

<p><b>REPUBLIQUE FRANCAISE</b></p> <p>Arrondissement d'Istres</p>  <p><b>MAIRIE DE SAUSSET-LES-PINS</b> 13960</p> <p><b>COMMUNE de SAUSSET LES PINS</b></p>	<p><b>DOSSIER : N° DP 013 104 25 00069</b></p> <p>Déposé le : <b>09/07/2025</b></p> <p>Dépôt affiché le : <b>09/07/2025</b></p> <p>Complété le : <b>28/07/2025</b></p> <p>Demandeur : <b>SCI VENTRE TRESOR, Monsieur VENTRE Stéphane</b></p> <p>Nature des travaux : <b>Surélévation et extension d'une maison mitoyenne.</b></p> <p>Sur un terrain sis à : <b>30 Chemin des Bastides à SAUSSET LES PINS (13960)</b></p> <p>Référence(s) cadastrale(s) : <b>13104 AR 156</b></p>
--	--

**ARRÊTÉ N° APU 65/2025**  
**d'opposition à une déclaration préalable**  
**du Maire au nom de la commune de SAUSSET LES PINS**

**Le Maire de la Commune de SAUSSET LES PINS**

VU la déclaration préalable présentée le 09/07/2025 par la SCI VENTRE TRESOR, représentée par Monsieur VENTRE Stéphane

VU l'objet de la déclaration :

- pour surélévation et extension d'une maison mitoyenne ;
- sur un terrain situé : 30 Chemin des Bastides à SAUSSET LES PINS (13960)
- Destination : habitation, sous-destination : logement
- pour une surface de plancher créée de 25 m<sup>2</sup>;

VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants,

VU le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Territoire Marseille Provence approuvé par Délibération du Conseil de la Métropole AIX-MARSEILLE-PROVENCE en date du 19 décembre 2019, modification n°1 approuvée par délibération du Conseil de la Métropole AIX-MARSEILLE-PROVENCE en date du 19 novembre 2021, modification n°2 approuvée par délibération du Conseil de la Métropole AIX-MARSEILLE-PROVENCE en date du 30 juin 2022, modification n°3 approuvée par délibération du Conseil de la Métropole AIX-MARSEILLE-PROVENCE en date du 18 avril 2024, et la situation du terrain en zone UP2b.

Vu l'avis Défavorable de Société Eaux de Marseille Métropole, Eau Potable en date du 28/07/2025.

Vu l'avis Défavorable de Société Eaux de Marseille Métropole, Assainissement d'Ouest Métropole en date du 01/08/2025.

**CONSIDERANT QUE** : l'article 4 relatif à l'emprise au sol des constructions du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du territoire Marseille Provence dispose :

*a) En l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, l'emprise au sol au sens du présent PLUi de la totalité des constructions est inférieure ou égale à :*

▪ *en UP2b, 20 % de la surface du terrain*

**CONSIDERANT QUE** : L'article 2.1 relatif aux Travaux sur une construction non conforme, des Dispositions Générales et Particulières du PLUi du territoire Marseille Provence dispose :

*Lorsque rien n'est indiqué dans le règlement de la zone concernée :*

*Les travaux sur une construction légale\* mais non conforme au présent PLUi (c'est-à-dire qui ne respecte pas les articles de la zone concernée et leurs règles alternatives) sont admis à condition :*

▪ *qu'ils aient pour objet d'améliorer la conformité ou de ne pas aggraver la non-conformité de la construction avec les dispositions réglementaires méconnues ;*

▪ *ou qu'ils soient étrangers à ces dispositions.*

*Sont notamment considérées comme aggravant une non-conformité :*

▪ *l'extension\* par sur élévation, sur la même emprise bâtie, d'une construction dont l'emprise au sol dépasse celle autorisée.*

En l'espèce, la construction existante est légale mais non conforme à l'article 4 relatif à l'emprise au sol du PLUi en vigueur.

La surface de la parcelle du projet est de  $99 \text{ m}^2 \times 20 \% = 19.80 \text{ m}^2$  d'emprise au sol maximum autorisée.

Eu égard aux plans joints au dossier, et à l'échelle qui y figure, le niveau R + 2 existant à une emprise au sol de :  $7.76 \text{ m} \times 5.84 \text{ m} = 45.31 \text{ m}^2$ . Cette emprise au sol existante est supérieure à l'emprise au sol autorisée de  $19.80 \text{ m}^2$ .

Il ressort du dossier, que le projet prévoit l'extension du niveau R + 2 , créant ainsi une emprise au sol, à ce niveau, de :  $9.93 \text{ m} \times 5.84 \text{ m} = 57.99 \text{ m}^2$ .

L'extension du niveau R + 2 aggrave donc la non conformité de la construction ( $57.99 \text{ m}^2 > 45.31 \text{ m}^2$ ).

Dès lors, le projet n'est pas conforme à l'article 4 et à l'article 2.1 des dispositions Générales et Particulières du PLUi du territoire Marseille Provence.

**CONSIDERANT QUE** : L'article 7 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du territoire Marseille Provence dispose :

*~ RÈGLE ALTERNATIVE n°1 à l'article 7a*

*Les constructions\* peuvent être implantées contre une limite séparative\* à condition que, dans la bande des 3 mètres mesurés à partir de la limite séparative\* concernée :*

▪ *les parties des constructions\* qui s'adosent à une construction pré existante implantée sur un terrain\* voisin s'inscrivent dans le gabarit de cette construction voisine sans déroger à l'article 5 (hauteur) ;*

En l'espece, la construction existante du projet est implantée, contre les limites séparatives EST, OUEST ET NORD.

Aux vues du plan de masse (DP 02) et des plans d'élévations des façades (DP 04-1 et DP 04-2), la construction existante s'adosse aux constructions voisines, situées en limite séparatives EST, OUEST et NORD.

Il ressort du dossier que la construction existante du projet est hors gabarit, en hauteur et largeur, de la construction voisine située en limite séparative EST (construction du projet : plus haute et plus large), hors gabarit, en hauteur et largeur, de la construction située en limite séparative NORD (construction du projet plus haute et plus large) et hors gabarit, en largeur, mais dans le gabarit, en hauteur, de la construction située en limite séparative OUEST (construction du projet plus large mais moins haute).

Après surélévation et extension du niveau R + 2, le projet aggrave la non conformité hors gabarit par rapport aux constructions voisines EST, OUEST et NORD et crée une nouvelle non conformité par rapport à la construction voisine OUEST : hors gabarit en hauteur.

Dès lors, le projet n'est pas conforme à la règle alternative n°1 à l'article 7a relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du PLUi du Territoire Marseille Provence.

**CONSIDERANT QUE** : les avis de la Société Eau de Marseille Métropole, Eau Potable et de la Société Eau de Marseille Métropole, Assainissement d'Ouest Métropole, en date du 28/07/2025 et 01/08/2025 sont défavorables pour le motif suivant :

*"Présence d'une canalisation AEP en propriété. Un alignement de ce réseau sera réalisé par une entreprise mandatée par nos services pour régularisation de servitude de tréfonds."*

## ARRÊTE

**Article 1** : La présente déclaration préalable fait l'objet d'une décision d'**opposition** pour les motifs mentionnés à l'article 2. Vous ne pouvez donc pas entreprendre vos travaux.

**Article 2** : le projet n'est pas conforme aux articles :

4 : relatif à l'emprise au sol des constructions,

2.1 : relatif aux Travaux sur une construction non conforme, des Dispositions Générales et Particulières,

7 : relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives,  
du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du territoire Marseille Provence



SAUSSET LES PINS le : 05/08/2025

Le Maire

Maxime MARCHAND

*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*

**Transmise le : 06 AOUT 2025**

**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 : (22-24 rue Breteuil 13281 Marseille cedex 06).**

Le tribunal administratif peut-être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet [www.telerecours.fr/](http://www.telerecours.fr/) HYPERLINK "http://www.telerecours.fr/" HYPERLINK "http://www.telerecours.fr/"e HYPERLINK "http://www.telerecours.fr/" HYPERLINK "http://www.telerecours.fr/" HYPERLINK "http://www.telerecours.fr/"cours.fr.