

ARRETE N° **816** / 2026

Demande déposée le 27/05/2026

N° DP 013 087 2600057

Par :	SCI AJH
Représenté par :	CECCALDI HUGO
Demeurant à :	242, IMPASSE CESAR BALDACCINI 13120 VENTABREN
Sur un terrain sis à :	8 RUE D'AIX 13790 ROUSSET AB 0165
Nature des Travaux :	CREATION DE DEUX LOGEMENTS SUPPLEMENTAIRES - CHANGEMENT DE DESTINATION D'UNE CAVE EN BUREAU, SANS MODIFICATION DE LA FAÇADE OU DE LA STRUCTURE PORTEUSE

**Surface de plancher
CREEE : 60 m²**

**Surface de plancher
antérieure : 212 m²**

Le Maire de la Ville de ROUSSET

VU la déclaration préalable présentée le 27/05/2026 par SCI AJH représentée par CECCALDI HUGO,

VU l'objet de la demande :

- Pour CREATION DE DEUX LOGEMENTS SUPPLEMENTAIRES - CHANGEMENT DE DESTINATION D'UNE CAVE EN BUREAU, SANS MODIFICATION DE LA FAÇADE OU DE LA STRUCTURE PORTEUSE,
- Sur un terrain situé 8, RUE D'AIX, 13790 ROUSSET,
- Pour une surface de plancher créée de 60 m²,

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

VU le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) approuvé le 05 décembre 2024, et modifié le 15 décembre 2025,

VU la situation du terrain en zone UA,

Considérant que le projet porte sur la création de deux logements supplémentaires et le changement de destination d'une cave en bureau dans un immeuble existant, sans modification de la façade ou de la structure porteuse,

Considérant qu'en application de l'article UA7 du règlement du PLUi du Pays d'Aix, la création de logements impose la réalisation d'une place de stationnement pour 70 m² (...) avec un minimum d'une place par logement; que la règle alternative applicable aux transformations, changements de destination ou extensions de bâtiments existants n'est prévue qu'en l'absence de création de nouveaux logements;

Considérant que le projet porte expressément sur la création de deux logements supplémentaires et qu'il doit à ce titre, justifier d'au moins deux places de stationnement affectées au projet,

Considérant que les places produites ne sont pas réalisées sur le terrain d'assiette, mais résultent de contrats de location portant sur des emplacements situés dans des parkings extérieurs ; que ces contrats, conclus pour des durées limitées et résiliables, ne permettent pas d'établir l'existence d'une concession à long terme ou d'une garantie équivalente au sens de l'article L. 151-33 du code de l'urbanisme ;

Considérant, en outre, qu'il ressort des éléments détenus par la commune que les emplacements de stationnement invoqués ont déjà été pris en compte pour satisfaire les obligations de stationnement attachées à d'autres autorisations d'urbanisme ; qu'en application de l'article L. 151-33 du code de l'urbanisme, une aire de stationnement déjà prise en compte à ce titre ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation ;

Considérant, par la suite, que le projet ne justifie pas du respect des obligations de stationnements applicables à la création des deux logements ;

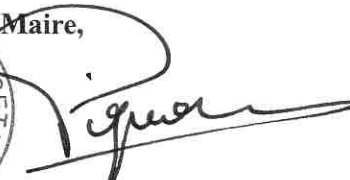
Considérant, par ailleurs, que le projet conduit à créer deux logements supplémentaires donc trois en tout et un bureau dans un immeuble existant ne relevant pas de l'habitat individuel ; que les pièces du dossier ne prévoient aucun espace ou local adapté au stockage et à la gestion des déchets sur le terrain d'assiette, alors que celui-ci est entièrement occupé par le bâti ; que le projet méconnaît ainsi l'article 9.5 des dispositions communes du règlement du PLUi ;

ARRETE

Article UNIQUE : La présente Déclaration Préalable fait l'objet d'une décision de REFUS. Vous ne pouvez pas commencer vos travaux.

ROUSSET, le

19 JUIN 2026

Le Maire,

Philippe PIGNON.

Date d'affichage au service urbanisme :

19 JUIN 2026

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.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

DELAIS ET VOIES DE RECOURS : si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Le tribunal peut être saisi par l'application informatique « Télérecours » accessible par le site internet www.telerecours.fr. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme dans un délai d'UN MOIS à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus. (L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite). Cette démarche n'est pas suspensive du délai de deux mois pour un recours contentieux. Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent.