



**Le Maire,**  
Chevalier dans l'Ordre National  
de la Légion d'honneur 

**DOSSIER : N° PA 013 043 24 F0001**

Déposé le : **23/09/2024**

Affiché le : **25/09/2024**

Complété le : **09/12/2024**

Demandeur : **Monsieur PASCUAL ALAIN**

Nature des travaux : **CREATION D'UN**

**LOTISSEMENT DE 4 LOTS A BATIR**

Sur un terrain sis à : **avenue des fortunés à**  
**GIGNAC-LA-NERTHE (13180)**

Référence(s) cadastrale(s) : **43 BH 34, 43 BH 35**

## **ARRÊTÉ**

### **refusant un permis d'aménager**

### **au nom de la commune de GIGNAC-LA-NERTHE**

#### **Le Maire de la Commune de GIGNAC-LA-NERTHE**

**VU** la demande de permis d'aménager présentée le 23/09/2024 par Monsieur PASCUAL ALAIN et complétée le 09/12/2014

**VU** l'objet de la demande

- pour la création d'un lotissement de 4 lots à bâtir;
- sur un terrain situé avenue des fortunés à GIGNAC-LA-NERTHE (13180) pour une surface de plancher maximale créée de 270 m<sup>2</sup>;

**VU** le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-2 et suivants,

**VU** le plan de prévention des risques (PPRN) de mouvements différentiels de terrain (retrait/gonflement des argiles), approuvé le 26/07/2007,

**VU** le Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Territoire Marseille Provence approuvé le 19/12/2019, la modification n°1 approuvée le 19/11/2021, la modification n°2 approuvée le 30/06/2022 et la modification n°3 approuvée le 18/04/2024,

**VU** la situation du terrain en zone UP2b du Plan Local d'Urbanisme intercommunal,

**VU** la situation du terrain en zone de risque incendie de forêts à prescriptions simples,

**VU** l'espace vert protégé de catégorie 2,

**VU** le Plan d'Exposition au Bruit de l'Aérodrome Marseille-Provence approuvé le 04/08/2006 et la situation du terrain en zone D du Plan d'Exposition au Bruit,

**VU** la servitude A2 attachée à l'établissement des canalisations souterraines d'irrigation,

**VU** la situation du terrain dans la bande des 300 mètres de l'A55, voie bruyante de catégorie 1,

**VU** l'avis favorable avec prescriptions de la Société du Canal de Provence en date du 03/03/2025,

**VU** l'avis favorable avec réserves d'ENEDIS en date du 24/02/2025,

**VU** l'avis favorable avec prescriptions de la Société Eau de Marseille Métropole en date du 04/12/2024,

**VU** l'avis favorable avec prescriptions du Groupe Eaux de Marseille Assainissement d'Ouest Métropole en date du 04/12/2024,

**VU** le rapport technique du Service Départemental d'Incendie et de Secours des Bouches du Rhône en date du 08/10/2024,

**VU** l'avis favorable avec prescriptions de la Métropole Aix-Marseille Provence – Pôle Protection du Cycle de l'eau en date du 22/10/2024,

**Considérant** l'article R 441-3 du Code de l'Urbanisme qui dispose que le projet d'aménagement comprend une notice précisant l'état initial du terrain et de ses abords,

**Considérant** que la notice telle qu'elle est présentée, ne mentionne pas la manière dont se fait l'accès actuellement, la présence des constructions existantes, les réseaux existants,

**Considérant** l'article R 441-3 du Code de l'Urbanisme qui dispose que le projet d'aménagement comprend une notice précisant l'aménagement du terrain, en indiquant ce qui est modifié ou supprimé,

**Considérant** que la notice telle qu'elle est présentée, n'indique pas que les constructions existantes seront démolies, n'explique pas ce qui relève des espaces privatifs et des espaces communs,

**Considérant** l'article R 441-3 du Code de l'Urbanisme qui dispose que le projet d'aménagement comprend une notice précisant la composition et l'organisation du projet, la prise en compte des constructions ou paysages avoisinants, le traitement minéral et végétal des voies et espaces publics et collectifs, les solutions retenues pour le stationnement des véhicules,

**Considérant** que la notice telle qu'elle est présentée n'indique rien sur les constructions futures du lotissement. Aucune indication n'est faite dans la notice ni dans aucune autre pièce du dossier présenté sur la destination de ces lots à bâtir (maison individuelle, nombre de logement...). Aucune indication n'apparaît également sur les clôtures et aménagements extérieurs, il est seulement mentionné : « La voirie sera quant à elle séparée des lots à bâtir par des amorces de clôture » sans qu'il soit indiqué comment ces clôtures seront réalisées, ni même si c'est l'aménageur qui les réalisera. Cette indication n'apparaît pas non plus dans le programme des travaux PA8. Seule la coupe PA5 mentionne un « agglomération creux » Aucune indication sur la plantation d'arbre qui apparaissent pourtant sur le plan de composition PA4 sur les lots 3 et 4 mais ne sont indiqués ni dans la notice ni dans le programme des travaux.

**Considérant** l'article R 441-3 du Code de l'Urbanisme qui dispose que le projet d'aménagement comprend une notice précisant l'organisation et l'aménagement des accès au projet,

**Considérant** que l'article 12 de la zone UP2b du PLUI impose que : « Pour accueillir une construction nouvelle, un terrain doit être desservi par une emprise publique ou une voie, existante ou créée, dans le cadre du projet et dont les caractéristiques permettent de satisfaire : aux besoins des constructions et aménagements ; et aux exigences de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères. »

**Considérant** que la voie d'accès projetée sur la parcelle cadastrée section BH n°35, qui permet de relier le projet à la voie existant sur la parcelle cadastrée section BH n°148, n'est pas indiquée dans la notice PA2, ni dans les plans PA3, PA4, PA8 comme faisant partie du projet, alors que celle-ci est inexistante et sera bien réalisée pour desservir ce projet, que le dossier présenté ne comporte aucune indication sur son traitement, sur les modalités de récupération des eaux de pluies, sur le franchissement du fossé existant, son éventuel busage et sur le devenir des espaces résiduels sur cette parcelle ainsi coupés par une voie,

**Considérant** que l'article 12 de la zone UP2b du PLUI impose que : « La création ou l'extension de voies ou chemins d'accès en impasse, d'une longueur totale après travaux de plus de 30 mètres est admise à condition d'aménager une aire de retournement à moins de 30m de leur terminaison »,

**Considérant** l'article 13 de la zone UP2b du PLUI qui précise que « les constructions doivent être desservies par des équipements conformes aux exigences fixées par le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie des Bouches-du-Rhône,

**Considérant** que le Service Départemental d'Incendie et de Secours des Bouches du Rhône dans son rapport en date du 08/10/2024 demande le respect du Règlement Départemental de défense extérieure contre l'incendie des Bouches-du-Rhône et notamment les dispositions concernant l'aire de retournement,

**Considérant** que l'aire de retournement telle que présentée dans le projet ne satisfait pas aux exigences demandées dans le rapport du Service Départemental d'Incendie et de Secours et ne respecte pas le PLUI,

**Considérant** que le terrain est situé dans un Espace Vert Protégé de catégorie 2 au PLUI et que le règlement du PLUI dispose que « Dans le cas où un terrain est partiellement concerné par une protection, les constructions nouvelles, les installations, les aménagements, y compris les aires de jeux sur des sols

imperméabilisés, et les extensions des constructions légales existantes à la date d'approbation du PLUI seront implantés prioritairement en dehors de l'espace protégé,

**Considérant** que la maison du lot 3 est projetée (dans le document PA9) dans l'espace vert protégé alors qu'elle pourrait être implantée or de l'espace vert protégé,

**Considérant** les dispositions générales du règlement du PLUI qui dispose que « Les constructions nouvelles, les installations, les aménagements notamment les aires de jeux sur des sols imperméabilisés, et les extensions des constructions légales existantes à la date d'approbation du PLUI sont admises à condition qu'au sein de l'espace vert protégé, les espaces de pleine terre préexistants soient **maintenus** sur au moins 80% de leur surface initiale ;

**Considérant** que le bassin de rétention prévu au projet ne peut être considéré comme un espace de pleine terre existant maintenu puisqu'il nécessitera des travaux et donc un remaniement du sol existant, que son aménagement n'est d'ailleurs pas précisé dans le dossier (profondeur, clôture...);

**Considérant** que la surface de pleine terre de chaque lot, énoncée dans la notice Espaces Verts Protégés, est erronée car elle omet de déduire la superficie des places de stationnement indiquée PPNC sur le plan de composition PA4,

**Considérant** donc que le calcul détaillé dans la notice Espace verts protégés est erroné, et que de ce fait au sein des espaces verts protégés, les espaces de pleine terre préexistants ne sont donc pas maintenus sur au moins 80% de leur surface initiale,

**Considérant** qu'il y a une incohérence entre le plan de l'état actuel (PA3) et les photos car le portail et la clôture au bout du lotissement, actuellement existant, visibles sur les photos (PA 6 ET PA7) n'apparaissent pas sur ce plan,

**Considérant** que le plan topographique semble erroné ou ancien car il mentionne une « emprise de la voie n°48 figurant sur le plan d'urbanisme, sous réserves d'approbation par les services compétents » alors que la voie faisant l'objet de cette mention est grevée par un emplacement réservé n° GLN-028-6 prévu au PLUI,

**Considérant** que ni le CERFA, ni les autres documents ne donnent de précisions sur la nature des bâtis projetés sur les terrains, ni sur le nombre de logements prévus,

**Considérant** qu'il est donc impossible de vérifier si le nombre de stationnements prévus au projet respecte le PLUI,

**Considérant** l'article R 441-4 du Code de l'Urbanisme, « le projet d'aménagement comprend un plan de l'état actuel du terrain à aménager et de ses abords faisant apparaître les constructions et les plantations existantes, les équipements publics qui desservent le terrain, ainsi que, dans le cas où la demande ne concerne pas la totalité de l'unité foncière, la partie de celle-ci qui n'est pas incluse dans le projet d'aménagement, ainsi qu'un plan coté dans les trois dimensions faisant apparaître la composition d'ensemble du projet et les plantations à conserver ou à créer, »

**Considérant** que le plan de composition (PA4) ne contient pas toutes les informations telles que les cotes dans les trois dimensions des places de stationnement indiquées PPNC,

**Considérant** l'article 9 du règlement de la zone UP2b du PLUI qui dispose que le choix et l'emploi des matériaux ne doivent pas être de nature à compromettre son insertion dans le site,

**Considérant** que la voie et les cheminements piétons prévus en enrobé sont de nature à compromettre leur insertion dans cet Espace Vert Protégé,

**Considérant** l'article R 442-5 du Code de l'Urbanisme qui dispose « qu'un projet architectural, paysager et environnemental doit être joint à la demande de permis d'aménager et doit comporter notamment le programme et les plans des travaux d'aménagement indiquant les caractéristiques des ouvrages à réaliser, le tracé des voies, l'emplacement des réseaux et les modalités de raccordement aux bâtiments qui seront édifiés par les acquéreurs de lots ainsi que les dispositions prises pour la collecte des déchets », **Considérant** qu'aucune mention n'est indiquée sur la sécurisation du bassin de rétention, sur l'auteur de la réalisation des places de stationnement (aménageur ou futurs acquéreurs des lots), leur traitement, et sur la localisation des boîtes aux lettres,

**Considérant** l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Nature en Ville » qui préconise d'optimiser l'aménagement des espaces communs pour le confort et le bien-être en créant des aires de jeux, des espaces de convivialité...,

**Considérant** que le projet ne présente aucun espace de convivialité et ne permet donc pas de satisfaire à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Nature en Ville »,

**Considérant** que le projet, tel qu'il est présenté, ne respecte pas les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation, les dispositions du code de l'urbanisme et les dispositions du Plan Local d'Urbanisme intercommunal,

## ARRÊTE

### Article 1.

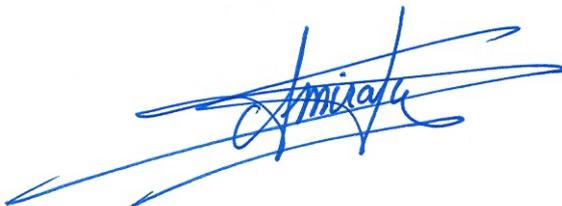
Le présent Permis d'Aménager est **REFUSE**.

### Article 2.

Le présent arrêté est transmis au représentant de l'Etat conformément à l'article L 2131-2 du Code général des collectivités territoriales.

GIGNAC-LA-NERTHE, le 07/03/2025

Christian AMIRATY



*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.