



**Direction de l'Aménagement
et des Affaires Immobilières
Service Urbanisme**

DOSSIER : N° PA 013 039 23 G0001

Déposé le : **28/03/2023**

Dépôt affiché le : **31/03/2023**

Complété le : **23/05/2023**

Demandeur : **SARL TERRES DU SOLEIL**

Nature des travaux : **Réalisation d'un lotissement de 8
lots dont 1 lot dédié aux logements sociaux**

Sur un terrain sis à : **CHEMIN DU CHALAND à
FOS-SUR-MER (13270)**

Référence(s) cadastrale(s) : **AW 191, AW 210**

Superficie du terrain : **4 545 m²**

ARRÊTÉ N° 108/2023

accordant un permis d'aménager au nom de la commune de FOS-SUR-MER

Le Maire de la Commune de FOS-SUR-MER

VU la demande de permis d'aménager présentée le 28/03/2023 par la SARL TERRES DU SOLEIL représentée par Monsieur GATTO Jean-Louis ;

VU l'objet de la demande :

- pour la réalisation d'un lotissement de 8 lots dont un lot dédié aux logements sociaux ;
- sur un terrain à aménager de 4 545 m² situé CHEMIN DU CHALAND à FOS-SUR-MER (13270) ;
- pour une surface de plancher maximale envisagée de 1 020 m² ;

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

VU le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Fos-sur-Mer approuvé par délibération du Conseil Métropolitain du 19/12/2019 et ré-approuvé par délibération du Conseil Métropolitain du 31/07/2020 et sa modification n°1 approuvée par délibération du Conseil Métropolitain du 05/05/2022 et ses mises à jour successives dont la dernière, la n°3, en date du 19/05/2022 ;

VU la situation du terrain en zone UDd du PLU de Fos-sur-Mer ;

VU la situation du terrain en périmètre de démolition du PLU de Fos-sur-Mer ;

VU l'article 1.2 - Types d'activités et constructions soumises à des conditions particulières de la zone UD du PLU de Fos-sur-Mer ;

VU le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) FOS EST, approuvé par arrêté préfectoral du 30 mars 2018 ;

VU la situation du terrain en zone L1 de cinétique lente et en zone d'autorisation v de cinétique rapide du PPRT FOS EST ;

VU le décret n°2015-235 du 27/02/2015 relatif à la défense extérieure contre l'incendie ;

VU le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie des Bouches-du-Rhône et son arrêté préfectoral du 08/04/2022 ;

VU la localisation en secteur affecté par les nuisances sonores liées aux infrastructures terrestres ;

VU l'arrêté préfectoral n°2022-56 PC du 03/03/2022 abrogeant et remplaçant l'arrêté préfectoral n°2018-401 SUP du 13/12/2018 « instituant des servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques concernant la commune de Fos-sur-Mer » ;

VU la situation du projet en zone de SUP 1 – risque lié au transport de matières dangereuses (gaz, hydrocarbures et produits chimiques) par canalisation ;

VU la transmission pour information au gestionnaire de canalisation LyondellBasell Berre en date du 15/04/2023 ;

VU la transmission pour information au gestionnaire de canalisation GRT GAZ en date du 15/04/2023 ;

VU l'avis de Réseau Transport Electricité en date du 27/04/2023 ;

VU l'avis d'ENEDIS en date du 27/04/2023 ;

VU l'avis favorable du Service pluvial de la Métropole Aix-Marseille Provence en date du 02/05/2023 ;

VU l'avis favorable du Service Eau et Assainissement de la Métropole Aix-Marseille Provence en date du 02/05/2023 et de SUEZ en date du 25/04/2023 ;

VU l'avis favorable du Groupement Ouest du Service Départemental d'Incendie et de Secours des Bouches-du-Rhône en date du 02/05/2023 ;

VU l'avis favorable tacite du Service Prévention - commune de Fos-sur-Mer - Référent communal Défense Extérieure Contre l'Incendie en date du 16/05/2023 ;

VU l'avis favorable tacite de la Régie Intercommunale de collecte et de valorisation des déchets en date du 16/05/2023 ;

VU la consultation de Direction Etudes et Travaux de la commune de Fos-sur-Mer en date du 25/07/2023.

ARRÊTE

Article 1.

Le présent Permis d'Aménager est **ACCORDE** pour le projet décrit dans la demande susvisée, à savoir la création d'un lotissement de 8 lots à bâtir, dont 1 lot en logements sociaux, pour une surface de 3 537 m², ainsi que 1 008 m² d'espaces communs comprenant des voies, des trottoirs, des parkings et des espaces verts, soit une surface totale de 4 545 m², dont la répartition est la suivante :

DESIGNATION	SUPERFICIE EN M ²
Lot 1	513
Lot 2	400
Lot 3	443
Lot 4	405
Lot 5	457
Lot 6	436
Lot 7	483
Lot 8	400
Espace vert	55
Voirie	953
TOTAL	4 545

La surface de plancher maximale envisagée et autorisée dans l'ensemble du lotissement est de 1 020 m² dont la répartition entre les différents lots est la suivante :

DESIGNATION	SURFACE DE PLANCHER MAXIMUM EN M ²
Lot 1	306
Lot 2	100
Lot 3	100

Lot 4	100
Lot 5	110
Lot 6	104
Lot 7	100
Lot 8	100
TOTAL	1 020

Conformément aux pièces du présent permis d'aménager, et conformément au Plan de Prévention des Risques Technologiques Fos Est, chaque lot accueillera un seul logement, à l'exception du lot 1 qui comprend 3 logements locatifs sociaux. Ainsi, 30% des logements sont affectés au logement social.

L'exécution des travaux est subordonnée au respect des articles suivants et des prescriptions jointes en annexes.

Article 2.

Conformément à l'art 1.2 de la zone UD, « au sein du périmètre de démolition délimité aux documents graphiques tout changement de destination d'un bâtiment d'activités pour une destination d'habitation sans démolition de l'existant est interdit. Tout programme de logement envisagé devra nécessairement comprendre la démolition préalable des constructions existantes liées à l'activité sur l'unité foncière concernée. »

Article 3.

La réalisation des lots devra être conforme aux dispositions définies dans les pièces du permis d'aménager et annexées au présent arrêté, (à savoir notamment l'ensemble des plans du présent permis d'aménager, les notices, le projet de règlement du lotissement...) et respecter les réglementations en vigueur.

Article 4.

Le projet respecte le règlement du Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) FOS EST, pour la zone de cinétique lente L1 et la zone de recommandations en cinétique rapide v.

Le projet respecte le ratio de 25 logements par hectare constructible fixé par le règlement de la zone de cinétique lente L1 du PPRT FOS EST puisqu'il prévoit la création de 8 lots dont le lot 1 destiné à accueillir 3 logements ainsi que les lots 2 à 8 destinés à accueillir un logement chacun. Le nombre maximum de logements projetés est donc de 10 logements sur une parcelle de 4 545 m².

Article 5.

En application de l'article R.442-11 du Code de l'urbanisme, le lotisseur fournira aux attributaires de lots le certificat indiquant la surface de plancher autorisée sur chaque lot. Ce document est obligatoire pour le dépôt du permis de construire.

Article 6.

En application de l'article R.442-18 du Code de l'urbanisme, les permis de construire ne pourront être délivrés sur les lots qu'à compter de l'achèvement des travaux du lotissement constaté conformément aux articles R.462-1 à R.462-10 du Code de l'urbanisme ou de la délivrance de l'autorisation de procéder à la vente ou de la location des lots avant exécution des travaux, à condition que les équipements desservant les lots soient achevés.

Article 7.

En application de l'article L.442-14 du Code de l'urbanisme, les permis de construire ne pourront être refusés ou assortis de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à la date de délivrance de la présente autorisation et ce pendant un délai de 5 ans à compter de l'achèvement des travaux constatés conformément aux articles L.462-1 et suivants et R.462-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Article 8.

Le projet prévoit l'aménagement de 16 places de stationnement visiteurs. Les parkings visiteurs seront traités en enrobé.

Chacun des lots 2 à 8 disposera d'une place de stationnement privative non close traitée en enrobé.

Article 9.

L'avis d'ENEDIS joint en annexe devra être strictement respecté.

L'autorisation d'urbanisme concernant un lotissement, la puissance de raccordement globale retenue est de 114 kVA triphasé (7x12 KVA + 5x6 kVA (hypothèse lot 1) + 12 kVA (SG) foisonné d'après la C14-100).

Sur la base des hypothèses retenues, une contribution financière est due par la CCU à Enedis, hors exception.

Article 10.

L'avis du Service Eau et Assainissement de la Métropole Aix-Marseille-Provence, ainsi que l'avis de la société Suez, joints en annexe devront être strictement respectés.

Avis du service sur les raccordements aux réseaux d'eau potable et d'assainissement

Concernant le raccordement d'eau potable, le projet est raccordable sur le réseau PVC 110 implanté sur le chemin du chaland, sous réserve d'une servitude de passage et de tréfonds.

Cette opération sera desservie en eau potable par un compteur général situé en limite de propriété sur le domaine public.

Cet ouvrage délimitera le réseau d'eau potable public du réseau privé de l'opération.

Afin de permettre l'individualisation de la fourniture en eau potable (loi SRU), la société SUEZ engage le pétitionnaire à prendre contact avec leurs services.

Concernant le raccordement d'eaux usées, le projet est raccordable sur le collecteur PVC de diamètre inconnu implanté sur le chemin du chaland, sous réserve d'une servitude de passage et de tréfonds.

Le regard de branchement sera positionné en limite de domaine public sur le chemin du chaland.

Le Service eau et Assainissement émet un avis conforme à celui de la société SUEZ, sous réserve de l'obtention des servitudes et autorisations nécessaires. Dans le cas contraire, le projet devient non raccordable.

Les abris compteurs et regards d'eaux usées devront être positionnés en limite de domaine public.

De plus, les alimentations AEP des logements à venir devront être individualisées (loi SRU).

Ce projet est susceptible d'être soumis à la PFAC (Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif).

A cet effet, je vous demande de bien vouloir remettre au pétitionnaire le ou les formulaire(s) ci-joint(s), qui devront être complétés et retournés à l'adresse suivante :

METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE, Service Travaux et Exploitation Réseaux
Division 2C, Chemin du Rouquier – BP 10647 – 13808 ISTRES Cedex

Avis du service sur la gestion des eaux pluviales

Infiltration possible si les conditions le permettent (perméabilité, hauteur de nappe, pas de pollution des sols) pour les opérations d'habitat ou les eaux de toitures et non les voiries ou parkings

Les autres lots devront gérer leurs eaux pluviales à l'échelle de leur parcelle

Article 11.

L'avis du groupement Ouest du SDIS des Bouches-du-Rhône, joint en annexe devra être strictement respecté.

1) Le maître d'œuvre et le maître d'ouvrage doivent respecter chacun en ce qui le concerne, les dispositions des textes visés dans l'avis joint complétées par les dispositions suivantes.

2) Le terrain d'assiette devra être accessible en permanence depuis la voie publique par une voie utilisable par les engins de secours.

3) Les lots devront être accessibles en permanence depuis la voie publique par une voie utilisable par les engins de secours (cf article 4 de l'arrêté du 31 janvier 1986 modifié).

Voie utilisable par les engins de secours, CF article 4 A de l'arrêté du 31 janvier 1986 modifié.

L'accès à l'habitation, aux engins de secours et de lutte contre l'incendie, doit pouvoir être possible, depuis le domaine public, par une voie d'une largeur de 3 mètres bandes de stationnement exclues.

Cette voie devra avoir les caractéristiques suivantes :

- force portante calculée pour un véhicule de 130 kilo newtons (dont 40 kilo newtons sur l'essieu avant et 90 kilo newtons sur l'essieu arrière, ceux-ci étant distants de 4,50 mètres).
- rayon intérieur minimal R : 11 mètres.
- sur largeur $S = 15/R$ dans les virages de rayon inférieur à 50 mètres (S et R, étant exprimés en mètres).
- hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètres de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètre ;
- pente inférieure à 15%.

4) Les voies en cul de sac ayant une distance de plus de 50 mètres devront être terminées par une aire de retournement. Cette aire de retournement devra permettre à un véhicule de type poids lourd d'effectuer une manœuvre de retournement.

5) S'assurer que la défense extérieure contre l'incendie soit conforme au règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) des Bouches-du-Rhône. Son dimensionnement devra avoir à minima les caractéristiques suivantes :

Débit : 60m³/h

Quantité d'eau : 60 m³

Durée : 1h

Distance : 200m.

6) Le demandeur devra s'assurer que les réseaux d'alimentation en eau sont en capacités suffisantes pour fournir les débits à la défense incendie de l'ouvrage.

Article 12.

Dès le début des travaux, le pétitionnaire devra déposer la Déclaration d'Ouverture de Chantier (DOC) en trois exemplaires auprès de la Mairie de Fos-sur-Mer.

Article 13.

Dès la fin des travaux, le pétitionnaire devra déposer la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité (DAACT) en trois exemplaires auprès de la Mairie de Fos-sur-Mer. Elle devra être accompagnée des attestations nécessaires selon la réglementation en vigueur.

Article 14.

Le pétitionnaire devra déclarer les travaux sur le guichet unique sur le site :
<http://www.reseaux-et-canalisation.ineris.fr>

FOS-SUR-MER, le 17/08/2023,

René RAIMONDI,

Maire de Fos-sur-Mer



Pour le Maire,
Par délégation,
L'adjoint, Philippe POMAR

NOTA BENE : Pour toute demande d'autorisation d'urbanisme initiale déposée à compter du 01/09/2022, la date d'exigibilité des taxes d'urbanisme étant décalée à l'achèvement des travaux (en dehors du cas particulier des constructions de plus de 5 000 m² pour lequel une déclaration devra être réalisée dans les six mois suivant la délivrance de cette autorisation), vous devez, dans les 90 jours suivant l'achèvement des travaux (au sens fiscal défini à l'art. 1406 du CGI), déclarer les éléments de consistance de votre construction. Pour cela, rendez-vous sur votre espace sécurisé sur www.impots.gouv.fr, via le service « Biens immobiliers ».

Les éléments indiqués sur la base de votre télé-déclaration seront utilisés pour déterminer l'évaluation cadastrale de votre bien (qui sera la base de votre imposition aux taxes foncières notamment), et le calcul de vos taxes d'urbanisme.

L'accès à ce service « Biens immobiliers » sur l'espace sécurisé du site impots.gouv.fr permet de traiter l'ensemble des démarches fiscales.

La DENCI (déclaration des éléments nécessaires au calcul des impositions) ne fait plus partie des dossiers de demande d'autorisation d'urbanisme initiale déposée à compter du 01/09/2022, sauf pour les demandes de permis modificatifs et les transferts rattachés à une demande d'autorisation d'urbanisme initiale déposée avant le 01/09/2022. La déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) auprès des services de l'urbanisme de la mairie reste cependant nécessaire.

NOTA BENE : Le terrain étant situé en zone sismique 3 modérée, le projet doit être réalisé dans les normes de construction parasismique (décret 2010-1255 du 22 octobre 2010).

La présente décision a été transmise en Préfecture le

22 AOÛT 2023

La présente décision a été affichée en Mairie le

25 AOÛT 2023

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.

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.