



DOSSIER : N° PC 013 105 24 00033

Déposé le : **18/10/2024**

Dépôt affiché le : **24/10/2024**

Complété le : **18/10/2024**

Demandeur : **SA BOUYGUES IMMOBILIER** représentée
par **Monsieur QUENTIN Cyril**

Nature des travaux : **Construction d'un ensemble
immobilier de 70 logements collectifs et individuels
dont 28 à vocation « habitat social » avec
aménagement de voiries, de mobiliers urbain,
d'espaces verts et de 131 places de stationnement
Démolition d'une maison individuelle et ses annexes,
piscine et garage**

Destination : **Habitation**

Surface de plancher existante : **200,00 m²**

Surface de plancher créée : **5 590,00 m²**

Surface de plancher supprimée : **200,00 m²**

Sur un terrain sis à : **Chemin du Pont de l'Auture à
SENAS (13560)**

Référence(s) cadastrale(s) : **AC 90, AC 91, AC 92, AC 93,
AC 94, AD 20**

ARRÊTÉ

accordant un permis de construire au nom de la commune de SENAS

Le Maire de la commune de SENAS

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants, L 424-4, L 425-14, R 431-24 et R 111-2,

Vu le Code de l'Environnement, et notamment ses article L 122-1-1 et L 214-3,

Vu le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles "séismes-mouvements de terrain" approuvé par Arrêté préfectoral du 25 septembre 2001,

Vu la situation du terrain en zone B1 du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles "séismes-mouvements de terrain" en vigueur sur la commune de Sénas,

Vu l'Arrêté Préfectoral n°2014309-0039 en date du 5 novembre 2014 approuvant l'établissement d'un Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation de la basse vallée de la Durance sur la Commune de Sénas,

Vu la Directive Paysagère des Alpilles approuvée en Conseil d'Etat le 4 janvier 2007,

Vu le Règlement Départemental de Défense Incendie Extérieure contre l'Incendie des Bouches du Rhône (RDDECI13) approuvé le 31/01/2017 et révisé le 08/04/2022 et le 17/04/2024,

Vu le décret 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique,

Vu le décret 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français,

Vu l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal »,

Considérant que le territoire de la commune de Sénas est classé en zone 4 (sismicité moyenne),

Vu l'attestation établie le 18/10/2024 par le contrôleur technique, en application de l'article R 431-16 du Code de l'Urbanisme,

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 20 septembre 2016, ses modifications n°1 et 2 approuvées en date du 22 mars 2018, la Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité N°1 approuvée le 16 mars 2019, sa modification n° 3 approuvée le 29 juin 2023, et sa modification N°5 approuvée le 12 octobre 2023,

Vu la situation du terrain en zone 1AUd du PLU en vigueur,

Vu la situation du terrain dans le périmètre de protection et de servitude de l'ASA du Béal du Moulin,

Vu l'Orientation d'Aménagement et de Programmation dit des secteurs « PONT DE L'AUTURE » ET « GALAZON 2 »,

Vu les éléments de paysages type « haies à protéger » au titre de l'article L 519 -19 du Code de l'Urbanisme,

Vu la demande de permis de construire présentée le 18/10/2024 par la SA BOUYGUES IMMOBILIER représentée par Monsieur QUENTIN Cyril,

VU l'objet de la demande

- pour un projet de construction d'un ensemble immobilier de 70 logements collectifs et individuels dont 28 à vocation « habitat social » avec aménagements de voiries, de mobiliers urbain, d'espaces verts et de 131 places de stationnement;
- sur un terrain situé Chemin du Pont de l'Auture
- pour une surface de plancher créée de 5590 m² ;

Vu l'avis Favorable de ENEDIS en date du 24/10/2024

Vu l'avis Favorable avec prescriptions du SDIS 13 en date du 25/10/2024,

Vu l'avis Favorable avec prescriptions de la Société Agglopolo Provence Eau SAS (APE) en date du 30/10/2024,

Vu l'avis Favorable (sans objet) de RTE en date du 06/11/2024,

Vu l'avis Favorable avec prescriptions de la Métropole Aix-Marseille Provence - Service Collecte des Déchets en date du 07/11/2024

Vu l'avis Favorable de l'ASA Béal du Moulin en date du 13/11/2024,

Vu l'avis Favorable avec prescriptions de la Société Agglopolo Provence Assainissement SAS (APA) en date du 18/11/2024,

Vu l'avis Favorable avec prescriptions de la Métropole Aix-Marseille Provence - Direction de l'Eau et de l'Assainissement (DEA) en date du 06/12/2024,

Vu l'avis Défavorable de la Mairie de Sénas - Direction des Services Techniques en date du 22/01/2025, Considérant que le projet prévoit l'implantation d'un poteau incendie privatifs (sept sur l'ensemble de l'opération immobilière) par le porteur de projet sur le terrain,

Vu l'arrêté n° AE-F09322P0298 de la Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement en date du 02/11/2022, soumettant le projet à étude d'impact après examen au cas par cas,

Vu l'étude d'Impact déposé au titre des articles R 122-4 à R 122-5 du code de l'environnement,

Vu l'avis délibéré de la Mission régionale d'autorité environnementale Provence-Alpes-Côte d'Azur n° 2025APPACA3/3868 en date du 08/01/2025,

Vu le mémoire en réponse à l'avis de la Mission régionale d'autorité environnementale Provence-Alpes-Côte d'Azur déposé par le maître d'ouvrage,

Considérant les mesures proposées par le maître d'ouvrage et les caractéristiques du projet destinées à éviter, réduire et compenser les effets négatifs notables en matière d'environnement,

Vu la Procédure de Participation du Public par Voie Electronique relative aux demandes de permis de construire n° PC 013 105 24 00033 et n° PC 013 105 24 00034, déposées par la SA BOUYGUES IMMOBILIER représentée par Monsieur QUENTIN Cyril en vue de la construction d'un ensemble

immobilier compose de 160 logements avec voies de circulations et de stationnements sur la commune de Sénas, qui s'est déroulée du vendredi 31 janvier 2025 au lundi 3 mars 2025,
Vu la synthèse des observations et propositions relative à la Procédure de Participation du Public par Voie Electronique et ses annexes,

Vu l'arrêté de REFUS de permis de construire délivré en date du 14/03/2025,
Vu la demande de recours gracieux présenté en mairie en date du 27/03/2025,
Vu l'article L243-3 du code des relations entre le public et l'administration,
Vu l'arrêté de retrait de REFUS de permis de construire en date du 09/07/2025,

Considérant que l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme précise que "*Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations*",

Considérant la situation du terrain pour partie en zone Be dit « aléa exceptionnel » et pour partie en zone B1 dit « aléa modéré en zone urbaine » du Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation de la basse vallée de la Durance,

Considérant que l'article L 425-14 du code de l'urbanisme précise que « *Sans préjudice du deuxième alinéa de l'article L. 181-30 du code de l'environnement, lorsque le projet est soumis à autorisation environnementale, en application du chapitre unique du titre VIII du livre Ier du même code, ou à déclaration, en application de la section 1 du chapitre IV du titre Ier du livre II dudit code, le permis ou la décision de non-opposition à déclaration préalable ne peut pas être mis en œuvre (...) avant la décision d'acceptation, pour les installations, ouvrages, travaux et activités soumis à déclaration en application du II de l'article L. 214-3 du même code.* »

ARRÊTE

Article 1

Le présent Permis de Construire est **ACCORDE** sous réserve du respect des conditions particulières mentionnées aux articles suivants.

La présente autorisation est délivrée pour 28 lots sous forme d'un permis de construire valant division parcellaire. La division parcellaire sera réalisée conformément aux plans annexés.

Article 2

Les prescriptions contenues dans les différents avis des services devront être strictement respectées (avis joints au présent arrêté).

Article 3

Le projet devra respecter les dispositions du règlement de la zone B1 du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles "mouvements différentiels de terrain" susvisé.

Article 4

Les constructions situées en zone B1 du PPRI devront respecter les règles de construction définies dans le chapitre 1 du titre 6 du règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Basse Vallée de la Durance, notamment :

Système d'obturation, temporaire ou permanent, des ouvertures dont tout ou partie se situe en-dessous de la cote de référence.

Les équipements et réseaux sensibles à l'eau, notamment les coffrets d'alimentation en électricité, doivent être placés au minimum à 0,20m au-dessus de la cote de référence.

Le réseau et le tableau de distribution électrique doivent être conçus et réalisés de façon à pouvoir couper facilement l'électricité dans le niveau inondable tout en maintenant l'alimentation électrique dans les niveaux hors d'eau.

Les parties d'ouvrages situées en-dessous de la cote de référence (fondations de bâtiments et d'ouvrages, menuiseries, cloisons, vantaux, revêtements de sols et murs, isolations thermiques et phoniques ...), doivent être constituées de matériaux insensibles à l'eau et conçues pour résister à la pression hydraulique, à l'érosion et aux risques d'affouillements (...).]

Pour les constructions situées en zone Be du PPRI, la mise en œuvre de l'ensemble des règles de construction définies dans le chapitre 1 du titre 6 du règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Basse Vallée de la Durance est recommandée.

Article 5

En application de l'article L 425-14 du code de l'urbanisme, le permis ne pourra pas être mis en œuvre avant la délivrance de l'autorisation et la décision d'acceptation mentionnée l'article L.214-3 du Code de l'Environnement par les services de l'état (autorisation au titre de la loi sur l'eau).

Article 6

L'hydrant privé devra être implanté conformément aux plans déposés à l'appui de la demande. Lors de sa mise en service, un rapport des pesées débits/pressions devra être communiqué au service public gestionnaire de la défense incendie (services techniques municipaux) et ce avant le transfert dans le domaine public de la commune des voies et espaces communs.

Article 7

Le pétitionnaire devra mettre en œuvre les mesures destinées à éviter, réduire et compenser les effets négatifs notables en matière d'environnement décrites dans l'étude d'impact et le mémoire en réponse à l'avis de la Mission régionale d'autorité environnementale Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Article 8

Le pétitionnaire devra respecter le décret 97-855 du 12 décembre 1997, ainsi que le décret 2011-629 du 3 juin 2011 concernant la recherche de présence d'amiante avant la démolition.

Le pétitionnaire devra respecter les prescriptions édictées par l'arrêté préfectoral du 19 juillet 2001, modifié le 10 août 2001, concernant la lutte contre les termites, notamment l'article 4 relatif aux démolitions.

En application de l'article R 452-1 du Code de l'Urbanisme, les travaux de démolition ne pourront être entrepris avant la fin d'un délai de 15 jours après notification du présent arrêté et de sa transmission au Préfet

Article 9

Dès la fin de la totalité des travaux, le pétitionnaire devra obligatoirement déposer la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux accompagnée de :

- AT.2 - Dans les cas prévus par les 4° et 5° de l'article R. 111-38 du Code de la Construction et de l'Habitation, la déclaration d'achèvement est accompagnée d'un document établi par un contrôleur technique mentionné à l'article L. 111-23 de ce code, attestant que le maître d'ouvrage a tenu compte de ses avis sur le respect des règles de construction parasismiques et para-cycloniques prévues par l'article L. 563-1 du Code de l'Environnement [Art. R. 462-4 du Code de l'Urbanisme];

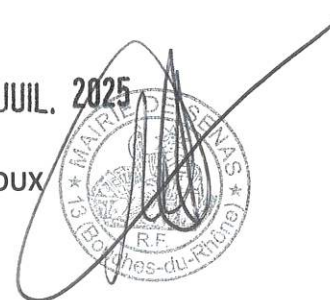
- AT.3 - L'attestation de prise en compte de la réglementation thermique prévue par l'article R.111-20-3 du Code de la Construction et de l'Habitation [Art. R.462-4-1 du Code de l'Urbanisme].
- AT .5 - Dans les cas prévus aux articles R. 154 6 et R. 154-7 du code de la construction et de l'habitation, la déclaration d'achèvement des travaux est accompagnée d'un document établi par une personne mentionnée à l'article L. 122-12 de ce code et attestant pour l'opération de construction considérée du respect par le maître d'ouvrage des règles relatives à l'acoustique et l'accessibilité prévues respectivement au chapitre IV du titre V et au titre VI du présent livre [Art. R.462-4-3 du code de l'urbanisme].

Article 10

Compte tenu de de la proximité des voies bruyantes RD7N, classée catégorie 3, à moins de 100 mètres des habitations projetées et la voie ferrée Avignon-Marseille, classée catégorie 1 à moins de 300 mètres des habitations projetées, il conviendra que les constructions respectent un niveau d'isolement acoustique pour chaque façade. La construction devra répondre aux exigences d'isolation acoustique conformément à l'arrêté du 30 mai 1996 (modifié par arrêté du 23 juillet 2013) relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

SENAS, le 7 JUIL. 2025

Le Maire,
Philippe GINOUX



Nota Bene : 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 4 (moyen) 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 - 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.

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.