

ARRETE N° *1218* / 2024

Demande déposée le 29/07/2024		complétée le 23/08/2024	
Par :	SUAREZ Mickaël		
Demeurant à :	324, ROUTE NATIONALE 7 LES BANNETTES 13790 ROUSSET		
Sur un terrain sis à :	324, ROUTE NATIONALE 7 LES BANNETTES 13790 ROUSSET AH 0158		
Nature des Travaux :	DIVISION EN VUE DE CONSTRUIRE EN TROIS LOTS DONT DEUX (2) A BATIR		

N° DP 013 087 24L0063

Surface de plancher
CREEE : 0 m²

Surface de plancher
TAXABLE : 0 m²

Le Maire de la Ville de ROUSSET

VU la déclaration préalable présentée le 29/07/2024 par SUAREZ Mickaël,

VU l'objet de la demande :

- Pour DIVISION EN VUE DE CONSTRUIRE EN TROIS (3) LOTS DONT DEUX (2) A BATIR,
- Sur un terrain situé 324, ROUTE NATIONALE 7, LES BANNETTES, 13790, ROUSSET,

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

VU le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 23/07/2015 et modifié le 24/10/2019,

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 l'arrêté DEF-24-153-087 portant autorisation de défrichement d'un bois particulier en date du 29/07/2024,

VU la situation du terrain en zone AUC,

- VU l'avis favorable de la Société des Eaux de Marseille en date du 09/09/2024,
- VU l'avis favorable d'ENEDIS en date du 10/09/2024,
- VU l'avis favorable de RTE en date du 13/09/2024,

- Considérant que le projet consiste en la DIVISION EN VUE DE CONSTRUIRE EN TROIS (3) LOTS DONT DEUX (2) A BATIR,

ARRETE

Article 1 : Monsieur SUAREZ MICKAEL est autorisé à créer 3 (trois) lots dont 2 (deux) à bâtir :

- **Le Lot A**, hors lotissement et déjà bâti,
- **Le Lot B**, d'une superficie d'environ 572 m², destiné à être bâti,
- **Le Lot C**, d'une superficie d'environ 428 m², destiné à être bâti.

Article 2 : La division en lots et l'édification de construction devront se conformer aux règles définies par le règlement du Plan Local d'Urbanisme, à défaut de pièces annexées au présent arrêté. Le nombre de lots à bâtir est 2 (deux).

Article 3 : La surface de plancher constructible sur chaque lot devra être conforme au règlement du PLU en vigueur.

Article 4 : Les constructions devront respecter les dispositions de la zone concernée ainsi que les servitudes d'utilité publique s'il y en a.

Article 5 : La possibilité de raccordement aux réseaux a été examiné dans le cadre de la présente demande de déclaration préalable de division.

Article 6 : La **Société des Eaux de Marseille** précise dans son avis que **le projet peut être desservi en eau potable**, que le demandeur devra obtenir, de la part des propriétaires concernés, l'autorisation écrite de réaliser le branchement sous la voie privée ; que **le projet peut être raccordé au réseau d'assainissement d'eaux usées (gravitairement ou par pompage privé)**, que le demandeur devra obtenir, de la part des propriétaires concernés, l'autorisation écrite de réaliser le branchement sous la voie privée. Concernant la Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC) : conformément à la Délibération du Conseil Métropolitain TCM-001-14900/23/CM en date du 12 octobre 2023, la PFAC a été harmonisée et chaque projet sera redevable de cette taxe.

Concernant la Défense Incendie, le présent avis ne tient pas compte des travaux qui pourraient être imposés dans le cadre de l'opération Belvédère Sainte Victoire.

Le pétitionnaire devra contacter la Sem dès l'obtention de l'autorisation via le site internet <https://www.eauxdemarseille.fr>.

Article 7 : ENEDIS précise dans son avis, que sur l'hypothèse d'une puissance de raccordement de 2x12 kVA monophasé retenue pour le projet, un branchement au réseau public de distribution sera nécessaire.

Article 8 : RTE précise dans son avis qu'aucune ligne, aérienne ou souterraine, appartenant au réseau public de transport d'énergie électrique ne traverse le terrain concerné.

Article 9 : La parcelle AH 158, objet de la présente demande, est située en zone sismique 2. Les constructions à l'intérieur de chaque lot devront être réalisées dans le respect des règles de constructions parasismiques.

Article 10 : Le présent arrêté sera publié au bureau des hypothèques aux frais du lotisseur par les soins du notaire chargé de la vente.

ROUSSET, le 26 SEP. 2024

Le Maire,



Philippe PIGNON.

Date d'affichage au service urbanisme : 26 SEP. 2024

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.

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).

Durée de validité de la déclaration préalable :

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de **TROIS ans** à compter de la notification de l'arrêté, ou de la date à laquelle une déclaration préalable tacite ou une décision de non opposition à une déclaration préalable sont intervenus. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité de la déclaration préalable est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

L'autorisation peut être prorogée **deux fois pour une durée d'un an, c'est-à-dire que sa durée de validité peut être prorogée, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité** si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous devez formuler votre demande de prorogation sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroger. Votre demande en double exemplaire doit être soit adressée au maire par pli recommandé, avec accusé de réception postale, soit déposée en mairie contre décharge.

Le (ou les) bénéficiaire de la déclaration préalable peut commencer les travaux après avoir :

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n° 13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du gouvernement) ;
- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux).

Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaires de la déclaration préalable au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.
- dans le délai de trois mois après la date de la déclaration préalable, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire de la déclaration préalable et de lui permettre de répondre à ses observations.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

Les obligations du (ou des) bénéficiaire de l'autorisation :

Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.