

**COMMUNE DE VILLE-DI-PIETRABUGNO****Domaine : 2.2 Actes relatifs au droit d'occupation ou d'utilisation des sols****Arrêté n° ar-050626-105 du 5 juin 2026****Accordant un permis de construire au nom de la Commune de Ville-di-Pietrabugno**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dossier n° <b>PC 02B 353 25 N 0008</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                           |
| Date de dépôt : <b>17 novembre 2025</b><br>Complété les : <b>10 mars 2026 et 11 mai 2026</b><br>Demandeur(s) : <b>Monsieur NINU Marc</b><br>Pour : <b>La surélévation d'une maison existante (création de 90 m<sup>2</sup> de surface de plancher), des modifications de façades ainsi que des régularisations : transformation du garage en RDJ et fermeture d'une terrasse (induisant la création de 89 m<sup>2</sup> de surface de plancher) ainsi que la création d'un garage</b><br>Surface de Plancher créée : <b>179 m<sup>2</sup></b><br>Adresse du terrain : 1055, route du Cap Corse - Lieu-dit « Palagaccio » à Ville-di-Pietrabugno (20200)<br>Références(s) cadastrale(s) : AC numéros 106-177-184-186 | <u>Surfaces de plancher en m<sup>2</sup> :</u><br><br>Surface existante : 129 m <sup>2</sup><br>Surface créée : 179 m <sup>2</sup><br>Surface totale : 308 m <sup>2</sup><br><br>Destination : habitation |

**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 Code de la Construction et de l'Habitation ;**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 Uef du Plan Local d'Urbanisme susvisé ;**Vu** l'arrêté n° ar-210526-093 du 21 mai 2026, transmis en préfecture le 21 mai 2026, portant délégation de fonctions et de signature des autorisations du droit du sol au profit de Monsieur Emmanuel PETRI-GUASCO ;**Vu** le décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive ;**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 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** l'arrêté préfectoral n° 2B-2019-01-14-003 du 14 janvier 2019 portant approbation des cartes de bruit stratégiques (CBS) des infrastructures de transports terrestres sur le territoire du département de la Haute-Corse dont le trafic routier annuel est supérieur à 3 millions de véhicules - 3ème échéance ;**Vu** la situation du projet en zone de forte probabilité d'occurrence de minéraux amiantifères (étude du BRGM sur le Grand Bastia de 2013 et réactualisée sur le site InfoTerre) ;**Vu** les délibérations du conseil d'administration d'Acqua Publica -la régie des Eaux du Pays Bastiais- en date des 16 février 2016, 27 mars et 4 décembre 2018, 14 octobre 2019, 7 janvier 2020 et 17 février 2022 relatives à l'instauration et au barème de la participation pour le financement de l'assainissement collectif ;**Vu** la demande de permis de construire présentée le 17 novembre 2025 par **Monsieur NINU Marc**, demeurant [REDACTED] et enregistrée sous le numéro PC 02B35325N0008 ;**Vu** l'objet de la demande consistant, sur un terrain situé 1055, route du Cap Corse - Lieu-dit « Palagaccio » à Ville-di-Pietrabugno (20200), **en la surélévation d'une maison existante (création de 90 m<sup>2</sup> de surface de plancher), des modifications de façades ainsi que des régularisations : transformation du garage en RDJ et fermeture d'une terrasse (induisant la création de 89 m<sup>2</sup> de surface de plancher) ainsi que la création d'un garage ;****Vu** les pièces complémentaires fournies en date des 10 mars 2026 et 11 mai 2026 ;**Vu** le formulaire d'attestation de la prise en compte de la réglementation environnementale RE2020 au dépôt de la demande de permis de construire établi le 17 novembre 2025 par Monsieur et Madame NINU ;**Vu** l'avis favorable de la Collectivité de Corse, Direction de l'Exploitation Routière de Haute-Corse, en date du 15 mai 2026 (avis joint) ;**Vu** l'avis favorable sous réserves de la Direction Régionale des Affaires Culturelles en date du 19 mai 2026 (avis joint) ;

## COMMUNE DE VILLE-DI-PIETRABUGNO

## Arrêté n° ar-050626-105-Suite

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

**Vu** l'avis favorable sous réserves d'Acqua Publica, la régie des eaux du pays bastiais, en date du 27 mai 2026 (avis joint) ;

**Vu** l'avis de la Commune de San-Martino-di-Lota en date du 1<sup>er</sup> juin 2026 indiquant qu'elle n'est pas concernée par le projet (avis joint) ;

**Vu** la demande de dérogation présente dans le dossier et notamment dans la notice architecturale ;

**Considérant** que l'article L.152-6 du Code de l'Urbanisme dispose que « *des dérogations au règlement du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu peuvent être autorisées [...] pour autoriser la surélévation d'une construction achevée depuis plus de deux ans, lorsque la surélévation a pour objet la création de logements ou un agrandissement de la surface de logement* » ;

**Considérant** que la construction existante, à usage d'habitation, a été édifiée dans les années 1960 et est achevée depuis plus de deux ans ;

**Considérant** que le projet consiste en la surélévation de cette construction afin d'augmenter la surface habitable du logement existant ;

**Considérant** que l'article Uef7 du règlement du Plan Local d'Urbanisme impose qu'en tout point de la construction, la distance par rapport au point le plus proche de la limite séparative soit égale ou supérieure à 4 mètres ;

**Considérant** que l'article Uef10 du règlement du Plan Local d'Urbanisme limite la hauteur des constructions à 6 mètres à l'égout du toit, mesurée à partir du terrain naturel ou excavé apparent, et fixe un gabarit maximal de type R+1 ;

**Considérant** que la construction existante est implantée sur un terrain en restanques et présente actuellement une configuration en rez-de-chaussée surmonté d'un étage, avec des retraits aux limites séparatives inférieurs à 4 mètres, le retrait minimal observé étant de 3,33 mètres ;

**Considérant** que cette situation résulte de l'implantation originelle du bâtiment et non du projet objet de la présente demande ;

**Considérant** que le projet de surélévation est conçu dans le prolongement des façades existantes ;

**Considérant** qu'une application stricte de l'article Uef7 conduirait à imposer un retrait de la surélévation par rapport aux niveaux inférieurs ;

**Considérant** qu'un tel retrait engendrerait des décrochements importants sur l'ensemble des façades et porterait atteinte à la cohérence architecturale, à la lecture volumétrique et à l'ordonnancement général de la construction existante ;

**Considérant** que le projet est réalisé sous la forme d'une toiture-terrasse permettant une intégration architecturale sobre tout en limitant son impact visuel et qu'il respecte la hauteur maximale de 6 mètres fixée par l'article Uef10 du règlement du Plan Local d'Urbanisme ;

**Considérant** toutefois que, du fait de la configuration du terrain en restanques et de l'organisation interne du bâtiment, le projet conduit à la création d'un niveau supplémentaire apparent, de sorte qu'il déroge à la limitation du gabarit à R+1 ;

**Considérant** que cette perception en R+2 résulte principalement de la topographie du terrain et non d'une augmentation significative de la hauteur de la construction. Il n'est en effet prévu qu'une augmentation de 0,67m par rapport au faitage actuel de la maison ;

**Considérant** que le projet ne modifie pas les conditions actuelles de prospect dès lors que l'emprise de la maison demeure inchangée et que les retraits existants aux limites séparatives ne sont pas aggravés ;

**Considérant** que la construction implantée sur la parcelle voisine cadastrées AC 185 présente un gabarit comparable voire plus imposant, de type R+2 ;

**Considérant** en outre que la construction édifiée sur la parcelle AC 107 présente un retrait inférieur à 4 mètres par rapport à la limite mitoyenne ;

**Considérant** que le projet s'inscrit ainsi dans un environnement bâti déjà caractérisé par des volumes et des hauteurs similaires et qu'il n'est pas de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, à la qualité architecturale du secteur ou aux conditions d'occupation des propriétés voisines ;

**Considérant** que la dérogation demandée demeure strictement limitée à ce qui est nécessaire à la réalisation du projet de surélévation du logement et qu'elle apparaît proportionnée au regard de la situation existante de la construction, des caractéristiques du terrain et de l'environnement bâti ;

**Considérant** dès lors qu'il y a lieu d'accorder une dérogation aux dispositions des articles Uef7 et Uef10 du règlement du Plan Local d'Urbanisme, en ce que le projet maintient une implantation à moins de 4 mètres des limites séparatives et déroge à la limitation du gabarit à R+1, conformément aux dispositions de l'article L.152-6 du Code de l'urbanisme ;

## **Arrête**

**Article 1<sup>er</sup> :** Le permis de construire est accordé sous réserve de l'observation des prescriptions mentionnées à l'article 2.

**COMMUNE DE VILLE-DI-PIETRABUGNO****Arrêté n° ar-050626-105-Suite****Domaine : 2.2 Actes relatifs au droit d'occupation ou d'utilisation des sols****Article 2 : Le permis de construire est assorti des prescriptions ci-après :**

- La mise en œuvre du projet sera en harmonie avec l'existant et conforme à la notice architecturale présente dans la demande (matériaux, couleur...) ;
- La teinte des enduits de façades sera conforme au dossier et au nuancier mairie ;
- Le traitement des menuiseries et volets sera conforme au dossier (rappel PVC exclu). En cas d'installation de volets roulants, les coffres seront intérieurs et donc non visibles sur les façades ;
- La toiture-terrasse sera végétalisée comme indiqué dans le dossier. Toute surélévation de l'acrotère sera soumise à validation préalable ;
- Toute autre modification sera soumise à autorisation préalable tout comme la modification des clôtures ou des abords ;
- Le projet ne prévoit pas la création d'un logement mais uniquement une surélévation du bâti existant. En cas de création de logement, un permis de construire modificatif devra être déposé et le projet devra respecter le PLU concernant le nombre de places de stationnement ;
- Conformément au décret du 29 juillet 2021 susvisé, le pétitionnaire devra fournir à l'achèvement de la construction : l'attestation de prise en compte de la réglementation environnementale ;
- Le projet devra impérativement respecter le coefficient d'espaces verts (25% minimum du terrain) et, si nécessaire, une partie du dallage sera revégétalisée ;
- **Accès/stationnements/retournement :**
  - 3 stationnements minimum seront présents sur l'unité foncière pour répondre aux obligations du PLU ;
  - Le retournement des véhicules devra impérativement s'effectuer sur l'unité foncière afin de n'occasionner aucune gêne pour la circulation publique. L'aire de retournement devra rester libre en permanence ;
  - Toute modification de l'accès existant sera soumise à autorisation préalable afin de s'assurer des conditions de sécurité ;
- **Réseaux :**
  - Le projet sera raccordé aux réseaux existants de la parcelle ;
  - Pour le raccordement technique des parcelles AC 106-177-184-186 sur le domaine public :
    - \*au réseau public d'eau potable : raccordable ;
    - \*au réseau public d'assainissement : raccordable ;
  - Le projet sera soumis à la Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC) pour un montant estimé à 2730 € selon les éléments d'informations transmis à l'appui de la demande d'instruction ;
- **Risques / SUP :**
  - Le projet doit respecter les dispositions du PPRi approuvé susvisé de la commune de Ville-di-Pietrabugno ;
  - Concernant la zone **de sensibilité archéologique** (cf. l'avis joint de la DRAC qui sera strictement respecté) : en l'état actuel des connaissances archéologiques sur le secteur concerné, de la nature et de l'impact des travaux projetés, les travaux ne semblent pas susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique. Ce dossier ne donnera donc lieu à aucune prescription d'archéologie préventive. Il est cependant 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 conformément à l'article L.531-14 du code du patrimoine ;
  - L'attention du pétitionnaire est attirée sur la présence **d'amiante naturel** sur le territoire communal. En cas de présence d'amiante sur le terrain, il veillera à se conformer à toutes les réglementations applicables, et prendra toutes les mesures destinées à limiter l'émission de fibres d'amiante dans l'atmosphère ;
- **Travaux de voirie :**
  - Dans le cas où votre projet nécessiterait une ouverture de voie (tranchées de raccordement aux divers réseaux...), une permission de voirie sera à solliciter auprès de la Collectivité de Corse. Il conviendra également de solliciter un arrêté de circulation auprès des services municipaux de la Mairie (☎ 04.95.32.88.32). De même, pour l'installation d'un échafaudage, d'une grue ou toutes autres occupations du domaine public, contactez le Maire pour obtenir une autorisation préalable (15 jours de délais) ;
  - L'accès au chantier se fera par des camions adaptés en respectant notamment les limitations de tonnage et la circulation ne pourra être interrompue ;
- Les terres, gravats, matériaux, etc. issus du chantier seront évacués vers des sites appropriés types centres de recyclage des déchets inertes du BTP ;
- Rappel : en cas de vente ou location, les dispositions relatives à l'accessibilité des locaux aux personnes handicapées seront strictement respectées ;

**COMMUNE DE VILLE-DI-PIETRABUGNO****Arrêté n° ar-050626-105-Suite****Domaine : 2.2 Actes relatifs au droit d'occupation ou d'utilisation des sols**

- Il appartient au pétitionnaire de prendre toute mesure de nature à assurer la sécurité des personnes et des biens. De ce fait, il est recommandé au pétitionnaire de vérifier la nature du sol au droit de leur projet et de prendre les mesures constructives adaptées ;
- La présente autorisation donnera lieu à la perception de la taxe d'aménagement et de la redevance d'archéologie préventive dont les montants vous seront notifiés ultérieurement par les services fiscaux.

**Article 3 : le permis de construire devra respecter les conditions ci-après :****Conditions dans lesquelles la présente autorisation devient exécutoire :**

Le 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 de Bastia 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 être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

**Durée de validité du permis :** Conformément à l'article R 424-17 du Code de l'Urbanisme, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours, le délai de validité du permis est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Conformément aux articles R.424-21 et R.424-22, l'autorisation peut être prorogée par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Dans ce cas, la demande de prorogation est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

Le bénéficiaire du permis **peut commencer les travaux après avoir :**

- **adressé au Maire**, en trois exemplaires, une Déclaration d'Ouverture de Chantier (le modèle de déclaration CERFA n° 13407\*02 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du Gouvernement) ;
- **installé sur le terrain**, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A.424-15 à A.424-19, est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du Gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux.

**Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :**

- **dans le délai de deux mois** à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaire(s) du permis au plus tard 15 jours après le dépôt du recours.
- **Dans le délai de trois mois** après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire(s) du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

**L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers :** elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles de servitude d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

**Les obligations du bénéficiaire de l'autorisation :** Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du Code des assurances.

**Article 4 :** Le présent arrêté sera transmis au Représentant de l'Etat, notifié au bénéficiaire de l'autorisation, affiché, et publié en la forme accoutumée.

Fait à **Ville-di-Pietrabugno**, le 5 juin 2026

Par délégation du Maire,  
L'Adjoint Délégué à l'Urbanisme

E. Petri  


Antoine PETRI-GUASCO

Date d'affichage en mairie de l'avis de dépôt : 21/11/2025

Date de réception à la Préfecture du présent arrêté :

Date de notification du présent arrêté :

Date d'affichage en Mairie du présent arrêté :

09/06/2026