



ARR_URB_2025_009

CERTIFICAT D'URBANISME POSITIF

Délivré au nom de la commune de PEYPIN

Le Maire de la Commune de PEYPIN

VU la demande présentée le 02/12/2024 par la MAIRIE DE PEYPIN, représenté par Monsieur Frédéric GIBELOT, 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 Cadastéré : 73 AR 87 ;
- o situé : LE CHATEAU 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 création de 3 lots à bâtir ;

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 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 ;

VU l'avis Favorable avec réservé de ENEDIS en date du 09/12/2024 ;

VU l'avis Favorable avec réserve de la SPL L'Eau des Collines"- Service Assainissement en date du 11/12/2024 et transmis à la mairie le 20/12/2024 ;

VU le porté à connaissance transmis par le Service Pluvial AMP Métropole en date du 24/12/2024 ;

VU la consultation du SIBAM en date du 05/12/2024, réputée favorable le 06/01/2025 ;

CERTIFIE

Article 1

Le terrain objet de la demande peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée.

Article 2

Le terrain est situé dans une Commune dotée d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Le terrain est situé en zone UD1.

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 concerné par une zone située en espace boisé classé ;
- Le terrain est situé dans une zone soumise à autorisation de défrichement ;
- 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 B2 (zone 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 ;

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.

Article 4

La situation des équipements est la suivante :

RESEAUX	Desserte	Précision
Eau potable	Consultation au dépôt du PA / PC	/
Eaux pluviales	Le futur projet devra se conformer à l'article 13 du P.L.U.I relatif à la gestion des eaux pluviales	C.F porté à connaissance du service pluvial AMP Métropole en date du 24/12/2024
Eaux usées	La parcelle pourra se raccorder sur le réseau public d'assainissement collectif existant situé sur l'Avenue Marcel Pagnol via une servitude de passage en tréfonds ou par un réseau privé	C.F avis de la SPL Eau des Collines en date du 11/12/2024
Electricité	Le raccordement au réseau public peut être réalisé par un branchement avec des travaux sur le réseau (extension)	C.F avis de ENEDIS en date du 09/12/2024
Voirie	Tout projet devra se conformer aux dispositions générales relatives au risque incendie	L'accès au terrain et les accès à chaque lot seront étudiés lors du PA / PC

Article 5

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

Les constructions devront être situées en dehors de l'espace boisé classé.

L'autorisation de défrichement devra être obtenue préalablement à la délivrance de l'autorisation d'urbanisme.

La soumission d'un projet à évaluation environnementale est déterminée dans le tableau annexé à l'article R122-2 du Code de l'environnement.

Article 6

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.

Article 7

Préalablement à la réalisation de votre projet, les formalités suivantes pourront être nécessaires :

- Permis d'aménager
- Permis de construire

PEYPIN, le 20 JAN. 2025

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.

