



COMMUNE D'ALBITRECCIA

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE





Le 21 novembre 2022

SNC DIAMANT ET CIE  
Représentée par M MALANDRI Jean-  
Dominique  
2 Bd Madame Mère  
20000 AJACCIO

Réf. : N° 2077/2022/PPL/VO

**BORDEREAU D'ENVOI**

DESIGNATION	NBRE	OBSERVATION
<u>CUB 02A00822D0036</u>	1	Opération réalisable

 Le Maire  
PP LUCIANI  




**PRÉFET  
DE LA CORSE-  
DU-SUD**

**Liberté  
Égalité  
Fraternité**

Commune de Albitreccia

**dossier n° CUb 02A 008 22 D0036**

date de dépôt : 05 septembre 2022  
demandeur : SNC DIAMANT ET CIE,  
représentée par MALANDRI Jean-Dominique  
pour : Réalisation d'un ensemble immobilier  
comprenant des logements sociaux,  
commerces, équipements sportifs, résidence  
sénior, résidence de tourisme, mise à  
disposition de baux ruraux  
adresse terrain : lieu-dit Bonza, à Albitreccia  
(20128)

**CERTIFICAT d'URBANISME**  
délivré au nom de l'État  
**Opération réalisable**

**Le maire de Albitreccia,**

Vu la demande présentée le 05 septembre 2022 par SNC DIAMANT ET CIE, représentée par MALANDRI Jean-Dominique demeurant 2 BD Madame Mère, Ajaccio (20000), en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme :

- indiquant, en application de l'article L.410-1 b) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain :
- cadastré AB-441p, AB-203
- situé lieu-dit Bonza  
20128 Albitreccia

et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en Réalisation d'un ensemble immobilier comprenant des logements sociaux, commerces, équipements sportifs, résidence sénior, résidence de tourisme, mise à disposition de baux ruraux ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;

Vu le Plan d'aménagement et de développement durable de la Corse approuvé le 02/10/2015 ;

Vu l'avis favorable de Syndicat d'énergie de la Corse-du-Sud en date du 03/11/2022 ;

**CERTIFIE**

**Article 1**

**Le terrain objet de la demande peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée.**

Selon la carte de l'aléa feux de forêt élaborée en 2004 sur la commune, le terrain d'assiette du projet est situé dans des zones d'aléas moyen / fort. Dans cette zone cartographiée en "B1" dans le projet de plan de prévention du risque incendie de forêt (PPRif), la construction ne peut être autorisée que sous réserve de la prise en compte de préconisations, notamment :

**Les enveloppes du bâtiment doivent être constituées par des murs en dur présentant une durée coupe feu minimale d'une demi-heure. Les revêtements de façades doivent présenter un critère de réaction au feu MO, parties de façades incluses dans le volume des vérandas comprises.**

**L'ensemble des ouvertures doivent être occultable par des dispositifs présentant une durée coupe feu minimale d'une demi-heure, les jointures assurant un maximum d'étanchéité, parties de façades incluses dans le volume des vérandas comprises. Le PVC est proscrit en zone d'aléa « moyen-fort » pour les volets comme pour les stores roulants ; les stores roulants doivent être métalliques et les volets en bois plein d'une épaisseur d'au moins 25 mm.**

**La terrasse bois doit être circonscrite par une bande incombustible d'une largeur d'au minimum 20 cm en pied de mur. La structure de la pergola doit être indépendante des murs.**

**Les revêtements de couvertures devront être classés en catégorie MO, partie de couverture incluse dans le volume des vérandas comprises. Toutefois, les revêtements de couvertures**

classés en catégorie M1, M2, M3 peuvent être utilisés s'ils sont établis sur un support continu en matériau incombustible ou en panneau de bois ou tout autre matériau reconnu équivalent par le Comité d'Étude et de Classification des Matériaux par rapport au danger d'incendie. Il ne devra pas y avoir de partie combustible à la jonction entre la toiture et les murs.

Les conduites et canalisations apparentes à l'extérieur devront présenter une durée coupe feu de traversée minimale d'une demi-heure.

Les toitures devront être réalisées en matériaux M1 minimum et ne traversant pas les murs d'enveloppe de la construction.

La construction doit être située à moins de 200 mètres (distance à calculer selon le cheminement sans obstacle le plus direct) d'un point d'eau incendie (PEI) conforme aux normes du règlement départemental de la défense extérieure contre l'incendie (DECI) approuvé par arrêté préfectoral n°2A-2019-01-10-003 du 10/01/2019. Dès lors, le demandeur doit localiser sur le plan de situation le PEI le plus proche ou fournir un extrait du schéma communal de la DECI ( voirie interne et point d'eau incendie conformes au RDDECI).

Le projet est situé dans un espace boisé depuis plus de 30 ans sur lequel une autorisation de défrichement doit être préalablement obtenue en application des articles L.341-3 et suivants du code forestier. Il est important d'informer le porteur de projet que les articles R.441-7 ou R.431-19 du code de l'urbanisme stipulent qu'un dossier de permis d'aménager ou de permis de construire doit contenir l'accusé de réception complet d'un dossier de demande d'autorisation de défrichement. Enfin l'article L.425-6 du code de l'urbanisme précise que le permis ne peut être délivré si l'autorisation de défrichement n'est pas notifiée au demandeur ou si elle lui est refusée. Aussi, le pétitionnaire doit contacter le SREF/Unité Forêt-DFCI concernant le formulaire de demande d'autorisation de défrichement (Cerfa n°13632\*07).

## Article 2

Le terrain est situé dans une commune régie par le règlement national d'urbanisme.

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont, notamment, applicables :

- art. L.111-3 à L.111-5 , art. L.111.6 à L.111-10 , art. R.111-2 à R.111-19, art. R.111-25 à R.111-30.

Zone(s) : RNU - Loi littoral - PADDUC

Le terrain n'est grevé d'aucune servitude d'utilité publique.

## Article 3

L'état des équipements publics existants ou prévus est le suivant :

Équipement	Terrain desservi	Capacité suffisante	Gestionnaire du réseau	Date de desserte
Eau potable	Oui	Oui		
Électricité	Oui	Oui		
Assainissement	Oui	Oui		
Voirie	Oui	Oui		

## Article 4

Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable :

<b>TA Communale</b>	Taux = % (secteur n° )
<b>TA Départementale</b>	Taux = 2,50 %
<b>Redevance d'Archéologie Préventive</b>	Taux = 0,40 %
<b>Redevance bureau</b>	

## Article 5

Les participations ci-dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas elles seront mentionnées dans l'arrêté de permis

ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable.

**Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :**

- Participations pour équipements publics exceptionnels (articles L. 332-6-1-2° c) et L. 332-8 du code de l'urbanisme)

**Participations préalablement instaurées par délibération : Néant**

Le

21 NOV. 2022

Le maire,

Pierre Paul LUCIANI



Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr). Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'État. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

**Durée de validité :** Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

**Effets du certificat d'urbanisme :** le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée.

Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.