

MAIRIE DE ROUSSET	CERTIFICAT D'URBANISME NON REALISABLE DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE
------------------------------	--

Demande déposée le 14/08/2025,		N° CU 13 087 2500017
Par :	LUCCHESI CHRISTOPHE	Superficie : 288 m²
Demeurant à :	82 BOULEVARD RABATAU 13008 MARSEILLE	
Propriétaire :	LUCCHESI CHRISTOPHE	
Sur un terrain sis à :	LES BANNETTES 13790 ROUSSET AI 0395	

Le Maire au nom de la commune

Vu la demande d'un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1 a) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain situé à LES BANNETTES - 13790 ROUSSET (cadastré AI 0395), présentée le 14/08/2025 par LUCCHESI CHRISTOPHE, et enregistrée par la MAIRIE de ROUSSET sous le numéro CU 13 087 2500017 et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la construction d'une villa d'habitation de type 4 (entre 130 et 150 m² environ)

VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants,

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

VU l'avis de la Société du Canal de Provence en date du 01/09/2025,

VU l'avis de la Direction des Routes en date du 16/09/2025,

VU l'avis défavorable de la Société des Eaux de Marseille en date du 16/09/2025,

VU l'avis d'Enedis en date du 29/09/2025,

Considérant que le demande porte sur la construction d'une villa d'habitation de type 4 (entre 130 et 150 m² environ) sur un terrain situé Quartier Les Bannettes à Rousset,

Considérant l'article L.111-11 du code de l'urbanisme que lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés,

CERTIFIE :

Article UN : L'opération n'est pas réalisable.

Article DEUX : Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain sont mentionnées aux articles 3 et suivants du présent certificat.

Article TROIS : Le terrain est situé en zone UAh du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) approuvé le 05 décembre 2024,

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :
art. L.111-1-4, art. R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21.

Le terrain est grevé des servitudes suivantes :

- Le terrain est couvert par un plan de prévention des risques naturels prévisibles relatif aux mouvements différentiels de terrain liés au retrait/gonflement des argiles approuvé par arrêté préfectoral en date du 26 juillet 2007.
- La commune est classée en zone de sismicité faible (2).
- Bande 100 mètres en bordure de la RN 7, l'implantation de nouvelles constructions est à éviter.

Article QUATRE : Le terrain n'est soumis à droit de préemption urbain simple (DPU) au bénéfice de la Métropole Aix-Marseille-Provence.

Article CINQ : La situation des équipements est la suivante :

Eau potable : le terrain ne peut pas être desservi : absence de réseau à proximité en délégation
Assainissement : le terrain ne peut pas être desservi : absence de réseau à proximité en délégation

Voirie : le terrain est desservi sous réserve de fournir les servitudes de passage des parcelles AI 68 et AI 396.

Electricité : le raccordement au réseau public de distribution d'électricité peut être réalisé par un branchement avec des travaux sur le réseau (extension) conformément au référentiel d'Enedis. La réponse est donnée à titre indicatif et est susceptible d'être revue notamment lors de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme ou de la demande de raccordement à Enedis.

Article SIX :

Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable.

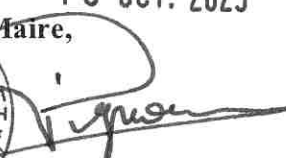
- **Taxe d'aménagement intercommunale : taux 5,0 %** (délibération n° FAG 027-1030/16/CM du 17/10/2016 du Conseil de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence fixant le taux de la taxe d'aménagement applicable en 2017 sur son territoire).
- **Taxe d'aménagement départementale : taux 1,55 %** (délibération du Conseil Départemental du 24/06/2011 relative à la taxe d'aménagement)
- **Redevance d'archéologie préventive : taux 0,4 %**

En application de l'article L. 331-9 du code de l'urbanisme et conformément à la délibération n° FAG 028-1031/16/CM du 17/10/2016 du Conseil de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence il est exonéré sur l'ensemble du territoire de la Métropole :

- A hauteur de 40% de leur surface, les surfaces des locaux d'habitation et d'hébergement mentionnés à l'article L 331-12 qui ne bénéficient pas de l'exonération prévue au 2° de l'article L 331-7 (logements aidés par l'Etat dont le financement ne relève pas des Prêts Locatifs Aidés d'Intégration ou du prêt à taux 0).
- A hauteur de 40% de leur surface, les surfaces des locaux à usage d'habitation principale qui ne bénéficient pas de l'abattement mentionné au 2° de l'article L 331-12 et qui sont financés à l'aide du prêt ne portant pas intérêt prévu à l'article L 31-10-1 du Code de la Construction et de l'habitation (PTZ+)

En application de la même délibération la valeur pour les aires de stationnement non comprises dans une surface close et couverte est portée à 5 000 euros.

Observations et prescriptions particulières : NEANT

Fait à ROUSSET,
Le 13 OCT. 2025
Le Maire,

Philippe PIGNON.

Tous les documents sont téléchargeables sur le site www.rousset-fr.com menu : vivre à rousset – bouton : urbanisme.

NOTA BENE : Par délibération du Conseil Métropolitain en date du 12 octobre 2023, la Participation pour le financement de l'Assainissement Collectif (PFAC) pour tous les usagers de la métropole a été harmonisé (TCM-001-14900/23/CM).

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

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 « Télerecours 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 : Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

A défaut de notification d'une décision expresse portant prorogation du certificat d'urbanisme dans le délai de deux mois suivant la réception en mairie de la demande, le silence gardé par l'autorité compétente vaut prorogation du certificat d'urbanisme. La prorogation prend effet au terme de la validité de la décision initiale (Art. R. 410-17-1)

Effets du certificat d'urbanisme : le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée.

Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.