

**DOSSIER : N° PC 013 093 25 00002**

Déposé le : **24/11/2025**

Dépôt affiché le : **03/12/2025**

Complété le : **18/03/2026**

Demandeur : **SCCV ST ESTEVE JANSON représentée par Monsieur BERTATO Hugo**

Nature des travaux: **Construction de deux bâtiments en R+1 constitués de 27 logements ainsi que d'une crèche et pour la construction de 12 maisons individuelles groupées**

Sur un terrain sis à : **90 Chemin des Aires à SAINT-ESTÈVE-JANSON (13610)**

Référence(s) cadastrale(s) : **AE 24, AE 25**

## **ARRÊTÉ N°44/2026**

### **REFUS DE PERMIS DE CONSTRUIRE**

#### **Prononcé par le Maire au nom de la commune**

##### **Le Maire de la commune de SAINT-ESTÈVE-JANSON**

Vu la demande de permis de construire présentée le 24/11/2025 par SCCV ST ESTEVE JANSON représentée par Monsieur BERTATO Hugo,

Vu l'objet de la demande

- Pour un projet de construction de deux bâtiments en R+1 constitués de 27 logements ainsi que d'une crèche et pour la construction de 12 maisons individuelles groupées ;
- Sur un terrain situé 90 Chemin des Aires à SAINT-ESTÈVE-JANSON (13610) ;
- Pour une surface de plancher créée de 2953 m<sup>2</sup> ;

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

Vu le document d'urbanisme intercommunal (PLUi du Pays d'Aix) approuvé le 05/12/2024 par le conseil de la métropole Aix Marseille Provence, ses mises à jour successives, sa modification N°1 approuvée le 15/12/2025, et la situation du terrain en zone UDa1 et en zone B (bleue) du risque feu de forêt,

Vu la situation du terrain dans l'OAP : n° SEJ-OAP02 « Les chênes »

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,

Vu la demande d'examen de la situation réglementaire d'un projet vis-à-vis de la réglementation défrichement (Code forestier) en date du 28/01/2026, indiquant que le projet ne nécessite pas d'autorisation de défrichement (emprise du projet non en nature de bois et forêt) ;

Vu l'avis Favorable tacite de ENEDIS en date du 05/01/2026

Vu l'avis du service Métropolitain gestionnaire des ordures ménagères en date du 24/12/2026

Vu l'avis Favorable avec prescriptions de ASA du Canal de Peyrolles en date du 10/04/2026

Vu l'avis hors champ avec observations de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 31/12/2025

Vu l'avis Favorable du service Métropolitain gestionnaire du réseau pluvial en date du 24/04/2026

Vu l'avis Défavorable de la Régie des Eaux du Pays d'Aix en date du 30/04/2026

Considérant que le projet a pour objet la construction de deux bâtiments en R+1 constitués de 27 logements ainsi que d'une crèche et pour la construction de 12 maisons individuelles groupées, soit un total de 39 logements.

Considérant que le règlement du PLUi du Pays d'Aix indique qu'en zone UDa1, toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Considérant que la Régie des Eaux du Pays d'Aix a émis un avis défavorable indiquant que le projet est non raccordable au réseau public d'adduction d'eau potable car la capacité du réseau est insuffisante.

Considérant que le projet méconnaît le règlement du PLUi du Pays d'Aix.

Considérant que le projet est situé dans l'OAP n°OAP-SEJ02 « Les chênes » du PLUi du Pays d'Aix, ayant pour vocation la construction de logements et résidence seniors ou intergénérationnelle d'une capacité d'accueil potentielle totale d'une quarantaine de personnes, soit environ 3000 m<sup>2</sup> de surfaces de plancher.

Considérant que le projet prévoit la construction de 39 logements, avec 8 logements de type 2, 16 logements de type 3 et 15 logements de type 4. Le nombre de logement ainsi que leur typologie ne sont pas compatibles avec le nombre de personnes prévues dans l'OAP-SEJ02 « Les chênes » qui est d'une quarantaine de personnes.

Considérant que l'OAP-SEJ02 « Les chênes » du PLUi du Pays d'Aix, prévoit un schéma d'aménagement indiquant des principes de vocation des espaces, de mobilité et de qualité environnementale et paysagère.

Considérant que le projet actuel prévoit un schéma d'aménagement différent de l'OAP-SEJ02 « Les chênes » du PLUi du Pays d'Aix.

## ARRÊTE

### Article 1

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

SAINT-ESTÈVE-JANSON, le 08/06/2026

Le Maire,  
Sophie JARDINOT



*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. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux dans les deux mois qui suivent la date de la notification de la décision. Le tribunal administratif peut-être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)

Le délai d'introduction d'un recours gracieux ou d'un recours hiérarchique à l'encontre de cette décision est d'un mois à compter de la date de la notification de la décision. 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.