



ARR_URB_2025_036

ARRÊTÉ

d'opposition à une déclaration préalable au nom de la commune de PEYPIN

Le Maire de la Commune de PEYPIN

Vu la déclaration préalable présentée le 25/03/2025 par Monsieur LALAOUI Sofiane ;

Vu l'objet de la déclaration :

- pour un changement d'affectation du garage en pièce à vivre ;
- sur un terrain situé : 4 Impasse des Lauriers à PEYPIN (13124) ;
- pour une surface de plancher créée de 33 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 Nh et Ns ;

CONSIDERANT l'article R.421-17 du Code de l'Urbanisme, lequel stipule que « *Doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire en application des articles R*421-14 à *R. 421-16 les travaux exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, et les changements de destination des constructions existantes suivants : [...] f) Les travaux qui ont pour effet la création soit d'une emprise au sol, soit d'une surface de plancher supérieure à cinq mètres carrés et qui répondent aux critères cumulatifs suivants : une emprise au sol créée inférieure ou égale à vingt mètres carrés et une surface de plancher créée inférieure ou égale à vingt mètres carrés. Ces seuils sont portés à quarante mètres carrés pour les projets situés en zone urbaine d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu [...]* » ;

CONSIDERANT l'article R.421-14 du Code de l'Urbanisme, lequel stipule que « *Sont soumis à permis de construire les travaux suivants, exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires : a) Les travaux ayant pour effet la création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol supérieure à vingt mètres carrés ; b) Dans les zones urbaines d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, les travaux ayant pour effet la création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol supérieure à quarante mètres carrés [...]* » ;

CONSIDERANT qu'en l'espèce, le changement d'affectation du garage en pièce à vivre engendre une surface plancher créée de 33 m² et que la parcelle du projet ne se situe pas en zone urbaine ;

CONSIDERANT que la surface de plancher créée est supérieure à 20 m² et que dès lors que le projet ne respecte pas l'article R.421-17 du Code de l'Urbanisme ;

CONSIDERANT, qu'au vu du projet présenté, une demande de permis de construire doit être déposée comprenant les pièces suivantes qui étaient manquantes dans ce dossier :

- PCMI2 : Fournir un plan de masse côté, matérialisant la place de stationnement supprimée par le changement d'affectation du garage ;
- PCMI4 : Fournir une notice explicative du projet mentionnant les coloris et matériaux utilisés ;
- PCMI5 : Fournir un plan de façades côté avant et après projet ;

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 « [...] *La totalité des extensions soit inférieure ou égale à 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi [...]* » ;

CONSIDERANT qu'au regard du dossier présenté, la surface de plancher existante est de 88 m² et que le projet prévoit la création de 33 m² de surface de plancher, soit une augmentation de 37,5 % de la surface de plancher ;

CONSIDERANT que la surface de plancher créée est supérieure à 30% de la surface de plancher existante et que dès lors que le projet ne respecte pas l'article 6.2 des dispositions générales ;

CONSIDERANT l'article 2 b) de la zone N du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, lequel dispose que « *b) En Nh et Nt, et nonobstant les articles 1 et 2a, sont également admises les extensions et les constructions annexes des constructions légales existantes à la date d'approbation du PLUi de la sous-destination « Logement » à condition : [...] que la surface de plancher totale des extensions et des constructions annexes soit inférieure ou égale à 30 % de la surface de plancher de la construction à la date d'approbation du PLUi [...]* » ;

CONSIDERANT qu'au regard du dossier présenté, la surface de plancher existante est de 88 m² et que le projet prévoit la création de 33 m² de surface de plancher, soit une augmentation de 37,5 % de la surface de plancher ;

CONSIDERANT que la surface de plancher créée est supérieure à 30% de la surface de plancher existante et que dès lors que le projet ne respecte pas l'article 2 b) de la zone N ;

ARRÊTE

Article 1

La présente déclaration préalable fait l'objet d'une décision d'**OPPOSITION**.

PEYPIN, le 07 AVR. 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 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.