



**MAIRIE DE  
BASTIA**

**AUTORISATION RELATIVE A UNE DECLARATION  
PREALABLE  
DELIVREE AU NOM DE LA COMMUNE**

Déclaration préalable déposée le 04/08/2022 et complétée le 11/10/2022	
Par :	Mme ESTEVEZ Gulnara
Demeurant à :	Les terrasses de Cardo, Route supérieure de Cardo 20200 BASTIA
Représenté par :	
Nature des Travaux :	Nouvelle construction : Réalisation d'une cuisine d'été de 20 m <sup>2</sup>
Adresse du terrain :	Les terrasses de Cardo Route supérieure de Cardo 20200 BASTIA  AS0424

N° DP 02B 033 22 A0125

**Surface de plancher : 20 m<sup>2</sup>**

**LE MAIRE DE LA COMMUNE DE BASTIA**

**Vu** le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.421-1 et suivants R.421-1 et suivants, R.424-5 et R.424-13.

**Vu** le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 18 Décembre 2009 et son dernier modificatif le 15 Janvier 2022.

**Vu** le règlement afférent à la zone UDa du PLU.

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

**Vu** le règlement applicable en zone de risque modéré (B1) du Plan de Prévention des Risques Incendies de Forêt (PPRIF) approuvé le 31 Mai 2011 de la commune de Bastia.

**Vu** le règlement applicable en zone de danger induit de ruissellement et en aléa modéré du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) approuvé le 10 Août 2015 de la commune de Bastia.

**Vu** le porter-à-connaissance de la préfecture de Haute-Corse en date du 31 mars 2022 ayant pour objet la prise en compte du risque inondation par débordement de cours d'eau dans les aménagements et la cartographie annexée.

**Vu** le porter-à-connaissance de la préfecture de Haute-Corse en date du 11 Juillet 2022 ayant pour objet la prise en compte des risques littoraux dans l'aménagement et la doctrine relative à l'application de l'atlas des zones submersibles.

**Vu** la déclaration préalable susvisée et les plans annexés.

**Vu** l'affichage en Mairie de la présente demande le 4 Août 2022.

**Vu** la demande de pièces complémentaires en date du 19 Août 2022.

**Vu** les pièces complémentaires reçues en Mairie le 11 Octobre 2022.

**Considérant** l'article 6-UD du règlement du PLU, selon lequel les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 m de l'alignement futur ou du recul.

.../...

.../...

**Considérant** au surplus de l'article 6-UD du PLU, que cette distance peut être ramenée à 2 m en cas de terrain pentu.

**Considérant** que le projet vise en la réalisation d'une cuisine d'été de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Considérant** que l'implantation du projet est envisagée à une distance de 2 m entre la façade Est de la construction et la limite d'emprise publique.

**Considérant** au vu des éléments transmis, que le terrain fait apparaître différents niveaux de planches.

**Considérant** notamment, que l'emprise du projet se situe en surplomb du chemin public longeant la parcelle à l'Est.

**Considérant** que la distance entre le projet et l'emprise publique peut être ramenée à 2 m au vu de la situation du terrain.

**Considérant** l'article 8-UD du règlement du PLU, précisant que 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.

**Considérant** que le projet, réalisé de plain-pied, se trouve en contre-bas des niveaux d'habitation de la construction existante.

**Considérant** que le projet ne comporte aucune baie éclairant les pièces principales affectées à l'habitat.

**Considérant** que la distance entre le coté Sud-Est du projet et l'angle du coté Nord-Est de la construction existante, semble inférieure à 4 mètres.

**Considérant** de ce fait, que l'angle du projet n'altère pas les vues de la construction existante.

**Considérant** qu'il peut être fait adaptation mineure de l'article 8-UE du PLU.

## DECIDE

**Article 1** : Il n'est pas fait opposition au projet décrit dans la demande susvisée.

**Article 2** : Le projet devra respecter les dispositions du PLU, ainsi que des Plans de Prévention des Risques approuvés de la commune de Bastia.

**Article 3** : Le projet est assujetti à la taxe d'aménagement (taux de 6 %).

Bastia,

Pour le Maire,  
L'adjoint délégué à l'Urbanisme, à l'Aménagement Durable et à la  
Planification Stratégique,

Paul TIERI

**Conditions dans lesquelles la présente autorisation devient exécutoire :**

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

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

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

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

**COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE :** Les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est exécutoire. L'autorisation doit être affichée sur le terrain pendant toute la durée du chantier. L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire sur un panneau de plus de 80 centimètres de manière à être visible depuis la voie publique. Il doit indiquer le nom, la raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, et s'il y a lieu la superficie du terrain, la superficie du plancher autorisée ainsi que la hauteur de la construction par rapport au sol naturel. Il doit également indiquer l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté.

L'affichage doit également mentionner qu'en cas de recours administratif ou de recours contentieux d'un tiers contre cette autorisation, le recours devra être notifié sous peine d'irrecevabilité à l'autorité qui a délivré l'autorisation, ainsi qu'à son bénéficiaire.

Cet affichage n'est pas obligatoire pour les déclarations préalables portant sur une coupe ou abattage d'arbres situés en dehors des secteurs urbanisés.

**DUREE DE VALIDITE :** L'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de deux ans à compter de la notification de l'arrêté, ou de la date à laquelle un permis tacite ou une décision de non-opposition à une déclaration préalable sont intervenus. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

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

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

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

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

**OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES :** Cette assurance doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, dans les conditions prévues par les articles L.241-1 et suivants du code des assurances.

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

Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.