

COMMUNE DE VILLE-DI-PIETRABUGNO

*Domaine : 2.2 Actes relatifs au droit d'occupation ou d'utilisation des sols***Certificat n° CU-240426-076 du 24 avril 2026****Délivré au nom de la commune****Opération réalisable**

Dossier n° CU 02B 353 26 N 0024
Date de dépôt : 26 février 2026
Dossier complété le : 27 février 2026
Demandeur : SARL LA COLLINE DU GOLFE représentée par Monsieur CASALONGA Henri - [REDACTED]
Nature du projet : projet de lotissement de 4 lots avec voirie interne de 6m de large et raquette de retournement, une zone espaces verts et un reliquat hors lotissement
Adresse terrain : Lieu-dit « Mucchitana » à Ville-di-Pietrabugno (20200)
Référence(s) cadastrale(s) : C n° 698

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 lieu-dit « Mucchitana » à Ville-di-Pietrabugno (20200), parcelle cadastrée **section C numéros 698**, présentée le 26 février 2026 par la **SARL LA COLLINE DU GOLFE** représentée par **Monsieur CASALONGA Henri**, demeurant [REDACTED]

[REDACTED] enregistrée par la Mairie de Ville-di-Pietrabugno sous le numéro CU02B35326N0024 et précisant si ce terrain peut être utilisé **pour un projet de lotissement de 4 lots avec voirie interne de 6m de large et raquette de retournement, une zone espaces verts et un reliquat hors lotissement** sur la parcelle cadastrée section C numéro 698 ;

Vu les pièces complémentaires déposées le 27 février 2026 ;

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

Vu le Plan Local d'Urbanisme 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 Uda du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu le décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive ;

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 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 concernant le territoire de la Commune de Ville-di-Pietrabugno ;

Vu le porter à connaissance (PAC) 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 modification de la notice jointe au porter à connaissance susvisé définissant les aléas mouvements de terrain en date du 27 août 2025, réceptionné le 29 août 2025 ;

Vu la situation du projet en zone d'occurrence de minéraux amiantifères (étude du BRGM sur le Grand Bastia de 2013 et réactualisée sur le site InfoTerre) ;

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 la consultation du Service d'Incendie et de Secours en date du 26 mars 2026 ;

Vu l'avis favorable sous réserves d'EDF en date du 2 avril 2026 ;

Vu l'avis favorable d'Acqua Publica, la Régie des Eaux du Pays Bastiais, en date du 24 avril 2026 ;

COMMUNE DE VILLE-DI-PIETRABUGNO

Certificat n° **cu-240426-076-Suite***Domaine : 2.2 Actes relatifs au droit d'occupation ou d'utilisation des sols***Certifie**

Article 1^{er} : Le terrain objet de la demande peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée sous réserve de l'observation des prescriptions mentionnées aux articles 2 à 11, du respect des dispositions du Plan Local d'Urbanisme, des dispositions des servitudes d'utilité publique et que le terrain soit desservi par les différents réseaux publics en capacité suffisante.

Article 2 : Le terrain objet de la demande est situé en **zone Uda** du Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé susvisé.

A ce titre, le futur projet devra se conformer aux dispositions de la zone Uda du PLU en vigueur notamment en ce qui concerne :

- Les occupations du sol admises dans la zone. Il est rappelé que toute opération affectée à la réalisation d'un programme de 8 logements et plus, ou 500 m² de surface de plancher et plus, devra comprendre un minimum de 25% de logements locatifs sociaux ;
- Les conditions de desserte des terrains (voie de desserte ; accès pérenne ; aire de retournement aux normes pompiers ; exigences de sécurité telles que notamment : largeur de l'accès pour un collectif, une section de rampe au départ de la route communale ne devant pas présenter une déclivité supérieure à 5%, réalisation de pans coupés, retrait, visibilité suffisante...) ;
- Les prescriptions techniques réglementaires concernant les raccordements aux réseaux qui sont obligatoires (cf. avis des services consultés et joints) :
 - Pour le raccordement de la parcelle C 698 au réseau public d'eau potable : raccordable ;
 - Pour le raccordement au réseau public d'assainissement : non raccordable en raison de l'absence de réseaux publics à proximité de la parcelle – un système d'assainissement non collectif propre au projet devra être mis en place et conforme à la réglementation ;
 - Il a été considéré que l'opération serait alimentée par une installation ne relevant pas d'un simple branchement pour particulier (ce dernier correspondant à une puissance de raccordement égale à 12 kVA en monophasé ou à 36 kVA en triphasé) comme indiqué dans l'avis d'EDF susvisé. Le raccordement au réseau public de distribution d'électricité pourra être réalisé par un branchement conforme au référentiel technique d'EDF. Il est précisé que la réponse est donnée à titre indicatif et est susceptible d'être revue notamment lors de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme ou de la demande de raccordement à EDF ;
Rappel d'EDF : selon la loi, les collectivités en charge de l'urbanisme ne supportent plus les coûts d'extension hors du terrain d'assiette de l'opération.
 - Un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'opération et au terrain sera réalisé conformément au PLU et au PPRi susvisés... Une demande au titre de la loi sur l'eau pourrait être exigée au regard de la superficie du terrain à aménager ;
- L'implantation de la voie et la délimitation des lots s'effectuera de manière à préserver au maximum les murs en restanque existants sur la parcelle ce qui permettra notamment de limiter les mouvements de sols et de respecter le porteur à connaissance définissant les aléas mouvements de terrain (cf. ci-après) ;
- Le cerfa et le plan de masse présentent des discordances quant aux superficies des lots suite au dépôt des pièces complémentaires. Les indications portées sur le plan de composition déposé le 27 février 2026 seront donc celles retenues ;
- L'éventuel projet de règlement du futur permis d'aménager ou les futurs projets devront respecter les règles d'implantation des constructions (par rapport à la voie, aux limites séparatives et entre elles), d'emprise au sol, de hauteur (limite ou H/2 sans être inférieur à 3m), d'aspect extérieur et d'intégration du projet, d'espaces libres et plantations, de places de stationnement (remarque : des places visiteurs devront être prévues par le lotisseur ou intégrées à chaque lot)...
- Nota : l'accès au chantier se fera par des camions adaptés en respectant les limitations de tonnage. En l'espèce, le tonnage maximum autorisé sur le chemin de Mucchitana a été abaissé à **10 tonnes** (arrêté n°ar-050424-050 du 5 avril 2024) et aucune dérogation spéciale ne pourra être accordée ;

Article 3 : Le terrain objet de la demande est grevé des servitudes d'utilité publique suivantes :

- **zone B1a** (risque modéré à sévère) du Plan de Prévention des Risques d'Incendie de Forêt susvisé. Nota : la Commune reste dans l'attente de la validation du SIS pour le projet ;
- **zone d'enjeux forts**, en **zone de production et d'aggravation du ruissellement**, mitoyenne à l'**aléa fort du ruissellement urbain** du Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé susvisé ;

COMMUNE DE VILLE-DI-PIETRABUGNO

Certificat n° **cu-240426-076-Suite***Domaine : 2.2 Actes relatifs au droit d'occupation ou d'utilisation des sols*

- **zone G1** (glissement niveau faible) du porter à connaissance mouvements de terrain susvisé ;
- **zone de risque environnemental lié à la présence d'amiante** ;
- **zone soumise à défrichement** (induisant une majoration du délai instruction ultérieurement) ;
- **zone de sensibilité archéologique** (induisant une majoration du délai instruction ultérieurement) ;
- **zone concernée par le PADDUC** susvisé ;
- **zone 1 de sismicité** (très faible) ;
- **catégorie 1 du potentiel radon** ;

A ce titre, le futur projet devra respecter les servitudes d'utilité publique susvisées et plus particulièrement :

- **Les dispositions de la zone B1a du PPRIF** et notamment la nécessité :
 - de mettre en sécurité le terrain par un entretien d'une zone débroussaillée à 50 m en périphérie de la zone B1a en préalable à tout aménagement ;
 - d'une voie de raccordement avec une pente moyenne inférieure à 15%. La chaussée sera carrossable en permanence ;
 - de la réalisation d'une aire de retournement et de la laisser libre afin de permettre à un véhicule pompier de faire demi-tour en 2 manœuvres ;
 - d'une manière générale, de respecter les règles de construction définies au titre 3 et à l'article 3 du titre 4 du règlement du PPRIF susvisé concernant par exemples les enveloppes des bâtiments (en dur), les ouvertures, les couvertures, le débroussaillage... ;
- **Les dispositions du PPRI** et notamment la nécessité de prévoir des mesures compensatoires à l'imperméabilisation ; de prévoir des clôtures permettant le libre écoulement des eaux de ruissellement ; que tous les murs privés soient surveillés et entretenus... ; d'une manière générale, de respecter les prescriptions définies au chapitre 5 du règlement du PPRI susvisé ;
- **Les dispositions du PAC mouvements de terrain** susvisé (doctrine à respecter) telles que notamment : la préconisation de la réalisation d'une étude géotechnique idoine, les déblais dégagés devront obligatoirement être évacués de la parcelle, les mouvements de sol seront limités au projet...
- Concernant **l'amiante naturelle**, un diagnostic amiante pourrait être à réaliser et en cas de détection d'amiante : le pétitionnaire veillera, en phase de travaux, à se conformer à toutes les réglementations et prendra toutes les mesures pour d'une part optimiser le réemploi sur le terrain des terres extraites, d'autre part pour garantir la sécurité des riverains et des ouvriers dans le cadre des travaux, de la manipulation et des transports de la terre amiantifère (prescriptions détaillées dans le guide de prévention INRS ED6142 « travaux en terrain amiantifère ») ;
- Le futur projet sera soumis à autorisation de **défrichement** (à solliciter auprès de la DDT 2B) ;
- Concernant la zone de **sensibilité archéologique** il est rappelé qu'en cas de découverte archéologique fortuite, intéressant la préhistoire, l'antiquité, le moyen-âge, l'histoire, l'art, et plus globalement l'archéologie lors des travaux, l'auteur de la découverte et le propriétaire du lieu sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet -direction régionale des affaires culturelles- qui pourra faire visiter les lieux où les découvertes ont été faites ainsi que les locaux où les objets ont été déposés et prescrire toutes les mesures utiles pour leur conservation (Code du patrimoine, livre V titre 3) ;

Article 4 : Le terrain objet de la demande est soumis au **Droit de Prémption Urbain simple**.

Article 5 : Un projet de révision générale du PLU est en cours (PADD débattu le 30 juillet 2025). **De ce fait, il pourra être opposé un sursis à statuer à toute demande d'autorisation d'urbanisme ultérieure.**

COMMUNE DE VILLE-DI-PIETRABUGNO**Certificat n° cu-240426-076-Suite****Domaine : 2.2 Actes relatifs au droit d'occupation ou d'utilisation des sols**

Article 6 : L'état des équipements publics existants ou prévus est le suivant (voir avis des concessionnaires susvisés et joints) :

Equipement	Terrain pouvant être desservi	Capacité suffisante	Gestionnaire du réseau	Observations
Eau potable	oui	oui	Acqua Publica	
Assainissement	non	non	Acqua Publica	Prévoir un système d'assainissement non collectif selon la nature du projet
Electricité	oui	oui	EDF	A déterminer par EDF
Voirie	oui	A déterminer	Voie publique + voirie interne privée du lotissement à créer	Caractéristiques des voies à contrôler lors du futur permis d'aménager. Exigences de sécurité à respecter. Limitations de tonnage sur le chemin de Mucchitana.

Article 7 : Les taxes suivantes pourront être exigées après la délivrance effective ou tacite d'un permis de construire, d'un permis d'aménager, ou en cas de non-opposition à une déclaration préalable :

- Taxe d'Aménagement Communale - Taux = 5 %
- Taxe d'Aménagement Départementale - Taux = 2,5 %
- Redevance d'Archéologie Préventive - Taux = 0,40 %

Article 8 : Les participations ci-dessous pourront être prescrites :

- Soit par un permis de construire ;
- Soit en cas de permis tacite ou de non-opposition à une déclaration préalable, par un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision tacite de non-opposition ;
- Soit en cas de permis d'aménager (les participations peuvent être prescrites sous la forme forfaitaire définie par l'article L 332-12) ;

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :

- Participations pour équipements publics exceptionnels (articles L.332-6-1 2°c) et L.332-8 du code de l'urbanisme) ;
- Participation pour équipements propres (article L.332-15 du code de l'urbanisme) ;

Participations préalablement instaurées par délibération :

- Participation pour le financement de l'assainissement collectif instaurée par délibération du conseil d'administration de la régie « Les Eaux du Pays Bastiais » en date du 16 février 2016.

Article 9 : Préalablement à l'édification de construction ou à la réalisation de l'opération projetée, les formalités ci-après devront être accomplies : demande de permis d'aménager suivie des demandes de permis de construire pour chaque lot.

Article 10 : Accords ou avis nécessaires selon l'opération envisagée : EDF, ACQUA PUBLICA, DRAC / SIS, DDT, CAB.

Article 11 : Le (ou les) demandeurs peut contester la légalité de la décision dans le mois qui suit la date de sa notification. La présente décision peut faire l'objet :

- d'un recours gracieux ou hiérarchique dans un délai d'un mois (article L.600-12-2 du code de l'urbanisme). Le silence gardé pendant plus de deux mois vaut rejet, sans proroger le délai de recours contentieux ;
- d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Bastia dans un délai de deux mois à compter de la notification (pétitionnaire) ou du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain (tiers), conformément à l'article R.600-2 du code de l'urbanisme. Tout recours doit être notifié à l'auteur de la décision et au titulaire de l'autorisation dans les conditions de l'article R.600-1 du code de l'urbanisme. Le Tribunal Administratif de Bastia peut être saisi par l'application « Télérecours citoyens », accessible par le site www.telerecours.fr

COMMUNE DE VILLE-DI-PIETRABUGNO

Certificat n° CU-240426-076-Suite

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

Durée de validité : Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si 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 au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

Effets du certificat d'urbanisme : le certificat d'urbanisme 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.

Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. 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 vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Article 12 : Le présent certificat sera notifié à la **SARL LA COLLINE DU GOLFE** représentée par **Monsieur CASALONGA Henri**.

Fait à **Ville-di-Pietrabugno**, le 24 avril 2026

Le Maire,



Michel ROSSI

Date d'affichage en mairie de l'avis de dépôt : 04/03/2026

Date de réception à la Préfecture du présent arrêté :

Date d'affichage en Mairie du présent arrêté :

Date de notification du présent arrêté :

24/04/2026
27/04/2026
24/04/2026