



DOSSIER : N° PC 013 093 22 M0006 M02

Déposé le : **20/12/2024**

Dépôt affiché le : **02/01/2025**

Demandeur : **SCI PRONET représentée par Monsieur PRESTIGIACOMO Philippe**

Nature des travaux : **Construction d'un bâtiment de bureaux et de locaux artisanaux**

Sur un terrain sis à : **lot n°13 ZAC DES VERGERAS à SAINT-ESTÈVE-JANSON (13610)**

Référence(s) cadastrale(s) : **AD 73, AD 84**

ARRÊTÉ n°02/2025

REFUS DE PERMIS DE CONSTRUIRE MODIFICATIF

Prononcé par le Maire au nom de la commune

Le Maire de la commune de SAINT-ESTÈVE-JANSON

VU la demande de modification d'un permis délivré en cours de validité présentée le 20/12/2024 par SCI PRONET représentée par Monsieur PRESTIGIACOMO Philippe ;

VU l'objet de la demande de modification :

- pour le changement de destination de locaux artisanaux en micro-crèche, incluant des modifications de façades ;
- sur un terrain situé lot n°13 ZAC DES VERGERAS à SAINT-ESTÈVE-JANSON (13610) ;
- 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 document d'Urbanisme (PLUi du Pays d'Aix) approuvé le 05/12/2024 par délibération du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence, et la situation en zone UEa ;

Vu la situation du terrain dans la ZAC DES VERGERAS ;

Vu l'Arrêté Préfectoral en date du 24/11/1988 instaurant un Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles séisme et mouvement de terrain, et la situation du terrain en zone B1 ;

Vu l'annexe informative du PLU relative au risque retrait et gonflement des argiles (annexes techniques et cartes), et la situation du terrain en zone d'aléa B2 ;

Vu le permis de construire initial n° PC 013 093 22 M0006 accordé le 02/12/2022 à SCI PRONET, représentée par Monsieur PRESTIGIACOMO Philippe, pour la construction d'un bâtiment de bureaux et de locaux artisanaux ;

Vu le permis de construire modificatif n° PC 013 093 22 M0006 M01 accordé le 12/07/2023 à SCI PRONET, représentée par Monsieur PRESTIGIACOMO Philippe, pour modifications de l'aspect extérieur du bâtiment, enduit, menuiseries extérieures, soubassement et la création de 30 cm² supplémentaire de surface de plancher ;

Considérant que le projet a pour objet le changement de destination de locaux artisanaux en micro-crèche, incluant des modifications de façades,

Considérant que l'article R*431-2 du code de l'urbanisme stipule que pour l'application de l'article 4 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture, dans le cadre d'une demande de permis de construire déposée au nom d'une personne morale le recours à l'architecte est obligatoire,

Considérant que le permis de construire initial accordé à la SCI PRONET (personne morale) pour la construction d'un bâtiment de bureaux et de locaux artisanaux, pour une surface de plancher créée de 336,5 m², obligeait au recours à un architecte,

Considérant que le présent projet de modification du permis délivré en cours de validité déposé par la SCI PRONET (personne morale) reste soumis au recours obligatoire à l'architecte,
Considérant que le demandeur indique dans le Cerfa de la présente demande de modification du permis délivré en cours de validité, déclarer sur l'honneur que le projet entre dans l'une des situations pour lesquelles le recours à l'architecte n'est pas obligatoire,
Considérant qu'aucun architecte n'est déclaré dans le cadre de la présente demande de modification du permis délivré en cours de validité,
Considérant que l'article R*431-2 du code de l'urbanisme et la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture ne sont pas respectés,

Considérant que le dossier ne comprend pas les éléments permettant de vérifier le respect des règles de sécurité et d'accessibilité concernant le projet de crèche constituant un établissement recevant du public. Aucun permis de construire ne peut être accordé avant l'accord de l'autorisation de travaux obligatoirement associée en cas d'établissement recevant du public,

Considérant que le tableau des destinations rempli dans le Cerfa de la présente demande de modificatif concerne les communes couvertes par un PLU ou un document en tenant lieu appliquant l'article R. 123-9 du code de l'urbanisme dans sa version antérieure au 1^{er} janvier 2016,
Considérant que la commune de Saint-Estève Janson n'est pas concernée par le cas précité,
Considérant que les destinations des constructions doivent être indiquées conformément aux destinations et sous-destinations listées aux articles R151-27 et R151-28 du code de l'urbanisme,

Considérant que tout projet de modification de l'activité d'un lot doit, préalablement à toute autorisation de construire, être validé par le comité de pilotage de la ZAC DES VERGERAS.
Considérant que le comité de pilotage de la ZAC n'a pas encore statué sur la faisabilité de ce changement partiel de destination.

ARRÊTE

Article 1

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

SAINT-ESTÈVE-JANSON, le 10 janvier 2025

Le Maire,
Martine CESARI



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. Le tribunal administratif peut-être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr.