



DOSSIER : N° PC 013 105 24 00034

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 90 logements collectifs et individuels dont 39 à vocation « habitat social » avec aménagements de voiries, de mobiliers urbain, d'espaces verts et de 160 places de stationnement**
Sur un terrain sis à : **Chemin du pont de l'auture, Cul de Peyrol à SENAS (13560)**

Destination : **Habitation**

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

Surface de plancher créée : **6307,00 m²**

Références cadastrales : **AC 2, AC 343, AC 344, AC 414, AC 617, AC 619, AC 621, AC 622, AC 623, AC 624, AC 625, AD 178, AD 179, AD 25, AD 26**

REFUS DE PERMIS DE CONSTRUIRE

Prononcé par le Maire au nom de la commune

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 l'emplacement réservée n° 29, reportée en annexe du Plan Local d'Urbanisme et dédié à l'aménagement d'un Rond-point sur la D7N,

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 90 logements collectifs et individuels dont 39 à vocation « habitat social » avec aménagements de voiries, de mobiliers urbain, d'espaces verts et de 160 places de stationnement ;**
- sur un terrain situé **Chemin du pont de l'auture, Cul de Peyrol ;**
- pour une surface de plancher créée de **6307,00 m² ;**

Vu l'avis Favorable d'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 du Conseil Départemental 13 Direction des Routes en date du 12/11/2024,

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 de six poteaux 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 composé 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,

Considérant que le projet est localisé sur une unité foncière délimitée par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du « Pont de l'Auture » ;

Considérant que l'article 1AU 2 du règlement du Plan Local d'Urbanisme, relatif aux Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières, impose que « Les nouvelles constructions destinées à l'habitation à condition de respecter les «Orientations d'Aménagement et de Programmation» définies sur le secteur (cf. pièce n°3 du présent PLU) et d'être réalisées dans le cadre d'une seule et même opération d'aménagement d'ensemble devant porter sur la totalité du périmètre du secteur » ;

Considérant que le périmètre de l'OAP « Pont de l'Auture » comporte les parcelles AC 344 - AC 94 - AC 93 - AC 92 - AC 91 - AC 90 - AC 03 - AC 618 - AC 06 - AC 716 - AC 715 - AC 04 - AC 621 - AC 622 - AC 623 - AC 616 - AC 617 - AC 624 - AC 619 - AC 625 - AC 620 - AC 626 - AC 12 - AC 13 - AC 15 - AC 16 - AC 19 - AC 20 - AC 720 - AC 721 - AC 722 - AC 414 - AC 415 - AC 748 - AC 747, AD 20 - AD 179 (partie) - AC 343 - AD 23 - AD 25 (partie) - AD 26 (partie) - AD 178 ;

Considérant que le projet, bien que réalisé sous la forme de deux permis de construire au regard de la séparation des unités foncières par une voie publique, constitue bien une seule et même opération d'aménagement d'ensemble ;

Considérant pour autant que les deux permis de construire constituant le projet ne porte pas sur la totalité des parcelles délimitées par l'OAP « Pont de l'Auture » puisque qu'il ne porte pas sur les parcelles AC 03 – AC 618 – AC 06 – AC 716 – AC 715 – AC 04 – AC 616 – AC 620 – AC 626 – AC 12 – AC 13 – AC15 – AC 16 – AC 19 – AC 20 – AC 720 – AC 721 – AC 722, ainsi que les AD 23 – AD 20 – AD 343 ;

Considérant dès lors que le projet ne respecte pas l'article 1AU 2 du règlement du Plan Local d'Urbanisme en ce qu'il ne porte pas sur la totalité du périmètre du secteur de l'OAP « Pont de l'Auture ».

Considérant en deuxième lieu que le terrain objet du projet est situé pour partie en zone Be dit « aléa exceptionnel », pour partie en zone B1 dit « aléa modéré en zone urbaine » et pour partie en zone R1 dit « aléa modéré en zone peu ou pas urbanisée » du Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation de la basse vallée de la Durance ;

Considérant que le Titre 6 du règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation de la basse vallée de la Durance, relatif aux Dispositions réglementaires applicables aux projets nouveaux, précise au chapitre 1 qu' « en zone R1 et B1 impose que « *les planchers doivent être implantés au minimum à 0,20m au-dessus de la cote de référence* » ;

Considérant que la cote de référence du terrain est de 90,94 m NGF et que dès lors toute construction doit avoir un premier plancher situé au minimum à 91,14m NGF ;

Considérant que les annexes locaux à vélos LV1 – LV2 – LV3 - LV4 et les locaux OM1 – OM2 OM3 ont toutes un premier plancher réalisées en dessous du seuil obligatoire de 91,14m NGF ;

Considérant dès lors que le projet ne respecte pas le chapitre 1 du titre 6 du règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation de la basse vallée de la Durance.

Considérant en dernier lieu que le projet prévoit que le terrain d'implantation du projet sera divisé en propriété ou en jouissance avant l'achèvement des constructions ;

Considérant que la demande de permis doit comporter les pièces PC32 (plan de division) et PC33 (projet de constitution d'une ASL ou d'une convention avec la commune prévoyant le transfert dans leur domaine de la totalité des voies et espaces communs une fois les travaux achevés), en application de l'article R 431-24 du code de l'urbanisme ;

Considérant que la convention prévoyant le transfert dans leur domaine de la totalité des voies et espaces communs une fois les travaux achevés n'est pas signée par la commune,

Considérant dès lors que le le projet ne respecte pas l'article R 431-24 du code de l'urbanisme en ce qu'il ne comporte ni projet de constitution d'une ASL ni convention avec la commune prévoyant le transfert dans leur domaine de la totalité des voies et espaces communs une fois les travaux achevés.

ARRÊTE

Article 1

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

SENAS,

Le 14 MARS 2025

Le Maire,

Philippe GINOUX



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