

REPUBLIQUE FRANCAISE

Arrondissement d'Istres



MAIRIE DE SAUSSET-LES-PINS  
13960

COMMUNE de SAUSSET LES PINS

DOSSIER : N° DP 013 104 25 00121 Déposé le : 26/12/2025 Dépôt affiché le : 26/12/2025
Complété le : 13/03/2026, 22/03/2026 et 23/03/2026
Demandeurs : Madame EL BOUARFAOUI Naoual Monsieur OUBALKASSAM Mohamed
Nature des travaux : Régularisation : transformation du rez de chaussée (garage, atelier et local technique) d'une villa en 2 logements : T3 et T2. 1 logement existant à l'étage. Sur un terrain sis à : 76 Chemin des Crêtes à SAUSSET LES PINS (13960)
Référence(s) cadastrale(s) : 13104 AT 379

**ARRÊTÉ N° APU 37/2026**  
**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 26/12/2025 par Madame EL BOUARFAOUI Naoual, Monsieur OUBALKASSAM MOHAMED,

VU l'objet de la déclaration :

- pour : Régularisation : transformation du rez de chaussé (garage, atelier et local technique) d'une villa en 2 logements. (T3 et T2). 1 logement existant à l'étage ;
- Destination habitation, sous-destination logement.
- sur un terrain situé : 76 Chemin des Crêtes à SAUSSET LES PINS (13960)
- pour une surface de plancher créée de 126 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, 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 consultation tacite de la Direction Régionale des Affaires Culturelles, en date du 16/03/2026 ;

Vu l'avis, d'Enedis, Accueil Urbanisme, en date du 15/04/2026 ;

Vu l'avis de la Société Eaux de Marseille Métropole,  
Eau potable, en date du 19/03/2026.

Vu l'avis de la Société Eaux de Marseille Métropole,  
Assainissement d'Ouest Métropole, en date du 19/03/2026.

Vu la consultation tacite de la Métropole Aix Marseille Provence,  
Direction Pôle Voirie Espace Public, en date du 16/03/2026.

Vu l'avis de la Métropole Aix Marseille Provence,  
Direction Propreté et cadre de vie, en date du 24/03/2026 ;

Vu la consultation tacite d'Orange, UI Marseille, en date du 16/03/2026.

**CONSIDERANT QUE** : les dispositions générales et particulières du plan local d'urbanisme intercommunal de la Métropole Aix Marseille Provence dispose :

*"Article 6.1 – Risque inondation*

*Changement d'affectation*

*INONDATION Zones à prescriptions simples :*

*Admis à condition qu'il ne conduise pas à une augmentation de la vulnérabilité d'usage ou du nombre de personnes au niveau des planchers situés : en-dessous de 0,7 mètre au-dessus du terrain naturel."*

En l'espèce, le projet consiste à régulariser le changement d'affectation du rez de chaussée (garage, atelier et local technique) d'une villa en 2 logements (T3 et T2).

Eu égard au document graphique du PLUi, la construction est située en zone inondable, à prescriptions simples.

Définition du lexique du PLUi :

Terrain naturel :

*"Niveau du sol dans son état antérieur aux travaux d'exhaussement et/ou d'affouillement entrepris pour la réalisation du projet de construction. Toutefois, peut être considéré comme terrain naturel, un sol qui a fait l'objet de travaux d'exhaussement et/ou d'affouillement du sol : antérieurement à la réalisation du projet de construction si ces travaux n'ont pas été réalisés en vue de la réalisation dudit projet ; et/ou dans l'optique de reconstituer le niveau du sol tel qu'il était avant la réalisation de travaux d'excavation."*

Il ressort du dossier que le terrain a fait l'objet de travaux d'exhaussement antérieurement à la réalisation du projet de changement d'affectation : les cotes de niveaux du terrain de la parcelle, sur le plan de masse état des lieux et le plan de masse après travaux sont identiques. Le terrain exhausé est de facto le terrain naturel (voir coupe, façades NORD, OUEST et SUD).

En l'espèce, la cote de niveau du plancher du rez de chaussée de la construction est de 0.80 NGF. La cote de niveau du terrain naturel (terrain exhausé) en façades NORD, OUEST et SUD est de + 0.60 NGF (Voir coupe et façades NORD, OUEST et SUD) . Le plancher du rez de chaussée est situé à 0.20 m au-dessus du terrain naturel.

Le plancher est donc situé en dessous de 0,7 mètre au-dessus du terrain naturel.

Le changement d'affectation du rez de chaussée (atelier, garage, local technique) en 2 logements, augmente le nombre de personnes au niveau du plancher du rez de chaussée situé : en-dessous de 0,7 mètre au-dessus du terrain naturel.

Dès lors, le projet de régularisation des 2 logements n'est pas conforme aux dispositions générales et particulières du plan local d'urbanisme intercommunal de la Métropole Aix Marseille Provence :

*"Article 6.1 – Risque inondation*

*Changement d'affectation*

*INONDATION Zones à prescriptions simples.*

**CONSIDERANT QUE** : l'article 12 relatif à la Desserte par les voies publiques ou privées dispose :

*"e) Les accès : permettent d'assurer la sécurité des usagers des voies de desserte et de ceux utilisant ces accès."*

Il ressort du dossier une augmentation du nombre de logements : 2 logements créés et 1 logement existant, induisant une augmentation importante du nombre de véhicules (6 places de stationnement sur parcelle).

En l'espèce, l'aire de manœuvre sur parcelle, ne permet pas d'assurer un bon fonctionnement de desserte interne et ne permet pas l'entrée et sortie des véhicules en marche avant.

Dès lors, le projet n'est pas conforme à l'article 12 relatif à la Desserte par les voies publiques ou privées du PLUi du territoire Marseille Provence.

## ARRÊTE

**ARTICLE UNIQUE** : La présente déclaration préalable fait l'objet d'une décision **d'opposition**.  
Vous ne pouvez donc pas régulariser vos travaux.



SAUSSET LES PINS Le : 27/04/2026

Julie SAVI  
Adjointe à l'Urbanisme

*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 : 29 AVR. 2026

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 "Télérecours citoyens" accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)

