



**ARRÊTÉ N° ARR_URB_2026_043
accordant un permis d'aménager
au nom de la commune de PEYPIN**

Le Maire de la Commune de PEYPIN

VU la demande de permis d'aménager présentée le 27/02/2026 par la SCI LE PUIITS DE L'ETOILE représenté par Monsieur TCHERTCHIAN Marc,

VU l'objet de la demande

- pour une division pour la création d'un terrain à bâtir,
- sur un terrain situé 2 Ancien Chemin du Puits Armand à PEYPIN (13124),
- 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 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 UT2,

VU les pièces complémentaires déposées le 27/03/2026 et le 02/04/2026,

VU l'avis « Information » de l'Architecte Conseil du CAUE des Bouches-du-Rhône en date du 06/03/2026,

VU l'avis Favorable avec prescriptions de la SPL L'EAU DES COLLINES, service assainissement, en date du 04/03/2026 et transmis à la mairie le 10/03/2026,

VU l'avis « Information » de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine des Bouches-du-Rhône en date du 07/03/2026,

VU l'avis Favorable avec prescriptions du Service Pluvial AMP Métropole en date du 12/03/2026,

VU l'avis Favorable avec prescription du SIBAM en date du 27/03/2026,

VU la consultation de ENEDIS en date du 27/02/2026, dont l'avis est réputé tacitement Favorable depuis le 28/03/2026,

ARRÊTE

Article 1

Le présent Permis d'Aménager est **ACCORDE** sous réserve du respect des conditions particulières mentionnées à l'article 2.

Article 2

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

- **SIBAM** : Le raccordement sera effectué au niveau du Chemin du Puits Armand sur la conduite existante.
- **Eau des Collines** : Le pétitionnaire doit contacter le service assainissement dès l'obtention du permis de construire ou d'aménager. La parcelle pourra se raccorder sur le réseau public d'assainissement collectif existant via une servitude de passage en tréfonds ou par un réseau privé. Le demandeur devra acquérir une convention d'usage de ce réseau privé (notarié). La parcelle ne se situe pas dans le zonage d'assainissement collectif Toutefois, sous réserve d'acceptation du service urbanisme de la commune, celle-ci peut être raccordable. Le réseau public est situé : Chemin du puits Armand.
PFAC (Taxe Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif) : Le montant sera calculé lors du dépôt du permis de construire.
- **Service Pluvial** : Lors du dépôt du PC, le projet devra prévoir la gestion des eaux pluviales par des ouvrages d'infiltration d'un volume utile (volume vide) calculé selon les prescriptions de l'article 13 du PLUi. Les ouvrages d'infiltration devront avoir un volume de 60L/m² imperméabilisé (bâti, voirie, terrasse, piscine ainsi que toute autre surface imperméabilisée). Si des parties communes sont imperméabilisées (la voie d'accès, l'aire de retournement, stationnements ...) elles devront faire l'objet d'une compensation selon les mêmes prescriptions que pour les parties privatives. Le détail de la surface imperméabilisée du projet doit être précisé dans la demande.
L'infiltration sera la technique à utiliser pour la vidange du volume des ouvrages. En cas d'impossibilité technique avérée (impossibilité de vidanger en moins de 48h ; risque géotechnique sur le terrain, une autorisation de rejet à débit limité vers un exutoire pourra être accordée sous réserve de l'autorisation du gestionnaire.
Les pièces de la demande d'urbanisme devront contenir une étude de sol démontrant la possibilité d'infiltrer les eaux de pluie, en moins de 48 heures, sur la parcelle. Celle-ci devra être réalisée avant le début du chantier et présentée au Pôle Protection Cycle de l'Eau afin de valider le système de gestion des eaux pluviales.
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 règlement s'applique à toutes nouvelles imperméabilisations générées par l'édification de constructions nouvelles y compris démolition/reconstruction (excepté à l'identique) et d'annexes ou d'extensions d'une construction dont la surface est supérieure ou égale à 25m².
Le plan de masse devra présenter le réseau de collecte des surfaces imperméabilisées aux ouvrages.
Les aménagements pour la rétention devront permettre le contrôle et l'entretien du fonctionnement dans le temps (accès aux ouvrages par des véhicules, regards amont-aval en cas de bassin enterré). Les ouvrages aériens seront à privilégier.

Article 3

Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 1.
La surface de plancher maximale autorisée est de 350 m².

PEYPIN, le 7 avril 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.

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. 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.

