

REPUBLIQUE FRANCAISE

Arrondissement d'Istres



MAIRIE DE SAUSSET-LES-PINS
13960

COMMUNE de SAUSSET LES PINS

DOSSIER : N° PC 013 104 23 H0016 M03

Déposé le : 14/11/2025

Dépôt affiché le : 14/11/2025

Complété le : 02/12/2025

Demandeur : Monsieur MAHDID MOHAMED

Nature des travaux : Modification aménagements extérieurs : terrasses, espaces verts et enrobé. Mur de soutènement EST du terrain. Abri chalet bois emprise de 8 m². Douche extérieure. Suppression de 2 places de stationnement voiture en extérieur.

Sur un terrain sis à : 5 TRAVERSE DES CRÊTES -
IMPASSE MONTICELLI à SAUSSET LES PINS (13960)
Référence(s) cadastrale(s) : 13104 AT 181, 13104 AT 396, 13104 AT 405

Arrêté n° APU 104/2025

REFUS DE PERMIS DE CONSTRUIRE

Prononcé par le Maire au nom de la commune

Le Maire de la commune de SAUSSET LES PINS

VU la demande de permis de construire modificatif présentée le 14/11/2025 par Monsieur MAHDID MOHAMED,

VU l'objet de la demande

- pour un projet de : Modification aménagements extérieurs : terrasses, espaces verts et enrobé. Mur de soutènement EST du terrain. Abri chalet bois emprise de 8 m². Douche extérieure. Suppression de 2 places de stationnement voiture en extérieur ;
- Destination habitation, sous-destination logement ;
- sur un terrain situé TRAVERSE DES CRÊTES - IMPASSE MONTICELLI
- pour une surface de plancher créée de 0 m²;

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, modification n°4 approuvée par délibération du Conseil de la Métropole AIX-MARSEILLE-PROVENCE en date du 06 octobre 2025 et la situation du terrain en zone UP2b ;

Vu la Déclaration préalable de lotissement N° DP 013104 23H0025 accordée par arrêté municipal n° APU 23/2023 en date du 23/03/2023 ;

Vu le permis de construire initial, PC 013104 23H0016, accordé par arrêté municipal n° APU 67/2023 en date du 31/10/2023 ;

Vu le transfert de permis de construire, PC 013104 23H0016 T01, accordé par arrêté municipal n° APU 31/2024 en date du 05/04/2024 ;

Vu le permis de construire modificatif, PC 01310 23H0016 M02, accordé par arrêté municipal n° APU 68/2024 en date du 18/07/2024 ;

Vu la demande de permis de construire modificatif susvisée, portant sur les modifications suivantes :

- Modification aménagements extérieurs : terrasses, espaces verts et enrobé. Mur de soutènement EST du terrain. Abri chalet bois emprise de 8 m². Douche extérieure. Suppression de 2 places de stationnement voiture en extérieur.

CONSIDERANT QUE : L'article 7 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives dispose : *"a) En l'absence de polygone constructible sur le règlement graphique, la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche d'une limite séparative est supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude (DA) entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres soit : $d \geq \frac{DA}{2}$ et $d \geq 3$ mètres L'altitude de la limite doit être mesurée sur le fonds voisin, au point le plus proche de la limite concernée et non au niveau du terrain du projet."*

Lexique :

Article 3.4 – Murs de plateforme :

3.4.1 Implantations des murs de plateforme En complément des articles 6 à 7 de l'ensemble des règlements de zones, hormis dans le cas où tout ou partie des rampes d'accès sont situées dans la bande des 3m par rapport à la limite séparative, la distance (d) mesurée horizontalement entre tout point d'un mur de plateforme d'une hauteur supérieure à 2 mètres par rapport au terrain naturel et le point le plus proche d'une limite d'une emprise publique ou d'une voie ,existante ou future, ou d'une limite séparative est supérieure ou égale à la différence d'altitude (DA) entre ces deux points soit : $d \geq DA$ lorsque $DA > 2m$

Lexique :

Mur de plateforme

Structure ou ouvrage qui soutient le terrain fini **après remblai** ou le terrain naturel* après déblai et dont la forme peut être celle d'un mur, d'un enrochement...

En l'espèce, l'abri chalet bois est situé à 2.00 m environ de la limite séparative NORD (3.00 m minimum). L'escalier créé SUD/EST est situé à 1.00 m environ de la limite séparative SUD (3.00 m minimum).

Le mur de plateforme créé à l'EST de la parcelle (après remblais) : voir façades SUD état des lieux et projet, à une différence d'altitude par rapport au terrain fini (TF 14.49 NGF) de : 2.65 mètres de hauteur > 2.00 m. Par conséquent, il devrait être situé à 2.65 mètres de la limite séparative SUD. En l'espèce le mur de plateforme est situé à 1.00 mètre environ de la limite séparative SUD

Dès lors, le projet n'est pas conforme à l'article 7 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et au lexique, mur de plateforme du PLUi.

CONSIDERANT QUE : l'article 10 relatif à la Qualité des espaces libres dispose :

"surface des espaces végétalisés et des espaces de pleine terre :

c) La surface totale des espaces végétalisés est supérieure ou égale à : en UP2b, 60 % de la surface du terrain ;"*

En l'espèce la surface du terrain déclarée est de 1092 m².

Ainsi, 1092 m² x 60 % = 655,20 m² d'espaces végétalisés minimum.

En l'espèce, la surface d'espaces végétalisés déclarée du projet est de 383.30 m² sur les zones concernées sur le plan de masse du projet, et 382 m² dans le descriptif sur le plan de masse du projet.

Dès lors, le projet n'est pas conforme à l'article 10 relatif à la Qualité des espaces libres du PLUi.

ARRÊTE

ARTICLE UNIQUE : Le présent Permis de Construire Modificatif est **REFUSÉ** pour le projet décrit dans la demande susvisée.

Sausset-les-Pins le : 03/12/2025



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 : 03 DEC. 2025

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

Délais et voies de recours : Le délai d'introduction d'un recours gracieux ou d'un recours hiérarchique à l'encontre de cette décision est d'un mois. Le silence gardé pendant plus de deux mois sur ce recours par l'autorité compétente vaut décision de rejet.

Le délai de recours contentieux contre une décision mentionnée au premier alinéa n'est pas prorogé par l'exercice d'un recours gracieux ou d'un recours hiérarchique

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 "Télérécours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr

