

**MAIRIE DE
BASTIA**

**REFUS OPPOSE A UNE DECLARATION
PREALABLE
DELIVRE AU NOM DE LA COMMUNE**

Déclaration préalable déposée le 11/07/2023

N° DP 02B 033 23 A0122

Par :	M. GUELFY Pierre
Demeurant à :	Villa Marie Monserato 20200 BASTIA
Représenté par :	
Nature des Travaux :	Division en vue de bâtir : détachement d'un lot à construire
Adresse du terrain :	Villa Marie Monserato 20200 BASTIA AV0093

LE MAIRE DE LA COMMUNE DE BASTIA

Vu le code de l'Urbanisme.

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

Vu le règlement afférent aux zones AU1Db et N du PLU.

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

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 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 11 Juillet 2023.

Considérant l'article R421-19 du Code de l'urbanisme selon lequel "*doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager les lotissements [...] situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, dans les abords des monuments historiques, dans un site classé ou en instance de classement*".

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

Considérant que le projet se situe en secteur 5a (ceinture verte) identifié au SPR approuvé.

Considérant que le projet consiste en la division de la parcelle cadastrée AV n°93 en deux lots, dont un lot en vue de bâtir.

Considérant que toute division en vue de construire, portant sur un terrain situé dans les abords de monuments historiques, nécessite l'obtention d'un permis d'aménager.

Considérant de ce fait, que la demande n'est pas adaptée au projet.

Considérant l'article 3-AU1D du règlement du PLU, selon lequel 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.

Considérant que le descriptif de division transmis précise que le projet sera desservi par une voie existante.

Considérant que cette voie, au vu des plans fournis, semble correspondre à la parcelle cadastrée AV n°96, située en bordure du terrain d'assiette.

Considérant que le pétitionnaire ne fait pas état de l'existence d'une servitude de passage.

Considérant de ce fait, que le projet n'est pas conforme à l'article 3-AU1D du PLU.

Considérant qu'aucun travaux ne peut être entrepris sur le terrain d'assiette avant la délivrance d'une autorisation d'urbanisme.

ARRETE

Article unique : La présente demande de travaux est refusée.

Bastia, le

4/08/2023

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

Paul TIERI

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

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.