



VILLE DE MARSEILLE
DIRECTION DE L'URBANISME

ARRÊTÉ DE PERMIS D'AMENAGER

si vous souhaitez obtenir des informations sur votre dossier, adressez-vous :

SERVICE DES AUTORISATIONS D'URBANISME - 40 RUE FAUCHIER - 13233 MARSEILLE CEDEX 20

Dossier : PA 013055 24 00026P0 Déposé le : 21/10/2024 <u>Nature des travaux</u> : CRÉATION D'UN LOTISSEMENT DE 16 LOTS À BÂTIR AVEC DES ESPACES COMMUNS AMÉNAGEMENT D'ESPACES COMMUNS <u>Adresse des travaux</u> : 48 AVENUE DE LA CAPELETTE 13010 MARSEILLE	<u>Demandeur</u> :  1 1 0 0 0 2 7 8 8 6 2 6 SCI SCI CAP EST LOISIRS représenté(e) par Monsieur SIMON CYRIL 52 AVENUE DE HAMBourg - 13008 MARSEILLE FRANCE <u>Demandeur(s) co-titulaire(s)</u> : - - - -
- ZONES DU REGLEMENT - Secteur(s) : sUAc2 et UAe3 et sUAc1 - Zone d'aménagement concerté : la parcelle est située dans la zone d'aménagement concerté LA CAPELETTE Destination - surface de plancher créée : REFERENCES CADASTRALES : 855R0005, 855R0076, 855R0077, 855R0081, 855R0082, 855R0083, 855R0084, 855R0085	

Nous, Maire de la Ville de Marseille

Vu le Code général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L421-1 et suivants, R421-1 et suivants,

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Territoire Marseille Provence en vigueur,

Vu la demande de PERMIS D'AMENAGER sus-visée affichée en Mairie le 28/10/2024,

Vu l'avis tacite réputé favorable du Maire de secteur,

Vu l'avis tacite réputé favorable de la Direction de la Voirie de la Métropole-Aix Marseille Provence,

Vu l'avis tacite réputé favorable d'Enedis,

Vu les pièces supplémentaires du 14/11/2024 et du 18/02/2025 ,

Vu la convention de Projet Urbain Partenarial entre la Métropole Aix Marseille Provence, la SCI Cap Est Loisirs et la SOLEAM en date du 13/11/2024,

Vu la convention de transfert des voiries et équipements entre la Métropole Aix Marseille Provence et la SCI Cap Est Loisirs en date du 28/02/2025, déposée en pièces supplémentaires du 21/03/2025 au titre des dispositions prévues par l'article R.442-8 du Code de l'Urbanisme.

Vu l'article R122-3-1 relatif aux projets relevant d'un examen au cas par cas,

Vu l'arrêté préfectoral n° AE-F9324P0140 du 31 mai 2024, portant décision d'examen au cas par cas,

Vu le tableau des mesures destinées à éviter les incidences négatives notables, réduire celles qui ne peuvent être évitées ni réduites inclus dans l'étude d'impact, reçu en date du 21/10/2024 , annexé à la présente décision conformément aux dispositions de l'article L.424-4 du code de l'environnement renvoyant à l'article L. 122-1-1 du code de l'environnement,

Vu l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale n°2025APPACA2/3864 en date du 7 janvier 2025,

Vu le mémoire en réponse du pétitionnaire en date du 18/02/2025,

Vu l'arrêté municipal n°2025_00412 VDM du 06/02/2025 et n°2025_00377_VDM du 03/02/2025 portant sur l'ouverture de la PPVE en date du 06/02/2025 et 03/02/2025 affichée sur les lieux d'organisation de la procédure de PPVE,

Vu la Procédure de Participation du Public par Voie Électronique réalisée du 24/02/2025 au 28/03/2025,

Vu la synthèse des observations émises par le public en date du 29/04/2025 et publiée dans le cadre de la PPVE conformément aux dispositions de l'article L.424-4 du Code de l'Urbanisme,

Vu les motifs de la décision présentés dans une note en date du 19/05/2025,

Considérant que le projet porte sur l'aménagement d'espaces communs et la constitution de futurs lots en vue de la réalisation de programmes immobiliers (mixité de programmes tertiaires, de services, loisirs et commerces de proximité) et d'hébergements situé à la Capelette, Marseille (10ème arrondissement) pour une surface de plancher supérieure ou égale à 10 000m² ;

Considérant que ce projet de requalification d'une friche industrielle par la réalisation d'un ensemble immobilier dans le quartier de la Capelette , participe à atteindre l'objectif du PADD du PLUi qui vise à « continuer la dynamique de

renouvellement du secteur Prado-Marseille-Capelette, dans un souci d'intégration urbaine des différents projets et de requalification de l'entrée est du centre-ville de Marseille », comme indiqué dans l'avis de la MRAE ;
Considérant que le dossier est complet depuis le 21/10/2024 ;
Considérant qu'il y a lieu de retirer la décision implicite de rejet en date du 21/03/2025.

ARRÊTONS

Art 1. La décision implicite de rejet du permis d'aménager sus-cité en date du 21/03/2025 est retirée.

Art 2. Le PERMIS D'AMÉNAGER est ACCORDÉ pour les travaux décrits dans la demande présentée, avec les prescriptions suivantes :

Le permis d'aménager est accordé pour la création de 16 lots pour une superficie de plancher maximale envisagée 69 800 m².

La réalisation de l'ensemble des travaux de viabilisation (voies et réseaux divers) est autorisé de manière différée. La vente des lots par anticipation est autorisée avant la réalisation des travaux viabilisation.

Les dispositifs de sécurité et les moyens de défense contre l'incendie devront être mis en place conformément à la réglementation en vigueur et selon les prescriptions formulées par le Service 'Prévention Sécurité' du Bataillon des Marins Pompiers de la Ville de MARSEILLE dans leur avis N°294 en date du 09/04/2025 ci-joint.

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera réalisé conformément à la réglementation en vigueur, et selon les prescriptions formulées par la SERAMM dans son avis du 14/04/2025 ci-joint.

L'alimentation en eau potable sera réalisée conformément à la réglementation en vigueur, et selon les prescriptions formulées par la Société des Eaux de Marseille dans son avis du 24/03/2025 ci-joint.

La gestion des eaux pluviales devront être réalisée conformément aux prescriptions de la Division Travaux Exploitation Réseau de la Métropole Aix-Marseille Provence en date du 05/05/2025 ci-joint.

Un diagnostic archéologique devra être effectué préalablement à la réalisation des travaux conformément à l'arrêté préfectoral de la Direction Régionale des Affaires Culturelles du 08/11/2024, ci-joint.

Le terrain est intéressé par une zone inondable au Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) sur la commune de Marseille prescrit par arrêté préfectoral en date du 26/01/2016. Le projet devra respecté les dispositions du règlement du PPRI de l'Huveaune. Sur la prise en compte du risque inondation, le projet a fait l'objet d'un avis favorable de la Direction de la Protection des Populations et de la Gestion des Risques (DPPGR). Service Réglementation des Risques (SRR) de Ville de Marseille, ci-joint.

Un accord de principe est donné sur les emplacements proposés pour les futures boîtes aux lettres. La validation définitive de chacun des huit emplacements de boîtes aux lettres interviendra après transmission de l'adressage attribué par la mairie et de plans plus précis indiquant accès et positionnement, en accord avec les service de La Poste.

Les hypothèses d'implantation des bâtis sont représentées à titre indicatif pour l'instruction du permis d'aménager et ne font l'objet d'aucune validation. Ces derniers seront réglementés dans le cadre des futurs permis de construire.

Votre projet se situe en zone d'aléa moyen à fort relatif au retrait-gonflement des sols argileux conformément à l'article 68 de la loi ELAN du 23 novembre 2018, de son décret d'application n°2019-1223 du 25 novembre 2019 ainsi que des trois arrêtés complémentaires en date du 22 juillet 2020. Il se situe également dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques mouvement de terrain 'argile retrait gonflement' approuvé en date du 27 juin 2012. L'aléa pris en compte doit être le plus contraignant des deux et les prescriptions données par ces textes devront être scrupuleusement respectées.

Lien internet : PPR <http://www.bouches-du-rhone.gouv.fr/Politiques-publiques/Securite/Securite-civile/La-prevention/Les-plans-de-prevention-des-risques-naturels-approuves-dans-les-Bouches-du-Rhone> : - Loi ELAN : <https://www.georisques.gouv.fr/articles-risques/recommandations-et-reglementations-0>

RAPPELS RÉGLEMENTAIRES :

La présente autorisation ne dispense pas de l'obtention préalable de l'autorisation de voirie exigée pour tous travaux à exécuter en bordure du Domaine Public ou pour l'occupation de celui-ci. Cette autorisation de voirie devra être sollicitée auprès du Service Municipal des Emplacements (33A, Rue Montgrand – 13006 – MARSEILLE) préalablement à tout commencement de travaux.

Afin d'identifier les réseaux et canalisations potentiellement concernés par vos travaux et sécuriser votre chantier, il vous incombe de déposer une déclaration de projet de travaux (DT) et une déclaration d'intention de commencement de travaux (DICT) sur le guichet unique : www.reseaux-et-canalizations.gouv.fr

Droits des tiers : La présente autorisation est délivrée sans préjudice du droit des tiers (obligations contractuelles, servitudes de droit privé...).

Validité : 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 bénéficiaire. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

Affichage, délais et voies de recours : Le bénéficiaire de l'autorisation peut commencer les travaux après avoir installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le panneau d'affichage sur le terrain doit porter toutes les mentions prévues par le code de l'urbanisme y compris celles relatives à l'architecte et à l'affichage en mairie (nouvel article A 424-16 du code de l'urbanisme). En outre, dans les huit jours de la délivrance expresse ou tacite du permis ou de la décision de non-opposition à la déclaration préalable, un extrait du permis ou de la déclaration est publié par voie d'affichage à la mairie pendant deux mois. La date exacte de l'affichage en mairie de la décision, peut-être obtenue : par téléphone au 04.91.55.32.96 ou 04.91.55.30.29 choix N°2 ou par mail à urbanisme@marseille.fr

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 bénéficiaire du permis ou de la non opposition à déclaration préalable au plus tard quinze jours après le dépôt du recours. En cas de recours contre le permis ou la non opposition à déclaration préalable, le délai de validité est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable. Il en va de même, en cas de recours contre une décision prévue par une législation connexe donnant lieu à une réalisation différée des travaux dans l'attente de son obtention.

- dans le délai de trois mois après la date de l'autorisation, l'autorité compétente peut la retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le bénéficiaire de l'autorisation et de lui permettre de répondre à ses observations.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle ne vérifie pas si 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.

Domages ouvrages : Au moment de l'ouverture du chantier, le bénéficiaire doit être en possession de la preuve qu'il a souscrit l'assurance de dommages prévue par l'article L. 242-1 du code des assurances. A défaut, il encourt des sanctions pénales, sauf s'il construit pour lui-même ou sa proche famille.

Certifié transmis ce jour au Préfet, le

Le présent arrêté est exécutoire à dater de sa transmission et de sa notification.

Pour le Maire, l'Adjoint au Maire en charge de l'urbanisme et de l'aménagement durable, la stratégie patrimoniale, la valorisation et la protection du patrimoine municipal et des édifices culturels, Arrêté N° 2024_04471_VDM du 17 décembre 2024

Eric MERY

Fait à Marseille, le

Pour le Maire, l'Adjoint au Maire en charge de l'urbanisme et de l'aménagement durable, la stratégie patrimoniale, la valorisation et la protection du patrimoine municipal et des édifices culturels, Arrêté N° 2024_04471_VDM du 17 décembre 2024

Eric MERY