

REPUBLIQUE FRANCAISE



DOSSIER : N° PC 013 073 24 00018

Déposé le : 21/11/2024

Demandeur : Monsieur FEZAI Sophien

Nature des travaux : Création d'un lac de baignade et de deux abris

Sur un terrain sis à : 24 Avenue des Marquis, Le Clos de la Farigoulette à PEYPIN (13124)

Référence(s) cadastrale(s) : 73 AT 359

ARR_URB_2024_168

REFUS DE PERMIS DE CONSTRUIRE Prononcé par le Maire au nom de la commune

Le Maire de la commune de PEYPIN

VU la demande de permis de construire présentée le 21/11/2024 par Monsieur FEZAI Sophien ;
VU l'objet de la demande

- pour un projet de création d'un lac de baignade et de deux abris ;
- sur un terrain situé 24 Avenue des Marquis, Le Clos de la Farigoulette ;
- pour une surface de plancher créée de 0 m² ;

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 délibération du CM (...) le 29/06/2023 ;

VU la situation du terrain en zone UM ;

VU l'avis de l'Architecte Conseil du C.A.U.E. des Bouches-du-Rhône en date du 05/12/2024 ;

CONSIDERANT l'article 6.1 des dispositions générales du règlement du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, relatif au risque inondation, lequel dispose que « *La création d'annexes à l'habitation est admise dans la limite de 10 m² d'emprise au sol au niveau du terrain naturel, une seule fois à compter de la date d'approbation du PLUi.* » ;

CONSIDERANT que la parcelle AT 359 est impactée par une zone à emprise maximale de ruissellement ;

CONSIDERANT que le projet présenté crée une emprise au sol de 56 m² et ne permet pas d'apprécier l'implantation des nouvelles constructions vis-à-vis de la zone à emprise maximale de ruissellement ;

CONSIDERANT dès lors que le dossier présenté ne permet pas de vérifier que le projet respecte l'article 6.1 des dispositions générales ;

CONSIDERANT l'article 6.2 des dispositions générales du règlement du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, relatif au risque incendie de forêts, lequel dispose que « *[...] Les constructions annexes sont admises à condition : que la totalité des extensions soit inférieure ou égale à 30 % de la surface de plancher et/ou emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi ; et que la surface de plancher totale et/ou l'emprise au sol (extensions et constructions annexes incluses) soit inférieure ou égale à 200 m² [...]* » ;

CONSIDERANT qu'au regard du dossier présenté, l'emprise au sol avant projet est de 210 m² et que le projet crée une emprise au sol supplémentaire de 56 m², portant ainsi l'emprise au sol après projet à 266 m² ;

CONSIDERANT que l'emprise au sol de la totalité des constructions est supérieure à 200 m² et que dès lors le projet ne respecte pas l'article 6.2 des dispositions générales ;

CONSIDERANT l'article 4 a) de la zone UM du règlement du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, lequel dispose que « [...] *L'emprise au sol au sens du présent PLUi de la totalité des constructions est inférieure ou égale à 200 m² (construction existante, extensions et constructions annexes, hors piscine, incluses).* » ;

CONSIDERANT qu'au regard du projet présenté, l'emprise au sol avant projet est de 210 m² et que le projet crée une emprise au sol supplémentaire de 56 m² portant ainsi l'emprise au sol après projet à 266 m² ;

CONSIDERANT que l'emprise au sol maximale est déjà atteinte et que dès lors le projet ne respecte pas l'article 4 a) de la zone UM ;

CONSIDERANT l'article 4 b) de la zone UM du règlement du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, lequel dispose que « [...] *L'emprise au sol au sens du présent PLUi de la totalité des constructions annexes (existantes et à venir), hors piscine, est inférieure ou égale à 50m².* » ;

CONSIDERANT qu'au regard du projet présenté, la totalité des constructions annexes représente une emprise au sol de 56 m² ;

CONSIDERANT que l'emprise au sol de la totalité des constructions annexes est supérieure à 50 m² et que dès lors que le projet ne respecte pas l'article 4 b) de la zone UM ;

CONSIDERANT l'article 7 de la zone UM du règlement du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, lequel dispose que « [...] *La distance mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche d'une limite séparative est supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres [...].* Enfin, afin de tenir compte d'un terrain naturel voisin d'altitude supérieure (lorsqu'il existe une différence d'altitude sur la même limite séparative), les constructions qui ne s'adossent pas à une construction voisine peuvent être implantées contre une limite séparative à condition que, dans la bande des 4 mètres mesurée à partir de la limite séparative concernée, la hauteur totale des constructions soit inférieure ou égale : au niveau du terrain naturel voisin sur la limite séparative concernée, si la différence d'altitude entre les deux terrains est supérieure à 4 mètres, à 4 mètres dans les autres cas. Afin de tenir compte d'un terrain voisin d'altitude inférieure (lorsqu'il existe une différence d'altitude sur la même limite séparative), les constructions qui ne s'adossent pas à une construction voisine peuvent être implantées contre la limite séparative concernée à condition que, dans la bande des 4 mètres mesurée à partir de la limite séparative concernée, la hauteur totale des constructions mesurée sur la limite séparative concernée au niveau du terrain naturel voisin soit inférieure ou égale à 4 mètres. Ainsi, si la différence d'altitude est supérieure à 4 mètres, il n'est donc pas possible d'implanter une construction dans la bande des 4 mètres. » ;

CONSIDERANT que le projet présenté matérialise l'implantation de deux abris implantés chacun contre une limite séparative ;

CONSIDERANT que le projet présenté ne fait pas apparaître une différence d'altitude sur les limites séparatives concernées par l'implantation des deux abris qui justifierait une implantation en limite séparative ;

CONSIDERANT dès lors que le projet ne respecte pas l'article 7 de la zone UM ;

CONSIDERANT l'article 13 f) à 13 h) de la zone UM du règlement du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, 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 sauf impossibilité technique à démontrer, notamment si la capacité du sol à infiltrer est inférieure à 2 litres par seconde. Les dispositions précisées dans le tableau suivant sont applicables à toutes nouvelles imperméabilisations générées par l'édification : de constructions nouvelles ; de constructions nouvelles dans le cas d'une démolition/reconstruction qui ne serait pas à l'identique ; d'annexes et/ou d'extensions d'une construction dont l'emprise au sol au sens du présent PLUi est supérieure ou égale à 25 m² à la date d'approbation du PLUi.* » ;

CONSIDERANT que le projet présenté crée une emprise au sol de 56 m² ;

CONSIDERANT ainsi que le projet crée une emprise au sol supérieure à 25 m² et que le dossier ne présente pas d'aménagements permettant d'éviter, réduire et compenser l'imperméabilisation ;

CONSIDERANT dès lors que le projet ne respecte pas l'article 13 f) à 13 h) de la zone UM ;

CONSIDERANT que le formulaire CERFA n° 13409 indique que le projet porte sur la parcelle AT 359 ayant une contenance de 1 360 m² ;

CONSIDERANT que la notice du projet indique quant à elle que le projet porte sur les parcelles AT 359 et AT 367 ayant une contenance totale de 1 727 m²

CONSIDERANT dès lors que le dossier présente des incohérences entre les pièces déposées ;

CONSIDERANT que le formulaire CERFA n° 13409 indique que le nombre de place de stationnement avant réalisation du projet est de deux, et qu'après réalisation du projet il y aura trois places de stationnement, soit une place de stationnement créée dans le cadre du projet ;

CONSIDERANT que le projet présenté matérialise deux places de stationnement, sans distinguer l'état des lieux de l'état projeté, ne permettant pas d'apprécier la création de la nouvelle place de stationnement supplémentaire créée dans le cadre du projet ;

CONSIDERANT que les deux places de stationnement matérialisées figurent la parcelle AT 360 et que cette parcelle n'est ni mentionnée dans le formulaire CERFA n° 13409, ni dans la notice du projet ;

CONSIDERANT dès lors que le dossier présente des incohérences entre les pièces déposées et que ces dernières sont insuffisantes pour apprécier le projet dans sa globalité ;

CONSIDERANT que le projet est soumis à autorisation de défrichement prévue aux articles L.341-1 et L.341-6 du nouveau Code forestier ;

CONSIDERANT qu'en application de l'article L.425-6 du Code de l'urbanisme et de l'article L.341-7 du nouveau Code forestier, cette autorisation doit avoir été obtenue préalablement à la délivrance de l'autorisation d'urbanisme ;

CONSIDERANT l'absence d'autorisation de défrichement ;

CONSIDERANT dès lors que le projet ne respecte pas l'article L.425-6 du Code de l'urbanisme ;

ARRÊTE

Article 1

Le présent Permis de Construire est **REFUSÉ**.

PEYPIN, le 16 DEC. 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 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.