

COMMUNE DE VILLE-DI-PIETRABUGNO

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

Arrêté n° ar-030826-149 du 3 août 2026

Accordant un permis de construire au nom de la Commune de Ville-di-Pietrabugno

Dossier n° PC 02B 353 26 N 0003	
Date de dépôt : 5 juin 2026 Complété le : 26 juin 2026 Demandeur(s) : Madame NADJI-TERRACHON Laetitia et Monsieur MARRAS Eric Pour : La construction d'une maison individuelle avec piscine et la démolition d'un bâti existant Surface de Plancher créée : 175,45 m² Adresse du terrain : route de Casevecchie – RD 31 – Casevecchie à Ville-di-Pietrabugno (20200) Références(s) cadastrale(s) : D numéros 832-833-1444	<u>Surfaces de plancher en m² :</u> Surface existante : 0 m² Surface créée : 175,45 m² 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 et R.421-26 à 29 ;

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 Ub 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 la loi 2000-108 du 10 février 2000 relative à la modernisation et au développement du service public de l'électricité ;

Vu la loi du 3 janvier 2003 relative à la sécurité des piscines et ses décrets d'application des 31 décembre 2003 et 7 juin 2004 ;

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 le règlement applicable en zone de risque modéré (B1) du PPRIF approuvé susvisé ;

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 le règlement applicable en zone de ruissellement (induit de ruissellement) du PPRI approuvé susvisé ;

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 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 zones G1 (nord du terrain) et G2 (partie sud du terrain – projet non concerné) du porter à connaissance mouvements de terrain susvisé ;

Vu la situation du projet en zone de 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 5 juin 2026 par **Madame NADJI-TERRACHON** Laetitia et **Monsieur MARRAS** Eric, [REDACTED] ;

[REDACTED] et enregistrée sous le numéro PC 02B35326N0003 ;

Vu l'objet de la demande consistant, sur un terrain situé route de Casevecchie - RD 31 - Casevecchie à Ville-di-Pietrabugno (20200), en la **construction d'une maison individuelle (d'une surface de**

COMMUNE DE VILLE-DI-PIETRABUGNO

Arrêté n° ar-030826-149-Suite

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

plancher de 175,45 m²) avec piscine (d'une superficie de bassin de 30m²) et la démolition d'un bâti existant (d'une emprise au sol de 50m²) ;

Vu les pièces complémentaires fournies en date du 26 juin 2026 ;

Vu le courrier de la préfecture de Haute-Corse en date du 7 août 2025 stipulant que les parcelles cadastrées section D n°s 832-833-1444 sur la commune de Ville-di-Pietrabugno sont situées sur une zone constituée de parcs ou jardins clos et attenants à une habitation principale et que l'autorisation préalable au défrichement n'a pas lieu d'être obtenue ;

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 par Madame NADJI-TERRACHON Laetitia ;

Vu la mission géotechnique G2 AVP en date du 26 juin 2026 de la société Rocca e Terra concernant la vérification de la stabilité d'un mur de soutènement existant ;

Vu l'avis favorable sous réserves de la Collectivité de Corse, direction générale adjointe en charge des mobilités, des interconnexions, du numérique et des transports - Direction de l'Exploitation Routière - en date du 21 juillet 2026 (avis joint) ;

Vu l'avis favorable sous réserves d'Acqua Publica, la régie des eaux du pays bastiais, en date du 24 juillet 2026 (avis joint) ;

Vu l'avis favorable sous réserves d'EDF en date du 30 juillet 2026 (avis joint) basé sur une puissance de raccordement de 12 kVA monophasé ;

Arrête

Article 1^{er} : Le permis de construire est accordé sous réserve de l'observation des prescriptions mentionnées à l'article 2.

Article 2 : Le permis de construire est assorti des prescriptions ci-après :

➤ **Le projet doit respecter les dispositions de la zone B1 du Plan de Prévention des Risques d'Incendie de Forêt (PPRIF)** approuvé susvisé de la commune de Ville-di-Pietrabugno et notamment :

- Respecter les obligations légales de débroussaillage ;
- Respecter les règles de construction définies à l'article 3 du titre 3 du règlement du PPRIF susvisé concernant par exemples les enveloppes des bâtiments (en dur), les ouvertures, les couvertures... ;
- D'une manière générale, il conviendra de respecter les prescriptions définies au titre 3 et à l'article 3 du titre 4 du règlement du PPRIF susvisé ;

➤ **Le projet doit respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI)** approuvé susvisé (ruissellement urbain) de la commune de Ville-di-Pietrabugno et notamment :

- Les mesures compensatoires à l'imperméabilisation prévues dans le projet devront être réalisées ;
- les clôtures devront permettre le libre écoulement des eaux de ruissellement. Aucun mur, muret ou aménagement ne devra faire obstacle à l'écoulement des eaux ;
- tous les murs privés seront surveillés et entretenus ;
- la façade amont exposée aux eaux de ruissellement ne devra comporter aucune ouverture à moins de 50cm du niveau au-dessus du terrain... ;
- en tout état de cause, le projet ne devra pas aggraver le risque ;
- D'une manière générale, il conviendra de respecter les prescriptions définies au chapitre 5 du règlement du PPRI susvisé ;

➤ Le terrain est concerné par **les aléas mouvements de terrain G1** (glissement niveau faible) et **G2** (glissement niveau moyen – projet non concerné) inscrits dans le porter à connaissance de la Préfecture de Haute-Corse susvisé. Il est préconisé la réalisation d'une étude géotechnique idoine avant le démarrage du chantier. En tout état de cause, le projet devra respecter les dispositions de la doctrine du porter à connaissance définissant les aléas mouvements de terrain susvisé et notamment que : les déblais dégagés et non nécessaires à la construction devront obligatoirement être évacués de la parcelle ; les mouvements de sol seront limités au projet ; afin de privilégier une parade naturelle, il est fortement préconisé de conserver un maximum le couvert végétal existant et de conserver les terrasses/restanques anthropiques...
Nota : aucune construction (ou mouvements de sols) ne pourra être réalisée dans la zone G2 sans une étude préalable et le dépôt d'un permis de construire modificatif ;

➤ **L'aléa amiante**, défini par l'étude du BRGM, indique que le terrain se situe dans une zone où la présence d'amiante est caractérisée par une **probabilité faible à moyenne** (voire partialement en zone **forte** selon la cartographie actualisée). Une étude spécifique est donc fortement recommandée avant le démarrage du chantier.

En cas de détection d'amiante, les prescriptions détaillées notamment dans le guide de prévention INRS ED6142 « *travaux en terrain amiantifère* » seront respectées : à titre d'exemples, toutes les mesures seront prises pour le traitement des terres extraites et pour garantir la sécurité des riverains et des ouvriers dans le cadre des travaux, de la manipulation et des transports de la terre amiantifère. Le pétitionnaire

COMMUNE DE VILLE-DI-PIETRABUGNO

Arrêté n° ar-030826-149-Suite

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

prendra toutes les mesures destinées à limiter l'émission de fibres d'amiante dans l'atmosphère. Dans le cas où des travaux viendraient exposer, à l'air libre, des sols ou des roches contenant de l'amiante naturel, il devra obligatoirement les recouvrir en fin de chantier afin de ne pas augmenter le risque d'émission de fibres dans l'environnement atmosphérique...

➤ 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 ;

➤ Les préconisations émises par la société Rocca e Terra dans la mission géotechnique G2 AVP en date du 26 juin 2026 susvisée seront strictement respectées afin notamment de ne pas déstabiliser le mur bordant la route territoriale RD 31 et maintenir le drainage du mur ;

➤ La prescription de la Collectivité de Corse relative au **mur de soutènement bordant la route territoriale RD 31** sera strictement respectée à savoir : préalablement à la réalisation des travaux, les pétitionnaires devront soumettre au visa de la Direction de l'Exploitation Routière, **la mission géotechnique G2 PRO** relative à l'ouvrage projeté le long du mur de soutènement bordant la RD 31, afin de vérifier la conformité des dispositions techniques retenues et garantir la stabilité de l'ouvrage ainsi que la préservation du domaine public routier. Cette étude devra également remise à la mairie ;

➤ Au regard de l'aléa mouvements de terrain, de la configuration du terrain et de la RD 31 en surplomb, une étude spécifique relative au dimensionnement des fondations et aux dispositions constructives (maison, plateforme et piscine) est fortement recommandée avant le démarrage des travaux. Par ailleurs, **aucun mouvement de sol ou mur de soutènement supplémentaire ne sera réalisé sans autorisation préalable** ;

➤ La partie du terrain sous la plateforme de stationnements sera remblayée conformément au dossier afin de respecter les dispositions de l'article Ub6 (4m de retrait minimum) et que la plateforme ne soit pas assimilée à une construction ;

➤ Pour autant, les murs de clôture à créer (en surplomb des murs existants) **ne pourront excéder une hauteur supérieure à 2m** conformément au PLU notamment en façades sud-ouest et nord-est. Certains murs prévus devront donc être rabaissés par rapport aux indications portées sur les plans. Nota : une partie du mur de clôture représenté en façade nord-est, sous la plateforme, ne mentionne pas le mur existant ;

➤ La hauteur de la construction sera conforme au projet afin de respecter la hauteur de vue définie dans le PLU ;

➤ L'implantation des constructions par rapport aux limites et à la voie sera conforme aux indications portées dans le dossier ;

➤ La teinte des enduits de façades sera conforme au nuancier mairie. Les parties de façades en pierres et/ou les murs seront réalisés selon l'appareillage traditionnel ;

➤ Les menuiseries et volets seront conformes à la demande. Les volets roulants pourront être autorisés si les coffres sont intérieurs et donc non visibles sur les façades ;

➤ Les baies présenteront en général une hauteur supérieure à leur largeur ;

➤ Les tuiles seront de couleur foncée. La toiture-terrasse ne sera pas accessible et sera végétalisée comme stipulé dans le dossier. Toute modification des toitures sera soumise à autorisation préalable ;

➤ Les pétitionnaires devront s'assurer de la stabilité des murs existants avant de les élever. Toute modification sera soumise à autorisation préalable. Tous les murs seront agrémentés de végétation montante ou retombante (y compris au niveau de la piscine). Tout mur supplémentaire fera l'objet d'un permis modificatif comme indiqué précédemment ;

➤ La minéralisation de la parcelle sera compensée par un apport végétal d'essences locales ; Les arbres supprimés seront remplacés ou déplacés ;

➤ L'emprise au sol et les espaces verts seront conformes au projet. Toute modification de ces surfaces sera soumise à autorisation préalable ;

➤ Le projet ne devra pas porter atteinte à l'écoulement des eaux de ruissellement sur la route départementale ni dans l'emprise publique en limite nord-est ;

➤ **Accès à la route territoriale RD 31 :**

- Le pétitionnaire devra solliciter une autorisation de voirie auprès de la Collectivité de Corse pour la création de l'accès, avant tout commencement de travaux. L'accès devra respecter l'ensemble des conditions de sécurité, aussi bien du point de vue de la visibilité que de sa géométrie ;

- Le projet étant situé en aval de la voirie, le pétitionnaire devra prendre à sa charge toutes les dispositions nécessaires afin de recevoir et canaliser les eaux de ruissellement issues des fonds en amonts, conformément à la réglementation ;

- La plateforme d'accès sera au même niveau que la RD 31 et ne pourra donc présenter une déclivité supérieure à 5% ;

➤ **Stationnements/retournement :**

- 3 stationnements minimum seront présents sur l'unité foncière pour répondre aux obligations du PLU ;

COMMUNE DE VILLE-DI-PIETRABUGNO

Arrêté n° ar-030826-149-Suite

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

- 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 des accès ou l'installation ultérieure d'un portail sera soumise à autorisation préalable afin de s'assurer des conditions de sécurité. En tout état de cause, il est rappelé que, pour l'installation d'un portail, la distance entre la voie et le portail devra être égale à la longueur d'un véhicule ce qui semble difficilement réalisable en l'espèce ;
- **Réseaux** (cf. avis susvisés des concessionnaires) :
 - Pour la raccordabilité technique des parcelles D n°s 832-833-1444 sur le domaine public :
 - *au réseau public **d'eau potable** : raccordable ;
 - *au réseau public **d'assainissement** : raccordable par pompage ;
 - Le projet sera soumis à la Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC) pour un montant évalué à 2405 € selon les éléments transmis à l'appui de la demande d'instruction ;
 - **Electricité** : la puissance de raccordement retenue pour le projet est de 12 kVA monophasé. La réponse d'EDF est donnée à titre indicatif et est susceptible d'être revue dans le cas :
 - *de la non obtention des servitudes de passage éventuellement nécessaires ;
 - *de la non obtention des autorisations administratives ou de prescriptions administratives ;
 - *d'une évolution du réseau électrique depuis la date de la demande en objet ;
 - *d'une évolution de la demande du pétitionnaire (puissance, situation...) ;
 - 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.
 - **Eaux pluviales** : conformément au PPRI et au PLU, des mesures compensatoires à l'imperméabilisation des sols générée par le projet seront prévues. Ainsi, les éléments techniques relatifs à l'installation de la cuve de rétention et du devenir des eaux à la sortie de la cuve seront fournis à la DAACT ;
- **Piscine** :
 - les vidanges périodiques de la piscine devront être effectuées par les soins d'une entreprise spécialisée
 - les eaux de lavage des filtres de la piscine pourront être évacuées vers le réseau d'assainissement existant au débit maximum de 1l/s et par temps sec ou via un drain d'épandage avec réalisation d'une étude pédologique préalable pour ce type d'installation et dépôt d'un permis de construire modificatif. Dans tous les cas, aucun rejet des eaux de lavage de filtres ne pourra s'effectuer vers les terrains voisins ;
 - Les dispositions des décrets relatifs à la sécurité des piscines susvisés seront strictement respectées ;
 - Il est précisé que le local technique de la piscine est constitutif de surface de plancher si sa hauteur sous-plafond est supérieure à 1,80m. S'il n'a pas été comptabilisé comme tel, une demande de permis de construire modificatif devra être sollicitée ;
- **Concernant la tenue et la mise en place du chantier** : le projet étant situé en contrebas de la route territoriale RD 31, un plan de phasage chantier sera soumis pour validation à la Commune au moins 30 jours avant le démarrage des travaux afin d'éviter tout désordre sur la voie ou toute fermeture de voie ;
- **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 - 15 jours de délais). Il en va de même pour l'installation d'un échafaudage, d'une grue ou toutes autres occupations du domaine public, contactez la Mairie pour obtenir une autorisation préalable ;
 - **Par ailleurs, afin d'éviter des ouvertures multiples de tranchées, le pétitionnaire est invité à prévoir une tranchée unique rassemblant les divers réseaux.**
 - 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 tout comme les gravats issus de la démolition ;
- 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.

COMMUNE DE VILLE-DI-PIETRABUGNO

Arrêté n° ar-030826-149-Suite

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

- Par ailleurs, 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

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 3 août 2026

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

E. Petri


Emmanuel **PETRI-GUASCO**

Date d'affichage en mairie de l'avis de dépôt : 19/06/2026

Date de réception à la Préfecture du présent arrêté :

Date de notification du présent arrêté :

Date d'affichage en Mairie du présent arrêté :

24/08/2026