

REPUBLIQUE FRANCAISE



DOSSIER : N° PA 013 073 23 00002

Déposé le : 03/10/2023

Demandeur : CHARLIE AND CO, représenté par  
Madame PEROTTINO Mathilde

Nature des travaux : Création d'un lotissement de 3  
terrains à bâtir

Sur un terrain sis à : Impasse Marcel Martin à  
PEYPIN (13124)

Référence(s) cadastrale(s) : 73 BA0069

ARR\_URB\_2024\_095

## ARRÊTÉ PORTANT RETRAIT D'UN REFUS ET ACCORDANT UN PERMIS D'AMÉNAGER

Le Maire de la commune de PEYPIN,

VU le permis d'aménager présentée le 03/10/2023 par la SARL CHARLIE AND CO, représenté par Madame PEROTTINO Mathilde ;

VU l'objet de la déclaration :

- Pour la création d'un lotissement de 3 terrains à bâtir ;
- Sur un terrain situé : Impasse Marcel Martin à PEYPIN (13124) ;

VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants ;

VU le Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Pays d'Aubagne et de l'Etoile approuvé par le Conseil Métropolitain du 29/06/2023 ;

VU la situation du terrain en zone UD1 ;

VU les pièces complémentaires déposées le 23/11/2023 ;

VU l'exemption de demande d'autorisation de défrichement délivrée par le Service Agriculture Forêt de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer des Bouches-du-Rhône en date du 18/12/2023 ;

VU l'avis de la SPL L'Eau des Collines"- Service Assainissement en date du 17/10/2023 et transmis à la mairie le 27/10/2023 ;

VU l'avis Favorable avec prescriptions du SIBAM en date du 24/10/2023 ;

VU l'avis Favorable avec prescriptions de ENEDIS en date du 30/10/2023 ;

VU l'avis Favorable avec prescriptions du Service Pluvial AMP Métropole en date du 20/10/2023 ;

VU l'avis Favorable avec prescriptions du SDIS 13 - Groupement Sud en date du 20/10/2023 ;

VU l'arrêté en date du 06/02/2024 accordant le permis d'aménager susvisé ;

VU la lettre d'observation valant recours gracieux du Préfet des Bouches-du-Rhône en date du 03/04/2024 ;

VU la procédure contradictoire adressée à la SARL CHARLIE AND CO, représenté par Madame PEROTTINO Mathilde, en date du 10/04/2024, et réceptionnée le 15/04/2024 ;

VU l'arrêté n°ARR\_URB\_2024\_059 en date du 29/04/2024, notifié le 30/04/2024, portant décision de retrait et de refus du permis d'aménager susvisé ;

VU le recours gracieux de la SARL CHARLIE AND CO, représenté par Madame PEROTTINO Mathilde, en date du 12/06/2024, reçu le 17/06/2024 ;

CONSIDERANT que les éléments présentés dans le recours gracieux de la SARL CHARLIE AND CO, répondent aux observations émises dans la lettre d'observation du Préfet des Bouches-du-Rhône, repris dans l'arrêté de retrait n° ARR\_URB\_2024\_059 en date du 29/04/2024 ;

CONSIDERANT l'article 6.2 – Risque Incendie de forêts – Conditions d'accès, d'implantation et de sécurité des constructions, des dispositions générales du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, lequel dispose que « [...] La desserte du terrain doit être assurée par une voie présentant une chaussée d'une largeur d'au moins : 3 mètres pour un sens unique, 6 mètres pour un double sens avec des rétrécissements ponctuels possibles dont la largeur ne peut pas être inférieure à 3 mètres ; et une pente inférieure à 15% [...] ; En limite d'une zone naturelle : une piste de ceinture doit être réalisée [...] » ;

CONSIDERANT que la SARL CHARLIE AND CO atteste réaliser un élargissement de la chaussée à 6 mètres au droit des parcelles BA 63 et AY 01, et que de fait, la desserte de l'opération répondra aux exigences du PLUi qui prévoit que les voies à double sens doivent être de 6 mètres de large, ou 3 mètres s'il existe des aires de croisement correspondant à une surlargeur de la chaussée sur au moins 45 mètres le long de la voie par portion de 200 mètres ;

CONSIDERANT que la SARL CHARLIE AND CO atteste que la pente de desserte au terrain est inférieure à 15 % ;

CONSIDERANT que la SARL CHARLIE AND CO atteste que l'impasse Marcel Martin sépare le futur lotissement de la zone naturelle et doit donc être considérée comme une piste de ceinture ou comme un accès pompier transversal ;

CONSIDERANT de fait que le permis d'aménager répond à l'article 6.1 des dispositions générales ;

CONSIDERANT que le délai de retrait de trois mois fixé à l'article L.424-5 du code de l'urbanisme n'est pas expiré ;

## ARRÊTE

### Article 1

Le refus du permis d'aménager n° PA 013 073 23 00002 en date du 29/04/2024 est retiré.

### Article 2

Le permis d'aménager n° PA 013 073 23 00002 est accordé.

### Article 3

Les prescriptions émises par les différents services devront être strictement respectées, à savoir :

- **SDIS 13** : Il y a lieu d'attirer l'attention du pétitionnaire sur le respect des observations suivantes :

1. La défense extérieure contre l'incendie devra être conforme au RDDECI des Bouches-du-Rhône ;
2. Réaliser une voie de 3 m de large exempte de stationnement pour la desserte des différents lots ;
3. Chaque virage devra avoir un rayon intérieur de 11 m minimum ;
4. Pour les virages dont le rayon est inférieur à 50 m, créer une surlargeur « S » égale à  $15/\text{Rayon intérieur}$  ( $S = 15/R$ ) ;
5. Les pentes de la voie d'accès doivent être inférieure à 15%.

- **ENEDIS** : La parcelle est raccordable sans facturation pour la commune à partir du réseau BT issu du poste PATOCHE (puissance de raccordement de 3 x 12 KVA) ;

- **Service pluvial** : Une compensation en rapport avec les surfaces créées devra être mise en œuvre pour chaque lot. La base de calcul du volume utile est de 60 litres / m<sup>2</sup> imperméabilisé.

L'infiltration des eaux pluviales recueillies doit être à privilégier, il n'y a pas de réseau EP à proximité. Lors du dépôt du dossier du permis de construire il faudra fournir pour chaque parcelle : une note hydraulique, un plan côté et une coupe de l'ouvrage de rétention et d'infiltration, un plan du réseau des évacuations des eaux de pluie vers le système de rétention. Le dispositif d'infiltration devra être positionné en partie basse du terrain et à bonne distance des limites de propriétés afin de ne pas générer des nuisances sur les fonds inférieurs. L'ouvrage de rétention doit pouvoir se vidanger en moins de 48h. La parcelle est sous PPR argile, il faudra donc positionner le système d'infiltration à une distance de 5 mètres minimum de tout bâti environnant, si cette distance ne peut être respectée, la réalisation d'une étude déterminera le système à mettre en œuvre ;

- **SIBAM** : Le raccordement au réseau d'eau potable sera effectué au niveau de la RD908 sur la conduite existante. Une conversation de desserte sera établie entre la REABMG (SIBAM) et le lotisseur afin de définir les prescriptions techniques ;

#### **Article 4**

Le pétitionnaire devra effectuer les démarches nécessaires afin que chaque lot soit raccordable au réseau d'assainissement collectif lors du dépôt du dossier de permis de construire. Le montant de la Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif sera calculé lors du dépôt du permis de construire.

#### **Article 5**

Conformément à l'article 6.2 des dispositions générales du présent PLUi relatif au risque incendie, la desserte du terrain doit être assurée par une voie présentant une chaussée d'une largeur d'au moins 3 mètres pour un sens unique et 6 mètres pour un double sens avec des rétrécissements ponctuels possibles dont la largeur ne peut pas être inférieure à 3 mètres. La totalité des constructions devront être réalisées à moins de 40 mètres de l'accès à la voie accessibles aux véhicules de secours.

#### **Article 6**

Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 3 lots.

L'emprise au sol maximale est de 10% pour chaque lot.

La superficie d'espaces verts minimale est de 70% pour chaque lot.

La surface de plancher maximale dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est de 330 m<sup>2</sup>.

La répartition de cette surface de plancher entre les différents lots devra être effectuée de la façon suivante :

**Lot 1 : 110 m<sup>2</sup>**

**Lot 2 : 110 m<sup>2</sup>**

**Lot 3 : 110 m<sup>2</sup>**

PEYPIN, le 02 JUL. 2024

Frédéric GIBELOT  
Maire de PEYPIN



**NOTA BENE 1 :** Le terrain étant situé en zone de sismicité 2 (faible) selon la carte d'aléa sismique en vigueur au 1<sup>er</sup> mai 2011, le projet doit être réalisé dans le respect des règles de la classification et de la construction parasismique PS.92 ou eurocodes 8 (EC8) suivant décrets n°2010-1254 et n°2010-1255 du 22/10/2010 et de l'arrêté du 22/10/2010.

**NOTA BENE 2 :** La présente autorisation peut être le fait générateur de taxes et de participation d'urbanisme. L'avis d'imposition correspondant sera adressé par le Trésor Public au pétitionnaire.

*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 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 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.

L'autorisation peut être prorogée 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 de l'autorisation pour laquelle vous demandez la prorogation, au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

**Le (ou les) 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 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, 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 deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaires du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.
- 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 du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

**L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers :** elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes 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 (ou des) bénéficiaire de l'autorisation :**

Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.