

REPUBLIQUE FRANCAISE



DOSSIER : N° PC 013 073 25 00002

Déposé le : 08/04/2025

Complété le : 16/07/2025

Demandeur : SCI NICOTHAN

Nature des travaux : **Construction d'un bâtiment de type entrepôt avec panneaux photovoltaïques**

Sur un terrain sis à : **VALDONNE SUD à PEYPIN (13124)**

Référence(s) cadastrale(s) : **73 AC 25**

ARR\_URB\_2025\_094

## 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 08/04/2025 par la SCI NICOTHAN, représentée par Monsieur CHAUVIN ALEX ;

VU l'objet de la demande

- pour un projet de « Construction d'un bâtiment de type entrepôt avec panneaux photovoltaïques en toiture » ;
- sur un terrain situé dans la ZI VALDONNE SUD ;
- pour une surface de plancher créée de 0 m<sup>2</sup>,

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

VU le Plan de Prévention des Risques retrait-gonflement des argiles approuvé le 27/02/2017 ;

VU le Plan de Prévention des Risques minier (lignite)/carrières souterraines (pierre à ciment) approuvé le 15/04/2022 ;

VU le Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Pays d'Aubagne et de l'Etoile approuvé par délibération du CM (...) le 29 juin 2023 et entré en vigueur le 06 juillet 2023 ;

VU la situation du terrain en zone UEa1 ;

VU les pièces complémentaires déposées le 16/07/2025 ;

VU l'avis Favorable de ENEDIS en date du 10/04/2025 ;

VU l'avis « Information » de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine des Bouches-du-Rhône en date du 25/04/2025 ;

VU l'avis Favorable de l'Architecte Conseil du C.A.U.E. des Bouches-du-Rhône en date du 05/05/2025 ;

VU l'avis Défavorable du Service Pluvial AMP Métropole en date du 17/04/2025 ;

VU l'avis Défavorable du Service Pluvial AMP Métropole en date du 04/08/2025 ;

**CONSIDERANT** l'article 13 e) à 13 m), de la zone UE du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, lequel stipule 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. [...] Le volume de rétention utile exigé par surface imperméabilisée est au minimum de 90 L / m<sup>2</sup> et l'ouvrage d'infiltration doit être dimensionné de manière à se vidanger en moins de 48 heures [...]* » ;

**CONSIDERANT** l'avis Défavorable du service Pluvial AMP Métropole en date du 17/04/2025, lequel stipule que « *Dans ce dossier, l'annexe relative à la gestion des eaux pluviales est manquante.* »

*Conformément à l'article 13 du PLUI de la Métropole Aix-Marseille-Provence, le volume de rétention utile requis pour chaque mètre carré de surface imperméabilisée est de 90 L/m<sup>2</sup> minimum. L'infiltration dans le sol est la règle, sauf impossibilité technique justifiée. L'ouvrage mis en œuvre doit permettre une vidange en moins de 48 heures par infiltration. Des tests de perméabilité devront être fournis pour confirmer que la vidange peut se faire dans ce délai. La perméabilité des sols permettant l'infiltration en moins de 48 heures peut être déclarative lors de la demande de permis de construire (PC), mais des tests devront être fournis lors de la demande de conformité. [...] Une note de calcul hydraulique est également requise. Une description détaillée de l'ouvrage, comprenant un plan et une coupe cotée, doit être fournie, avec les modalités d'accès pour l'entretien. Un regard de visite doit être prévu à chaque extrémité de l'ouvrage s'il est enterré. Le terrain étant concerné par le PPR Retrait/Gonflement des argiles, le bassin de rétention et l'infiltration doit être situé à plus de 5 mètres de tout bâtiment, cette distance doit être indiquée sur le plan de masse. Si cette distance ne peut être respectée, la réalisation d'une étude géotechnique déterminera en fonction des caractéristiques de la parcelle les meilleures conditions de rejet pour ne pas être néfaste aux différentes constructions environnantes. » ;*

**CONSIDERANT** l'avis Défavorable du service Pluvial AMP Métropole en date du 04/08/2025, lequel stipule que « *Le volume nécessaire pour le projet est 75.3 m<sup>3</sup> pour une imperméabilisation de 836.75 m<sup>2</sup>. Il est évoqué une augmentation de l'ouvrage de rétention existant pour atteindre 82 m<sup>3</sup>. Ce volume ne permet pas de couvrir la compensation pour le bâti actuel et le futur (volume nécessaire de 345.3 m<sup>3</sup>). Justifier les volumes actuels en place, les 75.3 m<sup>3</sup> exigés viendront en sus du volume existant. Fournir une coupe technique cotée. Une coupe de principe n'est pas suffisante. Le terrain étant concerné par le PPR Retrait/Gonflement des argiles, le bassin de rétention et d'infiltration doit être situé à plus de 5 mètres de tout bâtiment, cette distance doit être indiquée sur le plan de masse. Si cette distance ne peut être respectée, la réalisation d'une étude géotechnique déterminera en fonction des caractéristiques de la parcelle les meilleures conditions de rejet pour ne pas être néfaste aux différentes constructions environnantes. Au minimum, il est demandé une déclaration sur l'honneur établie par le pétitionnaire, engageant sa responsabilité et attestant avoir pris connaissance des risques liés à l'installation d'ouvrages d'infiltration des eaux pluviales à moins de 5 mètres des piscines et des constructions environnantes. D'après les documents fournis, l'installation prévoit une pompe de relevage. Il conviendra de prévoir une pompe de secours afin de garantir la continuité du fonctionnement en cas de défaillance de la pompe principale. » ;*

**CONSIDERANT** que d'après le dossier présenté, le volume de rétention est insuffisant pour couvrir la compensation du bâti actuel et du futur ;

**CONSIDERANT** que le dossier présenté ne comporte pas l'ensemble des éléments demandés par le Service Pluvial de la Métropole Aix-Marseille-Provence dans son avis du 17/04/2025, à savoir : une coupe technique cotée, un plan de masse matérialisant les 5 mètres de distance entre le bassin de rétention et d'infiltration et le bâtiment, ou à défaut, la réalisation d'une étude géotechnique ;

**CONSIDERANT** dès lors que le projet présenté ne respecte pas l'article 13 e) à 13 m) de la zone UE du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Pays d'Aubagne et de l'Etoile ;

**CONSIDERANT** le Plan de Prévention des Risques minier (lignite)/carrières souterraines (pierre à ciment) approuvé le 15/04/2022, lequel classe la parcelle du projet en zone « Bleu – B1 » ;

**CONSIDERANT** l'article R.431-16 du Code de l'urbanisme, lequel stipule que « *Lorsque la construction projetée est subordonnée par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou un plan de prévention des risques miniers approuvés [...], à la réalisation d'une étude préalable permettant d'en déterminer les conditions de réalisation, d'utilisation ou d'exploitation, une attestation établie par l'architecte du projet ou par un expert certifiant la réalisation de cette étude et constatant que le projet prend en compte ces conditions au stade de la conception. » ;*

**CONSIDERANT** que l'étude mentionnée à l'article R.431-16 du Code de l'urbanisme, doit être réalisée préalablement au dépôt du dossier de permis de construire, lequel doit prendre en compte celle-ci pour déterminer les conditions de réalisation, d'utilisation ou d'exploitation ;

**CONSIDERANT** que l'attestation sur l'honneur, en date du 1<sup>er</sup> juillet 2025, relative à la réalisation d'une étude de sol n'est pas établie par l'architecte du projet ou par un expert, mais par le pétitionnaire ;

**CONSIDERANT** que l'attestation sur l'honneur, en date du 1<sup>er</sup> juillet 2025, relative à la réalisation d'une étude de sol mentionne que l'étude sera réalisée après l'obtention du permis de construire ;

**CONSIDERANT** dès lors que le dossier présenté ne respecte pas l'article R.431-16 du Code de l'urbanisme ;

**CONSIDERANT** l'article 10, de la zone UE du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, lequel stipule que « *La surface totale des espaces végétalisés est supérieure ou égale à 20 % de la surface du terrain lorsque l'emprise au sol maximum de la zone est de 50% [...]* » ;

**CONSIDERANT** qu'à la vue des pièces complémentaires déposées le 16/07/2025, notamment la notice du projet, il est mentionné un pourcentage d'espaces végétalisés de 15,43% ;

**CONSIDERANT** dès lors que le pourcentage d'espaces végétalisés est insuffisant et que le projet ne respecte pas l'article 10 de la zone UE du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Pays d'Aubagne et de l'Etoile ;

**CONSIDERANT** que le dossier présente des incohérences entre les pièces complémentaires déposées, notamment entre le plan de masse (PC2) qui indique une longueur de bâti de 38,56 mètres et la notice du projet (PC4) et le plan du rez-de-chaussée (PC5) qui mentionnent quant à eux une longueur de bâti de 43,56 mètres ;

**CONSIDERANT** que le dossier présente également des incohérences entre la notice du projet (PC4) qui mentionne 6 travées et le plan en coupe (PC3) et les élévations (PC5) qui matérialisent quant à eux 5 travées ;

## ARRÊTE

### Article 1

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

PEYPIN, le 20 AOUT 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

Conformément à l'article R. 421-1 du Code de justice administrative, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de MARSEILLE (31 rue Jean-François Leca – 13002 MARSEILLE) dans un délai de deux (2) mois à compter de la présente notification ; elle peut également faire l'objet d'un recours gracieux auprès de Monsieur le Maire de la Commune de PEYPIN dans le même délai. Cette démarche interrompt le délai de recours contentieux, ce dernier devant être introduit dans le délai de deux (2) mois suivant une décision implicite ou explicite de l'autorité compétente (le silence gardé pendant le délai de deux (2) mois valant décision implicite de rejet). Enfin, le tribunal administratif peut également être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet « [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr) ».

