

ARRETE N° **832** / 2026

Demande déposée le 30/01/2026 et complétée le 04/05/2026	
Par :	GRUNWALD PAULINA
Demeurant à :	12, RUE D'AIX 13790 ROUSSET
Sur un terrain sis à :	21, RUE JOSEPH DONATI 13790 ROUSSET AH 0553
Nature des Travaux :	NOUVELLE CONSTRUCTION D'UNE MAISON INDIVIDUELLE A USAGE D'HABITATION, D'UNE SURFACE DE PLANCHER DE 147,15 M ² , COMPRENANT DEUX VOLUMES (UN VOLUME EN R+1 AVEC TOITURE A DEUX PENTES ET UN VOLUME EN REZ-DE-CHAUSSEE A TOITURE-TERRASSE), AVEC GARAGE INTEGRE, STATIONNEMENT, AMENAGEMENTS PAYSAGERS ET GESTION DES EAUX PLUVIALES A LA PARCELLE.

N° PC 013 087 260001

Surface de plancher
CREEE : 147.15 m²

Le Maire de la Ville de ROUSSET

VU la demande de permis de construire présentée le 30/01/2026 et complété le 04/05/2026, par GRUNWALD PAULINA,

VU l'objet de la demande :

- Pour CONSTRUCTION D'UNE MAISON INDIVIDUELLE A USAGE D'HABITATION, D'UNE SURFACE DE PLANCHER DE 147,15 M², COMPRENANT DEUX VOLUMES (UN VOLUME EN R+1 AVEC TOITURE A DEUX PENTES ET UN VOLUME EN REZ-DE-CHAUSSEE A TOITURE-TERRASSE), AVEC GARAGE INTEGRE, STATIONNEMENT, AMENAGEMENTS PAYSAGERS ET GESTION DES EAUX PLUVIALES A LA PARCELLE,
- Sur un terrain situé 21, RUE JOSEPH DONATI 13790 ROUSSET,
- Pour une surface de plancher créée de 147.15 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 le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles relatif aux mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait/gonflement des argiles approuvé par arrêté préfectoral en date du 26/07/2007,

VU la situation du terrain en zone UDa1,

VU l'avis défavorable de la Société des Eaux de Marseille en date du 12/06/2026,

VU l'avis défavorable de la Société du Canal de Provence en date du 08/06/2026,

VU le courrier de la DDTM – Défrichement qui précise que le projet ne nécessite pas d'autorisation de défrichement au motif suivant : non en nature de bois et forêt, en date du 28/04/2026,

Considérant le projet de construction d'une maison individuelle en zone UDa1 du PLUi en vigueur,
Considérant que conformément au Règlement - Partie B – Dispositions applicables à la zone UD – Point 9.2 Assainissement : toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées,

Considérant que la SEM dans son avis précise que le projet ne peut pas être raccordé à l'assainissement : absence de réseau à proximité en délégation ;

Considérant que la SCP indique que le projet est implanté à proximité immédiate d'une canalisation DN 200 et d'une ventouse de sectionnement, et qu'un éventuel projet pourrait être compromis par cette implantation ;

Considérant que la partie du terrain classée en zone UDa1 présente une largeur de 9.72 m alors que la construction projetée a une largeur de 10.75 m ; qu'une partie du projet est ainsi implantée en zone N, Considérant que la construction a une largeur de 10.75 m sur le plan de toiture PCMI 5C et de fait la construction empiète sur la zone N où seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et à l'exploitation forestière,

Considérant qu'il n'est pas démontré dans le dossier présenté que la construction est nécessaire à une exploitation agricole ou forestière

Considérant qu'une canalisation de gaz apparait sur un plan de géomètre, en date de septembre 2018 (Réf : 5596.B) et qu'aucune pièce du dossier ne permet d'apprécier les incidences de cette canalisation sur le projet,

Considérant les plans de coupe AA fournis successivement dans le dossier, présentent des différences de nivellement du terrain naturel non expliquées, ne permettant pas d'apprécier correctement l'insertion du projet,

Considérant que le règlement UD4.2.2 indique que les nouvelles constructions (...) peuvent s'implanter, en tout ou partie, dans une bande de 0 à 4 m à compter de la limite séparative, à condition que la hauteur totale n'excède pas 4 m, et leur hauteur de façade n'excède pas 3.5 m,

Considérant qu'en façade Nord de la construction, le plan de façade PCMI 5 B, montre une hauteur de façade de 5.7 m en limite séparative,

ARRETE

Article UNIQUE : Le présent Permis de Construire est REFUSE pour le projet décrit dans la demande susvisée.

ROUSSET, le 26 JUIN 2026

Le Maire,



Philippe PIGNON.

Date d'affichage au service urbanisme : 26 JUIN 2026

NOTA BENE 1 : Le terrain est en zone sismique 2 (faible), le projet doit être réalisé dans le respect des règles de construction parasismiques Eurocode 8.

NOTA BENE 2 : La présente autorisation est le fait générateur de taxes d'urbanismes et de la redevance archéologie. Les avis d'imposition correspondant seront adressés par le Trésor Public au pétitionnaire.

NOTA BENE 3 : Le projet est situé en zone faiblement à moyennement exposé (B2) du Plan de Prévention des Risques Naturels et Prévisibles liés aux mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait/gonflement des argiles

approuvé par arrêté préfectoral en date du 26/07/2007. Ce PPR est consultable en Mairie et le respect des prescriptions de son règlement pour les nouvelles constructions est obligatoire.

NOTA BENE 4 : En application de la délibération du Conseil Municipal du 28/06/2012, la construction est redevable d'une participation pour l'assainissement collectif, exigible lors du raccordement.

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

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. Le tribunal peut également être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet : www.telerecours.fr. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'Etat. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse vaut rejet implicite).