

<b>Demande déposée le 24/12/21 complétée le 08/04/2022</b>	<b>N° PC 13 001 21J0460</b>
Par : Sas 4110A Edelis	
Demeurant à : 11 Boulevard de la Grande Thumine Parc d'Ariane -Bâtiment C 13090 Aix en Provence	
Représenté par : Monsieur PALLAS Alberto	
Pour : 15 Logements avec jardins/Stationnement en sous sol	Surf.PI 1670 m <sup>2</sup>
Sur un terrain sis à 9 Chemin du MARBRE NOIR : 13100 Aix en Provence <u>Parcelle(s) BI 0149, BI 0175, BI 0176, BI 0177, BI 0178</u>	Nbre de Logt(s): 15
	Habitation

**LE MAIRE D'AIX EN PROVENCE**

Vu la demande de permis de construire susvisée ,  
Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.424-1 et suivants, R.424-1 et suivants,  
Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 23 juillet 2015, ayant fait l'objet de modifications et d'une révision allégée approuvées en date du 18 octobre 2018, et la situation du terrain en zone UD,  
Vu l'article R. 431-21-b du code de l'urbanisme,  
Vu l'Arrêté Préfectoral en date du 27 juin 2012, instaurant sur la Commune d'Aix-en-Provence un Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles (retrait-gonflement des argiles),  
Vu la loi du 31 décembre 1913 sur les Monuments Historiques, modifiée et complétée par la loi du 25 février 1943,  
Vu l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 14 février 2022,  
Vu l'avis des services d'Enedis en date du 25 janvier 2022,  
Vu l'avis de la Régie des Eaux du Pays d'Aix en date du 17 janvier 2022,  
Vu l'avis du service déchets de la Métropole en date du 25 février 2022,

**CONSIDERANT** que le projet prévoit la démolition des constructions existantes pour l'édification d'un immeuble collectif de 15 logements,

**CONSIDERANT** l'article UD 3 - Accès et voirie selon lequel :

« 1 - *Caractéristiques des accès\**

*Les accès\* doivent être adaptés aux usages et aux besoins de l'opération, de la construction ou de l'aménagement desservi, notamment en termes d'entrecroisement des véhicules, ainsi qu'au trafic sur la voie\* de desserte. »*

**CONSIDERANT** que l'accès prévu conserve le portail existant qui présente une largeur inférieure à 4 mètres et ne permet donc pas l'entrecroisement de véhicule ce qui constitue un risque pour la sécurité des personnes,

**Arrêté affiché en mairie**

**le 04 JUIL. 2022**

**INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT**

- DELAIS ET VOIES DE RECOURS : Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Les tiers peuvent, en cas d'opposition à une déclaration préalable ou de refus de permis fondé sur une opposition de l'architecte des Bâtiments de France, saisir le préfet de région, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, d'un recours contre cette décision dans le délai de deux mois à compter de la notification de l'opposition ou du refus en application des dispositions de l'article R.424-14 du code de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).

Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus

**CONSIDERANT** toujours selon ce même article que :

*« 2 - Caractéristiques des voiries*

*1-Toute construction ou aménagement doit être desservi par des voies\* publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination\* de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne les exigences de sécurité routière, de secours et de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des déchets*

*A l'occasion de constructions nouvelles, des pans coupés ou courbes peuvent être imposés aux angles des voies\*, pour permettre une meilleure visibilité ou pour des raisons d'aménagement urbain. ».*

**CONSIDERANT** que le chemin du marbre noir, de moins de 6 mètres de large, ne présente pas les caractéristiques nécessaires pour assurer la sécurité de l'ensemble des usagers, ni pour supporter une intensification du trafic existant.

**CONSIDERANT** dès lors que le projet contrevient aux dispositions susvisées à l'article UD 3 du règlement du PLU,

**CONSIDERANT** l'article UD 5 – Espaces libres et plantations selon lequel :

*« 3 – En l'absence de linéaire de gabarit\*, pour les constructions ou installations d'une surface de plancher\* supérieure ou égale à 500 m<sup>2</sup> à destination\* d'habitation y compris des constructions existantes, au moins 15% du quota des espaces libres\* doivent constituer un ou plusieurs espace(s) commun(s) et paysager(s)\* structurants pour la composition du projet ».*

**CONSIDERANT** de plus la définition des espaces communs et paysagers retrouvée dans le règlement du PLU qui précise que :

*« - Espace commun et paysager*

*Au sein des espaces aménagés et végétalisés le ou les espace(s) commun(s) paysager(s) participe(nt) à la qualité de vie des résidents en étant un lieu partagé, ayant de préférence un positionnement central aménagé d'un seul tenant au sein de l'opération, et défini par un maillage de liaisons piétonnières. Son traitement « paysager » sous-tend l'utilisation d'essences végétales variées ou d'arbres de haute tige ».*

**CONSIDERANT** que l'espace commun et paysager prévu, relégué en périphérie du terrain ne bénéficie ainsi pas d'un positionnement central ou structurant du projet et ne permet pas de satisfaire à la qualification de lieu partagé attendu,

**CONSIDERANT** également l'article UD 11 – Aspect extérieur du règlement du PLU qui dispose en son neuvième point:

*«Les grillages rigides et les matériaux obstruant les grilles, grillages ou portails (types bâches, canisses, etc.) sont interdits. ».*

**CONSIDERANT** que les clôtures prévues au projet sont composées de grillages rigides et ce en contradiction avec les dispositions susvisées,

**CONSIDERANT** l'article UD 12 - Stationnement qui pose le principe suivant :

*« 9 - Lorsqu'il est imposé la réalisation d'un quota d'aires de stationnement, la dimension à respecter pour le stationnement des véhicules est de minimum 2,20 mètres x 5 mètres par place ».*

**CONSIDERANT** que les plans objet de la demande illustrent la réalisation de stationnement sous-terrain avec une longueur inférieure à 5 mètres.

**CONSIDERANT** ainsi que le projet contrevient à l'article UD 12 du règlement du PLU.

**CONSIDERANT** enfin l'article L 332-15 du code de l'urbanisme qui précise que :

*« L'autorisation peut également, avec l'accord du demandeur et dans les conditions définies par l'autorité organisatrice du service public de l'eau ou de l'électricité, prévoir un raccordement aux réseaux d'eau ou d'électricité empruntant, en tout ou partie, des voies ou emprises publiques, sous réserve que ce raccordement n'excède pas cent mètres (...) »,*

**CONSIDERANT** l'avis d'ENEDIS qui dispose qu'une extension du réseau public de distribution d'électricité de moins de 100 mètres est nécessaire pour la desserte du programme,

**CONSIDERANT** que la prise en charge de cette extension n'est pas assurée,

**CONSIDERANT** par conséquent que le projet n'est pas raccordable au réseau public d'électricité,

### ARRETE

**Article Unique** - Le permis de construire est REFUSE pour le projet décrit dans la demande sus-visée.

Aix en Provence, le 04 JUL. 2022

CERTIFIÉ TRANSMIS CE JOUR SOUS PREFET  
DE L'ARRONDISSEMENT D'AIX EN PROVENCE  
Le présent arrêté est exécutoire à compter de sa réception

08 JUL. 2022

AIX EN PROVENCE, le

**JEAN-LOUIS VINCENT**

Adjoint au Maire

Délégué à l'Urbanisme et à l'Aménagement du Territoire

Jean Louis VINCENT,  
Adjoint au Maire,  
délégué à l'Urbanisme et  
à l'Aménagement du Territoire



#### INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

- DELAIS ET VOIES DE RECOURS : Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Les tiers peuvent, en cas d'opposition à une déclaration préalable ou de refus de permis fondé sur une opposition de l'architecte des Bâtiments de France, saisir le préfet de région, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, d'un recours contre cette décision dans le délai de deux mois à compter de la notification de l'opposition ou du refus en application des dispositions de l'article R.424-14 du code de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).

Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus