

ARRETE N° 930 / 2026

Demande déposée le 30/04/2026 et complétée le 09/06/2026

N° PC 013 087 2600010

|                        |                                                                                                                                             |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Par :                  | ZANELLA SYLVAIN                                                                                                                             |
| Demeurant à :          | 471, CHEMIN DU BATARD<br>13790 PEYNIER                                                                                                      |
| Sur un terrain sis à : | ROUTE DEPARTEMENTALE N°7<br>13790 ROUSSET<br>AH 0674                                                                                        |
| Nature des Travaux :   | LE PROJET CONSISTE EN LA CREATION D'UN<br>LOCAL A DESTINATION TERTIAIRE SURELEVE<br>PAR UN LOGEMENT ACCESSIBLE VIA UNE<br>RAMPE CARROSSABLE |

Surface de plancher  
CREEE : 218.88 m²

### Le Maire de la Ville de ROUSSET

VU la demande de permis de construire présentée le 30/04/2026 et complétée le 09/06/2026 par ZANELLA SYLVAIN,

VU l'objet de la demande :

- Pour LE PROJET CONSISTE EN LA CREATION D'UN LOCAL A DESTINATION TERTIAIRE SURELEVE PAR UN LOGEMENT ACCESSIBLE VIA UNE RAMPE CARROSSABLE,
- Sur un terrain situé ROUTE DEPARTEMENTALE N°7, 13790 ROUSSET,
- Pour une surface de plancher créée de 218.88 m²,

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

VU l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme et l'article R. 423-53 du même code relatif à la consultation du gestionnaire de la voie lorsque le projet crée ou modifie un accès à une voie publique relevant d'une autre autorité,

VU le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) approuvé le 05 décembre 2024, et modifié le 15 décembre 2025, et notamment les dispositions applicables à la zone UD, l'article 8 du titre 4.1 A relatif aux conditions de desserte et d'accès,

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 UD,

VU l'avis de la Société des Eaux de Marseille en date du 02/06/2026,

VU la consultation d'ENEDIS en date du 13/05/2026,

VU l'avis défavorable de la Direction des Routes du Conseil Départemental en date du 09/07/2026, gestionnaire de la RD7n,

Considérant que le projet porte sur la construction d'un local à destination tertiaire, susceptible d'accueillir du public, surmonté d'un logement, et comporte, tel qu'il ressort des pièces du dossier, un accès distinct sur la RD7n,

Considérant que l'article 8 du titre 4.1 A du règlement du PLUi impose que les accès soient adaptés à la destination et à l'importance des constructions desservies ainsi qu'aux mouvements de véhicules générés par le projet, et qu'ils ne présentent aucun risque pour la sécurité des usagers de la voie ou des personnes les utilisant,

Considérant que ces mêmes dispositions prévoient que le nombre d'accès sur les voies publiques doit être limité, que la mutualisation des accès entre opérations nouvelles ou existantes doit être privilégiée et que lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut être imposé sur la voie occasionnant le moins de gêne à la circulation,

Considérant que la parcelle d'assiette du projet et la parcelle mitoyenne cadastrée AH 673 sont issues du même détachement parcellaire ; qu'en l'état du projet, chacune est susceptible de disposer d'un accès propre sur la RD7n, entraînant ainsi la multiplication des points de conflits et des mouvements d'entrée et de sortie sur cette voie,

Considérant que le gestionnaire de la RD7n a demandé que la desserte soit organisée au moyen d'un accès mutualisé avec la parcelle AH 673, que l'accès sur la route départementale soit réservé aux seules entrées et que les sorties soient réalisées par la voie existante,

Considérant que le projet déposé ne prévoit ni accès mutualisé, ni une organisation de la circulation interne en sens unique, ni une sortie par la voie existante ; que la configuration proposée ne permet donc pas de limiter suffisamment les mouvements et les points de conflits sur la RD7n,

Considérant que les pièces du dossier ne permettent pas d'établir que le pétitionnaire dispose d'un droit lui assurant un accès régulier au terrain d'assiette depuis la voie, le projet est desservi par une emprise privée sans justification des droits de passages correspondants,

### ARRETE

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

ROUSSET, le

23 JUL. 2026

Le Maire,



Pour le Maire  
L'Adjoint Délégué

Philippe PIGNON.

Date d'affichage au service urbanisme :

23 JUL. 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**

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](http://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)