

08.01.2024
08.03.2024

COMMUNE DE VILLE-DI-PIETRABUGNO

Domaine : 2.2 Actes relatifs au droit d'occupation ou d'utilisation des sols

Certificat n° cu-050124-004 du 5 janvier 2024

Délivré au nom de la commune

Opération non réalisable

Dossier n° **CU 02B 353 23 N 0071**

Date de dépôt : **25 octobre 2023**

Dossier complété le : **9 novembre 2023**

Demandeur : **Monsieur DOLFI Roland** - 6, route des Crêtes - Lieu-dit « Pietra Grossa » - 20200 Ville-di-Pietrabugno

Nature du projet : Réalisation d'une construction à usage d'habitation (120m²)

Adresse terrain : 6, route des Crêtes - Lieu-dit « Pietra Grossa » à Ville-di-Pietrabugno (20200)

Référence(s) cadastrale(s) : C n° 672-783-785

Le Maire de Ville-di-Pietrabugno,

Vu la demande d'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 sis 6 route des Crêtes - Lieu-dit « Pietra Grossa » à Ville-di-Pietrabugno (20200), parcelles cadastrées **section C numéros 672-783-785**, présentée le 25 octobre 2023 par **Monsieur DOLFI Roland**, demeurant 6 route des Crêtes - Lieu-dit « Pietra Grossa » à Ville-di-Pietrabugno (20200), enregistrée par la Mairie de Ville-di-Pietrabugno sous le numéro CU 02B35323N0071 et précisant si ce terrain peut être utilisé **pour la réalisation d'une construction à usage d'habitation en R+1 (120m²)** ;

Vu les pièces complémentaires fournies en date du 9 novembre 2023 ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 410-1, R 410-1 et suivants ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 25 septembre 2008 et modifié les 19 septembre 2011, 21 mars 2013, 19 décembre 2014, 19 juin 2015 et 10 juin 2020 ;

Vu le règlement afférent à la zone Ud du PLU ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 2010-272-0009 en date du 29 septembre 2010 portant approbation du Plan de Prévention des Risques d'Incendie de Forêt (PPRIF) sur le territoire de la Commune de Ville-di-Pietrabugno ;

Vu l'arrêté préfectoral n° DDTM/SRCS/RISQUES/n° 221-2015 en date du 10 août 2015 portant approbation du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) concernant le territoire de la Commune de Ville-di-Pietrabugno ;

Vu la délibération n°15/235 AC de l'Assemblée de Corse portant approbation du Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse - PADDUC - en date du 2 octobre 2015, modifié le 5 novembre 2020 ;

Vu le porter à connaissance de la Préfecture de Haute-Corse en date du 26 mai 2023, réceptionné le 14 juin 2023, définissant les aléas mouvements de terrain sur le territoire de la Commune de Ville-di-Pietrabugno dans l'attente de l'approbation définitive du Plan de Prévention des Risques mouvements de terrain prescrit par arrêté préfectoral n° 2B-2023-03-06-0008 en date du 6 mars 2023 ;

Vu l'avis favorable sous réserves d'EDF en date du 24 novembre 2023 (avis joint) ;

Vu l'avis défavorable d'Acqua Publica, la Régie des Eaux du Pays Bastiais, en date du 19 décembre 2023 (avis joint) ;

Considérant que le projet envisage la réalisation d'une construction à usage d'habitation en R+1 d'une surface de plancher totale d'environ 120 m² en zone Ud du Plan Local d'Urbanisme approuvé susvisé ;

Considérant que, selon l'avis du 19 décembre 2023 susvisé émis par Acqua Publica, la Régie des Eaux du Pays Bastiais, les parcelles C 672 - 783 - 785 ne peuvent pas être desservies en eau potable (absence de réseau public à proximité des parcelles) et en assainissement (absence de servitudes) ;

COMMUNE DE VILLE-DI-PIETRABUGNO

Certificat n° **cu-050124-004-Suite****Domaine : 2.2 Actes relatifs au droit d'occupation ou d'utilisation des sols**

Considérant que l'opération envisagée ne respecterait pas les dispositions de l'article Ud 4 du Plan Local d'Urbanisme approuvé susvisé relatives à la desserte par les réseaux dans la mesure où il est stipulé :

- Concernant l'eau : « *toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable* » ce qui n'est pas réalisable en l'espèce en raison de l'absence de réseau public au droit du terrain ;
- Concernant l'assainissement : « *toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public existant* » ce qui ne se semble pas réalisable en l'espèce en raison de l'absence de réseau public au droit du terrain et/ou qui nécessiterait une servitude de passage non fournie ;

Considérant également les dispositions de l'article L.111-11 du code de l'urbanisme qui stipulent que : « *lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés* » ;

Considérant qu'à ce jour, les travaux de renforcement du réseau d'eau potable sont envisagés pour renforcer le secteur mais que le concessionnaire de service public consulté n'a pas été en mesure d'indiquer à l'autorité compétente, dans quels délais, les travaux nécessaires pourraient être réalisés ;

Considérant donc que le projet ne peut être desservi par les réseaux publics d'eau potable et d'assainissement conformément notamment à l'avis susvisé émis par Acqua Publica et qu'en conséquence l'opération ne peut être envisagée à ce jour ;

Considérant par ailleurs qu'une partie de route est privée pour desservir le terrain et qu'une aire de retournement pompiers devait être créée conformément aux dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Incendie de Forêt approuvé susvisé pour sécuriser le secteur de « Pietra Grossa » ;

Considérant qu'à ce jour et en l'absence de précisions sur les caractéristiques de la voirie, il est difficile de vérifier la conformité d'un futur projet de construction d'une part au regard des dispositions de l'article Ud 3 du Plan Local d'Urbanisme approuvé susvisé et d'autre part au regard des dispositions de la zone B1 du Plan de Prévention des Risques d'Incendie de Forêt approuvé susvisé ;

Considérant ainsi que le projet envisagé ne respecterait pas les dispositions de l'article Ud 3 du Plan Local d'Urbanisme approuvé susvisé relatives aux accès et à la voirie dans la mesure où, « *pour être constructible, un terrain doit avoir un accès pérenne à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin* ». En l'espèce, le terrain n'est pas directement desservi par une voie publique et la voie privée n'est pas caractérisée dans le dossier ;

Considérant également que le Plan de Prévention des Risques d'Incendie de Forêt approuvé susvisé, et notamment les dispositions du titre 3 relatives aux dispositions générales applicables au niveau des zones rouge et bleue et notamment celles de l'article 1 relatives à la desserte routière, ne peuvent être examinées au regard du projet pour les motifs précédemment évoqués ;

Considérant de surcroit que les mêmes dispositions du titre 3 du Plan de Prévention des Risques d'Incendie de Forêt approuvé susvisé, et notamment celles de l'article 1.2 relatives aux maisons individuelles disposent spécifiquement dans le secteur de « Pietra Grossa » que : « *le seuil de 6 maisons individuelles est porté à 7 sous réserve de la réalisation d'une aire de retournement dans ce secteur* » et qu'aucune indication n'est portée dans le dossier en ce sens concernant l'aire de retournement ;

COMMUNE DE VILLE-DI-PIETRABUGNO

Certificat n° **CU-050124-004-Suite**

Domaine : 2.2 Actes relatifs au droit d'occupation ou d'utilisation des sols

Considérant en effet que le projet doit être desservi par une voie répondant aux caractéristiques susvisées du Plan Local d'Urbanisme et que l'accès projeté au terrain s'effectue par le biais d'un chemin d'accès privé en servitude dont les caractéristiques ne sont pas connues à ce jour ;

Considérant enfin l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme qui précise que : « *le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ces caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations* » ;

Considérant que ces dispositions répondent à un objectif immédiat de salubrité et de sécurité publiques ;

Considérant de ce fait que le projet, de par sa situation (projet de construction d'une maison individuelle dans une voie privée en impasse) et de par ses caractéristiques (projet situé dans une zone non desservie par une voirie publique et des réseaux publics et, a priori, sans aire de retournement pompiers), ne permettrait pas d'assurer la salubrité et la sécurité de ses usagers et utilisateurs ;

Considérant donc que le projet, pour les motifs évoqués précédemment, est de nature à porter atteinte à la salubrité et à la sécurité publiques selon les dispositions suscitées des articles L.111-11 et R.111-2 du code de l'urbanisme mais également qu'il ne répond pas aux conditions des articles Ud 3 et Ud 4 du Plan Local d'Urbanisme approuvé susvisé ;

Certifie

Article 1^{er} : Le terrain objet de la demande ne peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée.

Article 2 : Il est précisé que les parcelles cadastrées section **C numéros 672-783-785** sont situées :

- en **zone Ud** du Plan Local d'Urbanisme approuvé susvisé ;
- en **zone B1 (risque modéré)** du Plan de Prévention des Risques d'Incendie de Forêt (PPRIF) approuvé susvisé ;
- en **zone d'enjeux forts** et en **zone de production et d'aggravation du ruissellement** du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) approuvé susvisé ;
- partiellement en **zone G1 (glissement niveau faible)** de l'aléa mouvement de terrain susvisé ;
- en **zone de risque environnemental lié à la présence d'amiante** (moyenne probabilité) ;
- en **zone soumise à défrichement** ;
- en **zone de sensibilité archéologique** ;
- en **zone d'assainissement collectif** ;
- en **zone concernée par le PADDUC** susvisé ;
- en **zone 1 de sismicité** (très faible) ;
- en **catégorie 1 du potentiel radon** ;
- en **Espaces Proches du Rivage** ;
- dans le périmètre du **Droit de Préemption Urbain simple**.

Pour toute éventuelle demande ultérieure, il est donc impératif de respecter les servitudes d'utilité publiques susvisées et notamment les règlements du PLU, du PPRIF et du PPRI ainsi que les préconisations du PADDUC, du défrichement (autorisation à solliciter auprès de la DDT), de la zone amiantifère, du PAC mouvements de terrain, de la zone de sensibilité archéologique etc....

Nota relatif au PPRIF : respecter le seuil de 6 logements maximum dans le secteur de « Pietra Grossa » conformément à l'article 1.2 du titre 3 ou 7 sous réserve de la réalisation d'une aire de retournement.

COMMUNE DE VILLE-DI-PIETRABUGNO

Certificat n° CU-050124-004-Suite

Domaine : 2.2 Actes relatifs au droit d'occupation ou d'utilisation des sols

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

Equipement	Terrain desservi	Capacité suffisante	Gestionnaire du réseau	Date de desserte
Eau potable	non	Absence de réseau	Acqua Publica	
Electricité	oui	Extension de réseau éventuelle	EDF ENEDIS	
Assainissement	non	Absence de réseau public au droit du terrain - absence de servitude	Acqua Publica	
Voirie	non	A déterminer	privé	

Article 3 : Le (ou les) demandeurs 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. 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'Etat. 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).

Article 4 : Le présent certificat sera notifié à Monsieur **DOLFI** Roland.

Fait à **Ville-di-Pietrabugno**, le 5 janvier 2024

Le Maire,



Date d'affichage en mairie de l'avis de dépôt : 03/11/2023

Date de réception à la Préfecture du présent arrêté :

Date d'affichage en Mairie du présent arrêté :

Date de notification du présent arrêté :

} 08/01/2024