

Demande déposée le 14/08/2025

N° CU 013 087 2500017

Par :	LUCCHESI CHRISTOPHE
Demeurant à :	82, BOULEVARD RABATAU 13008 MARSEILLE
Propriétaire :	LUCCHESI CHRISTOPHE et ERIC
Sur un terrain sis à :	LES BANNETTES 13790 ROUSSET AI 395

Superficie : 288 m²

Le Maire au nom de la commune

Vu la demande présentée le 14 août 2025 par LUCCHESI CHRISTOPHE en vue d'obtenir 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 :

- cadastré AI 395,
- situé au QUARTIER LES BANNETTES,

et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la construction d'une ville 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 5 décembre 2024,

Considérant que la demande porte sur la construction d'une ville d'habitation de type 4 (entre 130 et 150 m² environ),

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 d'ENEDIS en date du 29/09/2025, qui prévoit une extension de réseau,

VU l'avis modifié de la Société des Eaux de Marseille en date du 04/12/2025,

VU la demande de recours gracieux déposé par Monsieur LUCCHESI Christophe au motif de l'avis modifié de la SEM,

VU l'attestation de servitude de passage et de tréfonds à créer sur les parcelles AI 94 et 395 pour la desserte du terrain, objet de la présente demande, par Messieurs LUCCHESI Christophe et Eric,

CERTIFIE :

Article UN : L'opération est 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 trois et suivants du présent certificat.

Article TROIS : Le terrain est situé en zone UA_h du 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 d'utilité publiques 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 des 100 m en bordure de la RN7 : l'implantation de nouvelles constructions est à éviter.

Article QUATRE :

Le terrain est situé dans une zone de droit de préemption urbain simple (D.P.U.) au bénéfice de la Métropole Aix-Marseille-Provence.

Article CINQ :

La situation des équipements est la suivante :

Eau potable : le terrain est possiblement desservi par le Chemin de la Fabrique et la servitude à créer sur les parcelles AI 94 et AI 395.

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 au certificat d'urbanisme 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.

Assainissement : le terrain est possiblement desservi par le Chemin de la Fabrique et la servitude à créer sur les parcelles AI 94 et AI 395.

Voirie : le terrain est possiblement desservi par les parcelles AI 68 et AI 396, lors du dépôt du permis de construire, le pétitionnaire devra fournir les servitudes de passage concernant lesdites parcelles.

Défense Incendie : le PEI ROU-0093 est situé à environ 100 m de l'accès de la parcelle.

Article SIX :

Les contributions suivantes seront assises et liquidées après délivrance effective ou tacite d'un permis de construire, permis d'aménager et en cas de non-opposition à une déclaration préalable :

TA Communale : taux 5%.

TA départementale : taux 1,55%.

Redevance Archéologie Préventive : 0,4%.

Observations et prescriptions particulières :

Concernant le règlement du PLUi, l'emprise au sol de la parcelle est non règlementée ; la hauteur de façade maximale est de 9 m ; concernant le risque feu de forêt la parcelle est en zone bleue : les nouvelles constructions sont admises à conditions qu'elles répondent aux conditions d'accès, d'implantation et de sécurité assurant un bon niveau contre la défense incendie (la desserte du terrain doit être assurée par une voie d'au moins 3 m et l'accès au terrain doit mesurer au moins 4 m de large), les constructions doivent être implantées à l'alignement actuel ou futur des emprises publiques ; les constructions doivent être implantées d'une limite séparative latérale à l'autre.

Fait à ROUSSET
Le 17 DEC. 2025



Le Maire,

Philippe PIGNON.

LIRE ATTENTIVEMENT LES INFORMATIONS CI-DESSOUS

Délais 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 continu de deux mois d'affichage sur le terrain**, conformément à l'article A 424-17 du code de l'urbanisme. (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. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continu de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.

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.