



MAIRIE DE BONIFACIO
PALAZZU PUBLICU

bonifacio-mairie.fr

ACCORD
D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE COMPRENANT
OU NON DES DEMOLITIONS AVEC
PRESCRIPTIONS

DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DESCRIPTION DE LA DEMANDE	Référence dossier
Dossier déposé le 06 Mai 2019 et complété le 21 Juin 2019 et le 20 Novembre 2019	N° PC 2A041 19 B0050
Par : SARL MARINA DI CAVALLO représentée par Monsieur PERRINO Antony	Surface plancher totale : 903,30 m ²
Demeurant à : Résidence Parc Impérial Route des Cèdres Le Trianon 20000 AJACCIO	Logement(s) créé(s) : 6
Pour : Reconstruction à l'identique de maisons individuelles	Destination : Habitation
Sur un terrain sis à : ILE CAVALLO, Ile de Cavallo Cadastré : Q631, Q632, Q633, Q634, Q635, Q636, Q637, Q638, Q639, Q640, Q641, Q642, Q643, Q644, Q645, Q646, Q664, Q665	

Le Maire,

Vu la demande de Permis de construire comprenant ou non des démolitions susvisée,
Vu les plans et pièces écrites annexés à la demande, notamment les pièces complémentaires du 21 juin 2019 et les pièces ajoutées au dossier en cours d'instruction en date du 20 novembre 2019,
Vu la loi Littoral,
Vu le P.A.D.D.U.C approuvé le 02 octobre 2015,
Vu le Code l'urbanisme, notamment les articles L421-1 et suivants, R421-1 et suivants,
Vu l'article L.111-15 du code de l'urbanisme,
Vu la loi Warsmann du 12 mai 2009, entrée en vigueur en date du 14 mai 2009,
Vu la décision du Conseil d'Etat du 21 janvier 2015, EURL 2B, req. n°382902,
Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 13/07/2006, modifié le 24/07/2007, le 11/02/2011, le 5/10/2012, le 20/12/2013, mis en révision générale le 10/12/2012,
Vu l'arrêté municipal N°44-2014 du 1/04/2014 portant délégation de fonction à Mr TAFANI Patrick, 2^{ème} adjoint,
Vu le permis de construire 2A041 90 150 délivré à la CODIL SA en date du 24 juin 1991, transféré à la Société SECCO France SA pour la tranche trois du Village des pêcheurs,
Vu l'implantation du terrain en zone UL2b et NN du PLU de Bonifacio,
Vu l'implantation des constructions dans la zone UL2b,
Vu le règlement de zone UL2b,
Vu l'implantation du terrain dans la ZNIEFF de type 1 « Iles Lavezzi N°940004116 »,
Vu l'implantation du terrain dans la zone Natura 2000 « Iles Lavezzi/Bouches de Bonifacio FR9410021 »,
Vu l'étude d'évaluation des incidences Natura 2000 de mars 2019 annexée à la demande, puis actualisée et versée au dossier en date du 20 novembre 2019,
Vu l'implantation du terrain dans la zone archéologique de Cavallo,
Vu l'implantation du terrain dans le périmètre délimité de la Carrière romaine de Cavallo,
Vu l'implantation du terrain dans le champ de vue du Sémaphore de Pertusato,
Vu l'implantation du terrain en limite de domaine public maritime,
Vu la servitude de passage piéton sur le littoral,
Vu l'avis favorable de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (D.R.A.C) en date du 05 décembre 2018,
Vu l'avis favorable avec prescriptions du Ministère des Armées (division infrastructure) en date du 02 juillet 2019,
Vu l'accord de Madame URSO-MEGIMBIR, architecte des bâtiments de France (UDAP) en date du 09 juillet 2019,
Vu l'avis défavorable du DDTM Mission Patrimoine naturel et biodiversité en date du 17 juin 2019,
Vu l'avis défavorable du DDTM Unité Risques Eau et Forêt en date du 25 juin 2019,
Vu l'avis favorable sous réserves de la DDTM service de la mer et du littoral,
Vu l'avis favorable de la DDTM service risque inondation par submersion marine en date du 25 juin 2019,

Vu l'avis défavorable de la DDTM service risque incendie en date du 25 juin 2019,

Vu l'avis défavorable de la DDTM, unité police de l'eau en date du 25 juin 2019,

Vu le récépissé de dépôt en main propre en date du 20 novembre émis par la DDTM, unité police de l'eau,

Considérant qu'il s'agit de reconstruire à l'identique une partie du projet de construction ayant fait l'objet d'une autorisation en date du 24 juin 1991, régulièrement édifié,

Considérant que ce dossier de permis de construire ne peut être qualifié de constructions nouvelles, le site étant déjà artificialisé, s'agissant d'un cas particulier de reconstruction à l'identique, à instruire en application des dispositions de l'article L.111-15 du code de l'urbanisme,

Considérant que le délai de dix ans ne s'applique pas en l'espèce puisqu'il s'agit d'un bâtiment détruit par sinistre avant le 14 mai 2009,

Considérant que la procédure de sinistre ne s'est achevée qu'en 2009, permettant de juger ce délai de reconstruction à l'identique de raisonnable,

Considérant que les conditions du droit de reconstruction à l'identique sont respectées,

Considérant que le projet est raccordable au réseau d'assainissement collectif dédié à l'île de Cavallo, géré par l'ASIC, dont la station d'épuration a été jugée conforme en équipement et en performance lors d'un contrôle en 2018,

Considérant que, selon les pièces complémentaires versées au dossier en date du 20 novembre 2019, le projet répond aux préconisations émises par la DDTM service risque incendie, et que par conséquent le projet n'est pas de nature à créer un risque pour la sécurité des personnes et des biens,

Considérant que, afin de répondre à la demande de la DDTM, un dossier « Loi sur l'eau » a été déposé en date du 20 novembre 2019,

Considérant que, bien qu'il s'agisse d'un avis facultatif dans ce cas d'espèce de reconstruction à l'identique, l'avis de la DDTM Mission patrimoine et biodiversité a été pris en compte par le pétitionnaire, et que l'étude des incidences Natura 2000 jointe au dépôt du dossier a été complétée en cours d'instruction et versée au dossier en date du 20 novembre 2019, dans le but de respecter et de mettre en œuvre la doctrine ERC « éviter, réduire, compenser » au titre du code de l'environnement,

...ARRÊTE...

ARTICLE UN : Le permis de construire comprenant ou non des démolitions est **ACCORDE** pour le projet décrit dans la demande susvisée sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées dans l'article 2.

ARTICLE DEUX : Le pétitionnaire doit :

• **En matière de servitude sémaphorique :**

- Doit procéder à l'élagage des arbres existants et contenir la hauteur de la végétation ultérieurement (article L.5112 du Code de la Défense) ;

• **En matière de protection de l'environnement :**

- Doit, pour limiter au mieux les nuisances du projet, respecter scrupuleusement ces consignes :

*Délimiter des zones pour le stockage des matériaux et du matériel ;

*Délimiter des zones imperméables pour le lavage des engins et éviter la propagation de polluants dans l'environnement type laitance ou résidus de ciment ;

*Prévoir une collecte et l'évacuation des déchets de chantier ;

* Eviter la propagation d'espèces envahissantes présentes sur le site (griffe de sorcières etc...).

***Respecter les mesures compensatoires proposées dans l'étude naturaliste, à savoir :**

- **Protéger les zones potentiellement sensibles et les habitats limitrophe**
- **Soutenir l'action de la Réserve Naturelle des Bouches de Bonifacio**

• **En matière de sécurité :**

- Le poteau incendie devra être conforme à la norme en vigueur et devra se situer à moins de 200 mètres de toute construction.

- Le pétitionnaire devra fournir le procès-verbal de réception de bonne marche de l'hydrant à l'achèvement des travaux.

• **En matière de rejet des eaux pluviales :**

- Le pétitionnaire devra se conformer au contenu du dossier Loi sur l'eau et avertir le service risques eau et forêt de la Direction Départementale des Territoires et de la mer du début des travaux, 15 jours avant leur commencement. Toutes les précautions doivent être prises afin de prévenir les pollutions accidentelles et les éventuelles dégradations.

• **En matière d'accessibilité :**

Les règles d'accessibilité au titre de l'article R.111-1 du code de la construction et de l'habitation devront être respectées.

• **En matière de voirie et d'accès :**

- Le pétitionnaire doit prendre en compte le recueil et l'évacuation des eaux de ruissellement de la route, la commune décline toute responsabilité en cas de ruissellement des eaux de pluie sur la propriété.

- Le pétitionnaire doit assurer une visibilité totale de part et d'autre de l'accès (limiter la hauteur des plantations en bordure de route).

• **En matière de risque incendie :**

Le pétitionnaire doit procéder au débroussaillage légal conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE TROIS : La présente autorisation est soumise à la Taxe d'Aménagement.
Après détermination de la somme à payer par la DDTM, un titre exécutoire vous sera adressé par la Trésorerie Rurale d'Ajaccio.

Bonifacio le : 20 NOV. 2019

P./Le Maire et par délégation
Arrêté n°44-2014 du 01 Avril 2014
Le Deuxième adjoint
Patrick TAFANI



La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

INFORMATIONS - À LIRE ATTENTIVEMENT

Conditions dans lesquelles la présente autorisation devient exécutoire :

Vous pouvez commencer les travaux autorisés dès la date à laquelle cette autorisation vous a été notifiée, sauf dans le(s) cas particulier(s) suivant(s) :

- une autorisation relevant d'une autorité décentralisée n'est exécutoire qu'à compter de la date à laquelle elle a été transmise au préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale doit vous informer de la date à laquelle cette transmission a été effectuée.
- si votre projet est situé dans un site inscrit vous ne pouvez commencer les travaux qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie.
- si l'arrêté mentionne que votre projet fait l'objet d'une prescription d'archéologie préventive alors les travaux ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution des prescriptions d'archéologie préventive.

COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE : les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est exécutoire.

L'autorisation doit être affichée sur le terrain pendant toute la durée du chantier. L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire sur un panneau de plus de 80 centimètres de manière à être visible depuis la voie publique. Il doit indiquer le nom, la raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, et s'il y a lieu la superficie du terrain, la superficie du plancher autorisé ainsi que la hauteur de la construction par rapport au sol naturel. Il doit également indiquer l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté. L'affichage doit également mentionner qu'en cas de recours administratif ou de recours contentieux d'un tiers contre cette autorisation, le recours devra être notifié sous peine d'irrecevabilité à l'autorité qui a délivré l'autorisation, ainsi qu'à son bénéficiaire.

DURÉE DE VALIDITÉ : L'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de la notification de l'arrêté. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

L'autorisation peut être prorogée, c'est-à-dire que sa durée de validité peut être prolongée, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué.

Vous devez formuler votre demande de prorogation sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroger. Votre demande en double exemplaire doit être :

- soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal,
- soit déposée contre décharge à la mairie.

DROITS DES TIERS : La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement ...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.

OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES : cette assurance doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, dans les conditions prévues par les articles L241-1 et suivants du code des assurances.

DÉLAIS ET VOIES DE RECOURS : Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).

Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus. Le tribunal administratif compétent peut être désormais saisi par l'application T88recours citoyens accessible par le site www.telerecours.fr.