

REPUBLIQUE FRANCAISE

Arrondissement d'Istres



MAIRIE DE SAUSSET-LES-PINS  
13960

COMMUNE de SAUSSET LES PINS

DOSSIER : N° PC 013 104 26 00005

Déposé le : 10/02/2026

Dépôt affiché le : 10/02/2026

Complété le : 18/03/2026

Demandeur : SCI TOUMA  
Monsieur TOUMA Maroun

Nature des travaux : Démolition partielle de la toiture existante et dalles extérieures. Transformation d'une maison individuelle existante en un ensemble de quatre logements individuels.

Sur un terrain sis à : 43 rue Juliot Curie à SAUSSET LES PINS (13960)

Référence(s) cadastrale(s) : 13104 AV 228

**Arrêté n° APU 39/2026**  
**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 présentée le 10/02/2026 par SCI TOUMA, Monsieur TOUMA Maroun,

VU l'objet de la demande

- pour un projet de : démolition partielle de la toiture existante et dalles extérieures. Transformation d'une maison individuelle existante en un ensemble de quatre logements individuels ;
- Destination habitation, sous-destination logement ;
- sur un terrain situé 43 rue Juliot Curie à Sausset-les-Pins 13960 ;
- pour une surface de plancher créée de 80,48 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 17/02/2026.

Vu les avis, du Directeur départemental des services d'incendie et de secours des Bouches-du-Rhône, service prévention Ouest, en date du 20/02/2026.

Vu l'avis de la Société Eaux de Marseille Métropole, Eau potable, en date du 18/02/2026.

Vu l'avis de la Société Eaux de Marseille Métropole, Assainissement d'Ouest Métropole, en date du 18/02/2026.

Vu la consultation tacite d'Enedis, Accueil Urbanisme, en date du 17/02/2026 ;

Vu l'avis, de la Métropole Aix Marseille Provence, Direction Pôle Voirie Espace Public, en date du 07/04/2026.

Vu l'avis défavorable de la Métropole Aix Marseille Provence, gestion durable du cadre de vie et du cycle de l'eau, en date du 11/03/2026.

Vu l'avis de la Métropole Aix Marseille Provence, Amélioration du Cadre de Vie, Direction Amélioration du Cadre de Vie, en date du 27/02/2026.

VU la consultation tacite d'Orange, UI Marseille, en date du 17/02/2026.

**CONSIDERANT QUE** : l'article 5 relatif à la hauteur des constructions du règlement de la zone UP2b du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du territoire Marseille Provence dispose :

*"a) Lorsque ni la hauteur totale ni la hauteur de façade ne sont définies par le règlement graphique (par une prescription de hauteur ou un polygone constructible), la hauteur de façade des constructions projetée est inférieure ou égale à : pour la sous-destination « Équipements sportifs », 13 mètres ; pour les autres sous-destinations de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics », 10 mètres ; pour les autres destinations, 7 mètres*

*Définition du lexique du PLUi :*

**Sur déblai**, la hauteur de façade est mesurée par rapport **au terrain fini** (parties décaissées après travaux).

Il ressort du dossier, eu égard aux plans joints, que le terrain naturel du projet est décaissé à une altitude de 9.40 NGF. La hauteur de la construction est mesurée de facto par rapport au terrain fini (terrain décaissé), conformément à la définition du lexique.

Le décaissement du terrain naturel aggrave une non-conformité : en façade OUEST :

Avant travaux : façade OUEST existante : altitude de l'égout de façade 17.40 NGF, terrain naturel avant décaissement 10.30 NGF. Hauteur de façade existante : 17.40 NGF - 10.30 NGF = 7.10 mètres > 7.00 m. Non conforme avant travaux.

Après travaux : façade OUEST projet : altitude de l'égout de façade 17.40 NGF, terrain fini après décaissement 9.40 NGF. Hauteur de façade projet : 17.40 NGF - 9.40 NGF = 8.00 mètres > 7.00 m. Aggrave une non-conformité.

Le décaissement du terrain naturel génère des non-conformités : en façades SUD, EST.

Avant travaux : façade SUD existante : altitude de l'égout de façade 17.40 NGF, terrain naturel avant décaissement 12.20 NGF. Hauteur de façade existante : 17.40 NGF - 12.20 NGF = 5.20 mètres < 7.00 m.

Après travaux : façade SUD projet : altitude de l'égout de façade 17.40 NGF, terrain fini après décaissement 9.40 NGF. Hauteur de façade projet : 17.40 NGF - 9.40 NGF = 8.00 mètres > 7.00 m. Non conforme

Avant travaux : façade SUD existante : altitude de l'égout de façade 17.24 NGF, terrain naturel avant décaissement 10.31 NGF. Hauteur de façade existante : 17.24 NGF - 10.31 NGF = 6.93 mètres < 7.00 m.

Après travaux : façade SUD projet : altitude de l'égout de façade 17.24 NGF, terrain fini après décaissement 9.40 NGF. Hauteur de façade projet :  $17.24 \text{ NGF} - 9.40 \text{ NGF} = 7.84 \text{ mètres} > 7.00 \text{ m}$ .  
Non conforme

Après travaux : façade SUD projet : altitude de l'égout de façade 16.69 NGF, terrain fini après décaissement 9.40 NGF. Hauteur de façade projet :  $16.69 \text{ NGF} - 9.40 \text{ NGF} = 7.29 \text{ mètres} > 7.00 \text{ m}$ .  
Non conforme

Avant travaux : façade EST existante : altitude de l'égout de façade 17.24 NGF, terrain naturel avant décaissement 10.31 NGF. Hauteur de façade existante :  $17.24 \text{ NGF} - 10.31 \text{ NGF} = 6.93 \text{ mètres} < 7.00 \text{ m}$ .

Après travaux : façade EST projet : altitude de l'égout de façade 17.24 NGF, terrain fini après décaissement 9.40 NGF. Hauteur de façade projet :  $17.24 \text{ NGF} - 9.40 \text{ NGF} = 7.84 \text{ mètres} > 7.00 \text{ m}$ .  
Non conforme

Après travaux : façade EST projet : altitude de l'égout de façade 16.69 NGF, terrain fini après décaissement 9.40 NGF. Hauteur de façade projet :  $16.69 \text{ NGF} - 9.40 \text{ NGF} = 7.29 \text{ mètres} > 7.00 \text{ m}$ .  
Non conforme

Dès lors, le projet n'est pas conforme à l'article 5 relatif à la hauteur des constructions du règlement de la zone UP2b, du PLUi du territoire Marseille Provence.

**CONSIDERANT QUE** : l'article 6 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies du règlement de la zone UP2b du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du territoire Marseille Provence dispose :

*"a) À défaut d'indication sur le règlement graphique (implantation imposée, marge de recul, marge de recul "entrée de ville", polygone d'implantation ou polygone constructible), la distance mesurée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche des limites des emprises publiques ou des voies, existantes ou futures, est supérieure ou égale à 4 mètres."*

Il ressort du dossier, eu égard aux plans et à l'échelle qui y figure :

Que le claustra (séparatif paysager), situé en partie OUEST de la construction (trait marron), est implanté à 3.375 mètres de la traverse de l'ESPERON. Non conforme.

Que le claustra (séparatif paysager), situé au NORD de la construction (trait marron), est implanté à 2,19 mètres de la rue Joliot CURIE. Non conforme.

Dès lors, le projet n'est pas conforme à l'article 6 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies du règlement de la zone UP2b, du PLUi du territoire Marseille Provence.

**CONSIDERANT QUE** : l'article 7 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du règlement de la zone UP2b du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du territoire Marseille Provence 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.*

Il ressort du dossier, eu égard aux plans et à l'échelle qui y figure :

Que le claustra (séparatif paysager), situé au NORD de la construction (trait marron), est implanté à moins de 2,19 mètres de la limite séparative NORD. Non conforme.

Dès lors, le projet n'est pas conforme à l'article 7 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du règlement de la zone UP2b, du PLUi du territoire Marseille Provence.

**CONSIDERANT QUE** : L'article 6.3 relatif au Risque incendie de forêts du règlement des dispositions générales et particulières du PLUi du territoire Marseille Provence dispose :

*"Construction nouvelle habitation : Zones incendie de forêts à prescriptions simples :  
Admise à condition : - qu'elle réponde aux conditions d'accès, d'implantation et de sécurité des constructions définies dans les pages suivantes, après les tableaux (1 et 2).*

*"(2) Conditions d'accès- constructions Les conditions d'accès, d'implantation et de sécurité auxquelles doivent répondre les constructions et qui sont visées dans les tableaux des pages précédentes sont les suivantes :*

**VOIE ET ACCÈS**

*La desserte du terrain\* doit être assurée par une voie présentant : une chaussée d'une largeur d'au moins : 3 mètres pour un sens unique ; 6 mètres pour un double sens, avec des rétrécissements ponctuels possibles dont la largeur ne peut pas être inférieure à 3 mètres ; et une pente inférieure à 15 % ; les accès\* au terrain doivent mesurer au moins **4 mètres de large.**"*

*"AUTRES DISPOSITIONS DE SÉCURITÉ : les arbres de hautes tiges sont interdits à proximité immédiate des constructions ;"*

Le projet est situé en zone incendie de forêts à prescriptions simples.

Il ressort du dossier, eu égard aux plans joints, que le projet prévoit la transformation d'une maison individuelle existante en un ensemble de quatre logements. Un logement est créé par la création d'une construction nouvelle (sans lien fonctionnel avec la construction existante).

Le portail existant d'accès sur parcelle à une largeur de 3.105 mètres < 4.00 mètres réglementaire. Non conforme.

8 arbres déplacés ou plantés, à hautes tiges, sont à proximité immédiate de la construction : à moins de 3.00 mètres de la construction (voir non-compatibilité OAP ci-après).

Dès lors le projet n'est pas conforme aux conditions d'accès et de sécurité de l'article 6.3 relatif au Risque incendie de forêts, construction nouvelle, du règlement des dispositions générales et particulières du PLUi du territoire Marseille Provence.

**CONDIDERANT QUE** : l'orientation aménagement et de programmation (OAP), qualité d'aménagement et des formes urbaines (qafu), orientations générales relatives à la qualité d'aménagement en zones UP,

Implantations bâties & préservation des composantes paysagères dispose :

“Orientation : Afin de préserver les arbres de haute tige de manière pérenne (nouveau et existant), une distance minimale de 5 mètres séparera les constructions nouvelles des arbres existantes et une distance minimale de 3 mètres séparera les constructions nouvelles, y compris enterrées, des nouveaux arbres de haute tige.”

Il ressort du dossier, eu égard aux plans et à l'échelle qui y figure :

1 arbre existant (Olivier), de hautes tiges, est situé à 4.39 mètres < 5.00 mètres de la façade EST de la future construction.

3 arbres plantés, de hautes tiges (rouges) sont situés à 2.015, 2.10 et 1.915 de la façade EST de la future construction.

1 arbre planté de hautes tiges (rouge) est situé à 2.30 m de la façade NORD existante.

1 arbre planté de hautes tiges (rouge) est situé à 2.07 m de la façade OUEST existante.

1 Arbre déplacé de hautes tiges (bleu) est situé à 2.50 m de la façade EST de la future construction.

1 arbre déplacé de hautes tiges (bleu) est situé à 2.85 m de la façade SUD de la future construction.

1 arbre déplacé de hautes tiges (bleu) est situé à 2.56 m de la façade OUEST existante.

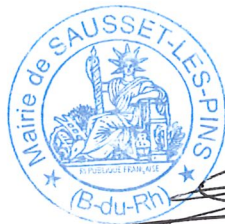
Dès lors le projet n'est pas compatible à l'implantations bâties & préservation des composantes paysagères de l'OAP, qafu, en zone UP.

**CONSIDERANT QUE** : La Métropole Aix Marseille Provence, gestion durable du cadre de vie et du cycle de l'eau, a émis un avis défavorable en date du 11/03/2026 (Récupération des eaux pluviales) ;

**CONSIDERANT QUE** : La demande de permis de construire a fait l'objet d'une demande de pièces complémentaires, en date du 17/02/2026. Cette demande comprenait, entre autres, une demande d'information ou de rectification du CERFA joint au dossier. Or, le dossier a été complété le 18/03/2026, mais le CERFA modifié n'a pas été déposé en pièces complémentaires.

## ARRÊTE

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



Sausset-les-Pins le : 29/04/2026

**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 :**

**05 MAI 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)