



ARRÊTÉ N°ARR_URB_2026_026
accordant un permis de construire
au nom de la commune de PEYPIN

Le Maire de la Commune de PEYPIN

VU la demande de permis de construire présentée le 20/10/2025 par la COMMUNE DE PEYPIN,
VU l'objet de la demande

- pour la construction d'une crèche,
- sur un terrain situé Chemin du Puits Armand à PEYPIN (13124),
- pour une surface de plancher créée de 735 m², portant la surface de plancher totale après travaux à 1035 m²,

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 (PLUi) du Pays d'Aubagne et de l'Etoile approuvé par délibération du CM (...) le 29 juin 2023, dont la modification n°1 a été approuvée le 15 décembre 2025,

VU la situation du terrain en zone UQp,

VU les pièces complémentaires déposées le 19/01/2026,

VU la consultation de la Direction du Cadre de Vie et Valorisation des Déchets en date du 22/10/2025, dont l'avis est réputé tacitement Favorable depuis le 23/10/2025,

VU l'avis Favorable avec réserves de la SPL L'Eau des Collines – service assainissement, en date du 22/10/2025,

VU l'avis Favorable avec réserves de la SPL L'Eau des Collines – service assainissement, en date du 03/12/2025 et transmis à la mairie le 05/03/2026,

VU l'avis Favorable avec réserves de l'Architecte Conseil du C.A.U.E. des Bouches-du-Rhône en date du 03/11/2025,

VU l'avis Favorable avec réserves de la Commission Communale pour l'Accessibilité aux personnes handicapées dans les Etablissement Recevant du Public en date du 03/11/2025,

VU l'avis « Information » de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (U.D.A.P.) des Bouches-du-Rhône en date du 13/11/2025,

VU l'avis Favorable avec réserves de ENEDIS en date du 18/11/2025,

VU l'avis Favorable avec réserves de la Commission d'Arrondissement de Marseille pour la sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les Etablissement Recevant du Public en date du 18/11/2025,

VU l'avis Favorable de la Direction des Services Techniques en date du 19/11/2025,

VU l'avis Favorable avec réserves du SIBAM en date du 25/11/2025,
VU l'avis Défavorable du Service Pluvial AMP Métropole en date du 24/10/2025,
VU l'avis Favorable du Service Pluvial AMP Métropole en date du 12/02/2026,

ARRÊTE

Article 1

Le présent Permis de Construire est **ACCORDE** sous réserve du respect des conditions particulières mentionnées aux articles 2 et 3.

Article 2

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

- **SPL L'Eau des Collines** : La parcelle pourra se raccorder sur le réseau public d'assainissement collectif existant situé sur le chemin du Puits Armand. Un ouvrage public étant présent sur le terrain du projet (parking parcelle BB 108), le pétitionnaire doit contacter le service assainissement dès l'obtention du permis de construire.
- **Architecte Conseil C.A.U.E.** : Pour la toiture-terrasse, prolonger la teinte des façades avec un contre-ton plus clair comme représenté en insertion.
- **Commission Communale pour l'Accessibilité** : 1) Un contraste visuel devra être mis en place sur le poteau situé dans l'espace de circulation. 2) Le miroir devra être positionné au ras du lave-mains dans les sanitaires PMR. 3) Des patères devront être mises en œuvre dans les sanitaires PMR.
- **U.D.A.P.** : Aucune machinerie ne devra venir encombrer la toiture terrasse. Si couvertines il y a, celles-ci seront traitées de la même couleur que celle des façades.
- **ENEDIS** : Le raccordement de ce projet au réseau public de distribution nécessite un branchement.
- **SIBAM** : Raccordable au réseau d'eau potable au niveau du chemin du Puits Armand sur la conduite existante.
- **Service Pluvial** : Le raccordement du débit de fuite régulé doit faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès du service du Pôle Protection du Cycle de l'Eau de la Métropole Aix-Marseille-Provence et sera à la charge du demandeur, suivant les prescriptions des différents services concernés. Afin d'obtenir la conformité de l'ouvrage de gestion des eaux pluviales, la Division Travaux Exploitation Réseaux du Pôle Protection du Cycle de l'Eau devra être informée par messagerie électronique ou via le service urbanisme. Les pièces suivantes seront à fournir :
 - Photos représentant les travaux en cours et en fin de réalisation.
 - Plans de récolement signés (valant engagement du demandeur) présentant l'ensemble des réseaux pluviaux, ainsi que le volume utile et le débit de fuite de l'ouvrage de rétention.
 - Coupes techniques cotées et signées des ouvrages.
- **Commission d'arrondissement de Marseille pour la sécurité** :
 - 1)Respecter les dispositions fixées par les plans et la notice de sécurité joints au dossier complétés et modifiées par les observations suivantes. (CCH - R.143-22).
 - 2) Isoler l'établissement crèche du parc de stationnement situé au sous-sol par des murs et des planchers coupe-feu de degré 1 heure. (A. 22/06/1990 - PE6).
 - 3) Faire vérifier les installations techniques de manière périodique. (Art PE04 – A. 22 juin 1990 modifié) §2. *En cours d'exploitation, l'exploitant doit procéder, ou faire procéder, par des techniciens compétents, aux opérations d'entretien et de vérification des*

installations et des équipements techniques de son établissement (chauffage, éclairage, installations électriques, appareils de cuisson, (Arrêté du 10 octobre 2005) « circuits d'extraction de l'air vicié, des buées et des graisses des grandes cuisines, des offices de remise en température et des îlots », ascenseurs, moyens de secours, etc.).

- 4) S'assurer que le public puisse évacuer depuis la courette sans transiter par l'établissement en cas de sinistre ou définir le cheminement d'évacuation en conséquence. (CCH R143-7).
- 5) Equiper toutes les portes permettant au public d'évacuer un local ou un établissement d'un dispositif de manœuvre simple. Toute porte verrouillée doit pouvoir être manœuvrable, de l'intérieur, dans les mêmes conditions. (A. 22/06/1990 modifié - PE11).
- 6) Instruire le personnel sur la conduite à tenir en cas d'incendie et l'entraîner à la manœuvre des moyens de secours. (A. 22/06/1990 - PE27).
- 7) Définir les consignes d'évacuation prenant en compte les différents types de handicap. Ces dernières doivent être portées à la connaissance des personnels de l'établissement et affichées sur un support fixe et inaltérable. Pour mémoire, il est de rigueur de se souvenir que l'évacuation est la règle prioritaire et que l'aide humaine doit être privilégiée. (Art PE27 – A. 22 juin 1990 modifié, Art.GN8).
- 8) Respecter les dispositions suivantes si le dispositif d'alerte provient du public ou d'un tiers pour les établissements ne comportant pas de locaux à sommeil. (CCH - R.143-10 ; A. 25/06/1980 modifié - MS70 et PE27) :
 - b) Assurer une liaison vocale de qualité et une bonne audibilité lors de la communication d'urgence ;
 - c) Offrir une fiabilité de fonctionnement
- 9) S'assurer auprès de la mairie du zonage du plan local d'urbanisme (PLU ou PLUI) correspondant à la parcelle du projet, il conviendra de respecter les dispositions techniques ci-dessous en fonction de cette zone. (Arrêté préfectoral du 17/04/2024 - Règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) des Bouches-du-Rhône).

4.3.2 Cohérence entre l'analyse de risque et le zonage des plans locaux d'urbanisme (PLU) : L'analyse de risque du RDDECI est étroitement liée aux zonages principaux des PLU, à savoir ; urbanisé (U), à urbaniser (AU), agricole (A) et naturel (N), les densités et activités pouvant s'y trouver ou s'y développer étant différentes. Pour tout nouveau projet, sauf dérogation, la couverture DECI est réalisée selon les dispositions ci-dessous :

- zone U : PEI de type bouche incendie – poteau d'incendie (PI-BI, cf. dispositions techniques du présent règlement) sous pression exclusivement ;
- zone AU à dominante d'activité économique et commerciale : Le DECI doit privilégier un réseau sous pression. Toutefois, après avis du service d'incendie et de secours, elle peut être définie sur une proportion de 2/3 de PEI de type BI-PI sous pression et 1/3 de PEI de type point d'eau naturel et artificiel (PENA) ;
- zone A et N : La DECI et la nature des PEI doivent être conformes aux dispositions du présent règlement (cf. fiches techniques).

- 10) S'assurer que la défense extérieure contre l'incendie soit conforme au règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) des Bouches-du-Rhône. Son dimensionnement devra avoir à minima les caractéristiques suivantes : Débit : 60m³/h - Durée : 2 h.

Distance Point d'Eau Incendie/risque : 150 m cette distance étant mesurée dans l'axe médian des circulations empruntable par les secours. Le demandeur devra s'assurer que les réseaux d'alimentation en eau sont en capacités suffisantes pour fournir les

débâts à la défense incendie de l'ouvrage. (CCH - R.143-10 ; A. 25/06/1980 modifié - MS6).

- 11) Fournir une attestation de contrôles des PEI se trouvant à proximité de l'établissement de moins de 3 ans. (CCH - R.143-11 ; A. 25/06/1980 modifié - MS6).
- 12) Transmettre l'arrêté municipal d'autorisation des travaux avant de solliciter le passage de la commission. (CCH - R.143-13 et R.143-14).
- 13) En amélioration, fournir : Un rapport de vérification réglementaire après travaux (RVRAT) sans observation concernant les vérifications des installations techniques et de sécurité établie par un organisme agréé (R143-34 du CCH, GE8, GE9). Ce rapport devra être sans observation, daté, tamponné et signé. Une attestation de solidité à froid de l'ouvrage établie par un organisme agréé. L'attestation du maître d'ouvrage précisant avoir fait effectuer l'ensemble des contrôles et vérifications techniques relatifs à la solidité conformément aux textes en vigueur en date du 11/08/2015 (Article 46 du décret n° 95260 du 8 mars 1995).

Les documents et attestations certifiant la prise en compte des prescriptions énoncées ci-dessus devront être adressés à monsieur le maire de Peypin pour transmission à la commission d'arrondissement de Marseille pour la sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public.

Article 3

Taxe Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif : 2 775 €.

PEYPIN, le 5 mars 2026

**Frédéric GIBELOT,
Maire de PEYPIN,**



NOTA BENE 1: La présente autorisation est le fait générateur de taxes d'urbanisme. Vous êtes tenu de déclarer les éléments nécessaires au calcul de la taxe d'aménagement dans les 90 jours suivant l'achèvement de vos travaux au sens fiscal (au sens de l'article 1406 du Code Général des Impôts) auprès des services fiscaux de manière dématérialisée sur le site des impôts (www.impots.gouv.fr) – rubrique « gérer mes biens immobiliers »

NOTA BENE 2: En application du décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique, le terrain étant situé dans une zone sismique 2 (faible) tout projet doit être réalisé dans le respect des règles de construction parasismique de l'Eurocode 8 norme NF EN 1998-1, EN 1998-3, EN 1998-5 et leurs annexes nationales.

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.

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. Le délai d'introduction d'un recours gracieux ou d'un recours hiérarchique à l'encontre de cette décision est d'un mois. Le silence gardé pendant plus de deux mois sur ce recours par l'autorité compétente vaut décision de rejet. Ce recours gracieux n'est pas suspensif du délai de deux mois pour 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.

