

ARRÊTÉ D'ACCORD PPVE AVEC MOTIFS DE LA DÉCISION DE PERMIS DE CONSTRUIRE

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

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

<p>Dossier : PC 013055 24 00829P0 Déposé le : 19/12/2024 <u>Nature des travaux</u> : CONSTRUCTION D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER COMPOSÉ DE LOCAUX MULTI ACTIVITÉS, DE SERVICES ET D'HÉBERGEMENT. <u>Adresse des travaux</u> : 21 BOULEVARD CAPITAINE GEZE 13014 MARSEILLE</p>	<p><u>Demandeur</u> :  1 1 0 0 0 2 8 0 8 9 0 1 SAS THEODORA représenté(e) par Monsieur POLIZZI Kevin 60 AVENUE ANDRE ROUSSIN - 13016 MARSEILLE <u>Demandeur(s) co-titulaire(s)</u> : - - - -</p>
<p>- ZONES DU REGLEMENT - Secteur(s) : sUnr Destination - surface de plancher créée : Hébergement - 4704 m² / Restauration - 1046 m² / Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle - 392 m² / Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale - 5334 m² / Autres équipements recevant du public - 610 m² / Bureau - 22914 m² REFERENCES CADASTRALES : 890L0063, 890L0064, 890L0065, 890L0066, 890L0067, 890L0068, 890L0069, 890L0070</p>	

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 DE CONSTRUIRE sus-visée affichée en Mairie le 23/12/2024,

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

Vu l'arrêté préfectoral n° n°AE-F09324P0117 du 24/05/2024, 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 /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°001117AP en date du 14 mai 2025,

Vu le mémoire en réponse du pétitionnaire en date du 20/06/2025,

Vu l'arrêté municipal n°2025_02394 VDM du 26/06/2025 portant sur l'ouverture de la Participation Par Voie Électronique (PPVE) en date du 28/07/2025 affichée sur les lieux d'organisation de la procédure de PPVE,

Vu la Procédure de Participation du Public par Voie Électronique réalisée du 28/07/2025 au 26/08/2025,

Vu la synthèse des observations émises par le public en date du 15/09/2025 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 la note ci jointe,

Considérant que le projet consiste en la création d'un complexe immobilier « intelligent » à vocation plurielle d'une surface totale de plancher de 34 896 m² dont l'objectif est d'aboutir à la « métamorphose positive du quartier », implanté sur une ancienne friche industrielle du quartier des Arnavaux accueillant autrefois des bâtiments et des entrepôts logistiques, contigu au futur parc des Ayalades1 et dans la continuité de l'extension d'Euroméditerranée.

Considérant que ce projet de requalification d'une friche industrielle par la réalisation d'un ensemble immobilier, participe à atteindre l'objectif du PADD du PLUi qui vise à maintenir le principe de mixité habitat/activité et la présence d'activités de bureaux intégrées aux tissus urbains, prioritairement notamment le long des boulevards Gèze/Cap Pinède, et de façon générale et dans un contexte de rareté foncière, apporter une réflexion de projet pour poursuivre un développement économique équilibré en faisant de la mixité logements/bureaux/commerces/équipements un objectif.

Considérant que le dossier est complet depuis le 29/03/2025 ;

Considérant qu'il y a lieu de retirer la décision implicite de rejet en date du 28/08/2025.

Vu l'avis favorable du Maire d'Arrondissement en date du 02/04/2025,

ARRÊTONS

Art 1. La décision implicite de rejet du permis de construire sus-cité en date du 28/08/2025 est retirée.

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

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 ci-joint du 10/07/2025.

Le raccordement au réseau public de distribution d'électricité sera réalisé conformément à la réglementation en vigueur, et selon les prescriptions formulées par ENEDIS dans son avis ci-joint du 26/12/2024,

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 ci-joint du 03/01/2025,

Le projet devra tenir compte de toutes les prescriptions émises par la DTER (Division Travaux Exploitation Réseaux, DGD Gestion Durable du Cadre de Vie et du Cycle de l'Eau, Pôle Protection du Cycle de l'Eau) dans son avis ci-joint du 05/05/2025,

Le projet devra tenir compte de toutes les prescriptions émises par GRT GAZ dans son avis ci-joint du 21/01/2025.

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 ci-joint du 28/01/2025.

Les dispositifs de sécurité et les moyens de défense contre l'incendie devront être mis en place conformément à la réglementation en vigueur dans les établissements recevant du public et selon les prescriptions formulées par la Commission Communale de Sécurité dans son avis ci-joint du 18/04/2025.

Les dispositions techniques destinées à rendre accessibles, les locaux aux personnes handicapées, devront être mises en place conformément à la réglementation en vigueur, pour les établissements recevant du public.

Avant toute installation de panneaux photovoltaïques, que ce soit sur un bâtiment existant ou en projet, la commission centrale de sécurité préconise de transmettre pour avis un dossier au service prévention du service d'incendie et de secours territorialement compétent. Le service d'incendie et de secours est ensuite prévenu de son installation effective. Dans les deux cas transmission ou contact : Division prévention du Bataillon de Marins Pompiers de Marseille 9 boulevard de Strasbourg - 13003 Marseille - Tel 0496117590 - Fax 0496117594 - mail : prevention@bmpm.gouv.fr
<https://www.interieur.gouv.fr/Le-ministere/Securite-civile/Documentation-technique/Les-sapeurs-pompiers/La-reglementation-incendie/La-commission-centrale-de-securite-CCS/Avis-de-la-commission-centrale-de-securite-CCS-en-2009>
Voir Relevé des avis de la CCS du 5 novembre 2009

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 :

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.

<p>Certifié transmis ce jour au Préfet, le</p> <p><i>Le présent arrêté est exécutoire à dater de sa transmission et de sa notification.</i></p> <p>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,</p> <p>N° 2024_04471_VDM du 17 décembre 2024</p>	<p>Fait à Marseille, le</p> <p>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,</p> <p>N° 2024_04471_VDM du 17 décembre 2024</p> <p>Signé électroniquement par : Eric MERY</p> <p>Date de signature : 21/09/2025</p> <p>Qualité : Elu à l'urbanisme</p>
<p>Eric MERY</p>	<p>Eric MERY</p>

