

DESCRIPTION DE LA DEMANDE		Référence dossier
Type de demande	Certificat d'urbanisme opérationnel	N° CU 02B 033 23 A0414
Déposée le	22/06/2023	
Par	FRANCHI Pierre	
Demeurant à :	Gare de Lupinu Villa Casa di Petru Quartier Poggiola 20600 BASTIA	
Sur un terrain sis	Avenue du Macchione 20200 BASTIA AX0247	

CADRE 2 : TERRAIN DE LA DEMANDE

Superficie du terrain de la demande (1) : **598 m²**

(1) (sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur)

CADRE 3 : OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME

Certificat d'Urbanisme Opérationnel : Réalisation d'un logement individuel de 100 m².

CADRE 4 : REPONSE A LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME

Le présent projet est délivré NEGATIF. Le projet n'est pas réalisable.

CADRE 5 : DROIT DE PREEMPTION, ET BENEFICIAIRE DU DROIT

Sans objet

(Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une Déclaration d'Intention d'Aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption cité ci-dessus. Elle comportera l'indication du prix et des conditions de la vente projetée.)
SANCTION : Nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.

CADRE 6 : NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN

PPRIF approuvé : Zone de risque modéré (B1).

PPRI approuvé : Zone de danger induit de ruissellement ; Zone de production et d'aggravation du ruissellement.

Zone archéologique de Monserato.

Périmètre Architecte des Bâtiments de France.

CADRE 7 : NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Zone : AU1Ba

CADRE 8 : EQUIPEMENTS PUBLICS

Assainissement : Desservi.

Eau potable : Non desservi, en raison de l'absence de réseau public à proximité.

Électricité : Desservi avec une puissance de raccordement égale à 12 kVA en monophasé ou à 36 kVA en triphasé, sous réserve de procéder à l'extension électrique pour permettre un raccordement au réseau public, nécessitant une contribution financière.

CADRE 9 : MOTIFS DU CARACTERE NEGATIF DE CE CERTIFICAT ET OBSERVATIONS

Vu le Code de l'Urbanisme.

Vu le Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse (PADDUC) adopté le 2 Octobre 2015 et ayant acquis un caractère exécutoire le 24 Novembre 2015.

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

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, ainsi qu'en zone de production et d'aggravation du 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 demande de certificat d'urbanisme opérationnel susvisée et les plans y étant annexés.

Vu la demande de pièces complémentaires en date du 27 Juin 2023.

Vu les pièces complémentaires reçues en Mairie le 9 Juillet 2023.

Vu l'avis de EDF, en date du 9 Août 2023, pour une puissance de raccordement égale à 12 kVA en monophasé ou à 36 kVA en triphasé, ce qui est le cas général pour le raccordement des projets des particuliers. La distance entre le réseau existant et la parcelle ne permet pas un raccordement au réseau public de distribution d'électricité avec un simple branchement conforme à la norme NF C 14-100. Dans ces conditions, une contribution financière sera due par la commune à EDF (avis joint).

Vu l'avis d'Acqua Publica, régie des eaux du pays bastiais, en date du 29 Août 2023, selon lequel la parcelle est desservie en réseau d'assainissement public, mais non desservie en réseau d'eau potable en raison de l'absence de réseau public à proximité (avis joint).

Considérant l'article 4-AU1B du règlement du PLU, selon lequel les constructions nouvelles doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable, d'assainissement et d'électricité.

Considérant l'avis d'EDF en date du 9 Août 2023 et d'Acqua Publica en date du 29 Août 2023.

Considérant l'insuffisance des réseaux desservant le terrain, la parcelle n'étant pas raccordable en l'état aux réseaux d'eau potable et d'électricité.

Considérant de ce fait que le projet n'est pas conforme à l'article 4-AU1B du PLU.

Le présent certificat est délivré négatif. Le projet n'est pas réalisable.

En outre, il pourra être sursis à statuer à toute nouvelle demande d'autorisation du droit des sols si celle-ci venait à compromettre la future réalisation du PLU.

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.

Bastia, le 13/09/2023

Pour le Maire,

L'Adjoint délégué à l'Urbanisme, à l'Aménagement Durable et à la Planification Stratégique,

Paul TIERI

A LIRE ATTENTIVEMENT LES INFORMATIONS DE LA PAGE

EFFETS DU CERTIFICAT D'URBANISME :

Le présent certificat 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. En effet, 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, sauf exceptions, vous être opposés.

L'accord sur le caractère réalisable de l'opération porte exclusivement sur la localisation approximative du ou des bâtiments dans l'unité foncière, leur destination et sur les modalités de desserte par les équipements publics.

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'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage, règles figurant au cahier des charges du lotissement...) que le certificat d'urbanisme ne vérifie pas.

DUREE DE VALIDITE : Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année ou 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.