

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

Certificat n° CU-190224-030 du 19 février 2024
Délivré au nom de la commune
Opération non réalisable

Dossier n° CU 02B 353 23 N 0076
Date de dépôt : 10 novembre 2023
Dossier complété le : 22 décembre 2023
Demandeur : Madame LEONCINI née VINCENTI Anne Marie - Résidence les Jardins du Cap - 20200 Ville-di-Pietrabugno
Nature du projet : Réalisation d'une construction à usage d'habitation
Adresse terrain : Chemin Mulinu Vechju - Lieu-dit « Sotto Campo » à Ville-di-Pietrabugno (20200)
Référence(s) cadastrale(s) : section D n° 1167

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 chemin Mulinu Vechju - Lieu-dit « Sotto Campo » à Ville-di-Pietrabugno (20200), parcelle cadastrée **section D numéro 1167**, présentée le 10 novembre 2023 par **Madame LEONCINI née VINCENTI Anne Marie**, demeurant résidence les Jardins du Cap à Ville-di-Pietrabugno (20200), enregistrée par la Mairie de Ville-di-Pietrabugno sous le numéro CU 02B35323N0076 et précisant si ce terrain peut être utilisé **pour la réalisation d'une construction à usage d'habitation en R+2 (emprise au sol comprise entre 80 et 90 m²) avec piscine ;**
- Vu** les pièces complémentaires fournies en date du 22 décembre 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 Ub 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** le règlement applicable en zone de risque modéré (B1) ainsi que les dispositions du titre 5 du PPRIF approuvé 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** le règlement applicable en aléa fort du ruissellement et en zone de danger induit de ruissellement du PPRi approuvé 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** la consultation du service d'incendie et de secours en date du 9 janvier 2024, réceptionné le 15 janvier 2024, restée sans réponse à ce jour ;
- Vu** l'avis défavorable d'EDF en date du 18 janvier 2024 ;
- Vu** l'avis favorable sous réserves de l'unité Prévention des Risques Naturels et Résilience des Territoires de la Direction Départementale des Territoires en date du 18 janvier 2024 ;
- Vu** l'avis favorable sous réserves d'Acqua Publica, la Régie des Eaux du Pays Bastiais, en date du 25 janvier 2024 ;
- Vu** l'avis de la Collectivité de Corse en date du 26 janvier 2024 ;

COMMUNE DE VILLE-DI-PIETRABUGNO

Certificat n° CU-190224-030-Suite

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

Considérant que le projet envisage la réalisation d'une construction à usage d'habitation en R+2 d'une emprise au sol comprise entre 80 et 90 m² avec piscine, située notamment en zone Ub du Plan Local d'Urbanisme approuvé susvisé et en zone B1 du Prévention des Risques d'Incendie de Forêt approuvé susvisé ;

Considérant en premier lieu que, afin de desservir le terrain, il est prévu d'emprunter un chemin privé existant via une servitude de passage d'une largeur avoisinant les 3m (chemin Mulinu Vecchu) ;

Considérant que la demande ne mentionne pas un projet d'élargissement dudit chemin privé ;

Considérant que le Plan de Prévention des Risques d'Incendie de Forêt approuvé susvisé, et notamment les dispositions de l'article 5 du titre 5 « mesures de prévention, de protection et de sauvegarde », a répertorié ce chemin privé existant comme étant une desserte routière à améliorer pour permettre l'accès et le passage des secours ;

Considérant ainsi que les parcelles desservies par l'accès répertorié et représenté par un trait rouge sur la carte annexée au dossier de Prévention des Risques d'Incendie de Forêt approuvé susvisé ne sera constructible qu'une fois des aménagements réalisés, à savoir en l'espèce : « Santa Maria - lieu-dit Mulinu Vecchiu : élargissement de la piste à 4m (hors bande de stationnement) » ;

Considérant qu'aucun aménagement de ce chemin existant n'a été réalisé à ce jour afin de répondre à cet objectif de protection et ce, malgré une mise en demeure de la Commune en 2013 à l'ensemble des propriétaires concernés ;

Considérant donc que la largeur du chemin existant ne présente pas les caractéristiques techniques et réglementaires exigées par le Plan de Prévention des Risques d'Incendie de Forêt approuvé susvisé, à savoir : 4m minimum hors bande de stationnement ;

Considérant que le chemin Mulinu Vecchu peut également être considéré comme desserte routière devant être améliorée conformément aux dispositions du titre 3 du Plan de Prévention des Risques d'Incendie de Forêt approuvé susvisé, celle-ci présentant une bande de roulement trop étroite ne répondant pas aux caractéristiques techniques d'une voie réglementaire et ne présentant pas, par ailleurs, d'aire de retournement ;

Considérant que la parcelle ne pourra être constructible qu'une fois les aménagements réalisés et qu'en l'espèce, l'opération envisagée augmenterait le nombre de personnes exposées au risque ce qui n'est pas conforme aux dispositions de la zone bleue (B1 : risque modéré) du Plan de Prévention des Risques d'Incendie de Forêt approuvé susvisé ;

Considérant également que le projet envisagé ne respecterait pas les dispositions de l'article Ub 3 du Plan Local d'Urbanisme approuvé susvisé relatives aux accès et à la voirie. En effet, il est précisé :

- D'une part, que « 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 » ;
- D'autre part, que « les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères » ;
- Enfin, que « les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour » ;

En l'espèce, ces trois conditions ne sont pas respectées pour les motifs évoqués précédemment.

Considérant en second lieu que selon l'avis susvisé émis par EDF en date du 18 janvier 2024, le projet nécessiterait une extension du réseau électrique en dehors du terrain d'assiette de l'opération pour un raccordement en 12kVa monophasé ou en 36kVa triphasé (branchement pour particulier). En effet, l'avis stipule que « compte tenu de la distance entre le réseau existant et la parcelle, le raccordement au réseau public de distribution d'électricité ne peut être réalisé uniquement par un branchement, conformément au référentiel technique d'EDF. Dans ces conditions, des travaux d'extension de réseau électrique seront nécessaires pour desservir la parcelle » ;

Certificat n° cu-190224-030-Suite

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

Considérant donc que l'opération envisagée ne respecterait pas les dispositions de l'article Ub 4 du Plan Local d'Urbanisme approuvé susvisé relatives à la desserte par les réseaux dans la mesure où il est stipulé concernant l'électricité que : « pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique » doivent être réalisés en souterrain ce qui n'est pas réalisable en l'espèce en raison l'absence de réseau public au droit du terrain (serait envisageable à terme sous réserve de la réalisation d'une extension du réseau public) ;

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 d'extensions des réseaux dans ce secteur n'ont pas été prévus et qu'EDF n'a pas été en mesure d'indiquer à l'autorité compétente, dans quels délais, l'extension du réseau nécessaire pourrait être réalisée ;

Considérant donc que le projet ne peut être desservi par le réseau public d'électricité conformément notamment à l'avis susvisé émis EDF et qu'en conséquence l'opération ne peut être envisagée 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 nature (édification d'une construction à usage d'habitation en R+2), de par sa situation (projet situé en zone B1 du PPRIF et répertoriant le chemin privé existant comme desserte routière à améliorer pour permettre l'accès et le passage des secours / projet non desservi par le réseau électrique), de par ses caractéristiques (bande de roulement de la desserte existante trop étroite ne répondant pas aux caractéristiques techniques et réglementaires exigées par le PPRIF / Absence d'aire de retournement / nécessité de procéder à une extension du réseau électrique), 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, serait 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 répondrait pas aux conditions des articles Ub 3 et Ub 4 du Plan Local d'Urbanisme approuvé susvisé ni aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques d'Incendie de Forêt 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 la parcelle cadastrée section D numéro 1167 est située :

- en zone **Ub** au Plan Local d'Urbanisme approuvé susvisé ;
- en zone **B1 (risque modéré)** du Plan de Prévention des Risques d'Incendie de Forêt approuvé susvisé ;
- en zone **d'enjeux forts**, en zone **de danger induit de ruissellement** et en **aléa fort** (le long de la RD31) du Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé susvisé ;
- en zone **G1 (glissement niveau faible)** de l'aléa mouvement de terrain susvisé ;
- en zone **de risque environnemental lié à la présence d'amiante** (faible/moyenne probabilité) ;

Certificat n° CU-190224-030-Suite

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

- en zone soumise à défrichement ;
- en zone concernée par le PADDUC susvisé ;
- en zone d'assainissement collectif ;
- en zone 1 de sismicité (très faible) ;
- en catégorie 1 du potentiel radon ;
- 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, etc....

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

Equipement	Terrain desservi	Capacité suffisante	Gestionnaire du réseau	Date de desserte
Eau potable	oui	oui en limite de servitudes	Acqua Publica	
Electricité	non	non - Extension de réseau à prévoir	EDF	
Assainissement	oui	oui	Acqua Publica	
Voirie	oui	non (élargissement minimum à 4m à prévoir)	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 Madame **LEONCINI** née **VINCENTI** Anne Marie.

Fait à Ville-di-Pietrabugno, le 19 février 2024

Le Maire,



Michel ROSSI

Date d'affichage en mairie de l'avis de dépôt : 10/11/2023

Date de réception à la Préfecture du présent arrêté :

Date d'affichage en Mairie du présent arrêté :

Date de notification du présent arrêté :

21/02/2024