

donné en fermence
par M^{me} Menut le 16/7

Envoyé en préfecture le 03/06/2024
Reçu en préfecture le 03/06/2024
Publié le 04/06/2024
ID : 004-210400818-20240603-AM_2024_083-AI



Mairie d'ESPARRON DE VERDON

Département des Alpes de Haute Provence

document n° 2

**Arrêté AM/2024/083 - CERTIFICAT URBANISME OPÉRATIONNEL
CU 004 081 24 00004**

LE MAIRE D'ESPARRON-DE-VERDON,

REPUBLIQUE FRANCAISE



DOSSIER : N° CU 004 081 24 00004

Déposé le : 19/04/2024

Date de transmission de la décision et du dossier au
Préfet ou à son délégué : 03/06/2024

Demandeur : Madame MENUT Nadine

Nature des travaux : CONSTRUCTION D'UNE
HABITATION + APPENTIS

Sur un terrain sis à : BIANs à ESPARRON DE
VERDON (04800)

Référence(s) cadastrale(s) : 81 E 1434, 81 E 1435

COMMUNE de ESPARRON DE VERDON

**CERTIFICAT D'URBANISME OPERATIONNEL
prononcé au nom de la commune de ESPARRON DE VERDON
OPERATION NON REALISABLE**

Le Maire de la Commune de ESPARRON DE VERDON

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

VU la loi n°85-30 du 09/01/1985 relative au développement et à la protection de la montagne,

VU la loi n°2016-1888 du 28/12/2016 de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne,

VU la servitude AC1 relative à la protection des Monuments Historiques,

VU le Règlement National d'Urbanisme,

VU le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles approuvé en date du 26/09/2013,

VU le Décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français,

VU la demande présentée le 19/04/2024 par Madame MENUT Nadine, 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 81 E 1434, 81 E 1435
- o situé BIANs à ESPARRON DE VERDON (04800)

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 habitation + appentis,

VU l'avis avec prescriptions techniques de DLVA Service de l'Eau et de l'Assainissement en date du 02/05/2024,

CU 004 081 24 00004

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

Article 2

Le terrain est situé dans une commune soumise à la Loi Montagne et au Règlement National d'Urbanisme (R.N.U.) : **en discontinuité d'un secteur urbanisé.**

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont applicables (loi Montagne) :

Art. L.122-1 à L.122-25, art. R.122-1 à R.122-17.

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables (R.N.U.) :

Art. L.111-1 à L.111-25, et art. R.111-1 à R.111-51.

Le terrain est grevé des servitudes suivantes :

- Servitude AC1 - Périmètre de protection des Monuments Historiques Inscrits
- Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRN) : zones B1 et B4
- Plan de Prévention du Risque Incendie de Forêt (PPRIF) : zones B2 et Rouge
- Risque sismique de niveau 3

Tout projet devra respecter les règles parasismiques telles que définies par l'arrêté du 22/10/2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal ».

Une étude parasismique réalisée par un bureau d'étude spécialisé est conseillée.

Article 3

Le terrain n'est pas concerné par un droit de préemption.

Article 4

La situation des équipements est la suivante :

RESEAUX	Desserte	Desservi : Capacité	Observations
Eau potable	Le terrain est desservi par une desserte publique	Bonne	Cf. observations et prescriptions à l'article 7
Eaux pluviales	Le terrain n'est pas desservi		Gestion autonome à prévoir
Eaux usées	Le terrain est desservi par une desserte publique	Bonne	Cf. observations et prescriptions à l'article 7
Electricité	Le terrain n'est pas desservi		Cf. observations et prescriptions à l'article 7
Voirie	Le terrain est desservi par une desserte publique puis par une voirie privée		
Défense incendie	Le terrain n'est pas desservi		

Article 5

Les taxes et contributions suivantes pourront être exigées à compter de la délivrance effective ou tacite d'un permis de construire, d'un permis d'aménager et en cas de non-opposition à une déclaration préalable :

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 de Marseille (31 Rue Jean-François Leca - 13002 MARSEILLE) d'un recours contentieux. La juridiction administrative compétente peut être saisie par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr.

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

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 administratives de tous ordres et le régime des taxes et participations d'urbanisme n'ont pas changé. 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.

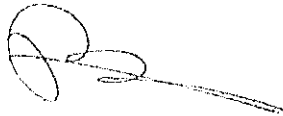
Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Fait à ESPARRON-DE-VERDON, le 03/06/2024

Le Maire,

Guy BURLE

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours, dans un délai de deux mois à compter de sa date de publication ou de notification, auprès du Tribunal Administratif de Marseille. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique Télérecours accessible par le site Internet www.telerecours.fr.



Remis en fermence. le 16/7

Département des Alpes-de-Haute-Provence
MAIRIE d'ESPARRON-DE-VERDON

04800

☎ : 04 92 77 12 23

SIRET : 210 400 818 00014

Email : dgs@esparrondeverdon.fr

document n° 2



Esparron-de-Verdon, le 24 juin 2024

Madame Nadine MENUT
186 route de Valensole
04800 GREOUX-LES-BAINS



Objet : Recours gracieux CU 004 081 24 00004 non réalisable
LRAR n° : 1A 205 0047 1566 2

Madame,

Par courrier en date du 17 juin 2024, reçu en mairie le 18 juin 2024, vous effectuez un recours gracieux, à l'encontre de l'arrêté n° AM/2024/083 en date du 03/06/2024 et relatif au certificat d'urbanisme opérationnel non réalisable n° CU 004 081 24 00004.

Vous nous indiquez, en premier lieu, que cette opposition serait illégale, votre terrain se situant à proximité d'autres habitations existantes, et que, de ce fait, celui-ci est donc bien en continuité de l'urbanisation existante.

L'article L122-5 du code de l'urbanisme stipule que « *l'urbanisation est réalisée en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants (...)* ».

Et l'article L122-5-1 du même code précise que « **le principe de continuité s'apprécie au regard des caractéristiques locales de l'habitat traditionnel, des constructions implantées et de l'existence de voies et réseaux** ».

Votre propriété, constituée des parcelles cadastrées E 1434 et E 1435 est éloignée du village dont elle est séparée par une route. Or, toute rupture physique (qu'elle soit naturelle ou du fait de l'homme, comme c'est le cas d'une route) ne permet pas de considérer qu'il y ait continuité. Concernant les habitations situées au chemin du château d'eau, il apparaît que celles-ci sont toutes implantées le long de la route, de façon linéaire, et qu'aucune construction ne se situent en second rang, contrairement à votre terrain. Par ailleurs, entre les constructions existantes et votre foncier se trouvent des espaces non bâtis, à caractère naturel ou boisé. Enfin, votre propriété n'est pas desservie par le chemin du château d'eau. Votre projet, qui serait donc séparé par ces espaces non bâtis, et qui, au surplus, serait la seule construction réalisée en second rang et non le long de la voie, ne présente de cohérence avec l'urbanisation existante le long du chemin du château d'eau. De ce fait, ledit projet, qui consiste en la réalisation d'une habitation nouvelle, ne peut être considéré comme situé en continuité avec l'urbanisation existante.

Par ailleurs, vous remettez en cause le motif de refus tiré de ce que l'accès existant présenterait un risque pour la sécurité des usagers. Pour cela, vous mentionnez, d'une part le fait que ledit accès dessert déjà d'autres constructions ou activités, et d'autre part le fait que l'avis du Département, gestionnaire de la voirie publique sur laquelle débouche cet accès, serait favorable. Tout d'abord j'attire votre attention sur le fait que bien qu'un chemin dessert déjà des constructions ou activités existantes, ne suffit à justifier de l'autorisation de nouvelles constructions ayant leur accès sur ledit chemin. En effet, d'une part l'ajout de nouvelles constructions est de nature à aggraver un risque

existant, et d'autre part, les réglementations évoluant, ce qui a pu être conforme par le passé, ne correspond plus forcément aux normes actuelles. D'autre part, l'avis du Département est favorable sous réserve du respect d'une condition, à savoir de reprendre le revêtement au niveau de l'accès sur une longueur et une largeur de 5m. Or, ledit accès appartient à la commune et s'agissant d'une propriété communale vous ne pouvez, en ce qui vous concerne, réaliser cette reprise de revêtement. A ce jour, la commune n'envisageant pas de réaliser ces travaux, il y a donc lieu de considérer l'avis du Département comme défavorable, la condition à respecter ne pouvant être remplie.

Enfin, vous contestez l'absence de défense incendie au regard d'un projet de bassin de rétention qui serait envisagé par la communauté d'agglomération. Tout d'abord, une demande d'urbanisme est instruite au regard de la situation existante au jour de son instruction et non en tenant compte d'éventuels projets dont on ignore le délai de réalisation ni même s'ils seront réellement réalisés. D'autre part, les conditions de défense incendie des habitations sont régies par des règles (RDDECI) et un bassin de rétention des eaux pluviales n'a pas vocation à assurer cette fonction.



Ces motifs suffisent à eux seuls à justifier une décision défavorable quand bien même les avis des autres services consultés seraient favorables et la parcelle desservie par des réseaux publics.

En conséquence nous ne pouvons que rejeter votre recours gracieux. Vous disposez d'un délai de deux mois, à compter de la réception de la présente, pour saisir le Tribunal Administratif d'un éventuel recours contentieux.

Vous souhaitant bonne réception de la présente, veuillez agréer, Madame, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Maire, **Guy BURLE**

