

## COMMUNE DE VILLE-DI-PIETRABUGNO

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

**Arrêté n° ar-210624-095 du 21 juin 2024**  
 refusant un permis de construire au nom de la Commune de Ville-di-Pietrabugno

Dossier n° <b>PC 02B 353 23 N 0015</b>
Date de dépôt : <b>21 décembre 2023</b>
Complété les : <b>15 mars 2024 et 22 avril 2024</b>
Demandeur(s) : <b>Monsieur FERRARINI François</b>
Pour : <b>la construction d'une maison individuelle avec piscine</b>
Adresse terrain : <b>Route d'Alzeto (RD 31) à Ville-di-Pietrabugno (20200)</b>
Références(s) cadastrale(s) : <b>A numéros 431-434</b>

**Le Maire de Ville-di-Pietrabugno,**

- Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L.2131-2 ;  
**Vu** le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L.421-1 et suivants, L.421-6, R.421-1 et suivants, R.421-14 ;  
**Vu** le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 25 septembre 2008, 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 Plan Local d'Urbanisme susvisé ;  
**Vu** la loi 2000-108 du 10 février 2000 relative à la modernisation et au développement du service public de l'électricité ;  
**Vu** le décret n° 2021-1004 du 29 juillet 2021 relatif aux exigences de performance énergétique et environnementale des constructions de bâtiments en France métropolitaine ;  
**Vu** l'arrêté préfectoral n° 2010-272-009 en date du 29 septembre 2010 portant approbation du Plan de Prévention des Risques d'Incendie de Forêt sur le territoire de la commune de Ville-di-Pietrabugno ;  
**Vu** l'arrêté préfectoral DDTM/SRCS/RISQUES/n° 221-2015 en date du 10 août 2015 portant approbation du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) sur le territoire de la commune de Ville-di-Pietrabugno ;  
**Vu** la situation du projet en zone de probabilité d'occurrence de minéraux amiantifères (étude du BRGM sur le Grand Bastia de 2013) ;  
**Vu** la demande de permis de construire présentée le 21 décembre 2023 par **Monsieur FERRARINI François**, domicilié 8 rue Chanoine Bonerandi à Bastia (20200) et enregistrée sous le numéro PC 02B35323N0015 ;  
**Vu** l'objet de la demande consistant, sur un terrain situé lieu-dit « Alzeto » (RD 31) à Ville-di-Pietrabugno (20200), en **la construction d'une maison individuelle d'une surface de plancher de 121,08 m<sup>2</sup> avec piscine** ;  
**Vu** le courrier de la préfecture de Haute-Corse en date du 15 avril 2024 stipulant que l'autorisation préalable de défrichement n'a pas lieu d'être obtenue sur les parcelles cadastrées section D n° 431-432 sises sur la commune de Ville-di-Pietrabugno ;  
**Vu** les pièces complémentaires fournies en date des 15 mars 2024 et 22 avril 2024 ;  
**Vu** l'avis favorable sous réserves d'EDF en date du 23 mai 2024 (avis joint) ;  
**Vu** la consultation d'Acqua Publica en date du 20 mai 2024 ;  
**Vu** que l'avis d'Acqua Publica est réputé favorable depuis le 20 juin 2024 conformément à l'article R.423-59 du code de l'urbanisme ;  
**Vu** la consultation de la Collectivité de Corse en date du 20 mai 2024 ;  
**Vu** que l'avis de la Collectivité de Corse est réputé favorable depuis le 20 juin 2024 conformément à l'article R.423-59 du code de l'urbanisme ;

**Considérant** que le projet consiste en la construction d'une maison individuelle d'une surface de plancher de 121,08 m<sup>2</sup> avec piscine ;

**Considérant** que le projet ne respecte pas les dispositions de l'article Ub3 du Plan Local d'Urbanisme susvisé relatives aux accès et à la voirie. En effet, il est précisé notamment que :

- > 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 accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ».

**COMMUNE DE VILLE-DI-PIETRABUGNO****Arrêté n° ar-210624-095-Suite****Domaine : 2.2 Actes relatifs au droit d'occupation ou d'utilisation des sols**

**Considérant** que les plans présents dans le dossier font apparaître que les places de stationnement prévues pour le projet sont situées sur les parcelles objet de la présente demande, cadastrées section A n°s 431-434 (1 place), mais également sur la parcelle mitoyenne cadastrée section A n° 432 (2 places) impliquant la création de 2 accès à une distance d'environ 17 m ;

**Considérant** que le second accès à réaliser sur la parcelle mitoyenne cadastrée section A n° 432 dispose également d'un accès dans la mesure où il dessert une maison existante via la parcelle cadastrée section A n° 433 ce qui porterait à 3 le nombre d'accès sur environ 37 m ;

**Considérant** que la multiplication des accès sur une route territoriale est de nature à mettre en cause la sécurité de la circulation. L'article R111-5 du code de l'urbanisme définit cette sécurité en précisant qu'elle « doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ». En cela :

- Concernant la position des accès, il est rappelé que les 2 accès à créer viendront s'ajouter à un accès existant sur une distance inférieure à 40m ce qui augmente le caractère accidentogène de la voie ;
- Concernant leur configuration : les 2 accès à créer présentent des aires de giration restreintes induisant plusieurs manœuvres et donc un retournement potentiel sur la route territoriale ce qui occasionnerait une gêne ou un risque pour la circulation publique ;
- Concernant la nature et l'intensité du trafic : les accès s'effectueraient via une route territoriale desservant notamment le hameau d'Alzeto, à sa proximité immédiate, et donc à forte affluence ainsi qu'à l'amorce de 2 virages ;

**Considérant** donc que ces accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes les utilisent, qu'ils ne sont pas pérennes et encore moins adaptés à un projet pour la construction d'une seule maison individuelle (création de 2 accès pour un seul logement) ;

**Considérant** de surcroît que les services de la Collectivité de Corse n'ont pas encore émis d'avis sur ce projet dans la mesure où ils ont sollicité, directement au pétitionnaire sans informer la Commune, des pièces complémentaires dans le cadre de l'instruction de la présente demande au motif de l'impossibilité de réaliser 2 accès pour le projet et la nécessité que le demandeur « reproduise le plan avec un seul accès à la maison » (courriel en date du 13 juin 2024) ; Point confirmé par l'architecte du projet dans un courriel en date du 17 juin 2024 ;

**Considérant** ainsi que les caractéristiques des accès projetés sur la route territoriale RD 31 n'ont pas été jugées sécuritaires par le gestionnaire de la route ;

**Considérant** par ailleurs les dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme qui précisent 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 ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations » ;

**Considérant** de ce fait que le projet, de par sa nature (projet de création d'une maison individuelle bordée par une route territoriale), de par sa situation (projet situé à l'entrée immédiate du hameau ancien d'Alzeto via une route territoriale et à l'amorce de 2 virages), de par ses caractéristiques (accès au projet non conforme aux normes applicables), ne permet pas d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ;

**Considérant** qu'en l'absence de prescriptions susceptibles d'être mises à la charge du pétitionnaire pour remédier à cette situation, le projet méconnaît également l'article R.111-2 à ce titre ;

**Considérant** donc que le projet, pour les motifs évoqués précédemment, est de nature à porter atteinte à la sécurité publique selon les dispositions suscitées de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme mais également qu'il ne répond pas aux conditions de l'article Ub 3 du Plan Local d'Urbanisme approuvé susvisé ;

---

**Considérant également** que le projet ne respecte pas les dispositions de l'article Ub11 du Plan Local d'Urbanisme approuvé susvisé relatives à l'aspect extérieur des constructions qui stipulent que « Les toitures présenteront depuis le faitage, des pentes comprises entre 25 et 35%. [...] Les toitures terrasse

**COMMUNE DE VILLE-DI-PIETRABUGNO**  
**Arrêté n° ar-210624-095-Suite****Domaine : 2.2 Actes relatifs au droit d'occupation ou d'utilisation des sols**

sont autorisées si ces dernières présentent une surface maximale égale à un tiers de la surface d'emprise au sol de la construction » alors que le projet est intégralement constitué d'une toiture plate ;

**Considérant par ailleurs** que les dispositions de l'article Ub11 du Plan Local d'Urbanisme approuvé susvisé stipulent que : « *Tout projet devra garantir :*

*-La préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux environnants [...]*

*-La recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions, de matériaux ;*

**Considérant** que le projet se situe en zone Ub du PLU soit une zone urbaine qui s'est développée dans la continuité des hameaux anciens, destinée à recevoir principalement des habitations mais en contrebas de la zone Ua du PLU, zone urbaine regroupant l'habitat ancien des villages situés en piémont ;

**Considérant** que toutes les constructions avoisinantes sont constituées de toiture présentant 2 ou plusieurs pentes, caractéristiques des hameaux anciens, et que la réalisation d'une toiture plate participerait à rompre l'harmonie des lieux environnants ;

**Considérant** de ce fait que le projet ne respecte pas les dispositions de l'article Ub11 du Plan Local d'Urbanisme pour les motifs évoqués précédemment dans la mesure où il ne garantit pas la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux environnants ni la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions, de matériaux ;

**Considérant** également que les dispositions de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme prévoient qu'un projet peut être refusé si les constructions, par « *leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* » ce qui est le cas pour les raisons évoquées ci-dessus ;

**Considérant** l'article L.421-6 du code de l'urbanisme qui précise que « *le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords* » ;

---

**Considérant** également que le projet aurait dû faire l'objet d'une demande de déclaration préalable pour division de terrain conformément à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme avant le dépôt de la présente demande. En effet, cette autorisation est exigible pour détacher un ou plusieurs lots en vue de construire sans création ou aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs à plusieurs lots et propres au lotissement ;

**Considérant** en effet qu'il apparaît au regard du cadastre que les parcelles cadastrées section A n°s 431-432-433-434 constituent une seule et même unité foncière (portée au nom de, en usufruit : Madame LUISI Françoise et en nu propriété : Monsieur FERRARINI François) alors que le projet est uniquement présenté sur les parcelles cadastrées section A n°s 431 et 434 ;

**Considérant** que ce point a été soulevé à 2 reprises dans les demandes de pièces complémentaires en date du 12 janvier 2024 ainsi que dans la demande de relance en date du 12 avril 2024 et que le pétitionnaire n'a pas jugé nécessaire d'y donner une suite ou d'envisager de redéposer la demande sur l'intégralité de l'unité foncière ;

---

**Considérant** enfin que, au regard de la demande présentée, le projet ne respecterait les dispositions de l'article Ub12 relatives au stationnement qui énoncent que :

« *En cas d'impossibilité de pouvoir réaliser le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain des constructions ou dans son environnement immédiat, le constructeur peut être tenu quitte de ces obligations conformément à l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme* » ;

**COMMUNE DE VILLE-DI-PIETRABUGNO****Arrêté n° ar-210624-095-Suite****Domaine : 2.2 Actes relatifs au droit d'occupation ou d'utilisation des sols**

**Considérant** que ce dernier article prévoit que « lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions » ;

**Considérant** que 2 des places de stationnement ont vocation à être réalisées sur la parcelle mitoyenne sans qu'aucune concession à long terme dans un parc public de stationnement ou l'acquisition / concession de places dans un parc privé de stationnement n'ait été fournie malgré le courrier de relance de demande de pièces du 12 avril 2024.

En l'espèce, seul un courrier de Madame LUISI Françoise a été fourni autorisant Monsieur FERRARINI François à stationner deux véhicules sur sa parcelle A432 contiguë à la parcelle A 431 ce qui ne correspond pas aux exigences du code de l'urbanisme et des pièces à fournir prévues à l'article R.431-26 du code de l'urbanisme. Etant précisé que ce point va dans le sens d'un détachement de parcelle effectué sans validation préalable (2 unités foncières distinctes) ;

**Considérant** donc que le projet ne respecterait pas les dispositions de l'article Ub12 du Plan Local d'Urbanisme susvisé relatives aux stationnements des véhicules dans la mesure où 2 places de stationnement peuvent être considérées comme manquantes ;

---

**Considérant**, en l'état, la non-conformité avérée du projet aux prescriptions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme d'une part et des articles Ub3, Ub11 et Ub12 du règlement du Plan Local d'Urbanisme approuvé susvisé d'autre part ;

**Arrête**

**Article 1<sup>er</sup> :** Le permis de construire est refusé.

**Article 2 :** Le (ou les) demandeur 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 3 :** Le présent arrêté sera transmis au Représentant de l'Etat, notifié au demandeur de l'autorisation, affiché, et publié en la forme accoutumée.

Fait à Ville-di-Pietrabugno, le 21 juin 2024  
Le Maire,



Michel ROSSI

Date d'affichage en mairie de l'avis de dépôt : 03/01/2024

Date de réception à la Préfecture du présent arrêté :

Date de notification du présent arrêté :

Date d'affichage en Mairie du présent arrêté :

21/06/2024  
26/06/2024