REPUBLIQUE FRANCAISE

Peypin

DOSSIER : N° CU 013 073 24 00001
Déposé le : **24/01/2024**
Demandeur : **MARTIN Françoise**
Nature des travaux : **Construction d'une maison individuelle**
Sur un terrain sis à : **Route départementale 908 à PEYPIN (13124)**
Référence(s) cadastrale(s) : **73 AY 1**

ARR_URB_2024_033

CERTIFICAT D'URBANISME NON REALISABLE
prononcé au nom de la commune de PEYPIN

Le Maire de la Commune de PEYPIN

Vu la demande présentée le 24/01/2024 par Madame MARTIN Françoise, en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1 a) 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 :

- cadastré 73 AY0001 ;
- situé Route départementale 908 à PEYPIN (13124) ;

et précisant, en application de l'article L.410-1 b) du code de l'urbanisme, si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en la construction d'une maison individuelle ;
VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;
VU le Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Pays d'Aubagne et de l'Etoile approuvé par délibération du CM (....) le 29/06/2023 ;
VU la situation du terrain en zone UD1 et en zone Ns ;

VU l'avis avec prescriptions du Service Pluvial AMP Métropole en date du 06/02/2024 ;
VU l'avis Favorable de ENEDIS en date du 13/02/2024 ;
VU l'avis Favorable avec prescriptions du SIBAM en date du 23/02/2024 ;
VU l'avis Favorable avec prescriptions du Conseil Départemental Pôle Route en date du 27/02/2024 ;
VU l'avis Défavorable de la SPL L'Eau des Collines"- Service Assainissement en date du 07/02/2024 et transmis à la mairie le 14/02/2024 ;

CONSIDERANT l'article UD 13b) du règlement du Plan Local d'Urbanisme intercommmunal du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, lequel dispose que *« Toutes constructions ou installations alimentées en eau doivent être raccordées au réseau public d'assainissement collectif » ;*
CONSIDERANT qu'au regard de l'avis de la SPL Eau des Collines – service assainissement, en date du 07/02/2024, le projet n'est pas raccordable au réseau d'assainissement collectif existant ;
CONSIDERANT ainsi que le projet ne respecte pas l'article 13b) de la zone UD et ne peut être autorisé en l'état ;

CERTIFIE

Article 1

Le terrain objet de la demande **ne peut pas être utilisé** pour la réalisation de l'opération envisagée pour les raisons mentionnées aux considérants ci-dessus.

Article 2

Le terrain est situé dans une Commune dotée du Plan Local d'Urbanisme intercommunal susvisé.
La parcelle AY0001 se situe en zone UD1 (1 547 m²) et en zone Ns (121 238 m²).

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables : art. L.111-1-4, art. R111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21.

Le terrain est grevé des servitudes suivantes :

- Le terrain est situé en zone rouge incendie, dite zone inconstructible (121 236 m²) ;
- Le terrain est situé en zone bleue incendie, dite zone à prescriptions (1 549 m²) ;
- Le terrain est impacté par une zone à emprise maximale de ruissellement, dite zone inconstructible (449 m²) ;
- Le terrain est situé en périmètre soumis à autorisation de défrichement ;
- Le terrain est situé dans le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Thématique (OAP) : Trame Verte et Bleue (TVB) (122 785 m²) ;
- Le terrain est situé dans le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Thématique (OAP) : Qualité d'Aménagement et Forme Urbaine (QAFU) (1 547 m²) ;
- Le terrain est situé dans le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Thématique (OAP) : Cycle de l'Eau (1 547 m²) ;
- Le terrain est situé en zone B1 (fortement exposé) et en zone B2 (faiblement à moyennement exposée) du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles – Mouvements différentiels de terrain, Phénomène de retrait gonflement des argiles, approuvé par arrêté préfectoral le 27/02/2017 ;
- Le terrain est situé en zone « Violet » du Plan de Prévention des Risques Miniers (lignite) et Carrières souterraines (pierre à ciment) approuvé par arrêté préfectoral le 15/04/2022 ;

Article 3

Conformément à la délibération n° URBA-059-14360/23/CM, est institué un Droit de Préemption Urbain (DPU) simple sur l'ensemble des zones U et AU du PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Etoile.
Le terrain est situé dans une zone de préemption périmètre sensible, au bénéfice du Département des Bouches-du-Rhône.

Article 4

La situation des équipements est la suivante :

RESEAUX	Desserte	Précision
Eau potable	Raccordable au réseau d'eau potable	Raccordement possible au niveau de la RD908
Eaux pluviales	Cf porté à connaissance transmis par le service pluvial de la Métropole	Consultation du service pluvial de la Métropole lors de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme
Eaux usées	La parcelle ne se situe pas dans le zonage d'assainissement collectif	/
Electricité	Le raccordement au réseau public peut être réalisé par un branchement	/
Voirie	Un seul accès pourra être autorisé	L'accès existant présente de bonnes conditions de sécurité et de visibilité pour l'insertion sur la RD

Si l'extension du réseau public n'est pas prévue ; la construction sera subordonnée à un raccordement individuel. Ce raccordement sera financé avec l'accord du demandeur dans les conditions mentionnées à l'article L. 332-15 du code de l'urbanisme.

Article 5

Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable.

TA Communale	Taux = 5 %
TA Départementale	Taux = 1,25 %
Redevance d'Archéologie Préventive	Taux = 0,40 %

Les participations ci-après pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas elles seront mentionnées dans l'arrêté de permis de construire : participation pour équipements publics exceptionnels, Participation pour le Financement du Réseau d'Assainissement Collectif.

PEYPIN, le 0 8 MARS 2024

Frédéric GIBELOT
Maire de PEYPIN

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

Le (ou les) demandeur(s) 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.

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.

A défaut de notification d'une décision expresse portant prorogation du certificat d'urbanisme dans le délai de deux mois suivant la réception en mairie de la demande, le silence gardé par l'autorité compétente vaut prorogation du certificat d'urbanisme. La prorogation prend effet au terme de la validité de la décision initiale (Art. .R. 410-17-1)

Le délai de dix-huit mois prévu au quatrième alinéa de l'article L. 410-1 court à compter de la date d'acquisition du certificat d'urbanisme tacitement obtenu en application des dispositions de l'article R. 410-12, nonobstant toute délivrance ultérieure d'un certificat d'urbanisme exprès.

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. 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.