



ARR\_URB\_2024\_126

## 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 01/08/2024 par la SCI LE PUIT DE L'ETOILE, représentée par Monsieur TCHERCHIAN Marc, 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 :

- o Cadastré : 73 AZ 120 ;
- o Situé : 2 PUIITS ARMAND 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 de 3 bâtiments comportant 8 logements ;

VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;

VU le Plan de Prévention des Risques retrait-gonflement des argiles approuvé le 27/02/2017 ;

VU le Plan de Prévention des Risques Miniers (lignite) / carrières souterraines (pierre à ciment) approuvé le 15/04/2022 ;

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 UT2 ;

VU la Consultation du service des ordures ménagères en date du 06/08/2024 ;

VU la Consultation du SDIS 13 – Groupement Sud en date du 06/08/2024 ;

VU l'avis Favorable avec prescriptions de la Direction des Services Techniques en date du 07/08/2024 ;

VU l'avis de la SPL L'Eau des Collines"- Service Assainissement en date du 07/08/2024 ;

VU l'avis Sans Objet de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine des Bouches-du-Rhône en date du 12/08/2024 ;

VU l'avis Favorable avec prescriptions de ENEDIS en date du 29/08/2024 ;

VU l'avis Favorable du SIBAM en date du 03/09/2024 ;

VU l'avis Défavorable du Service Pluvial AMP Métropole en date du 03/09/2024 ;

VU l'avis Favorable de l'Architecte Conseil du C.A.U.E. des Bouches-du-Rhône en date du 06/09/2024 ;

**CONSIDERANT** l'article UT 4 du règlement du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, relatif à l'emprise au sol des constructions, lequel dispose que « En l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, l'emprise au sol au sens du présent PLUi de la totalité des constructions est inférieure

ou égale à 30 % de la surface du terrain. Lorsque, au sens de l'article R.111-21 du Code de la construction et de l'habitation, l'ensemble des logements font preuve d'exemplarité énergétique ou d'exemplarité environnementale ou sont considérées comme à énergie positive, l'emprise au sol au sens du présent PLUi maximale de la totalité des constructions qui est définie par l'article 4a peut être augmentée de 5 points, pour atteindre 35 %. » ;

**CONSIDERANT** que les plans transmis présentent une superficie de parcelle à détacher de 682 m<sup>2</sup>, et que ces mêmes plans mentionnent par ailleurs une superficie de parcelle de 700 m<sup>2</sup>, puis de 714 m<sup>2</sup>, présentant de fait des incohérences quant à la superficie de la parcelle ;

**CONSIDERANT** que les plans transmis mentionnent une emprise au sol maximale possible de 250 m<sup>2</sup> (calculée sur une superficie de 714 m<sup>2</sup>), et que ces mêmes plans indiquent par ailleurs une emprise au sol maximale de 239 m<sup>2</sup> (calculée sur une superficie de 700 m<sup>2</sup>), présentant de fait des incohérences quant à la superficie de la parcelle et de l'emprise maximale autorisée ;

**CONSIDERANT** ainsi que le dossier transmis présente des incohérences ne permettant pas de vérifier la conformité du projet à l'article 4 de la zone UT relatif à l'emprise au sol des constructions ;

**CONSIDERANT** l'avis Favorable avec prescriptions de la Direction des Services Techniques en date du 07/08/2024, lequel dispose que « Les pièces font apparaître 8 places de parking réparties en une grappe de 6 places et 2 places supplémentaires sur le lot 1. La notice descriptive ne fait pas mention de l'accès aux deux places du lot 1 et que les plans mentionnent 16 places. Ces éléments doivent être clarifiés. Les aménagements des stationnements devront être réalisés de manière à ce que les mouvements entrants et sortants entre la voie et le projet se fassent en marche avant. Les girations devront apparaître. Les longueurs et largeurs des places devront être précisées. La voie de circulation entre le projet et les bâtis existants devra permettre une évacuation efficace des eaux de pluie, sans aggravation du risque ou de l'impact pour les parcelles voisines. » ;

**CONSIDERANT** l'article UT 11, du règlement du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, relatif au stationnement, lequel dispose que pour les constructions à destination de « Logement », « En dehors de la zone de bonne desserte, il convient de prévoir pour les résidents, au minimum 2 places par logement créé [...] ; Pour les visiteurs, minimum 1 place pour 3 logements créés lorsque la totalité des constructions dépasse 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées ou en cas d'opération d'ensemble. Pour les deux-roues motorisés, minimum 1 place par tranche entamée de 6 places de voitures exigées. Pour les vélos, pour les bâtiments d'habitation à usage principal, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 0,75 m<sup>2</sup> par logement de 2 pièces ou moins, de 1,5 m<sup>2</sup> par logement de 3 pièces ou plus, avec une surface minimale totale de 3 m<sup>2</sup>. » ;

**CONSIDERANT** qu'au regard du dossier transmis, 16 places de stationnements sont mentionnées mais seulement 11 places de stationnements sont matérialisées sur les différents plans, générant un manque de 5 places de stationnement ;

**CONSIDERANT** que le dossier transmis ne matérialise ni les places visiteurs qui doivent être au nombre de 3, ni les places des deux-roues motorisés qui doivent également être au nombre de 3 ;

**CONSIDERANT** ainsi que le dossier transmis présente des incohérences sur le nombre de places mentionnées et matérialisées et ne permet pas de vérifier la conformité du projet à l'article 11 de la zone UT relatif au stationnement ;

**CONSIDERANT** l'article UT 13 du règlement du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, relatif à la gestion des eaux pluviales, lequel dispose que « Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des ruissellements par temps de pluie doit faire l'objet d'aménagements permettant d'éviter, réduire et compenser l'imperméabilisation. L'infiltration au terrain est la règle [...] » ;

**CONSIDERANT** l'avis Défavorable du Service Pluvial AMP Métropole en date du 03/09/2024 stipulant que « Le volet pluvial est absent. Le futur projet devra se conformer à l'article 13 du P.L.U.I de la Métropole Aix-Marseille Provence relatif à la gestion des eaux pluviales. Toute imperméabilisée créée devra faire l'objet d'une compensation sur la base de 60 litres/m<sup>2</sup> imperméabilisé. Il n'y a pas de réseau EP public à proximité du projet, l'infiltration sur la parcelle est à privilégier. Il conviendra de fournir un détail du réseau de collecte des eaux allant vers le système de rétention et d'infiltration, ainsi qu'un plan et une coupe côtés. Le terrain est sous PPR phénomène de retrait/gonflement des argiles, l'infiltration se fera donc à 5 mètres minimum de toute construction, en partie basse et à bonne distance des limites de propriété afin de ne pas générer de nuisances sur les fonds

#### Article 4

La situation des équipements est la suivante :

RESEAUX	Desserte	Précision
Eau potable	Raccordable au réseau d'eau potable	Raccordement possible au niveau du Chemin du Puits Armand sur la conduite existante
Eaux pluviales	Le futur projet devra se conformer à l'article 13 du P.L.U.I relatif à la gestion des eaux pluviales	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 ne peut être réalisé uniquement par un branchement. Des travaux d'extension de réseau sont nécessaires	/
Voirie	Les espaces de desserte interne doivent disposer d'au moins deux accès, sauf impossibilité technique, sur une voie de desserte externe, existante ou à créer, dont la localisation est déterminée au regard du fonctionnement et de la composition de la trame viaire environnante	A l'intérieur des opérations d'ensemble, dans la mesure du possible, les accès sont mutualisés

#### Article 5

Tout projet devra se conformer aux dispositions générales du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, relatives au risque incendie.

#### Article 6

La parcelle se situant dans un périmètre de protection au titre des abords de monuments historiques, toute division en vue de bâtir sera soumise au dépôt d'un permis d'aménager.

#### Article 7

Tout projet prévoyant la construction de 2 logements ou plus, devra comporter un pourcentage de logements sociaux de 30%.

#### Article 8

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.

inférieurs. L'ouvrage devra pouvoir se vidanger en moins de 48h, s'il est enterré, il doit être accessible pour l'entretien. Prévoir des regards aux extrémités. » ;

**CONSIDERANT** que le dossier transmis ne permet pas de vérifier la conformité du projet à l'article 13 de la zone UT relatif à la gestion des eaux pluviales ;

**CONSIDERANT** l'article UT 13b) du règlement du Plan Local d'Urbanisme intercommunal 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 07/08/2024, la parcelle concernée par le projet ne se situe pas dans le zonage d'assainissement collectif ;

**CONSIDERANT** ainsi que le projet ne respecte pas l'article 13b) de la zone UT 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 d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal.  
La parcelle AZ 120 se situe en zone UT2.

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 bleue incendie, dite zone à prescriptions ;
- Le terrain est situé dans un périmètre de protection au titre des abords de monuments historiques (AC1 – Château de Valdonne) ;
- Le terrain est situé dans un secteur de mixité social n°44 avec un pourcentage de logements sociaux de 30%. Le seuil de déclenchement est de 2 logements ;
- Le terrain est concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation Thématique (OAP) : Trame Verte et Bleue (TVB) ;
- Le terrain est concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation Thématique (OAP) : Qualité d'Aménagement et Forme Urbaine (QAFU) ;
- Le terrain est concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation Thématique (OAP) : Cycle de l'Eau ;
- Le terrain est situé en zone B1 (zone fortement 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 « Bleu – B2 » 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.

PEYPIN, le 30 SEP. 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.

