

REPUBLIQUE FRANCAISE

Arrondissement d'Istres



MAIRIE DE SAUSSET-LES-PINS  
13960

COMMUNE de SAUSSET LES PINS

DOSSIER : N° PC 013 104 23 H0017 M01

Déposé le : 15/01/2026

Dépôt affiché le : 15/01/2026

Complété le : 13/04/2026

Demandeur : SAS CR2i. Monsieur DUMAS Christophe

Nature des travaux : **Modifications : création de 2 logements supplémentaire (4 au total). Modification des dimensions (extension) et des façades de la construction. Hauteurs, Stationnements et aménagements extérieurs. Remplacement portail. Plantations.**

Sur un terrain sis à : **15 AVENUE DU GENERAL LECLERC à SAUSSET LES PINS (13960)**

Référence(s) cadastrale(s) : **13104 AC 87**

## ARRETE n° APU 51/2026

### REFUS DE PERMIS DE CONSTRUIRE MODIFICATIF

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 15/01/2026 par SAS CR2I, Monsieur DUMAS Christophe

VU l'objet de la demande

- pour un projet : Modifications : création de 2 logements supplémentaire (4 au total). Modification des dimensions (extension) et des façades de la construction. Hauteurs, Stationnements et aménagements extérieurs. Remplacement portail. Plantations.
- Destination habitation, sous-destination logements ;
- sur un terrain situé AVENUE DU GENERAL LECLERC
- pour une surface de plancher créée de 176,20 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 Uct2.

Vu le permis de construire initial, PC 013104 23H0017 accordé par arrêté municipal n°APU 80/2023 en date du 18/12/2023 ;

Vu la demande de permis de construire modificatif susvisée, portant sur les modifications suivantes : création de 2 logements supplémentaire (4 au total). Modification des dimensions (extension) et des façades de la construction. Hauteurs, Stationnements et aménagements extérieurs. Remplacement portail. Plantations.

Vu l'avis défavorable de l'Architecte des Bâtiments de France, en date du 01/06/2026.

Vu l'avis du rapport technique d'étude, du Directeur Départemental, du Directeur départemental des services d'incendie et de secours des Bouches-du-Rhône, Service Prévention groupement Ouest, en date du 23/01/2026 ;

Vu l'avis de la Société Eaux de Marseille Métropole, Eau potable, en date du 29/01/2026.

Vu l'avis de la Société Eaux de Marseille Métropole, Assainissement d'Ouest Métropole, en date du 29/01/2026.

Vu la consultation tacite d'Enedis, Accueil Urbanisme, en date du 19/01/2026 ;

Vu les avis de la Métropole Aix Marseille Provence, Direction Pôle Voirie Espace Public, en date du 16/02/2026 et 06/05/2026.

Vu l'avis de la Métropole Aix Marseille Provence, gestion durable du cadre de vie et du cycle de l'eau, en date du 09/02/2026.

Vu l'avis défavorable de la Métropole Aix Marseille Provence, Amélioration du Cadre de Vie, Direction Amélioration du Cadre de Vie, en date du 06/02/2026.

**CONSIDERANT QUE** : la Direction Amélioration du Cadre de la Métropole Aix Marseille Provence, a émis un avis défavorable en date du 06/02/2026 pour le motif suivant : *"conformément au règlement de collecte en date du 4 juillet 2023, un local de stockage des conteneurs doit être prévu, conforme aux dispositions édictées par les textes en vigueur."*

En l'espèce, le projet ne prévoit pas un local de stockage des conteneurs de collecte des déchets. Dès lors, le projet n'est pas conforme au règlement de collecte de la Métropole Aix Marseille Provence.

**CONSIDERANT QUE** : l'article 7 relatif à l'Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du règlement de la zone Uct 2 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 et à la moitié de la différence d'altitude (DA) entre ces deux points sans être inférieure à 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.*

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

Façade OUEST : la cote d'altimétrie de l'égout de la construction est de 10.76 NGF. La cote de niveau du terrain naturel du fonds voisin (AC 85) est de 4.30 NGF ((voir plan de masse projet).

$10.76 - 4.30 = 6.46 \text{ m} : 2 = 3.23 \text{ mètres.}$

La façade OUEST de la construction doit être implantée à 3.23 mètres minimum par rapport à la limite séparative OUEST.

En l'espèce la façade OUEST de la construction est implantée à 3.18 mètres de la limite séparative OUEST. Non conforme.

Façade EST : la cote d'altimétrie de l'égout de la construction est de 10.76 NGF. La cote de niveau du terrain naturel du fonds voisin (AT 233) est de 4.38 NGF ((voir plan de masse projet).

$10.76 - 4.38 = 6.38 \text{ m} : 2 = 3.19 \text{ mètres.}$

La façade EST de la construction doit être implantée à 3.19 mètres minimum par rapport à la limite séparative EST.

En l'espèce la façade EST de la construction est implantée à 3.08 mètres de la limite séparative OUEST. 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 PLUi du territoire Marseille Provence.

**CONSIDERANT QUE** : l'article 12 relatif à la Desserte par les voies publiques ou privées du règlement de la zone UCT 2 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du territoire Marseille Provence dispose :

*"Voies :*

*b) La création ou l'extension de voies\* ou chemins d'accès\* en impasse, d'une longueur totale après travaux de plus de 30 mètres est admise à condition d'aménager une aire de retournement\* à moins de 30m de leur terminaison. Ces voies\* ou chemins d'accès\* ainsi que les aires de retournement\* doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères."*

*"Accès*

*e) Les accès : sont conçus en tenant compte de la topographie et de la configuration des lieux dans lesquels s'insère l'opération, en cherchant d'une part à réduire leur impact sur la fluidité de la circulation des voies de desserte, d'autre part la mutualisation des accès ; présentent des caractéristiques répondant à la nature et à l'importance du projet ; prennent en compte la nature des voies sur lesquelles ils sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...); 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 à 4 logements) induisant une augmentation importante du nombre de véhicules (9 places de stationnement sur parcelle).

En l'espèce, la largeur du chemin d'accès sur parcelle, de 4.00 mètres, ne permet pas d'assurer un bon fonctionnement de desserte interne et ne permet pas de satisfaire aux croisements des véhicules de façon aisée.

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.

**CONSIDERANT QUE** : la Direction de Pôle Voirie Espace Public a émis 1 avis défavorable en date du 16/02/2026 puis un avis favorable avec prescriptions en date du 06/05/2026.

**CONSIDERANT QUE** : l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), Qualité d'Aménagement et des Formes Urbaines dispose :

*Zone UC : Implantations bâties & préservation des composantes paysagères :*

*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.*

En l'espèce, 1 arbre existant (pins) est situé à 4.21 mètres de la façade OUEST de la construction nouvelle.

2 arbres existants (pins) sont situés à 4.03 mètres et 3.45 mètres de la terrasse SUD de la construction nouvelle.

Dès lors, le projet n'est pas compatible à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), Qualité d'Aménagement et des Formes Urbaines de la zone UCt2.

**CONSIDERANT QUE** : le projet est situé dans le Site Inscrit de Littoral depuis le lieudit "le Rouveau" jusqu'au Grand-Vallat, à Sausset-les-Pins, et que l'Architecte des Bâtiments de France a émis un avis défavorable au projet, en date du 01/06/2026, pour les motifs suivants :

*"Le présent dossier de permis de construire prévoit plusieurs modifications, notamment la création de logements supplémentaires, impliquant l'aménagement dans le jardin, de 9 places de stationnements voiture et 4 places motos. Lors des précédents avis, il avait été rappelé que les enjeux liés à ce site inscrit portent sur la préservation des derniers espaces végétalisés et non urbanisés de la bande littorale, en outre il est proposé leur renforcement afin de reconquérir les surfaces naturelles regrettamment disparues au fil du temps. Or, la création de stationnements sur la quasi totalité du sud de la parcelle sur l'unique zone non bâtie ne permet pas de répondre aux objectifs précités. En effet, il convient d'offrir cette zone en jardin arboré, comme à l'origine, en préservant au maximum les arbres existants et en replantant de nouveaux."*

**CONSIDERANT QUE** : la demande de permis de construire doit contenir la pièce PC 12 : attestation du respect des règles parasismique d'un contrôleur technique ou d'un bureau d'étude agréé. Décret n°2023-1173 du 12 décembre 2023. Arrêté du 22 décembre 2023 relatif au contenu de l'attestation sismique au dépôt de permis de construire et à la DAACT. (Depuis le 01/01/2024). (Art. R 431-16 e) du code de l'urbanisme).

En l'espèce le document PC 12, joint au dossier, est une lettre d'engagement du maitre d'ouvrage, Monsieur DUMAS Christophe.

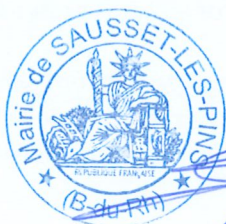
Dès lors, ce document n'est pas conforme à l'article R 431-16 e) du code de l'urbanisme.

## ARRÊTE

ARTICLE 1 : Le présent Permis de Construire Modificatif est **REFUSÉ** pour le projet décrit dans la demande susvisée.

ARTICLE 2 : Les prescriptions énoncées dans l'arrêté accordant le permis de construire initial demeurent en vigueur.

ARTICLE 3 : Le présent permis de construire modificatif ne porte en rien modification du délai de validité du permis de construire initial. Les conditions du permis de construire d'origine restent en tout point, inchangées.



Sausset-les-Pins le : 02/06/2026

**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 :**

04 JUIN 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)

