

DOSSIER : N° PC 013 093 24 M0014

Déposé le : **22/10/2024**

Dépôt affiché le : **19/11/2024**

Complété le : **13/02/2025** et modifié le **06/03/2025**, le **09/04/2025** et le **17/04/2025**

Demandeur : **EURL CUSTODI représentée par**

Monsieur SCHNEIDER Gérard

Nature des travaux : **Construction d'un bâtiment**

Sur un terrain sis à : **ZAC DES VERGERAS Lot n°15 à SAINT-ESTÈVE-JANSON (13610)**

Référence(s) cadastrale(s) : **AD 90**

ARRÊTÉ N°29/2025

accordant un permis de construire

au nom de la commune de SAINT-ESTÈVE-JANSON

Le Maire de la Commune de SAINT-ESTÈVE-JANSON

VU la demande de permis de construire présentée le 22/10/2024 par EURL CUSTODI représentée par Monsieur SCHNEIDER Gérard,

VU l'objet de la demande

- pour la construction d'un bâtiment de bureaux et de locaux industriels ;
- sur un terrain situé ZAC DES VERGERAS Lot n°15 à SAINT-ESTÈVE-JANSON (13610) ;
- pour une surface de plancher créée de 421 m² ;

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

Vu le document d'Urbanisme intercommunal (PLUi) approuvé le 05/12/2024 par le conseil métropolitain de la métropole Aix Marseille Provence, et la situation du terrain en zone UEa, et en zones Vi-M et Ve-HGM du risque inondation ;

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 B2 ;

Considérant que le projet est situé dans la ZAC des Vergeras ;

Vu le cahier des charges de cession et de location de terrain relatif au lot n°15 ;

Vu l'avis Favorable avec réserve de l'architecte conseil de la zone d'aménagement concerté des Vergeras en date du 28/03/2024 ;

Vu l'avis Favorable du service Métropolitain gestionnaire du réseau pluvial en date du 07/04/2025 ;

Vu l'avis Favorable avec prescriptions de la Direction voirie bassin Ouest en date du 20/03/2025 ;

Vu l'avis Favorable de ASA du Canal de Peyrolles en date du 27/02/2025 ;

ARRÊTE

Article 1

Le présent Permis de Construire est **ACCORDE** sous réserve du respect des conditions particulières mentionnées à l'article 2 et suivants.

Article 2

Les raccordements aux différents réseaux se feront sur les branchements existants en attente réalisés dans le cadre de la ZAC de Vergeras.

Avant tout commencement des travaux, le pétitionnaire devra prendre contact avec la régie des eaux du Pays d'Aix, 185 avenue de Pérouse pour la mise en œuvre des raccordements aux réseaux publics d'adduction d'eau potable et/ou d'eaux usées.

Le raccordement au réseau d'Eau Brute (arrosage) se fera sur le branchement existant réalisé dans le cadre de la ZAC de Vergeras. Aucun dispositif d'arrosage ne sera autorisé sur le réseau d'Adduction d'Eau Potable.

Article 3

Les prescriptions contenues dans l'avis de la Direction voirie Bassin Ouest devront être rigoureusement respectées :

- Les PL n'auront pas accès à la parcelle.
L'accès existant d'une largeur de 6m n'est pas modifié. Il est maintenu en l'état, avec un recul de 4m par rapport à la voie publique.
- L'ensemble des réseaux devront faire l'objet de validation auprès des concessionnaires de réseaux concernés, notamment sur leur point de raccordement. Il est rappelé qu'un regard doit systématiquement être prévu en limite de domaine public /domaine privé, regard accessible depuis le domaine public.
- Les coffrets doivent être posés en saillie sur le domaine privé, accessible depuis le domaine public, et ne pas dépasser sur le domaine public.
- La hauteur des plantations (à terme) à proximité des accès ne devra pas gêner la visibilité des Véhicules (VL et PL) en sortie du site. Ainsi aucun obstacle visuel ne doit être présent au-delà d'1m de hauteur et ce, sur 3m de part et d'autre de l'accès.
- Il est demandé à ce que la réalisation respecte la sécurité, l'usage et l'esthétique de l'espace public, et en particulier :
 - Le nombre de places de stationnement sur la parcelle doit être suffisant pour ne pas générer de stationnement récurrent sur l'espace public ;
 - Les livraisons inhérentes à l'activité de la parcelle doivent être gérées de manière à éviter le stationnement de véhicules sur la voirie ;
 - L'accès au site pour l'ensemble des véhicules doit pouvoir être réalisé sans manœuvre sur l'espace public.
 - Le projet et l'entretien des espaces verts périphériques à la parcelle doit être anticipé pour ne pas présenter d'obstacle sur l'espace public ;
 - La gestion des déchets doit être organisée à l'intérieur de la parcelle sans stocker de conteneurs sur l'espace public ;
 - Les eaux pluviales générées sur la parcelle doivent être gérées à l'intérieur de son emprise ;
 - Tout dispositif publicitaire doit être implanté à l'intérieur de la parcelle, en respectant le règlement de publicité ;
 - Les clôtures marquant la limite avec l'espace public doivent être maintenues en bon état.
 -

Article 4

Les observations contenues dans l'avis du service Métropolitain gestionnaire du réseau pluvial devront être rigoureusement respectées :

- Le pétitionnaire devra se conformer au PLUi du Pays d'Aix, partie A - dispositions communes à toutes les zones, article 3.2.1 et partie B – dispositions applicables aux zones générales, section 3 article 9.
- Toutes les eaux de ruissellement, issues des nouvelles surfaces imperméabilisées, devront être collectées et raccordées au réseau pluvial existant de la ZAC.
- Les aménagements ne devront pas aggraver l'écoulement naturel des eaux pluviales.
- Le pétitionnaire pourra se rapprocher du service Métropolitain gestionnaire du réseau pluvial.

Article 5

Avant tout commencement des travaux, une permission de voirie devra être demandée au Service Gestion et entretien de la Voirie, avant le démarrage des travaux, afin de réaliser un constat et obtenir les prescriptions de réalisation des travaux sur le domaine public.

Un arrêté de circulation devra être demandé à la commune de Saint-Estève-Janson avant la réalisation de ces travaux.

Article 6

Les prescriptions du PPRn séisme et mouvement de terrain ainsi que celles de l'annexe informative relative au risque retrait et gonflement des argiles, devront être scrupuleusement respectées.

Article 7

Les réserves contenues dans l'avis de l'architecte de la ZAC devront être rigoureusement respectées.

Article 8

Conformément à l'article 4.1.1 de la zone UE du PLUi du Pays d'Aix, l'implantation du local technique devra être décalée de 1 mètre, afin que ce dernier soit situé à 5 mètres de la voie ouverte à la circulation publique (voie ZAC).

SAINT-ESTÈVE-JANSON, le 18/04/2025

**Le Maire,
Martine CESARI**



NOTA BENE : La présente autorisation peut être le fait générateur de taxes et de participations d'urbanisme. Une déclaration devra être effectuée auprès de l'administration fiscale, dans les 90 jours suivant l'achèvement de la construction (au sens de l'article 1406 du CGI), sur l'espace sécurisé du site www.impots.gouv.fr via le service « Biens immobiliers ». Cette déclaration permettra simultanément le calcul des impôts locaux et des taxes d'urbanisme. Vous pouvez estimer le coût de la taxe d'aménagement et de la redevance d'archéologie préventive qui sera dû (<http://www.services-public.fr>).

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

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.

