.

#### 4.2.1 Durée

L'enquête s'est déroulée du 4 mai 2021 à 9 h au 27 mai 2021 à 17h, soit 23 jours consécutifs, conformément aux dispositions de l'article L 123-9 du code de l'environnement qui stipule : *« La durée de l'enquête est fixée par l'autorité compétente chargée de l'ouvrir et de l'organiser. Elle ne peut être inférieure à trente jours pour les projets, plans et programmes faisant l'objet d'une évaluation environnementale.*

*La durée de l'enquête peut être réduite à quinze jours pour un projet, plan ou programme ne faisant pas l'objet d'une évaluation environnementale ».*

A propos de la durée de l'enquête, le maître d'ouvrage précise dans les rapports de présentation : *« la procédure d'adaptation du cahier des charges n'entre pas dans le champ de l'évaluation environnementale telle que défini à l'article R 122-2 du code de l'environnement , en particulier, au travail de la nomenclature définie en annexe dudit article . Cette nomenclature privilégie en effet une approche par projet . Les seuils s'apprécient donc au regard des caractéristiques du projet . Au cas d'espèce, le projet de mise en cohérence n'a aucune incidence sur l'environnement. Il en découle que le projet n'est soumis ni à évaluation environnementale, ni à examen au cas par cas. »*

La position de la commune me paraît fondée au regard des seuils fixés pour les « aménagements ruraux et urbains » dans la nomenclature annexée à l'article 122-2 du code de l'environnement.

#### 4.2.2 Siège de l'enquête

Le local dédié à l'enquête est le « bureau des risques incendie ».situé au rez-de-chaussée de la mairie de Bastia : Rond-Point Giudicelli.

#### 4.2.3 Permanences

Les trois (3) permanences tenues par le commissaire enquêteur, au siège de l'enquête, ont été fixées aux dates et horaires suivants :

- mardi 4 mai 2021 de 9h à 12h
- mardi 18 mai 2021 de 9h à 12h
- jeudi 27 mai 2021 de 14h à 17h





#### 4.2.4 Information du public

Un avis au public, indiquant les dates d'ouverture et de clôture de l'enquête ainsi que les modalités de son déroulement, a fait l'objet d'une insertion dans la presse régionale : les 16 avril et 7 mai 2021 dans le quotidien « corse matin » et dans l'hebdomadaire « Le journal de la corse » (annexes 3 et 4).

- Cet avis mis en ligne sur le site de la ville avant le début de l'enquête a fait l'objet d'un affichage, dans le format requis, dans le sas d'entrée de la mairie (annexe 5)
- Pendant toute la durée de l'enquête le rapport de présentation relatif à chacun des lotissements a été mis à disposition du public aux heures habituelles d'ouverture de la mairie soit de 8h à 12h et de 13h30 à 17h.

Le dossier était également consultable sur le site de la ville : <https://www.registre-dematerialise.fr/2444> ainsi que sur le registre numérique dédié à l'enquête et accessible 7j/7j, 24h/24h depuis l'adresse : [enquete-publique-2444@registre-dematerialise.fr](mailto:enquete-publique-2444@registre-dematerialise.fr)

#### 4.2.5 Recueil des observations :

Les observations et propositions du public pouvaient être :

- consignées dans les registres d'enquête, à feuillets non mobiles côtés et paraphés par le commissaire enquêteur, déposés en mairie,
- ou, adressées par voie postale à la mairie à l'intention du commissaire enquêteur,
- ou encore, déposées par voie électronique, sur le registre dématérialisé mentionné supra.

## 5 Dossier d'enquête

### 5.1. Rapport de présentation

Le maître d'ouvrage a établi un rapport de présentation pour chacun des lotissements.

La trame de ces rapports est identique, elle est composée de quatre parties et de trois annexes:

- La première partie évoque l'objet de l'enquête, le cadre réglementaire et le déroulement de la procédure,
- La deuxième partie expose la problématique et les enjeux de la mise en concordance du cahier des charges avec le PLU,
- La troisième partie comporte : une présentation succincte et cartographique du lotissement (plan de situation du lotissement ; périmètre du lotissement) ainsi qu'un tableau recensant les divergences entre le cahier des charges et le règlement du PLU sur la zone concernée.
- La quatrième partie énonce la proposition de mise en concordance et ses conséquences.
- L'annexe 1 est un extrait de la cartographie du PLU permettant de situer le périmètre du lotissement par rapport aux zonages du document d'urbanisme.
- L'annexe 2 est un extrait du règlement d'urbanisme ayant trait à la zone du PLU concernée par l'implantation du lotissement.
- L'annexe 3 est une copie du cahier des charges du lotissement.

### 5.2. Pièces complémentaires

Le rapport de présentation a été, à ma demande, complété dès le début de l'enquête par :

- Une copie de l'arrêté du maire en date du 8 avril 2021 ;
- Une copie de la délibération du conseil municipal de Bastia en date du 18 décembre 2009 et son annexe, approuvant le PLU de la ville ;
- Les documents afférents au permis de construire en vue de la réalisation d'un ensemble immobilier de trois bâtiments sur les parcelles cadastrées : AR103 /AR104/AR105/AR106/AR108/AR109/AR111 ; PC initial délivré le 20/07/2017 modifié par le PC délivré le 21/10/2019.



L'arrêt du Conseil d'Etat relatif au permis susvisé.

Une note indiquant la superficie de chacun des lotissements et le statut de leur voirie (annexe 6)

## 6 Dérroulement de l'enquête

### 6.1. Démarches préalables à l'ouverture de l'enquête

- Le 30/03/2021 j'ai rencontré , à la mairie de Bastia, M Paul TIERI , adjoint au maire délégué à l'aménagement durable et à la planification stratégique, accompagné de M. Christophe LAVAL, directeur du service de l'urbanisme.  
Lors de cet entretien les représentants du maître d'ouvrage m'ont explicité les raisons qui ont conduit la ville à engager une procédure de mise en concordance du cahier des charges des lotissements « Colombani » et « zone industrielle » avec le Plan Local d'Urbanisme.  
Nous avons, d'un commun accord, fixé les dates d'ouverture et de clôture de l'enquête ainsi que celles des permanences.  
Les représentants de la ville m'ont indiqué qu'un bureau de la mairie serait réservé à l'enquête pendant toute sa durée et qu'un registre dématérialisé dédié serait ouvert ; ils m'ont, par ailleurs, remis le rapport de présentation du projet.  
L'adjoint au maire a proposé que M.LAVAL soit mon correspondant privilégié
- Lors d'échanges téléphoniques et courriels avec M.LAVAL, début avril, j'ai suggéré :
  - que, dans un souci de meilleure identification de chacun des projets, le rapport de présentation soit scindé en deux documents distincts l'un relatif au « lotissement Colombani » et l'autre au « lotissement de la zone industrielle »
  - d'améliorer la lisibilité des cartes figurant dans le dossier
  - de formuler expressément la nature et la portée des modifications proposées.Il faut noter que le maître d'ouvrage a tenu compte de mes remarques sur la constitution du dossier même si le format des documents n'a pas toujours permis de réaliser une illustration cartographique très précise.
- Parallèlement à ces démarches j'ai communiqué au commissaire enquêteur suppléant les informations recueillies.

### 6.2. Ouverture de l'enquête :

Le 4 mai à 9h, en présence de Mme Anaïs GIAMARCHI , représentante du maître d'ouvrage :

- j'ai mis à disposition du public un registre d'enquête à feuilles non mobiles, côtés et paraphés par mes soins pour chacun des lotissements considérés.
- j'ai constaté que :
  - le dossier dématérialisé était ouvert et accessible depuis le poste informatique installé dans le local,
  - qu'une carte du Plan Local d'Urbanisme d'un format de 2m/2m était affichée afin de permettre au public de situer plus commodément le périmètre des lotissements par rapport aux différents zonages du document d'urbanisme.
  - compte tenu du contexte sanitaire, le maître d'ouvrage avait déposé, à proximité des documents consultables, une boîte de masques chirurgicaux et un flacon de gel hydro alcoolique.



## 6.3. Déplacements sur les lieux

### 6.3.1 Visite du lotissement « Colombani »

La configuration particulière du lotissement m'a conduit à effectuer trois déplacements sur les lieux pour mieux en cerner les caractéristiques essentielles.

- Une première visite effectuée le 27 avril 2021 en compagnie de Mme Anaïs GIAMARCHI, représentante du maître d'ouvrage, m'a permis de localiser la zone bâtie et de constater que la desserte de la partie « supérieure » n'était pas réalisée.

Ayant remarqué la présence d'un panneau relatif à la délivrance d'un permis de construire, j'ai demandé que les éléments afférents me soient communiqués et ajoutés aux documents mis à la disposition du public.

- Le 7 mai 2021 je suis retourné sur les points les plus « névralgiques » du lotissement, à savoir : l'accès, la partie non bâtie et les limites Est et Nord délimitées par le chemin du VILAYET.
- Lors d'un nouveau déplacement sur le site le 20 mai 2021, dans le but de mieux appréhender la desserte intérieure de la zone, j'ai rencontré trois personnes qui m'ont affirmé ne pas être informé de l'enquête publique en cours.

Après avoir communiqué à mes interlocuteurs diverses informations sur la démarche engagée, je leur ai indiqué que je tiendrai une ultime permanence, en mairie de Bastia, le 27 mai de 14 à 17h et que l'enquête serait close à l'issue de cette séquence.

A l'occasion de nos échanges l'un des colotis s'est inquiété de la réalisation, sur les parcelles actuellement non bâties, de trois immeubles et fait état d'un contentieux relatif au permis de construire accordé.

Les personnes rencontrées ont toutes évoqué l'importance des problèmes de circulation et de stationnement dans le lotissement, compte tenu du trafic automobile généré par la présence, à proximité immédiate, de la « clinique Filippi », de la « maison de retraite Notre Dame » et de l'établissement scolaire « Jeanne d'Arc » ;

ils ont exprimé leurs inquiétudes quant à l'aggravation des conditions d'accès et de circulation qui résulterait d'une augmentation du trafic liée à la réalisation des trois immeubles projetés. Ils ont par ailleurs déploré l'état de la voirie intérieure du lotissement, appelée rue du Nucellu

### 6.3.2 Visite du « lotissement zone industrielle »

Je me suis rendu sur le site le 27 avril et 20 mai 2021 ; lors de ces visites j'ai constaté que :

- la partie centrale du lotissement abritait majoritairement des établissements industriels et des hangars de stockage tandis que les espaces commerciaux étaient situés sur les parties périphériques.
- un établissement paraissait en cours de réhabilitation,
- deux bâtiments étaient désaffectés et l'un des deux délabré.
- La voirie, dont la commune indique qu'elle est privée et ouverte à la circulation publique (annexe 7), est en bon état.

## 6.4. Participation du public et observations recueillies

### 6.4.1 Participation du public :

A l'issue de l'enquête,

- le recensement statistique du registre dématérialisé faisait apparaître : 1573 visites ; 250 téléchargements dont 128 concernaient le « lotissement Colombani », 52 le « lotissement zone industrielle », 37 l'arrêté prescrivant l'enquête et 33 l'avis l'enquête.





11 personnes ont été reçues lors de la dernière permanence ; 5 d'entre elles ont déposé des observations écrites et 4 autres ont exprimé verbalement une même remarque que j'ai transcrite, à leurs demandes, sur le « registre papier ».

#### 4.2. Observations, remarques et propositions

Au terme de l'enquête,

- 30 observations étaient consignées sur le registre dématérialisé ;
- 25 étaient spécifiques au « lotissement Colombani », 4 évoquaient les deux lotissements et 1 ne concernait que la « zone industrielle ».
- 6 observations étaient portées sur le registre « papier » relatif au « lotissement Colombani ». L'une des annotations comportait 5 pièces jointes dont la copie du procès verbal du syndicat des copropriétaires du lotissement « U Supranu » révoquant l'autorisation de passage pour les véhicules de sécurité.
- 4 lettres, dont trois en recommandées, ont été adressées à la mairie de Bastia à l'intention du commissaire enquêteur au sujet du « lotissement Colombani ».

#### 6.4.3 Les permanences

Les trois permanences indiquées dans l'arrêté prescrivant l'enquête publique se sont déroulées, sans incident, aux dates et heure prévues.

Le local mis à disposition du public et du commissaire enquêteur était bien adapté aux besoins de l'enquête tant au niveau de l'équipement informatique que de l'agencement.

#### 6.5. Clôture de l'enquête et remise du procès-verbal de synthèse

- A l'expiration du délai d'enquête, soit le 27 mai 2021 à 17h, j'ai clos les registres d'enquête en présence de : M. LAVAL, directeur du service de l'urbanisme, représentant du maître d'ouvrage.
- Conformément aux dispositions de l'article R 123-18 du code de l'environnement j'ai rencontré, le 3 juin 2021, Messieurs Paul TIERI, adjoint au maire et Christophe LAVAL et leur ai communiqué les observations consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le contenu de ce document est indiqué dans chacun des chapitres 2 et 3.



## CHAPITRE II.

# LES ELEMENTS SPECIFIQUES AU LOTISSEMENT « COLOMBANI »

## Présentation du lotissement

### 1.1. Origine et statut juridique

Le « lotissement Colombani » trouve son origine dans un acte notarié du 17 Octobre 1952, passé devant Maître MINGALON qui organise une division foncière et fixe le « *cahier des charges, clauses et conditions sous lesquelles aura lieu la vente par lot d'un terrain d'une superficie totale d'environ trente mille mètres carrés sur la commune de Bastia* ».

Dès son origine, cette opération relève du régime juridique des lotissements puisqu'elle correspond à la définition donnée, par la loi du 15 juin 1943, alors en vigueur, qui qualifie de lotissement : « *l'opération et le résultat de l'opération ayant pour objet ou ayant eu pour effet la division volontaire en lots d'une ou plusieurs propriétés foncières par ventes ou locations simultanées ou successives en vue de la création d'habitations, de jardins ou d'établissements industriels ou commerciaux* » (article 82 de la loi 15 juin 1943 alors en vigueur).

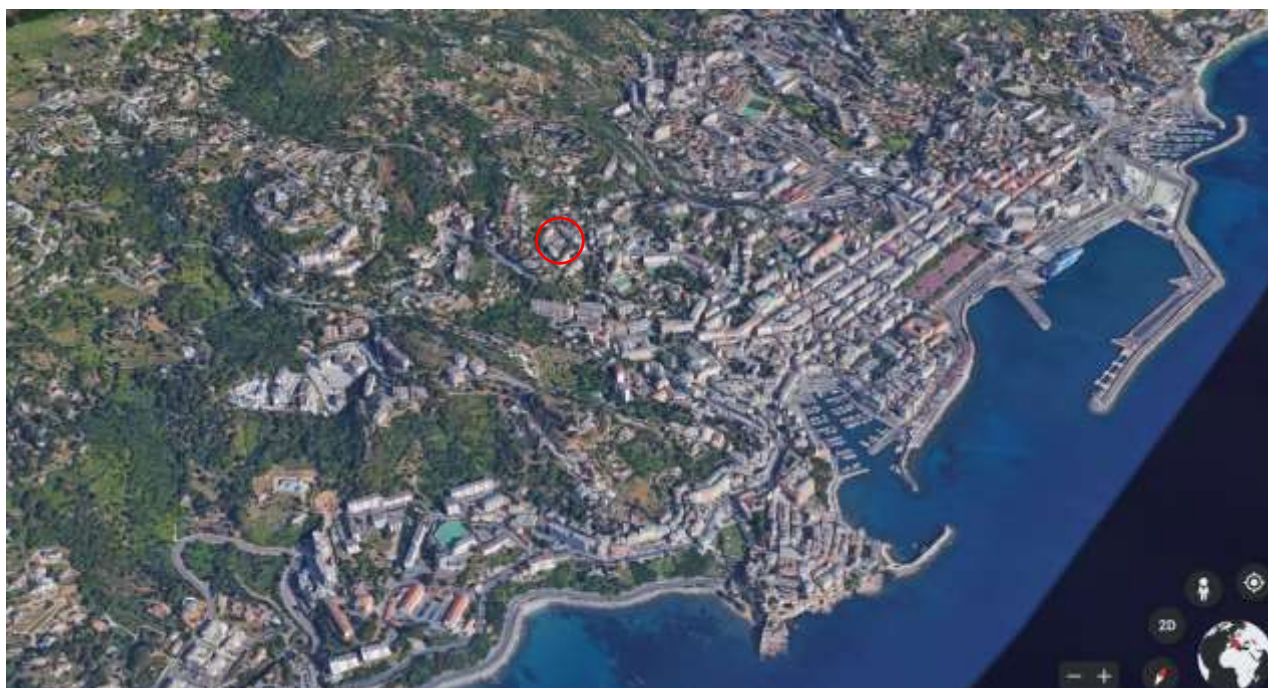
### 1.2. Situation géographique

Ainsi que cela est indiqué dans le rapport de présentation le « lotissement Colombani » est situé au Nord de la commune de Bastia dans le secteur du « Castagno » à proximité du centre. Il est bordé :

- Au Nord par le chemin du VILAYET,
- A l'Est par le boulevard Benoît DANESI,
- Au Sud et Sud-Ouest par des résidences.

Son accès, situé sur le boulevard DANESI, est encadré par la clinique FILIPPI et la maison de retraite « Notre Dame » qui ne font pas partie du lotissement.

Plan de situation du lotissement Colombani :





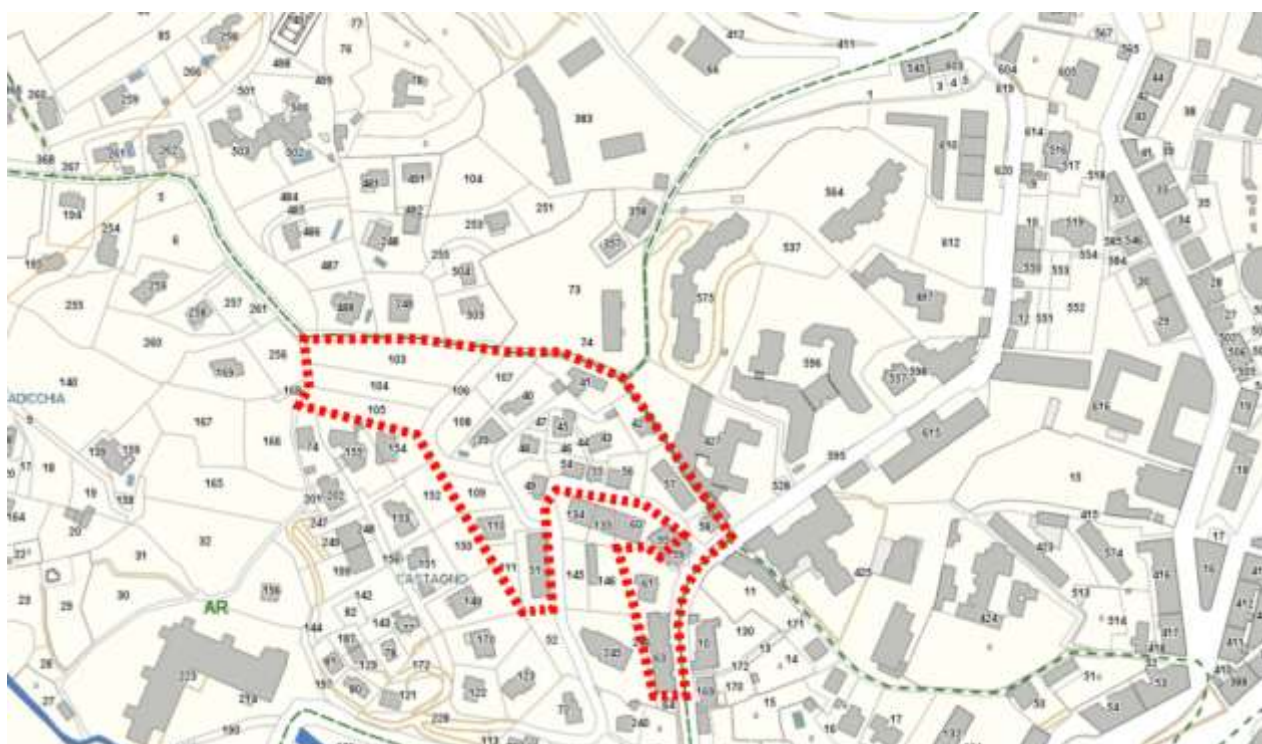
### 1.3. Au plan urbanistique

Le tènement d'une superficie de 19 140 m<sup>2</sup> porte 2 immeubles d'habitation de type R+3, situés à l'entrée du lotissement et à son extrémité Sud, ainsi qu'une douzaine de maisons individuelles regroupées de part et d'autre de la rue existante.

Les parcelles cadastrées AR : 103 à 109 et AR 111 qui représentent un peu plus du tiers de la surface totale du lotissement, ne sont pas bâties.

Dans le PLU de la ville cet espace est intégré dans une zone UCa, c'est à dire une zone urbanisée sous forme mixte d'immeubles collectifs et d'habitats individuels en prolongement du centre ancien.

Périmètre du lotissement Colombani sur le plan cadastral :



### 1.4. Au plan topographique :

Les constructions édifiées sur le secteur depuis la création du lotissement ne permettent pas de discerner précisément les contours de l'espace loti.

Le terrain se caractérise par :

- une forte déclivité, de l'ordre de 40 à 50 mètres entre les limites Est et Ouest ;
- L'existence d'un accès unique et d'une seule voie de desserte, dénommée rue du NUCELLU, d'une largeur variable de 4,5 à 6 mètres, se terminant en impasse au Nord de la partie inférieure du lotissement et au Sud du tènement;
- Dans note jointe au rapport de présentation déposé en mairie, la commune indique que cette voirie est privée (annexe 6).
- L'absence de voirie desservant la partie supérieure ;
- L'absence de trottoir sur une partie de la rue du Nucellu.





Partie supérieure :







Emprise route non réalisée pour desserte de la partie supérieure:



Chemin du Vilayet limite Nord du lotissement :





## 2. La justification de la mise en concordance et ses conséquences

### 1. La justification de la demande de mise en concordance

Le 17 octobre 1952 le cahier des charges du « lotissement Colombani » a été fixé par un acte notarié passé devant maître MINGALON ; Conformément au droit en vigueur, lors de la passation de l'acte, ce document a été approuvé par l'autorité administrative ce qui conférait aux clauses relatives à l'occupation et l'utilisation des lots un caractère réglementaire.

Le 18 décembre 2009 le Plan Local d'Urbanisme de Bastia, qui définit les règles d'utilisation du sol sur l'ensemble du territoire communal, a été approuvé par le conseil municipal.

Comme l'indique le rapport de présentation soumis à enquête : *« ce contexte peut donc conduire à des situations contradictoires. En effet, une autorisation peut être délivrée par l'administration en méconnaissance du cahier des charges du lotissement. Ainsi l'autorisation délivrée pourrait être conforme au PLU, mais contraires aux dispositions contenues dans le cahier des charges. »*

Cette problématique a conduit la ville à engager la procédure de mise en concordance du cahier des charges avec le PLU, sur la base de l'article L 442-11 du code de l'urbanisme.

### 2.2. Les conséquences de la mise en concordance

Le lotissement est entièrement localisé dans une zone UC, secteur UCa. Compte tenu des divergences constatées entre certaines dispositions du cahier des charges du lotissement et les prescriptions du PLU applicables à la zone concernée, la commune projette la mise en concordance des deux documents par suppression des paragraphes 1er, 3<sup>e</sup> et 5<sup>e</sup> alinéa 1 et 2 du 14<sup>e</sup> article du cahier des charges ; les règles du PLU seraient ainsi substituées aux mesures énoncées dans les parties intitulées : « Constructions », « Limitation de la surface construite » et « Servitude de « non altus tallendi ». Les modifications ainsi opérées sont présentées dans le tableau ci-après :

| Clauses à supprimer                                                                                                                                                                                                          | Dispositions du PLU applicables                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b><u>§ 1 Constructions</u></b></p> <p>Il ne pourra être construit sur chaque parcelle qu'une seule maison qui sera implantée sur le terrain suivant les dispositions du plan masse annexé à la minute des présentes.</p> | <p><b><u>Article 2 -UC- : Type d'occupation et de l'utilisation du sol soumis à conditions spéciales</u></b></p> <p>1. Les dépôts d'hydrocarbures, s'ils sont liés - à une utilisation de chauffage - aux besoins techniques impératifs d'une activité autorisée sous réserve qu'ils soient conçus et mis en œuvre de façon à ne pas entraîner pour le voisinage existant ou prévu par la vocation de la zone des inconvénients ou des risques importants et qu'ils soient liés aux activités des quartiers.</p> <p>2. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à l'ensemble des conditions suivantes :</p> <p>- qu'elles constituent l'annexe d'une activité autorisée sur le même fond de propriété et qu'elles soient indispensables au fonctionnement de l'établissement ;</p> |





|                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <p>- que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des personnes et des biens environnants ; - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit en raison de leur caractère peu nuisant, soit du fait de mesures prises pour l'élimination de ces nuisances ;</p> <p>- que leur volume et leur aspect soient traités en cohérence avec la construction principale, ou qu'elles soient intégrées à cette dernière.</p> <p>3. Sont autorisées les constructions à usage d'activités commerciales ou artisanales à condition de ne pas excéder une surface de plancher hors œuvre nette de 300 m<sup>2</sup> par unité. L'extension d'une construction ayant atteint ce seuil n'est pas autorisée.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <p><b><u>§3° Limitation de la surface construite</u></b></p> <p>La surface des bâtiments ne pourra excéder <u>vingt pour cent</u> de la surface totale du lot.</p>                                                                                                                                | <p><b><u>Article 9-UC- Emprise au Sol</u></b></p> <p>L'emprise au sol des constructions, à l'exception des constructions à usage de parking dont l'emprise au sol n'est pas réglementée, ne pourra excéder <u>40 %</u> de la superficie de la parcelle</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <p><b><u>§5 Servitude de « non edificandi »</u></b></p> <p>Les maisons à édifier sur les lots portant les numéros 16 à 27 seront élevées d'un étage sur rez-de-chaussée. La hauteur des murs de Façade mesurée A l'égout des couvertures ne pourra En aucun point dépasser <u>huit mètres</u></p> | <p><b><u>Article 10-UC- Hauteur maximum des constructions</u></b></p> <p>La hauteur des constructions est définie et mesurée comme il est indiqué à l'annexe 10 du présent règlement. Elle ne doit pas excéder: <u>15 m (R+4)</u> dans le secteur UCa.</p> <p><b>Annexe 10</b></p> <p>Définition de la hauteur : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout de toiture ou au niveau supérieur de l'acrotère, ouvrage techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Appréciation de la hauteur : La hauteur du bâtiment sera sensiblement égale à la hauteur moyenne dominante des constructions environnantes ou à venir dans le cas d'un projet d'ensemble, situées de part et d'autre de la voie et dans l'alignement du terrain d'assiette. Terrain pentu : En cas de terrain en pente, les constructions devront être implantées en respectant dans toute la mesure du possible la pente naturelle du terrain. En conséquence, les mouvements du terrain seront limités à ce qui est strictement nécessaire. Voie en déclivité : Sur les voies en déclivité la hauteur effective des constructions nouvelles peut dépasser de 1,50 m la limite prescrite par le règlement de zone sous la réserve d'une cohérence d'ensemble. Cette disposition n'est pas applicable à la zone UA.</p> |

**Ainsi, les modifications projetées doivent permettre une densification de l'urbanisation du lotissement par :**

- **un doublement du coefficient d'occupation du sol,**
- **une augmentation de la hauteur des constructions.**



## Procès-verbal de synthèse, réponse du maître d'ouvrage, analyse du commissaire enquêteur

### Le procès-verbal de synthèse

Le document remis au représentant du maître d'ouvrage le 3 juin 2021, synthétise les observations du public recueillies au cours de l'enquête complétées par les questions du commissaire enquêteur.

Le maire de Bastia a fait réponse au procès verbal de synthèse par courriel du 16 juin 2021.

#### 3.1.1 Synthèse des observations du public et réponse du maître d'ouvrage :

- Dénombrement des contributions :
  - 39 contributions ont été enregistrées lors de l'enquête publique :
    - 29 observations, ont été formulées sur le registre dématérialisé ;
    - 6 observations ont été consignées sur le registre d'enquête déposé en mairie ; l'une d'entre elles est la transcription d'une remarque verbale énoncée par quatre personnes lors de la permanence du 27 mai 2021.
    - 4 lettres ont été adressées au commissaire enquêteur ; elles sont jointes au « registre papier ».
    - 15 observations ou remarques ont été formulées anonymement.
  - 24 contributions sont nominatives mais la domiciliation des pétitionnaires n'est précisée que dans 8 d'entre elles.
- Nature et motivations des observations :
  - Dans plus de la moitié des contributions (21/39) l'objet de l'enquête à savoir : la mise en concordance du cahier des charges avec le PLU est occulté par le projet de construction de trois nouveaux immeubles dans le lotissement.
    - S'agissant des avis évoquant expressément le projet de mise en concordance avec le PLU: 6 sont favorables et 12 défavorables.
    - S'agissant des avis exprimés sur le projet de construction de trois immeubles : 12 sont favorables et 9 défavorables
    - Sur l'ensemble des avis exprimés : 18 sont favorables et 21 défavorables.

#### 3.1.2 Principaux motifs invoqués à l'appui des avis défavorables :

- Sur la procédure :

Plusieurs pétitionnaires évoquent un défaut d'information compte tenu d'une absence d'affichage sur les lieux ou à proximité du lotissement.

#### Réponse du maître d'ouvrage :

*L'affichage à l'intérieur même des lotissements n'a pas été réalisé car il n'aurait nullement pu être garanti et sécurisé. Il n'est pas imposé non plus par les textes. Par contre, l'affichage sur le lieu de l'enquête a bien été réalisé (à l'entrée même de la Mairie et particulièrement visible de tous) et les publicités se sont faites dans de parfaites conditions réglementaires (2 journaux locaux à deux reprises et dans les délais requis, site internet de la ville etc ...). Au surplus, l'affluence constatée à l'occasion de l'enquête atteste à l'évidence que les modalités de publicité ont permis à un large public de s'exprimer ».*

- Sur le fond :
  - absence de fondement juridique du projet de mise en concordance compte tenu de la nature des clauses du cahier des charges ayant trait à des servitudes de « *non altus tallendi* » qui « *ne sont pas des règles d'urbanisme susceptibles d'être frappées de caducité* » ; à l'appui de cette



l'un des contributeurs évoque « la décision du 13 mars 2016 de la cour d'appel d'Aix-en-Provence qui a refusé de qualifier de règle d'urbanisme un chapitre du cahier des charges relatif aux constructions (hauteur maximum, implantation par rapport aux voies, zones non aedificandi, limites séparatives...) »

- remise en cause « du droit de propriété » des colotis par la modification du cahier des charges qui est un contrat de droit privé auquel ils ont souscrit.
- le permis de construire des 3 nouveaux immeubles auraient été accordé en contradiction avec les dispositions du cahier des charges ; cette position est résumée par l'observation suivante : « je ne souhaite pas d'évolution qui permettrait une nouvelle construction non autorisée par les règles actuelles ».

### Réponse du maître d'ouvrage :

« une personne prend appui sur une décision du 31/03/2010 et non du 13/03 de la CAA d'Aix pour faire valoir que certains éléments du cahier des charges ne peuvent être qualifiés de règle d'urbanisme car il s'agit en réalité d'une remise en cause du droit de propriété.

Il doit être précisé en réponse que la décision de la CAA d'Aix est totalement isolée et que le plus grand nombre d'exemples vont dans le sens contraire, notamment les décisions les plus récentes.

Les règles évoquées et intégrées aux cahiers des charges sont sans conteste des règles d'urbanisme, contenues dans le RNU et le PLU.

Il s'agit bien de règles de portée générale n'intéressant pas les seuls colotis. En outre les mentions « non altius tollendi », ou « non aedificandi » sont courantes dans la rédaction des anciens cahiers des charges et ne font nullement état de rapports précis et détaillés entre les différents fonds dans les conditions de forme énoncées à l'article 637 et suivants du Code civil. Il s'agit en réalité de dispositions affectant les seules possibilités de construction.

- Sur les éléments factuels du dossier :
- Questions liées à la sécurité et à la circulation :  
De nombreux contributeurs soulignent que, d'ores et déjà, la localisation à l'entrée ou au droit du lotissement : d'un établissement scolaire, d'une clinique et d'un EHPAD crée de sérieux problèmes d'accès, de stationnement et de circulation dans un secteur doté d'une voie unique terminée en impasse. Ils estiment la densification des constructions, source de trafic routier supplémentaire, aggraverait les difficultés actuelles et serait susceptible de générer des problèmes de sécurité pour l'accès des véhicules d'incendie et de secours voire une multiplication des incidents entre automobilistes.  
L'une des observations fait état de la « dangerosité de la circulation de véhicules de gros tonnage dans cette rue dont le pourcentage de pente avoisine, voire par endroit dépasse les 15 % »  
Une autre indique : « l'absence de trottoir en continu rend plus que périlleux la circulation des piétons qui sont en grande partie des enfants et des adolescents fréquentant l'établissement scolaire et des patients de la clinique »
- Objections relatives au cadre de vie peuvent être résumées par l'observation suivante :  
« Concrètement ses habitants sont désormais quotidiennement confrontés à la difficulté de vivre dans un espace dont la seule voie d'accès est sous dimensionnée face à une circulation et un nombre de véhicules en stationnement croissants »  
Ainsi serait remis en cause le cadre de vie des colotis consécutif à la densification du bâti génératrice d'un trafic routier supplémentaire.  
De surcroît la densification dans un secteur aussi contraint serait, d'après certains pétitionnaires, en contradiction avec « le plan stratégique qui régit le PLU de Bastia et a parmi ses axes prioritaires la volonté que Bastia devienne « une ville qui respire », grâce à « une mobilité apaisée » et un « meilleur partage de l'espace public »





Nuisances et dégradations liées au déroulement du chantier, certains colotis évoquent à ce propos le précédent de la construction de la résidence « Mona Lisa » ainsi que les écoulements de boue et les éboulis consécutifs aux premiers travaux de terrassements de la promotion projetée.

### Réponse du maître d'ouvrage :

*Concernant le second point, la voirie, celle-ci est communale pour l'essentiel.*

*Elle est enregistrée dans le tableau des voiries de la ville sous n°59-1313 (plan joint en annexe).*

*En outre, il est important de rappeler que les éléments portant sur l'accès et la sécurité ont fondé la requête en annulation du PC 02B 033 14 A0049 et ont été purement et simplement rejetés à l'occasion d'un jugement devenu définitif.*

*Ces points ne sauraient aujourd'hui être accueillis à l'occasion de cette enquête qui porte sur la « mise en cohérence des cahiers des charges de 2 lotissements avec le PLU » et non sur une question portant sur un permis accordé et devenu définitif.*

*Pour rappel toutefois, le SDISS a précisé dès 2008 que « les voies dans leurs configurations actuelles sont conformes aux exigences de la réglementation et que par ailleurs, ce jour un essai concluant a été réalisé par le véhicule échelle du centre de secours principal des sapeurs-pompiers de Bastia pour l'accessibilité au site » puis a confirmé en 2017 que la desserte (voiries extérieures, interne et raccordement) était conforme.*

*Au surplus, les véhicules pompiers peuvent assurer aujourd'hui non seulement leur retournement au droit du Palais Saint-Antoine mais pourront à l'occasion du projet querellé se connecter au lotissement du Vilayet avant de rejoindre la rue du Nucellu. L'accès pompier au site est ainsi amélioré à l'occasion du projet par rapport à la situation existante.*

### 3.1.3 Principaux motifs invoqués à l'appui des avis favorables :

- Intérêt économique et écologique : généré par la densification des constructions ; ainsi un contributeur écrit : « si l'on veut concilier économie et écologie. Il faudrait pouvoir urbaniser les centres-villes non pas avec des villas qui utilisent trop de surfaces de terrains, devenus si précieux et si cher pour les insulaires ; mais au contraire privilégier la construction à la verticale, en respectant bien sur les architectures et hauteurs des immeubles existants ».
- Augmentation de l'offre de logements et redynamisation d'un quartier du centre ville ; ainsi ces contributions qui indiquent : « ce projet permettra de redonner de la vie au quartier et des logements de qualité ce dont la ville de Bastia a besoin » ; « cela permet également de densifier le centre ville en proposant plus de logements et d'éviter que certains soient contraints de quitter notre commune afin de se loger »
- Une autre observation précise que le projet de construction des 3 immeubles « apportera un renouveau à notre quartier vieillissant avec une résidence de qualité comprenant énormément d'espaces verts et de nombreuses places de stationnement(72) plus celles qui pourront être rajoutées sur le haut et le côté droit du terrain... »
- Soutien à l'économie locale et à l'attractivité de la ville résumé par cette observation : « ce type de projet et notre ville a encore besoin de se développer pour les habitants mais aussi pour qu'elle devienne une vraie ville de tourisme de l'île et pas seulement une étape vers le Sud. »
- Régularité du permis de construire : l'autorisation objet de la contestation est purgée des voies de recours et améliorera la situation du quartier ; ces arguments sont notamment formulés dans les termes suivants : « cette nouvelle construction contrairement à d'autres aura des places de stationnement et garages donc n'occasionnera aucun stationnement supplémentaire et permettra d'embellir ce quartier....ce permis a été validé par les plus hautes instances



administratives notamment au niveau de la constructibilité bien sur mais également au niveau des accès et de la sécurité des personnes » ; « ce permis de construire étant purgé de tout recours ».

#### 1.4 Proposition énoncée dans une contribution

Une seule observation, émanant d'une habitante du quartier Colombani, formule une proposition. Cette personne écrit : « Ces nouvelles constructions vont drainer plusieurs véhicules supplémentaires il est indispensable de trouver :

- d'autres voies d'accès (celles prévues à l'origine du projet) ou
- d'autoriser exclusivement l'accès aux résidents avec bornes automatiques et d'interdire les stationnements intempestifs.

Nous devons trouver des solutions afin de pouvoir tous vivre en harmonie ».

#### 3.1.5 Questions du commissaire enquêteur et réponse du maître d'ouvrage

- Avez-vous identifié d'autres lotissements dont le cahier des charges pourrait être en contradiction avec les prescriptions du PLU sur le secteur ?

Dans l'hypothèse où ces lotissements existent combien d'entre eux ont-ils fait l'objet d'une mise en concordance ?

##### Réponse du maître d'ouvrage :

« De nouvelles procédures seront lancées mais des difficultés existent aujourd'hui pour la reconstitution des cahiers des charges ou des faits générateurs ».

- Pouvez-vous m'indiquer le nombre de permis de construire en cours d'instruction dans vos services sur le « lotissement Colombani » ?

##### Réponse du maître d'ouvrage :

« Aucun permis n'est en cours d'instruction dans nos services ».

- Pouvez-vous m'indiquer si le permis de construire N° PC 02B 033 14 A 0049 M 02 accordé pour la construction de 3 immeubles sur le tènement du « lotissement Colombani » est en contradiction avec les clauses du cahier des charges actuel du lotissement notamment sur la hauteur des bâtiments.

##### Réponse du maître d'ouvrage :

« Le permis est conforme aux dispositions du PLU et c'est ce qui doit nous préoccuper. La hauteur prescrite au cahier des charges ne peut nullement correspondre à un habitat collectif. Cette hauteur figurant au cahier des charges a d'ailleurs été peu usitée par les projets les plus récents du quartier.

Ce point est l'un des motifs de cette mise en cohérence. Les projets, qu'ils se situent dans le lotissement de la zone industrielle ou dans le lotissement « Colombani » sont respectueux des dispositions du PLU mais ne peuvent être conformes avec les règles d'urbanisme contenues dans les cahiers des charges qui déterminent des hauteurs beaucoup plus faibles et qui avaient peut être une logique il ya quarante ans ».



## 3.2 Analyse du commissaire enquêteur sur les observations enregistrées et les réponses du maître d'ouvrage

L'examen des observations et témoignages recueillis lors de l'enquête me conduit à formuler les constats suivants :

1° Pour nombre de colotis et de résidents du quartier la question de la mise en concordance du cahier des charges avec le PLU est occultée par le projet de construction de 3 immeubles sur la partie supérieure du lotissement, au point que certains d'entre eux remettent en cause la délivrance du permis de construire.

Le déroulement de l'enquête a mis en évidence le caractère personnel du litige qui oppose certains copropriétaires au promoteur. Cette situation transparaît à la lecture de plusieurs contributions qu'elles soient favorables ou défavorables au projet.

Lors d'échanges sur le site ou à l'occasion des permanences j'ai clairement indiqué aux personnes rencontrées que l'enquête publique ne concernait pas les autorisations d'urbanisme. En tout état de cause il convient de rappeler que le permis de construire contesté est désormais purgé des voies de recours.

2° A l'exception de l'une des pétitionnaires, dont la famille est à l'origine du projet de construction, les habitants du quartier qui se sont exprimés ont émis un avis défavorable à la modification du cahier des charges en invoquant des raisons juridiques et de sécurité.

- Au plan juridique, ils contestent la qualification de « règles d'urbanisme » donnée à certaines clauses du cahier des charges et fondent leur position sur une décision de l'ordre judiciaire.

La ville réfute les arguments avancés en indiquant, sans autre précision, l'existence de jurisprudences contraires à celle invoquée par les pétitionnaires.

**Je prends acte de cette différence d'interprétation qui ne pourrait être tranchée que par une décision de justice.**

- Sur les questions de desserte et de sécurité: les opposants au projet considèrent que les conditions d'accès et de circulation d'ores et déjà très difficiles seraient aggravées par une densification de l'urbanisation au point de créer des risques importants pour la sécurité des personnes.

En réponse, le maître d'ouvrage rappelle que les services d'incendie et de secours ont jugé « la desserte conforme » à deux reprises en 2008 et 2017 .

Les difficultés d'accès et de circulation sur le site à certaines heures de la journée sont reconnues par toutes les parties. Consciente de la situation née de la concentration sur le quartier de plusieurs établissements recevant du public la ville a d'ailleurs récemment aménagé, dans les environs, un parking destiné à désengorger le secteur. Cette initiative a permis une amélioration de la situation qui demeure toutefois toujours très tendue à certaines heures, au point de susciter de légitimes interrogations sur la capacité d'intervention rapide des services de secours lors de ces pointes de fréquentation.

3° La question du statut de la voirie n'est pas sans importance au regard de la responsabilité du propriétaire en matière d'entretien et d'aménagement.

Or, j'observe que dans sa réponse au procès verbal de synthèse le maître d'ouvrage précise que : « la voirie est communale pour l'essentiel » alors que la note des services municipaux, jointe au dossier en début d'enquête (annexe 6), indique : « statut de la voie : voirie privée ».

4° Les avis favorables à la mise en concordance apparaissent quelquefois comme des pétitions de principe ; toutefois certains sont utilement motivés par considérations d'intérêt général telles que la redynamisation du quartier, la consommation réduite de l'espace par la densification ou l'amélioration de l'offre de logements.





## CHAPITRE III.

# LES ELEMENTS SPECIFIQUES AU LOTISSEMENT DE LA « ZONE INDUSTRIELLE »

## 1 Présentation du lotissement

### 1.1. Origine et statut juridique

La création de la « zone industrielle de Bastia » a été formalisée par acte notarié en date du 26 août 1968.

Pour réaliser ce projet, destiné à favoriser l'implantation d'activités industrielles et commerciales sur le territoire de la ville, un terrain de 10,6 ha a été divisé en lots destinés à être aménagés et bâtis.

Cette opération, de division foncière était alors soumise aux dispositions du Décret N° 58.1466 du 31 décembre 1958 dont l'article 1er stipulait :

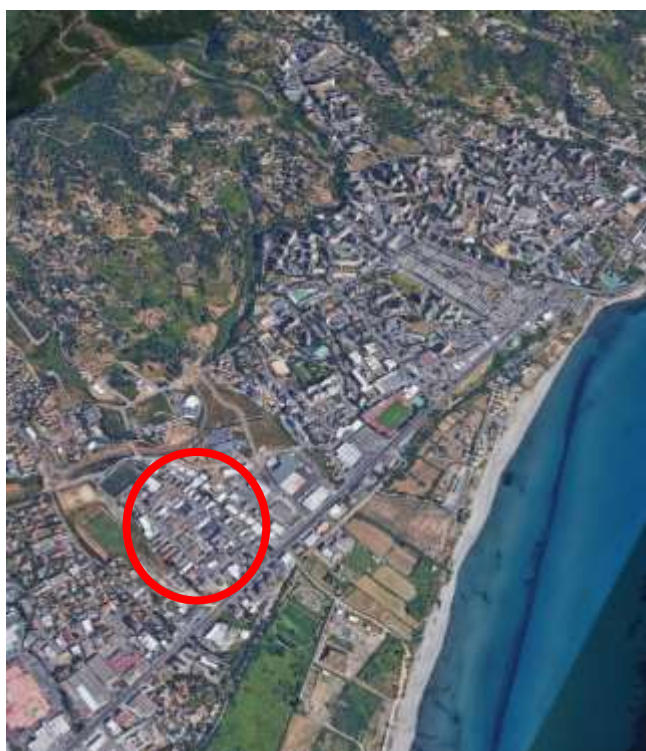
*« Constituent un lotissement au sens du présent décret, l'opération et le résultat de l'opération ayant pour objet ou ayant eu pour effet la division volontaire en lots d'une ou plusieurs propriétés foncières par ventes ou locations simultanées ou successives en vue de la création d'habitations, de jardins ou d'établissements industriels ou commerciaux »*

Ainsi, dès son origine, la « zone industrielle » devait être qualifiée de lotissement et comme telle relevait du régime juridique de ces entités.

### 1.2. Situation géographique

Situé à la limite Sud du territoire de la commune de Bastia, le lotissement est bordé à l'Est par la route Territoriale 11, à l'Ouest par la rue Claude PAPI, au Nord par la ZAC d'activités économiques et au Sud par le chemin communal Vulpaghju de Furiani. Son accès se fait à l'Est à partir de la RT11 et à l'Ouest au droit du stade d'Erbajolo.

Plan de situation :



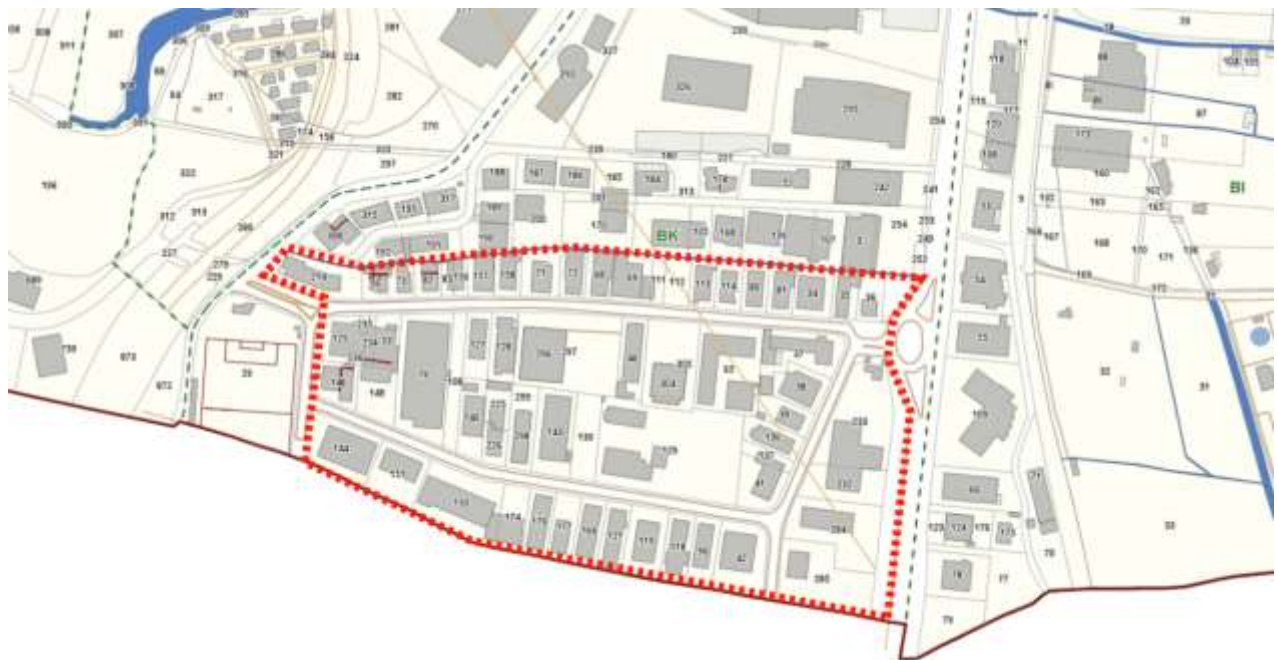


## 1.3. Au plan urbanistique

Le lotissement est constitué par 68 lots qui, à l'exception de trois d'entre eux (parcelles 108,112,130), sont tous bâtis. A l'exception de quelques rares « logements de fonctions » liées aux activités du site, les constructions du lotissement abritent des établissements à caractère industriel ou commercial. Réalisés le plus souvent avec des matériaux traditionnels et du bardage, ils sont implantés de part et d'autre de la voirie de desserte. Leur hauteur n'excède pas R+1.

Dans le PLU de la ville le périmètre du lotissement est entièrement inscrit dans une zone UI c'est à dire une zone destinée aux activités et services.

### Périmètre du « lotissement zone industrielle » sur le plan cadastral :



## 1.4. Au plan topographique

Le terrain d'assiette d'une superficie de 10,6 ha qui a globalement la forme d'un quadrilatère est quasiment plat. La desserte intérieure est assurée par une voie en bouclage ovalaire complet d'une largeur de l'ordre de 7 mètres. Un trottoir de 1,5 mètre existe de chaque côté de la voirie.



Accès Ouest « ZI » :







Rue François Lota :





## Conséquences de la mise en concordance

Le périmètre du lotissement est entièrement inclus dans une zone UI du Plan Local d'Urbanisme.

Compte tenu des divergences existantes entre les dispositions des articles 5, 6, 7, 8 et 9 du chapitre II du règlement d'aménagement de la « zone industrielle de la ville de Bastia » intégré au cahier des charges du lotissement et les prescriptions du PLU applicables à la zone concernée, la commune souhaite opérer une mise en concordance des deux documents.

Cette opération consiste à annuler les dispositions des articles sus mentionnés afin que les règles du PLU leur soient substituées dans les parties intitulées: « constructions interdites », « marges de reculement en bordure des voies », « marges d'isolement », « hauteur des constructions », « densité de construction ».

Les modifications proposées sont présentées dans le tableau ci-après.

| Dispositions à supprimer                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Dispositions du PLU applicables                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Article 5 Constructions interdites :</b></p> <p>Dans ce lotissement sont interdites les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles destinées au logement des personnes dont la présence permanente est une nécessité absolue pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux. Sera autorisée la construction d'un seul logement de fonction par lot. Il sera incorporé au bâtiment principal.</p> | <p><b>Article 2 -UI : Types d'occupations ou d'installation du sol soumis à conditions spéciales</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Les dépôts d'hydrocarbures, s'ils sont liés : <ul style="list-style-type: none"> <li>- A une utilisation de chauffage ou de climatisation ;</li> <li>- A une activité ayant un caractère de service aux usagers de véhicules ;</li> <li>- Aux besoins techniques impératifs d'une activité autorisée sous réserve qu'ils soient conçus et mis en œuvre de façon à ne pas entraîner pour le voisinage existant ou prévu par la vocation de la zone des inconvénients ou des risques importants et qu'ils soient liés aux activités des quartiers.</li> </ul> </li> <li>2. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou autorisation, à condition : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des personnes et des biens environnants ;</li> <li>- Qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit en raison de leur caractère peu nuisant, soit du fait de mesures prises pour l'élimination de ces nuisances.</li> </ul> </li> </ol> |



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <ol style="list-style-type: none"> <li>3. La création de locaux à usage d'habitation s'ils correspondent à la nécessité d'une présence permanente dans l'établissement.</li> <li>4. Les dépôts et installations de stockage à condition qu'ils soient directement liés aux nécessités de fonctionnement d'une activité autorisée et implantées sur le même terrain que ladite activité</li> </ol>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <p><b>Article 6 Marges de reculement en bordure des voies</b></p> <p>Le long de toutes les voies du lotissement, la marge de reculement sera de 5 mètres minimum à partir de la limite du lot côté trottoir.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <p><b>Article 6 -UI- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Les constructions à édifier sont implantées hors des emprises et des trouées prévues pour les voies, ainsi que des marges de reculement, lorsqu'elles sont indiquées aux documents graphiques.</li> <li>2. A défaut desdites indications, les constructions à édifier sont distantes d'au moins quatre mètres des limites des emprises des voies existantes, à modifier ou à créer, ouvertes à la circulation automobile.</li> <li>3. Dans tous les cas, des retraits particuliers peuvent être imposés pour tout motif de sécurité ou d'aménagement urbain.</li> <li>4. Le long de la RN 193 les constructions nouvelles devront être implantées à une distance minimum de 25 mètres de l'axe de cette voie.</li> </ol> |
| <p><b>Article 7 Marges d'isolement</b></p> <p>En bordure des limites séparatives, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment, au point le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égal à la moitié de la hauteur (L-H/2) avec un minimum de 4 mètres dont 0.5 mètre devant être planté d'arbres.</p> <p>Entre deux constructions non jointives, quelles qu'en soient l'importance et la nature, doit toujours être ménagé un espace suffisant pour permettre l'entretien facile du sol et le fonctionnement du matériel de lutte</p> | <p><b>Article 7 -UI- implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 5 mètres. Cette distance pourra toutefois être ramenée à 3 mètres pour des questions d'urbanisme et d'architecture, notamment dans le cas d'extension pour respecter l'alignement des constructions existantes.</li> <li>2. Toutefois, l'implantation des constructions pourra être réalisée en limite séparative lorsque deux constructeurs présentant un projet</li> </ol>                                                                                                                                                                                                     |





contre l'incendie, cet espace ne sera pas inférieur à 4 mètres.

Les constructions à usage d'habitation et celles qui peuvent être assimilées par leur mode d'occupation et d'éclairage sont fixées suivant les règlements d'urbanisme en vigueur.

commun ou lorsque la façade en mitoyenneté de la construction implantée en limite séparative est réalisée de façon à présenter un degré coupe-feu conforme aux dispositions réglementaires applicables à l'établissement considéré du point de vue de l'isolement vis-à-vis des tiers. En outre cette disposition ne peut être mise en œuvre qu'à la condition qu'elle n'engendre pas un développé de façade plan et continu supérieur à 60 mètres et que la cohérence volumétrique et architecturale entre les constructions soit assurée.

### **Article 8 -UI- implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La distance minimum entre deux constructions non contiguës ne peut être inférieure à 5 mètres.

### **Article 8 Hauteur des constructions**

Pour faciliter son application, cet article pourrait être libellé ainsi :

En aucun point la hauteur totale des bâtiments (prise à l'égout de la couverture), ne pourra excéder :

1. La distance qui sépare ces bâtiments à l'alignement opposé de la voie ( $H=L$ ).  
H étant la hauteur prise à l'égout de la couverture  
L étant la distance horizontale du bâtiment à l'alignement opposé
2. Le double de la distance qui sépare ces bâtiments de la limite séparative la plus proche ( $H=2L$ )  
L étant la distance du bâtiment à la limite séparative  
La hauteur totale des bâtiments à l'égout de la couverture serait limitée à 8 mètres.

### **Article 10 -UI- Hauteur maximum des constructions**

La hauteur des constructions est définie et mesurée comme il est indiqué en annexe du présent règlement.

Elle ne doit pas excéder 9 mètres. Toutefois pour les équipements hôteliers cette hauteur maximum est portée à 15 mètres.

Pour la zone UIa, la hauteur autorisée est 18 mètres.

### **Article 9 Densité de construction**

L'occupation en volume des parcelles ne doit pas excéder 3 mètres cubes par mètre carré de la superficie totale de la parcelle.

### **Article 9-UI-Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie de la parcelle, compte non tenu des aménagements externes tels qu'aires de stationnement, abords paysagés, installations techniques, etc.



En outre, la surface d'occupation au sol ne doit pas dépasser 50 % de la surface totale du lot utilisé.

Cette règle de densité étant un maximum qui ne doit pas être dépassé, les industriels devront prévoir et acheter les terrains nécessaires à leur extension future maximum.

**Ainsi, les modifications projetées doivent permettre une densification de l'urbanisation du lotissement par :**

- **une augmentation des hauteurs autorisées ,**
- **un assouplissement des marges de reculement par rapport aux voies et emprises publiques,**
- **une simplification du calcul du coefficient d'occupation du sol.**

### **3 Procès-verbal de synthèse, réponse du maître d'ouvrage, commentaires du commissaire enquêteur**

#### **3.1. Procès-verbal de synthèse**

Le document remis au représentant du maître d'ouvrage le 3 juin 2021, synthétise les observations du public recueillies au cours de l'enquête complétées par les questions du commissaire enquêteur.

Le maire de Bastia a fait réponse au procès verbal de synthèse par courriel du 16 juin 2021.

##### **3.1.1 Analyse des observations du public et réponse du maître d'ouvrage:**

- **Nombre et origine des contributions :**  
5 observations relatives à la zone industrielle ont été enregistrées sur le registre dématérialisé. Elles sont nominatives mais ne font pas mention de la domiciliation des pétitionnaires.
- **Nature et motivation des observations enregistrées :**
  - Une seule contribution concerne spécifiquement le lotissement de la zone industrielle. Elle se prononce favorablement sur le projet de mise en concordance compte tenu de l'intérêt qui s'attache au réaménagement de « *la zone sinistrée d'Erbajolo* » ;
  - 4 observations expriment une pétition de principe « *favorable au projet de mise en concordance des deux lotissements avec le PLU de la commune de Bastia* » ; aucune motivation n'est énoncée à l'appui de cette position.

##### **Réponse du maître d'ouvrage :**

Le maître d'ouvrage n'a pas commenté ces observations.

##### **3.1.2 Questions du commissaire enquêteur et réponse du maître d'ouvrage :**

- Aucun coloti ne s'étant manifesté, en tant que tel, au cours de l'enquête , pouvez-vous m'indiquer si la ville a eu des échanges écrits ou verbaux avec certains d'entre eux préalablement au lancement de la procédure ce qui pourrait expliquer leur abstention ?



*« Plusieurs notaires nous ont fait part de la nécessité de mettre en cohérence un ancien cahier des charges avec le PLU compte-tenu de l'insécurité juridique existante ».*

- Pouvez-vous m'indiquer le nombre de permis de construire, sur le lotissement de la zone industrielle, en cours d'instruction dans vos services ?

Réponse du maître d'ouvrage :

*« Aucun permis n'est en cours d'instruction actuellement dans nos services ».*

### **3.2. Analyse du commissaire enquêteur sur les observations et les réponses du maître d'ouvrage**

Aucune réserve, sur la mise en concordance du cahier des charges avec le PLU, n'a été exprimée dans les rares et laconiques contributions enregistrées.

Les réponses de la ville attestent qu'il n'y a pas eu de contact direct avec les entreprises de la zone mais souligne les attentes des professionnels du droit en matière de sécurisation juridique.





## Conclusion du rapport d'enquête :

Le rapport d'enquête s'efforce de relater de façon fidèle, complète et objective le déroulement de l'enquête, les observations et remarques du public ainsi que les réponses du maître d'ouvrage.

Au terme de cette transcription il me paraît nécessaire de souligner que l'enquête, qui n'a été émaillée d'aucun incident majeur, s'est déroulée dans le respect du calendrier et des prescriptions de l'arrêté qui l'a ordonnée.

Le bon déroulement de cette enquête a été rendu possible grâce à la coopération des services municipaux et particulièrement de Mme GIAMARCHI et M. LAVAL dont je souhaite saluer la disponibilité et la réactivité.

**Le commissaire enquêteur**

**Gérard Perfettini**



## **PARTIE 2.**

# **CONCLUSIONS MOTIVEES & AVIS du COMMISSAIRE ENQUETEUR**

## **CHAPITRE I. RAPPEL DE L'OBJET ET DU CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

### **1 Objet et motivation de l'enquête**

#### **1.1 Rappel Chronologique**

Le lotissement Colombani trouve son origine dans acte notarié, du 17 octobre 1952, qui fixait le cahier des charges relatif aux conditions sous lesquelles devait avoir lieu la vente des lots provenant de la division foncière d'un terrain, d'environ trente mille mètres carrés, situé à Bastia .

La création du lotissement de la « zone industrielle » a été autorisée par acte notarié du 26 août 1968 qui approuve le cahier des charges de cette nouvelle entité.

Le 18 décembre 2009 le conseil municipal de BASTIA a approuvé le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville.

#### **1.2 Objet de l'enquête**

Par arrêté du 8 avril 2021 le maire de BASTIA a prescrit une enquête publique ayant pour objet la mise en concordance du cahier des charges des lotissements : « Colombani » et « zone industrielle » avec le Plan Local d'Urbanisme.

#### **1.3 Motivation**

En engageant cette procédure l'élue a souhaité répondre à une problématique particulière naît de la divergence entre les clauses « de nature réglementaire » contenues dans les cahiers des charges et les dispositions du PLU.

Dans le rapport de présentation du projet, la ville indique que cet état de fait est susceptible de « *conduire à des situations contradictoires. En effet, une autorisation d'urbanisme peut être délivrée par l'administration en méconnaissance du cahier des charges du lotissement . Ainsi, l'autorisation délivrée pourrait être conforme au PLU mais contraire aux dispositions contenues dans le cahier des charges* ».

L'objectif de la procédure est donc de mettre en harmonie ces documents afin d'unifier les règles opposables et de prévenir ainsi les risques contentieux à l'avenir.



## Cadre juridique du projet

### Fondement juridique

La ville de Bastia a inscrit sa démarche dans le cadre des dispositions de l'article L 442-11 du code de l'urbanisme qui stipule: «*Lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement ou à la décision de non-opposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente peut, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement et délibération du conseil municipal, modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, pour les mettre en concordance avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu* ».

Ce texte soumet donc la mise en concordance à la réalisation préalable d'une enquête publique.

### 2.2. Cadre juridique de la procédure

Après avoir sollicité du président du Tribunal Administratif la désignation d'un commissaire enquêteur, le Maire de Bastia a prescrit le lancement de l'enquête et fixé par arrêté ses modalités conformément aux articles L 123-1 à L 123-18 du code de l'environnement

## CHAPITRE II. CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LA PROCÉDURE D'ENQUÊTE

### 1 Sur le fond

Selon les termes de l'article L 442-11 du code de l'urbanisme la faculté de mise en concordance est prévue au bénéfice de l'autorité compétente lorsque l'adoption du PLU est postérieure au permis d'aménager un lotissement.

Dans le cas d'espèce il m'apparaît que :

- la personnalité juridique des deux entités est celle d'un lotissement (cf partie 1 / chapitre 2/1-1)
- le maire de Bastia est l'autorité compétente en matière d'urbanisme sur son territoire,
- l'adoption du PLU est postérieure au permis d'aménager les lotissements, dès lors, **le fondement juridique de la démarche me paraît pertinent.**

### 2 Sur la forme

Par décision N° E21000012/20 en date du 17 mars 2021, monsieur le Président du Tribunal Administratif de BASTIA m'a désigné en qualité de commissaire enquêteur titulaire chargé de l'enquête publique relative au projet de mise en concordance du cahier des charges de deux lotissements avec le PLU de Bastia.





## 2.1 Information du public

### 2.1.1 Composition et diffusion du dossier d'enquête:

Le dossier d'enquête établi par le maître d'ouvrage pour chacun des lotissements concernés comportait les éléments essentiels à une information satisfaisante du public tant sur la problématique que sur l'objet du projet et ses objectifs.

Il permettait notamment de localiser les sites concernés, de prendre connaissance des divergences entre les cahiers des charges et le PLU ainsi que des conséquences pratiques de la mise en concordance des documents.

Pendant toute la durée de l'enquête les dossiers relatifs à chacun des lotissements ont été mis à disposition du public aux heures habituelles d'ouverture de la mairie; ils étaient également consultables sur le site de la ville ainsi que sur le registre numérique dédié à l'enquête

La version papier déposée en mairie a été complétée, dès le début de l'enquête, par des documents qui n'étaient pas indispensables à la compréhension de l'opération mais permettaient d'en préciser le contexte. Leur absence partielle sur le registre dématérialisé n'a pas, à mon sens, été préjudiciable à la bonne information du public.

#### 2.1.2 Publicité :

La publicité de l'enquête a été assurée de la manière suivante :

- Un avis au public, indiquant les dates d'ouverture et de clôture de l'enquête ainsi que les modalités de son déroulement, a fait l'objet :
  - d'une insertion dans la presse régionale : les 16 avril et 7 mai 2021 dans le quotidien « corse matin » et dans l'hebdomadaire « Le journal de la corse » et
  - d'une mise en ligne sur le site de la ville avant le début de l'enquête.
- L'avis d'enquête, dans le format réglementaire, a été affiché dans le sas d'entrée de la mairie mais n'a pas été réalisé sur les lieux du projet.

L'absence d'affichage localisé suscite une interrogation sur la bonne information du public.

Plusieurs résidents du « lotissement Colombani » ont considéré que cela ne leur avait pas permis d'être utilement informé du lancement de la procédure.

Sans méconnaître la légitimité du grief invoqué, qui a pu provoquer un « effet retard » dans la diffusion de l'information, je considère que cela n'a pas, en pratique, fait obstacle à l'expression des observations de la quasi-totalité de colotis tant par voie dématérialisée que sur le registre déposé en mairie voire lors d'échanges avec le commissaire enquêteur.

Le même défaut d'affichage local concerne le lotissement de la « zone industrielle » pour lequel la faible participation du public à l'enquête ne trouve pas, à mon sens, une explication dans cette carence.

Compte tenu :

- des insertions publiées dans la presse locale, de d'affichage effectué en mairie, de l'information relayée sur le site de la ville,
- et du nombre important de résidents du quartier « Colombani » ayant exprimé leurs observations tant par voie dématérialisée que sur le registre déposé en mairie ou lors d'échanges avec le commissaire enquêteur.

**Je considère que l'absence d'affichage sur les lieux du projet n'a pas eue de conséquences dommageables quant à l'information du public et n'a donc pas vicié la procédure d'enquête.**



## 2.2. Déroulement de l'enquête

### 2.2.1 Délais

L'enquête s'est déroulée sur une période de 23 jours : du 4 au 27 mai 2021.

Dans la mesure où le projet ne faisait pas l'objet d'une évaluation environnementale le délai fixé par l'arrêté municipal me paraît respecter des dispositions de l'article L 123-9 du code de l'environnement.

#### 2.2.2 Recueil des observations :

Conformément à l'arrêté municipal prescrivant l'enquête, les observations, remarques et propositions ont pu être formulées le registre dématérialisé ou sur le registre déposé en mairie voire communiquées au commissaire enquêteur lors des trois permanences tenues aux dates et heures prévues.

L'analyse de ces informations a été remise au maître d'ouvrage le 3 juin 2021

#### 2.2.3 Participation du public :

La participation du public a été très variable d'un site à l'autre.

Les données statistiques, relevées sur le registre dématérialisé, ainsi que les observations recueillies et le déroulement des permanences révèlent l'intérêt du public et particulièrement des habitants du lotissement et quartier « Colombani ».

Le projet de construction de trois immeubles sur l'espace loti explique sans doute cette implication.

En revanche, l'opération concernant le « lotissement de la zone industrielle » a suscité une participation restreinte.

La nature industrielle et commerciale du lotissement explique probablement l'intérêt relatif du grand public pour un projet qui concerne en premier lieu les professionnels et particulièrement les entreprises du site.

**Je considère que le déroulement de l'enquête a été conforme aux prescriptions légales et réglementaires en la matière.**

**Au regard de l'ensemble des éléments mentionnés ci-dessus, je considère que la procédure d'enquête publique :**

- a été réalisée sur la base d'un fondement juridique pertinent,
- que le dossier, bien que concis, comportait les éléments nécessaires à l'information du public,
- qu'elle a été menée dans le respect des textes en vigueur,
- qu'elle a permis l'expression des remarques et observations du public.



## CHAPITRE III.

# ELEMENTS DE DISCUSSION RELATIFS AU LOTISSEMENT « COLOMBANI » ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE PROJET

Pour fonder mon avis sur le projet de mise en concordance du cahier des charges avec le PLU je me suis interrogé sur : la légitimité et les impacts du projet.

## 1 Légimité du projet

Le Plan Local d'Urbanisme est un document qui, à l'échelle d'une commune, établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire considéré. Il doit permettre l'émergence d'un projet territorial répondant aux besoins de développement local dans le respect des principes du développement durable notamment par une gestion économe de l'espace.

La ville de Bastia s'est dotée depuis décembre 2009 d'un PLU dont elle a engagé depuis mars 2019 une procédure de modification simplifiée visant à intégrer « les principaux objectifs du PADDUC comme :

- le principe de densification,
- la promotion et la préservation du patrimoine,
- l'amélioration des déplacements qui favorise le secteur économique, le cadre de vie, l'environnement etc...
- l'accès à la propriété pour une population jeune et résidente en complément de l'offre sociale existante »

Dans ce contexte, la ville entend rendre homogène les règles d'urbanisme des différentes zones de son territoire.

Dans sa réponse au procès verbal de synthèse le maire de Bastia affirme cette volonté en indiquant : « *Il ne peut y avoir différentes règles d'urbanisme en vigueur et les seules règles du PLU doivent aujourd'hui prévaloir de manière parfaitement claire pour des questions évidentes de cohérence et de sécurité juridique de l'ensemble des autorisations d'urbanisme accordées* ».

La volonté de cohérence et d'utilisation équitable des espaces exprimée par la commune me paraît légitime.

## 2 Les impacts sur le quartier

- Sur le paysage urbain :

En portant la hauteur de construction de 8 à 15 mètres la mise en concordance aura un impact réel sur le paysage urbain actuel du secteur, essentiellement composé d'habitats pavillonnaires.

Il faut toutefois noter que le règlement du PLU relatif aux zones UC impose que « *les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages* »(chapitre III-article 13)





Un traitement architectural approprié doit donc permettre de limiter les impacts visuels des nouvelles constructions.

- Sur le cadre de vie :

Le principal problème qui affecte le cadre de vie des habitants du lotissement réside dans les difficultés d'accès, de stationnement et de circulation sur le site.

Ainsi que cela a été indiqué précédemment ces problèmes sont effectifs mais ponctuels et essentiellement générés par le trafic routier des établissements recevant du public, implantés à proximité du lotissement.

Toutefois, compte tenu des caractéristiques de la voirie qui se termine en impasse de chaque côté du lotissement et des modalités d'accès par le chemin du Vilayet qui ne sont pas à ce jour « stabilisées », la densification de l'urbanisation est susceptible d'entraîner une aggravation de ces difficultés.

Le risque majeur étant lié à la sécurité des personnes et des biens, j'ai noté que le service d'incendie et de secours avait indiqué puis confirmé que ses capacités d'intervention sur le site n'étaient pas empêchées par les conditions de desserte des lieux.

L'amélioration durable de la situation passe, à mon sens, par la mise en place d'un plan de circulation, de stationnement et d'un projet d'aménagement de la voirie.

La commune revendiquant la propriété de « l'essentiel de la voirie » existante elle devrait engager rapidement cette démarche qui constituerait un élément d'apaisement dans un quartier soumis à une pression routière importante.

- sur la sécurité juridique :

Eu égard à l'ensemble de ces éléments, je considère que :

1° la commune est légitime à poursuivre le projet de mise en concordance du cahier des charges du lotissement « Colombani » avec les dispositions du PLU telle que proposée dans le dossier d'enquête publique,

2° les impacts sur le paysage, nés de la modification des règles actuelles du lotissement, n'excéderont pas les inconvénients habituels de voisinage dans une zone d'habitation mixte.

3° bien que les exigences de sécurité et de protection civile du lotissement soient à ce jour satisfaites, selon les dires du service compétent, une amélioration des conditions de circulation automobile dans le quartier doit être envisagée pour l'avenir,

En conséquence,

**J'émet un avis favorable** à la mise en concordance du cahier des charges du lotissement « Colombani » avec le Plan Local d'Urbanisme de la ville, **assorti d'une forte recommandation relative à la réalisation rapide d'un plan de circulation et d'aménagement de la voirie du secteur.**



## CHAPITRE IV.

# ELEMENTS DE DISCUSSION RELATIFS AU « LOTISSEMENT ZONE INDUSTRIELLE » ET L'AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE PROJET.

Mon avis sur le projet de mise en concordance du cahier des charges du lotissement « Zone Industrielle avec le PLU est fondé sur une analyse de la légitimité et des impacts de l'opération.

## 1 Légimité du projet

Le Plan Local d'Urbanisme est un document qui, à l'échelle d'une commune, établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire considéré. Il doit permettre l'émergence d'un projet territorial répondant aux besoins de développement local dans le respect des principes du développement durable notamment par une gestion économe de l'espace.

La ville de Bastia s'est dotée depuis décembre 2009 d'un PLU dont elle a engagé depuis mars 2019 une procédure de modification simplifiée dans le but d'intégrer les objectifs essentiels du PADDUC au nombre desquels figure le principe de densification.

Dans ce contexte, la ville entend rendre homogène les règles d'urbanisme des différentes zones de son territoire.

Dans sa réponse au procès verbal de synthèse le maire de Bastia affirme cette volonté en indiquant : « Il ne peut y avoir différentes règles d'urbanisme en vigueur et les seules règles du *PLU* doivent aujourd'hui prévaloir de manière parfaitement claire pour des questions évidentes de cohérence et de sécurité juridique de l'ensemble des autorisations d'urbanisme accordées ».

La volonté de cohérence et d'utilisation équitable des espaces exprimée par la commune me paraît légitime.

## 2 Impacts de l'opérations

- sur le paysage et le cadre de vie :

Les modifications apportées au cahier des charges du lotissement par la mise en concordance avec le PLU ne changeront pas la nature de la zone et n'auront pas d'impact significatif sur le paysage et le cadre de vie du secteur.

- la sécurité juridique :

Dans un lotissement à caractère industriel et commercial soumis à des mutations et transformations régulières du bâti pour l'adapter aux exigences de la production ou de la vente le projet de mise en concordance améliorera la sécurité juridique des opérations.



En regard aux éléments sus mentionnés, je considère que :

- 1° le projet de mise en concordance du cahier des charges du « lotissement zone industrielle » avec le PLU de la commune est légitime,
- 2° les modifications projetées n'induiront pas d'impact réel sur le paysage et le cadre de vie du lotissement,
- 3° le projet permettra d'assurer la sécurisation juridique des opérations d'aménagement ou de transformation qui auront lieu sur le site.

En conséquence, **j'émet un avis favorable** au projet de mise en concordance du cahier des charges du « lotissement zone industrielle » avec le PLU de la ville.

Fait à Ville di Pietrabugno

Le : 21 juin 2021

**Le commissaire enquêteur**

**Gérard PERFETTINI**





- 1. Arrêté du Maire de Bastia**
- 2. Décision du Président du Tribunal Administratif de Bastia**
- 3. Insertions dans le « Corse-Matin »**
- 4. Insertions dans le « Journal de la Corse »**
- 5. Attestation de publicité et d’affichage**
- 6. Délibération du conseil municipal de Bastia approuvant le PLU**
- 7. Note relative à la superficie des lotissements et au statut de leurs voiries**
- 8. Procès-verbal de synthèse**
- 9. Réponse du Maire de Bastia au procès-verbal de synthèse**

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE BASTIA

DECISION DU

17/03/2021

N° E21000012 /20

LE PRÉSIDENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

**Décision désignation commissaire**

Vu enregistrée le 11/03/2021, la lettre par laquelle le maire de BASTIA demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

*La mise en concordance du cahier des charges de lotissements avec le PLU. ;*

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le décret n° 2017-62- du 25 avril 2017 ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2021 ;

**DECIDE**

**ARTICLE 1** : M. Gérard PERFETTINI est désigné en qualité de commissaire enquêteur titulaire et M. Don-Jean ROMANACCE est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête susvisée.

**ARTICLE 2** : Pour les besoins de l'enquête publique, les commissaires enquêteurs sont autorisés à utiliser leur véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

**ARTICLE 3** : La présente décision sera notifiée à la commune de BASTIA en qualité de maître d'ouvrage et à M. PERFETTINI et M. ROMANACCE.

Fait à Bastia, le 17/03/2021

Le Président,

Thierry VANHULLEBUS



## ARRÊTÉ

prescrivant l'enquête publique relative à la mise en concordance du  
« lotissement Colombani » et du lotissement de « la Zone Industrielle », avec le Plan Local  
d'Urbanisme de la commune de BASTIA

Le Maire ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.442-9 à L.442-11 ;

Vu le code de l'environnement ; notamment les articles L.123-1 et suivants, R.123-1 et  
suivants,

Vu la loi n°78-753 du 17 juillet 1978 modifiée portant diverses mesures d'amélioration des  
relations entre l'Administration et le public et diverses dispositions d'ordre administratif,  
social et fiscal ;

VU la loi n°83-630 du 12 juillet 1983, relative à la démocratisation des enquêtes publiques et  
à la protection de l'environnement ;

VU le décret n°85-453 du 23 avril 1985 pris en application de la loi susvisée ;

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 19 Décembre 2009 approuvant le Plan  
local d'urbanisme

VU la décision N° E21000012/20 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de  
Bastia, en date du 17 Mars 2021.

VU les pièces du dossier soumis à l'enquête publique ;

## ARRÊTE

**Article 1<sup>er</sup>** : le projet de mise en concordance des cahiers des charges des lotissements  
suivants :

°Lotissement Zone Industrielle de Bastia (ZI Erbajolu)

°Lotissement Colombani (Castagnu)

Avec le plan local d'urbanisme de Bastia, est soumis à enquête publique concomitante  
pendant une durée de 23 jours, du Mardi 4 Mai 2021 à 9h au Jeudi 27 Mai 2021 à 17h.





**Article 2 :** Le projet porte sur une modification des dispositions des cahiers des charges des lotissements pré cités afin de les mettre en concordance avec les règles fixées dans le Plan Local d'Urbanisme et de réduire ainsi les risques contentieux à l'avenir.

**Article 3 :** L'enquête publique se déroulera durant 23 jours à compter du Mardi 4 Mai 2021 à 9h au Jeudi 27 Mai 2021 à 17h.

**Article 4 :** Monsieur Gérard PERFETTINI a été désigné en qualité de Commissaire-Enquêteur et Monsieur Don-Jean ROMANACCE a été désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de BASTIA.

**Article 5 :** Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié par les soins du Maire quinze jours au moins avant le début de celle-ci et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête en caractères apparents dans deux journaux locaux. Il sera aussi mis en ligne sur le site de la ville quinze jours avant le début de l'enquête.

**Article 6 :** Les pièces du dossier ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles côtés et paraphés par le Commissaire-Enquêteur seront déposés à la mairie de BASTIA du Mardi 4 Mai 2021 au Jeudi 27 Mai 2021 inclus afin que chacun puisse en prendre connaissance aux heures d'ouverture de 8h à 12 h et de 13h30 h à 17 h. Un poste informatique sera également mis à la disposition du public pour la consultation du dossier.

Les pièces du dossier d'enquête publique seront également consultables sur le site internet de la ville : <https://www.registre-dematerialise.fr/2444>

**Article 7 :** Les observations et propositions du public portant sur l'objet de l'enquête pourront être, pendant toute la durée de l'enquête :

- consignées dans le registre visé à l'article 6,
- adressées par voie postale à l'intention du commissaire enquêteur à l'adresse suivante : Mairie de Bastia - rond-point Guidicelli - 20200 Bastia,
- déposées par voie électronique sur le registre numérique dématérialisé accessible 7j/7j, 24h/24h, depuis l'adresse : [enquete-publique-2444@registre-dematerialise.fr](mailto:enquete-publique-2444@registre-dematerialise.fr)

**Article 8 :** Le Commissaire-Enquêteur se tiendra à la disposition des personnes ou des représentants d'associations qui demanderont à être entendus. Il les recevra en Mairie, située au rond-point GUIDICELLI 20200 BASTIA, au rez-de-chaussée du bâtiment, bureau des risques incendie, aux dates et horaires suivantes :

- Mardi 4 Mai 2021 de 9h00 à 12h00,
- Mardi 18 Mai 2021 de 9h00 à 12h00,
- Jeudi 27 Mai 2021 de 14h00 à 17h00.

**Article 9 :** À l'expiration du délai d'enquête, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur ; celui-ci remettra au Maire dans un délai 30 jours à compter de la fin de l'enquête, le dossier complet avec :



son rapport qui relatara le déroulement de l'enquête ainsi que les observations et les propositions recueillies, ses conclusions motivées.

**Article 10** : Une copie du rapport et des conclusions sera communiquée par le Maire au Préfet ainsi qu'au Président du Tribunal Administratif de BASTIA. Le rapport et les conclusions motivées du Commissaire-Enquêteur seront tenus à la disposition du public à la mairie aux jours et heures habituels d'ouverture pendant un an. Les personnes intéressées pourront en obtenir communication dans les conditions prévues au titre 1<sup>er</sup> de la loi du 17 juillet 1978.

**Article 11** : Les frais d'organisation de l'enquête sont à la charge de la commune.

**Article 12** : Monsieur le Maire de Bastia et Monsieur le commissaire enquêteur sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Copie du présent arrêté sera adressée :

- au Tribunal Administratif de Bastia
- au Commissaire-Enquêteur,
- à Monsieur le Préfet du département de la Haute-Corse.

Bastia, le 8 Avril 2021

Le Maire

Pierre SAVELLI









# ANNONCES LÉGALES



Bastia

Ville de Bastia

## Enquête publique

Par arrêté en date du 3 Avril 2021, Monsieur le Maire de Bastia a prescrit une ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE À LA MISE EN CONCORDANCE DU CAHIER DES CHARGES DE DEUX LOTISSEMENTS AVEC LE PLU.

Le projet porte sur une modification des dispositions des cahiers des charges de deux lotissements, le « Lotissement Colombani » et le « Lotissement Zone Industrielle de Bastia », afin de les mettre en concordance avec les règles fixées dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Bastia, et de réduire ainsi les risques contentieux à l'avenir.

L'enquête publique se déroulera durant 23 jours, à compter du Mardi 4 Mai 2021 à 9h00 au Jeudi 27 Mai 2021 à 17h00.

Monsieur Gérard PERFETTINI a été désigné par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Bastia en qualité de commissaire-enquêteur, ainsi que Monsieur Don-Jean ROMANACCE en qualité de commissaire-enquêteur suppléant. Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public ou des représentants d'associations qui demanderont à être entendus. Il les recevra en Mairie, située au rond-point GUIDICELLI 20200 BASTIA, au rez-de-chaussée du bâtiment, bureau des risques incendie, aux dates et horaires suivantes :

- Mardi 4 Mai 2021 de 9h00 à 12h00,

- Mardi 18 Mai 2021 de 9h00 à 12h00,

- Jeudi 27 Mai 2021 de 14h00 à 17h00.

Les pièces du dossier ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles cotés et paraphés par le commissaire-enquêteur seront déposés à la mairie de BASTIA du Mardi 4 Mai 2021 au Jeudi 27 Mai 2021 inclus afin que chacun puisse en prendre connaissance aux heures d'ouverture de 8h à 12h et de 13h30 à 17h. Un poste informatique sera également mis à la disposition du public pour la consultation du dossier. Les pièces du dossier d'enquête publique seront également consultables sur le site internet de la ville : <http://www.registre-dematerialise.fr/2444>

Durant la durée de l'enquête publique, soit du Mardi 4 Mai 2021 à 9h00 au Jeudi 27 Mai 2021 à 17h00, les observations et propositions du public portant sur l'objet de l'enquête pourront être :

- Consignées dans le registre papier, Adressées par voie postale à l'attention du commissaire-enquêteur à l'adresse suivante : Mairie de Bastia

Rond-point Guidicelli

20200 Bastia,

Déposées par voie électronique sur le registre numérique dématérialisé accessible 7j/7j, 24h/24h, depuis l'adresse : [enquete-publique-2444@registre-dematerialise.fr](mailto:enquete-publique-2444@registre-dematerialise.fr)

Au terme de l'enquête publique, le commissaire-enquêteur rendra son avis dans un délai de 30 jours.

## AVIS D'APPEL PUBLIC À LA CONCURRENCE

### MARCHÉ DE PRESTATIONS INTELLECTUELLES

Nom et adresse officiels de l'organisme acheteur :

COMMUNE DE ZICAVO

Quartier de l'Eglise

20132 ZICAVO

Adresse internet du profil d'acheteur :

<https://www.achatspublicscorse.com>

Objet du marché :

Maitrise d'œuvre pour la réhabilitation du réseau AEP du village.

Procédure de passation :

Procédure adaptée ouverte soumise aux dispositions des articles L. 2123-1 et R. 2123-1 1° du Code de la commande publique.

Modes de retrait des documents de la consultation :

Téléchargement gratuit du dossier de consultation et de l'avis d'appel à la concurrence sur le profil d'acheteur.

Modalités et Adresse de remise des plis :

Les soumissionnaires doivent transmettre leur offre par voie électronique via le profil acheteur. Pour les modalités de remise des plis électroniques, se référer au règlement de consultation.

Critères d'attribution :

Valeur technique : 70%

Prix des prestations : 30%

Le pouvoir adjudicateur pourra procéder à une négociation avec les candidats ayant remis une offre recevable.

Date limite de réception des offres : 10/05/2021 à 12 H 00

Date d'envoi du présent avis à la publication : 09/04/2021

Renseignements d'ordre techniques et administratifs :

Les candidats peuvent envoyer leur question, via la plateforme du profil acheteur du pouvoir adjudicateur.

Organisation des visites :

Commune de Zicavo

Quartier de l'Eglise

20132 Zicavo

Tél : 04 95 24 40 05

Fax : 04 95 24 41 19

Courriel : [mairiedezicavo@wanadoo.fr](mailto:mairiedezicavo@wanadoo.fr)

I DUE ZITELLI

SCI au capital de 3000.00 euros

Bâtiment A2, Résidence la Rocade

Avenue Maréchal Lyautey

20090 AJACCIO

RCS AJACCIO : 484 882 634

Aux termes d'une délibération en date du 26 janvier 2021, l'Assemblée Générale Extraordinaire a décidé, à compter du 26 janvier 2021, de transférer le siège social de Bâtiment A2, Résidence la Rocade, Avenue



Interreg  
MARITIMO-IT F 6-MARITIME



CULLETTIVITÀ DI CORSICA  
COLLECTIVITÉ DE CORSE

## AVIS D'INFORMATION

Nom et adresse officiels de l'organisme acheteur :

COLLECTIVITÉ DE CORSE

22 Cours Grandval - BP 215

20187 AJACCIO Cedex 1

Tél : +33 495516464 - Fax : +33 495516621

Courriel : [commande.publique@isula.corsica](mailto:commande.publique@isula.corsica)

Adresse internet : <https://www.isula.corsica>

Objet du marché : Activités du musée de l'Alta Rocca dans le cadre du projet GRITACCESS - RELANCE.

Numéro de référence : 2021-8DP-0122

Date limite de remise des offres : 28 avril 2021 à 12h00

Modalités de retrait de l'avis d'appel public à la concurrence complet ainsi que du dossier de consultation Sur le profil acheteur de la Collectivité de Corse à l'adresse suivante : <https://marchespublics.isula.corsica/>  
Date d'envoi du présent avis à la publication : 9 avril 2021

Maréchal Lyautey, 20090 AJACCIO à 75 Rue du Tavignano, La Confinia 1, Ajaccio 20167 MEZZAVIA, de modifier la dénomination sociale qui devient « CARPOLUSANDRU », et de modifier en conséquence les statuts. Modification sera faite au Greffe du Tribunal de Commerce d'Ajaccio.

Pour avis, La Gérance.

## AVIS

Suite à la cession du fonds de commerce intervenue à LAVAL en date du 02/01/2021, la SNC SRAE SUD, société au capital de 10 000 Euros, sise 11 Rue Emile Brault, 53000 LAVAL, immatriculée 832 766 612 RCS LAVAL, est devenue loueuse du fonds d'agence d'intérêt sis LIEU DIT TINTORAJO 20600 FURIANI, en lieu et place de la société ACTUAL 278, SNC au capital de 125 000 Euros, sise 11 Rue Emile Brault, 53000 LAVAL immatriculée 824527832 RCS LAVAL, lequel fonds est actuellement exploité par la SNC ACTUAL BASTIA 519 RCS LAVAL 880 073 713.

Pour avis.





Ville de Bastia

## Enquête publique

Par arrêté en date du 9 Avril 2021, Monsieur le Maire de Bastia a prescrit une ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE À LA MISE EN CONCORDANCE DU CAHIER DES CHARGES DE DEUX LOTISSEMENTS AVEC LE PLU.

Le projet porte sur une modification des dispositions des cahiers des charges de deux lotissements, le « Lotissement Colombani » et le « Lotissement Zone Industrielle de Bastia », afin de les mettre en concordance avec les règles fixées dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Bastia, et de réduire ainsi les risques contentieux à l'avenir.

L'enquête publique se déroulera durant 23 jours, à compter du Mardi 4 Mai 2021 à 9h00 au Jeudi 27 Mai 2021 à 17h00.

Monsieur Gérard PERFETTINI a été désigné par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Bastia en qualité de commissaire-enquêteur, ainsi que Monsieur Don-Jean ROMANACCE en qualité de commissaire-enquêteur suppléant. Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public ou des représentants d'associations qui demanderont à être entendus. Il les recevra en Mairie, située au rond-point GUIDICELLI 20200 BASTIA, au rez-de-chaussée du bâtiment, bureau des risques incendie, aux dates et horaires suivantes :

- Mardi 4 Mai 2021 de 9h00 à 12h00,
- Mardi 18 Mai 2021 de 9h00 à 12h00,
- Jeudi 27 Mai 2021 de 14h00 à 17h00.

Les pièces du dossier ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles cotés et paraphés par le commissaire-enquêteur seront déposés à la Mairie de Bastia du Mardi 4 Mai 2021 au Jeudi 27 Mai 2021 inclus afin que chacun puisse en prendre connaissance aux heures d'ouverture de 8h à 12h et de 13h30 à 17h. Un poste informatique sera également mis à la disposition du public pour la consultation du dossier. Les pièces du dossier d'enquête publique seront également consultables sur le site internet de la ville : <https://www.registre-dematerialise.fr/2444>

Durant la durée de l'enquête publique, soit du Mardi 4 Mai 2021 à 9h00 au Jeudi 27 Mai 2021 à 17h00, les observations et propositions du public portant sur l'objet de l'enquête pourront être :

- Consignées dans le registre papier, Adressées par voie postale à l'intention du commissaire-enquêteur à l'adresse suivante : Mairie de Bastia Rond-point Guidicelli 20200 Bastia

Déposées par voie électronique sur le registre numérique dématérialisé accessible 7j/7, 24h/24h, depuis l'adresse : [enquete-publique-2444@registre-dematerialise.fr](mailto:enquete-publique-2444@registre-dematerialise.fr)

Au terme de l'enquête publique, le commissaire-enquêteur rendra son avis dans un délai de 30 jours.



COMMUNE DE BASTIA

## AVIS AU PUBLIC

Droit de Prémption Urbain

Par délibération en date du 9 Avril 2021, le conseil municipal de la ville de Bastia a approuvé l'extension du périmètre de Droit de Prémption Urbain renforcé du Centre-Ville, portant notamment sur les quartiers du Fango, de Montepiano et de Toga. Le dossier est consultable en Mairie, service de l'Urbanisme.

OFFICE NOTARIAL DUGUESCLIN NOTAIRES  
4 Rue Du Guesclin - 35000 RENNES  
et 10 Rue La Fayette 75009 PARIS

## AVIS DE CHANGEMENT DE RÉGIME MATRIMONIAL

Suivant acte électronique reçu par Maître Arnaud SOLLET, notaire à PARIS (75009), le 29 avril 2021,

Monsieur Christian Didier FARCY, retraité, et Madame Joëlle Marie Monique ONGARETTI, retraitée, son épouse, demeurant ensemble à SAGONE (20118) Résidence A Torra - 2 Caminu Capu Albellu. Monsieur est né à NOYELLES-GODAULT (62950) le 30 janvier 1949,

Madame est née à PARIS 10ÈME ARRONDISSEMENT (75010) le 10 octobre 1951,

Mariés à la mairie de PARIS 14ÈME ARRONDISSEMENT (75014) le 30 mai 1974 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable. Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

Monsieur et Madame sont de nationalité française. Résidents au sens de la réglementation fiscale ont adopté, pour l'avenir, le régime de la communauté universelle en ajoutant une clause de partage inégal de communauté.

Les oppositions pourront être faites dans un délai de trois mois et devront être notifiées par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier de justice à la SAS « DUGUESCLIN NOTAIRES », domiciliée 4 rue Du Guesclin à RENNES (35000).

En cas d'opposition, les époux peuvent demander l'homologation du changement de régime matrimonial à M. le juge aux affaires familiales du tribunal de grande instance compétent.

Pour avis et mention  
Maître Arnaud SOLLET

Étude de Maîtres Philippe ROMBALDI, Thomas FORT, Dominique BARTOLI, Romain QUILICHINI et Emmanuel CELERI  
Notaires à AJACCIO (Corse du Sud)  
3 Cours Général Leclerc

## AVIS DE CONSTITUTION

Suivant acte reçu par Maître Sandra FRAU, Notaire au sein de la Société par Actions Simplifiée dénommée "ROMBALDI, FORT, BARTOLI, QUILICHINI ET CELERI, NOTAIRES", titulaire d'un Office Notarial, le 30 avril 2021, a été constituée une société civile immobilière ayant les caractéristiques suivantes :

Objet : L'acquisition, en état futur d'achèvement ou achevés, l'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, la construction, l'aménagement, l'administration, la location et la vente (exceptionnelle) de tous biens et droits immobiliers, ainsi que de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens et droits immobiliers en question.

Dénomination sociale : SCI TRAIMMO.  
Siège social : AJACCIO (20090), 23 Boulevard Dominique Paoli.

Durée : 99 années à compter de son immatriculation au RCS.

Capital social : MILLE DEUX CENTS EUROS (1.200,00 EUR). Les apports sont en numéraires. Les parts sont librement cessibles au profit d'un ou plusieurs associés, toutes les autres cessions sont soumises à l'agrément préalable à l'unanimité des associés.

Le gérant est Monsieur Jean-Laurent PIAZZOLA, demeurant à AJACCIO (20090) 23, Boulevard Dominique Paoli pour une durée illimitée. La société sera immatriculée au registre du commerce et des sociétés d'AJACCIO.

Pour avis, le notaire.

## AVIS DE MODIFICATION DE L'OBJET SOCIAL

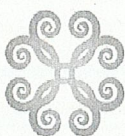
Par AGE du 20/04/21, il a été décidé d'étendre l'objet social de la SASU MRC, par adjonction de l'activité de gestion immobilière, à compter du 01/05/2021, et l'article 2 de ses statuts a été modifié en conséquence par acte SSP :

Dénomination : MRC  
SIREN : 820 536 910 RCS AJACCIO  
Objet social : Conseil pour les affaires et autres conseils de gestion, gestion immobilière, conseil immobilier.  
Siège social : Route du Fort, Domaine Mazzelello, Porticcio, 20166 GROSSETO-PRUGNA  
Capital : 1000 €  
Présidence : Mme RUSSO Marine, demeurant Route du Fort, Domaine Mazzelello, Porticcio, 20166 GROSSETO-PRUGNA  
Le dépôt légal sera effectué au RCS d'AJACCIO.

Pour avis et mention.

RECTIFICATIF concernant l'annonce constitutive de la SARL PROZ, parue dans le JDC 11261 du 30/04/2021. Il a été omis dans l'objet social : « Travaux paysagistes et entretien extérieur. » La suite reste inchangée.





Bastia

Bastia, le 17 Juin 2021

URBANISME/URBANISME  
CARTULARE SEGUIDATU DA /AFFAIRE SUIVIE  
PAR : CHRISTOPHE LAVAL  
COURRIEL : CLAVAL@BASTIA.CORSICA  
TEL: 04 95 55 97 11  
TELECOPIE : 04 95 55 97 47

Madame, Monsieur,

Nous attestons que l'avis d'enquête publique concernant la mise en concordance du cahier des charges du lotissement « Colombani » et du lotissement de la zone industrielle avec le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Bastia a bien fait l'objet d'un affichage en Mairie et de deux publications au sein de deux journaux régionaux diffusées dans le département concerné, conformément aux articles L.123-10 et R.123-11 du Code de l'Environnement.

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'assurance de mes sentiments distingués.

Pour le Maire,  
Le responsable du Service Urbanisme,

Christophe LAVAL







Bastia, le

# Extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal de la Ville de Bastia du Vendredi 18 décembre 2009

# BASTIA

Secrétariat Général

Date de la convocation : 1<sup>er</sup> décembre 2009Date d'affichage de la convocation : 1<sup>er</sup> décembre 2009

L'an deux mille neuf, le 18 décembre, à 17H30, le CONSEIL MUNICIPAL de BASTIA s'est réuni à l'Hôtel de Ville de Bastia, en séance ordinaire, sous la présidence de Monsieur Emile ZUCCARELLI.

|                                                      |    |
|------------------------------------------------------|----|
| Nombre de membres composant l'assemblée :            | 39 |
| Nombre de membres en exercice :                      | 39 |
| Quorum :                                             | 20 |
| Nombre de membres présents :                         | 26 |
| Le quorum étant atteint, l'assemblée peut délibérer. |    |

Etaient présents : Monsieur Emile ZUCCARELLI, Monsieur Ange ROVERE, Madame Emmanuelle de GENTILI, Monsieur François TATTI, Madame Juliette DOMINICI, Monsieur François Xavier RIOLACCI, Monsieur Paul GIUDICELLI, Monsieur Joseph MARTELLI, Madame Toussainte DEVOTI, Monsieur Jean Pierre ZEREGA, Monsieur Jean GERONIMI, Monsieur Louis BRUSA, Monsieur Jean Baptiste RAFFALLI, Madame Marie Louise LECCIA, Monsieur Jean Jacques VENDASI, Madame Claudine GERONIMI, Madame Marie Ange MORACCHINI, Madame Danielle BELGODERE, Madame Eliane LENZIANI, Monsieur Jean ZUCCARELLI, Madame Marie Claire POGGI CALISTRI, Madame Muriel BOURDIEC, Madame Marina LUCIANI, Monsieur Julien MORGANTI, Madame Fabienne GIOVANNINI, Monsieur Gilles SIMEONI.

Etaient absents : Madame Assia KRIMI, Monsieur Philippe RISTORCELLI, Monsieur Michel CASTELLANI, Madame Patrizia GATTACCECA, Monsieur Jean Pierre CRISTOFARI, Monsieur Jean Louis ALBERTINI, Monsieur Pierre CHIARELLI.

## Ont donné pouvoir :

|                               |   |                                    |
|-------------------------------|---|------------------------------------|
| Madame Marie Paule HOUEMER    | à | Monsieur Emile ZUCCARELLI          |
| Monsieur Eric CALLONI         | à | Madame Marie Claire POGGI CALISTRI |
| Madame Marie Mathilde PIETRI  | à | Monsieur François TATTI            |
| Madame Victoria PAOLANTONACCI | à | Monsieur Jean GERONIMI             |
| Monsieur Georges de ZERBI     | à | Madame Emmanuelle de GENTILI       |
| Madame Sylvie ANTONIOTTI      | à | Madame Juliette DOMINICI           |

Monsieur le Maire ouvre la séance et invite le Conseil à désigner son secrétaire :  
Monsieur Julien MORGANTI  
Elu secrétaire prend place au bureau.

Le Conseil Municipal,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 123-1 et suivants et R 123-1 et suivants

Vu la délibération en date 18 Avril 2003 prescrivant la révision du Plan d'Occupation des Sols et l'élaboration le Plan Local d'urbanisme, fixant les objectifs et les modalités de la concertation,

Vu la délibération en date du 21 Juillet 2005 relatant le débat sur le projet d'aménagement et de développement durable,

Vu la délibération en date du 7 Juillet 2008 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLU,

VU l'avis de la commission départementale des sites,

Vu les remarques émises par les services consultés suite à l'arrêt du projet de PLU,

Vu l'arrêté municipal en date du 11 Mars 2009 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative au projet de PLU,

Vu les conclusions favorables et les réserves de la Commission d'Enquête,

et conformément à l'article R 123-17 du code de l'urbanisme, dans le cas de réduction d'un espace agricole ou forestier,

VU l'avis de la Chambre d'Agriculture,

VU l'avis du centre régional de la propriété forestière,

Considérant que les remarques effectuées par les services consultés et les résultats de ladite enquête justifient des adaptations mineures du projet de PLU, (Cf. notice explicative annexée à la présente délibération),

Vu les commissions d'urbanisme en date du 16 Novembre 2009 et 8 Décembre 2009,

Considérant que le projet de PLU tel qu'il est présenté au Conseil Municipal est prêt à être approuvé,

Après avoir entendu le rapport de Madame de GENTILI,

Après en avoir délibéré,

Le conseil municipal, à la majorité de ses membres,

Madame GIOVANNINI et Monsieur SIMEONI s'étant abstenus,



RAP 20  
04.01.10DECIDE

D'approuver le PLU tel qu'il est annexé à la présente délibération.

DIT

- Que la présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R 123 -24 et R 123-25 du Code de l'Urbanisme, d'un affichage en mairie durant un mois, d'une mention dans un journal (et de sa publication au recueil des actes administratifs),
- Que conformément à l'article R 123-25 du Code de l'Urbanisme, le PLU est tenu à la disposition du public en mairie de Bastia et à la préfecture aux heures et jours habituels d'ouverture,
- Que la présente délibération et les dispositions engendrées par le PLU ne seront exécutoires qu'après :

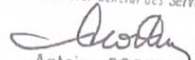
- o un mois suivant sa réception en Préfecture.
- o l'accomplissement des mesures de publicité (affichage en mairie durant un mois, insertion dans un journal).

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an que dessus.

Le Maire,

  
Emile ZUCCARELLI

Pour Ampliation  
Pour le Maire et par délégation  
Le Directeur Général des Services

  
Antoine SCOFFONI

## LOTISSEMENT COLOMBANI

Statut de la voirie : Voirie privée

Superficie du lotissement : environ 19 140 m<sup>2</sup> (11 km<sup>2</sup> environ de tissu urbain à Bastia).



---

## LOTISSEMENT DE LA ZONE INDUSTRIELLE

Statut de la voirie : Voirie privée ouverte à la circulation publique. Elle est actuellement entretenue par la commune, mais à ce jour aucune délibération n'a été effectuée, elle ne fait donc pas partie du réseau viaire.

Superficie du lotissement : environ 106 000 m<sup>2</sup> (11 km<sup>2</sup> environ de tissu urbain à Bastia).





# Procès verbal de communication des observations remarques et propositions recueillies lors de l'enquête publique relative à « la mise en concordance du cahier des charges de deux lotissements avec le PLU de BASTIA ».

Monsieur le Maire,

Conformément aux dispositions de l'article R.123-18 du code de l'environnement je vous communique ci-après la synthèse des observations, remarques et propositions que j'ai recueillies lors de l'enquête publique prescrite par votre arrêté du 8 avril 2021.

Ces éléments, regroupés par lotissement, sont complétés par les questions du commissaire enquêteur.

Lors de la clôture de l'enquête :

- 30 observations, dont 4 évoquent les deux cahiers des charges, étaient consignées sur le registre dématérialisé ;
- 6 observations étaient portées sur le registre « papier » relatif au « lotissement Colombani », déposé en mairie ;  
L'une des annotations est complétée par une lettre, remise au commissaire enquêteur, comportant 5 pièces jointes dont la copie du procès verbal du syndicat des copropriétaires du lotissement « U Supranu » révoquant l'autorisation de passage pour les véhicules de sécurité.
- 4 lettres, dont trois en recommandées, ont été adressées à la mairie de Bastia à l'intention du commissaire enquêteur au sujet du « lotissement Colombani ».





## OBSERVATIONS RELATIVES AU « LOTISSEMENT ZONE INDUSTRIELLE »

### 1) Nombre et origine des contributions :

- 5 observations relatives à la zone industrielle ont été enregistrées sur le registre dématérialisé.  
Elles sont nominatives mais ne font pas mention de la domiciliation des pétitionnaires.

### 2) Nature et motivation des observations enregistrées :

- Une seule traite spécifiquement du lotissement de la zone industrielle.  
Elle se prononce favorablement sur le projet de mise en concordance compte tenu de l'intérêt qui s'attache au réaménagement de « *la zone sinistrée d'Erbajolo* » ;
- 4 observations expriment une pétition de principe « favorable au projet de mise en concordance des deux lotissements avec le PLU de la commune de Bastia » ; aucune motivation n'est énoncée à l'appui de cette position.

### 3) Questions du commissaire enquêteur :

- Aucun coloti ne s'étant manifesté, en tant que tel, au cours de l'enquête , pouvez-vous m'indiquer si la ville a eu des échanges écrits ou verbaux avec certains d'entre eux préalablement au lancement de la procédure ce qui pourrait expliquer leur abstention ?
- Pouvez-vous m'indiquer le nombre de permis de construire, sur le lotissement de la zone industrielle, en cours d'instruction dans vos services ?



## OBSERVATIONS RELATIVES AU « LOTISSEMENT COLOMBANI »

### 1) Nombre et origine des contributions :

- 39 contributions ont été enregistrées lors de l'enquête publique :
  - ↳ 29 observations, ont été formulées sur le registre dématérialisé ;
  - ↳ 6 observations ont été consignées sur le registre d'enquête déposé en mairie ; l'une d'entre elles est la transcription d'une remarque verbale énoncée par quatre personnes lors de la permanence du 27 mai 2021.
  - ↳ 4 lettres ont été adressées au commissaire enquêteur ; elles sont jointes au « registre papier ».
- 15 observations ou remarques ont été formulées anonymement et la domiciliation des pétitionnaires n'est précisée que dans 8 des 39 contributions.

### 2) Nature et motivations des observations :

- Dans plus de la moitié des contributions (21/39) l'objet de l'enquête à savoir : la mise en concordance du cahier des charges avec le PLU est occulté par le projet de construction de trois nouveaux immeubles dans le lotissement.
  - ↳ S'agissant des avis évoquant expressément le projet de mise en concordance avec le PLU : 6 sont favorables et 12 défavorables.
  - ↳ S'agissant des avis exprimés sur le projet de construction de trois immeubles : 12 sont favorables et 9 défavorables
  - ↳ Sur l'ensemble des avis exprimés : 18 sont favorables et 21 défavorables.
- Principaux motifs invoqués à l'appui des avis défavorables :
  - ↳ Au plan procédural :
    - Défaut d'information et de publicité compte tenu d'une absence d'affichage sur les lieux ou à proximité du lotissement qui n'aurait pas permis d'assurer une bonne information aux principaux intéressés.
  - ↳ Au plan juridique :
    - Absence de fondement juridique du projet de mise en concordance compte tenu de la nature des clauses du cahier des charges ayant trait à des servitudes de « *non altus tallendi* » qui « *ne sont pas des règles*



d'urbanisme susceptibles d'être frappées de caducité » ; à l'appui de cette affirmation l'un des contributeurs évoque « la décision du 13 mars 2016 de la cour d'appel d'Aix-en-Provence qui a refusé de qualifier de règle d'urbanisme un chapitre du cahier des charges relatif aux constructions (hauteur maximum, implantation par rapport aux voies, zones non aedificandi, limites séparatives...) »

- Remise en cause « du droit de propriété » des colotis par la modification du cahier des charges qui est un contrat de droit privé auquel ils ont souscrit.
- Permis de construire des 3 nouveaux immeubles accordé en contradiction avec les dispositions du cahier des charges ; cette position est résumée par l'observation suivante : « je ne souhaite pas d'évolution qui permettrait une nouvelle construction non autorisée par les règles actuelles ».

↳ Sur les éléments factuels du dossier :

a) Questions liées à la sécurité et à la circulation :

De nombreux contributeurs soulignent que, d'ores et déjà, la localisation à l'entrée ou au droit du lotissement : d'un établissement scolaire, d'une clinique et d'un EHPAD crée de sérieux problèmes d'accès, de stationnement et de circulation dans un secteur doté d'une voie unique terminée en impasse.

Ils estiment la densification des constructions, source de trafic routier supplémentaire, aggraverait les difficultés actuelles et serait susceptible de générer des problèmes de sécurité pour l'accès des véhicules d'incendie et de secours voire une multiplication des incidents entre automobilistes.

L'une des observations fait état de la « dangerosité de la circulation de véhicules de gros tonnage dans cette rue dont le pourcentage de pente avoisine, voire par endroit dépasse les 15 % »

Une autre indique : « l'absence de trottoir en continu rend plus que périlleux la circulation des piétons qui sont en grande partie des enfants et des adolescents fréquentant l'établissement scolaire et des patients de la clinique »

b) Objections relatives au cadre de vie :

Elles peuvent être résumées par l'observation suivante :

« Concrètement ses habitants sont désormais quotidiennement confrontés à la difficulté de vivre dans un espace dont la seule voie d'accès est sous dimensionnée face à une circulation et un nombre de véhicules en stationnement croissants »

Ainsi serait remis en cause le cadre de vie des colotis consécutif à la densification du bâti génératrice d'un trafic routier supplémentaire.





De surcroît la densification dans un secteur aussi contraint serait, d'après certains pétitionnaires, en contradiction avec « le plan stratégique qui régit le PLU de Bastia et a parmi ses axes prioritaires la volonté que Bastia devienne « une ville qui respire », grâce à « une mobilité apaisée » et un « meilleur partage de l'espace public » »

Nuisances et dégradations liées au déroulement du chantier, certains colotis évoquent à ce propos le précédent de la construction de la résidence « Mona Lisa » ainsi que les écoulements de boue et les éboulis consécutifs aux premiers travaux de terrassements de la promotion projetée.

→ Principaux motifs invoqués à l'appui des avis favorables :

- ↳ Intérêt économique et écologique (occupation plus limitée de l'espace) généré par la densification des constructions ; ainsi un contributeur écrit : « si l'on veut concilier économie et écologie. Il faudrait pouvoir urbaniser les centres-villes non pas avec des villas qui utilisent trop de surfaces de terrains, devenus si précieux et si cher pour les insulaires ; mais au contraire privilégier la construction à la verticale, en respectant bien sur les architectures et hauteurs des immeubles existants ».
- ↳ Augmentation de l'offre de logements et redynamisation d'un quartier du centre ville ; ainsi ces contributions qui indiquent : « ce projet permettra de redonner de la vie au quartier et des logements de qualité ce dont la ville de Bastia a besoin » ; « cela permet également de densifier le centre ville en proposant plus de logements et d'éviter que certains soient contraints de quitter notre commune afin de se loger »
- ↳ Soutien à l'économie locale et à l'attractivité de la ville résumé par cette observation : « ce type de projet et notre ville a encore besoin de se développer pour les habitants mais aussi pour qu'elle devienne une vraie ville de tourisme de l'île et pas seulement une étape vers le Sud ».
- ↳ Amélioration des conditions de stationnement dans le lotissement ; cet argument est notamment formulé dans les termes suivants : « cette nouvelle construction contrairement à d'autres aura des places de stationnement et garages donc n'occasionnera aucun stationnement supplémentaire et permettra d'embellir ce quartier....ce permis a été validé par les plus hautes instances administratives notamment au niveau de la constructibilité bien sur mais également au niveau des accès et de la sécurité des personnes » ;  
Une autre observation précise que le projet de construction des 3 immeubles « apportera un renouveau à notre quartier vieillissant avec une résidence de qualité comprenant énormément d'espaces verts et de



*nombreuses places de stationnement(72) plus celles qui pourront être rajoutées sur le haut et le côté droit du terrain... »*

↳ Validité du permis de construire qui est : « *purgé de tout recours* ».

→ Proposition énoncée dans une contribution :

Une seule observation, émanant d'une habitante du quartier Colombani, formule une proposition. Cette personne écrit : « *Ces nouvelles constructions vont drainer plusieurs véhicules supplémentaires (...) il est indispensable de trouver :*

*D'autres voies d'accès (celles prévues à l'origine du projet) ou*

*D'autoriser exclusivement l'accès aux résidents avec bornes automatiques et d'interdire les stationnements intempestifs.*

*Nous devons trouver des solutions afin de pouvoir tous vivre en harmonie ».*

**3) Questions du commissaire enquêteur :**

- Avez-vous identifié d'autres lotissements dont le cahier des charges pourrait être en contradiction avec les prescriptions du PLU sur le secteur ? Dans l'hypothèse où ces lotissements existent combien d'entre eux ont-ils fait l'objet d'une mise en concordance ?
- Pouvez-vous m'indiquer le nombre de permis de construire en cours d'instruction dans vos services sur le « lotissement Colombani » ?
- Le permis de construire N° PC 02B 033 14 A 0049 M 02 relatif à la construction de 3 immeubles sur le tènement du «lotissement Colombani » est-il conforme aux dispositions du cahier des charges du lotissement notamment sur la hauteur des bâtiments ?

\*\*\*\*\*

Telle est la synthèse des observations, remarques, propositions et questions que conformément aux dispositions réglementaires je porte à votre connaissance et sur lesquelles je vous saurais gré de me faire connaître vos réponses dans un délai de quinze jours.

Fait à Bastia le 3 juin 2021

Le commissaire enquêteur

Le maire

Gérard PERFETTINI

Bastia, le 9 juin 2021

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

02B-212000335-20210716-2021-07-23-08-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 23/07/2021

Affichage : 23/07/2021

Pour l'autorité compétente par délégation



**Direzione Generale Aghjunta Assestu è Energia  
Direction Générale Adjointe Aménagement et Energie**

DIREZIONE DI L'URBANISIMU E DI A PIANIFICAZIONE  
DIRECTION DE L'URBANISME ET DE LA PLANIFICATION  
REF : DGAAE/URBA/CL/JF-  
CARTULARE SEGUIDATU DA /AFFAIRE SUIVIE  
PAR : CL  
COURRIEL : URBANISME@BASTIA.CORSICA  
TEL: 04 95 55 97 11  
TELECOPIE : 04 95 55 97 47

Le Maire

à

Monsieur le Commissaire Enquêteur

**Gerard.perfettini@gmail.com**

**Objet** : réponse aux questions de commissaire enquêteur  
en charge de l'enquête de mise en concordance du cahier  
des charges de 2 lotissements avec le PLV

**Réf** : votre PV du 03/06/2021

Monsieur le Commissaire enquêteur,

J'ai bien reçu votre procès-verbal et je viens vous apporter en retour les éléments nécessaires à la bonne compréhension des dossiers.

Avant d'aborder vos questions, il est nécessaire de revenir sur certains points évoqués dans les observations remises :

**- sur le plan procédural**

L'affichage à l'intérieur même des lotissements n'a pas été réalisé car il n'aurait nullement pu être garanti et sécurisé. Il n'est pas imposé non plus par les textes. Par contre, l'affichage sur le lieu de l'enquête a bien été réalisé (à l'entrée même de la Mairie et particulièrement visible de tous) et les publicités se sont faites dans de parfaites conditions réglementaires (2 journaux locaux à deux reprises et dans les délais requis, site internet de la ville etc...). Au surplus, l'affluence constatée à l'occasion de l'enquête atteste à l'évidence que les modalités de publicité ont permis à un large public de s'exprimer.

**- sur le plan juridique**

Deux éléments prévalent dans les commentaires, le fait que certaines clauses ne peuvent être qualifiées de règle d'urbanisme et ne pourraient, de ce fait, être remises en cause, et le fait que la voirie pose des problèmes de sécurité et de circulation, empêchant par la même tout nouveau projet de construction.

Ogni corrispondenza deve essere indirizzata di maniera impersonale a u Sgiò Merre / Toute correspondance doit être adressée de façon impersonnelle à Monsieur le Maire

Merria di Bastia – Viale Pierre Giudicelli / Mairie de Bastia – Avenue Pierre Giudicelli

20410 Bastia Cedex – Tél : 04.95.55.95.55 – Courriel : [maire@bastia.corsica](mailto:maire@bastia.corsica) – Site : [www.bastia.corsica](http://www.bastia.corsica)





Sur le premier point, une personne prend appui sur une décision du 31/03/2010 et non du 13/03 de la CAA d'Aix pour faire valoir que certains éléments du cahier des charges ne peuvent être qualifiés de règle d'urbanisme car il s'agit en réalité d'une remise en cause du droit de propriété.

Il doit être précisé en réponse que la décision de la CAA d'Aix est totalement isolée et que le plus grand nombre d'exemples vont dans le sens contraire, notamment les décisions les plus récentes.

Les règles évoquées et intégrées aux cahiers des charges sont sans conteste des règles d'urbanisme, contenues dans le RNU et le PLU.

Il s'agit bien de règles de portée générale n'intéressant pas les seuls colotis. En outre les mentions « non altius tollendi », ou « non aedificandi » sont courantes dans la rédaction des anciens cahiers des charges et ne font nullement état de rapports précis et détaillés entre les différents fonds dans les conditions de forme énoncées à l'article 637 et suivants du Code civil. Il s'agit en réalité de dispositions affectant les seules possibilités de construction.

Concernant le second point, la voirie, celle-ci est communale pour l'essentiel.

Elle est enregistrée dans le tableau des voiries de la ville sous n°59-1313 (plan joint en annexe). En outre, Il est important de rappeler que les éléments portant sur l'accès et la sécurité ont fondé la requête en annulation du PC 02B 033 14 A0049 et ont été purement et simplement rejetés à l'occasion d'un jugement devenu définitif.

Ces points ne sauraient aujourd'hui être accueillis à l'occasion de cette enquête qui porte sur la « mise en cohérence des cahiers des charges de 2 lotissements avec le PLU » et non sur une question portant sur un permis accordé et devenu définitif.

Pour rappel toutefois, le SDISS a précisé dès 2008 que « les voies dans leurs configurations actuelles sont conformes aux exigences de la réglementation et que par ailleurs, ce jour un essai concluant a été réalisé par le véhicule échelle du centre de secours principal des sapeurs-pompiers de Bastia pour l'accessibilité au site » puis a confirmé en 2017 que la desserte (voiries extérieures, interne et raccordement) était conforme.

Au surplus, les véhicules pompiers peuvent assurer aujourd'hui non seulement leur retournement au droit du Palais Saint-Antoine mais pourront à l'occasion du projet querellé se connecter au lotissement du Vilayet avant de rejoindre la rue du Nucellu. L'accès pompiers au site est ainsi amélioré à l'occasion du projet par rapport à la situation existante.

### **Sur les réponses à vos différentes questions :**

- Echanges écrits et verbaux concernant le lotissement de la zone industrielle ? Plusieurs notaires nous ont fait part de la nécessité de mettre en cohérence un ancien cahier des charges avec le PLU compte-tenu de l'insécurité juridique existante.

- Nombre de permis en cours dans le lotissement de la zone industrielle ?  
Aucun permis n'est en cours d'instruction actuellement dans nos services

- Existence d'autres lotissements en contradiction avec les prescriptions du PLU combien ? Y-a-t-il déjà eu une mise en concordance de leurs cahiers des charges avec le PLU ?  
De nouvelles procédures seront lancées mais des difficultés existent aujourd'hui pour la reconstitution des cahiers des charges ou des faits générateurs.



Nombre de permis en cours dans le lotissement Colombani ?  
Aucun permis n'est en cours d'instruction dans nos services.

- Le permis 02B 033 14 A0049 M02 est-il conforme aux dispositions du cahier des charges notamment sur la hauteur des bâtiments ?

Le permis est conforme aux dispositions du PLU et c'est ce qui doit nous préoccuper.

La hauteur prescrite au cahier des charges ne peut nullement correspondre à un habitat collectif. Cette hauteur figurant au cahier des charges a d'ailleurs été peu usitée par les projets les plus récents du quartier.

Ce point est l'un des motifs de cette mise en cohérence. Les projets, qu'ils se situent dans le lotissement de la zone industrielle ou dans le lotissement « Colombani » sont respectueux des dispositions du PLU mais ne peuvent être conformes avec les règles d'urbanisme contenues dans les cahiers des charges qui déterminent des hauteurs beaucoup plus faibles et qui avaient peut être une logique voici 40 ans.

Il ne peut y avoir différentes règles d'urbanisme en vigueur et les seules règles du PLU doivent aujourd'hui prévaloir de manière parfaitement claire pour des questions évidentes de cohérence et de sécurité juridique de l'ensemble des autorisations d'urbanisme accordées.

Voici les remarques que je tenais à vous faire parvenir en réponse. Je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur mes sincères salutations

P/Le Maire  
L'adjoint délégué à l'urbanisme et à la planification  
urbaine

Paul TIERI



