

Demande déposée le 31/03/2026

N° CU 013 087 2600005

Par :	COLIN REINE
Demeurant à :	320, AVENUE VICTOR PEISSON
Propriétaire :	COLIN REINE
Sur un terrain sis à :	320, AVENUE VICTOR PEISSON 13790 ROUSSET AD 126, AD 599, AD 602, AD 603, AD 604, AD 612

Superficie : 1089 m²

Le Maire au nom de la commune

Vu la demande présentée le 31/03/2026 par COLIN REINE 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 AD 126, AD 599, AD 602, AD 603, AD 604 et AD 612,
- situé au 320, AVENUE VICTOR PEISSON,

et précisant si ce terrain peut être divisé en deux parties : Lot A de 565 m² conservant la maison existante avec une constructibilité résiduelle pour une extension et Lot B de 524 m² destiné à accueillir une nouvelle construction en conservant la Chapelle du Calvaire existante,

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, et modifié le 15 décembre 2025,

Considérant que la demande porte sur la division du terrain et la possibilité de construction du lot B,

VU l'avis d'ENEDIS en date du 22/04/2026,

VU l'avis de la Société des Eaux de Marseille en date du 07/05/2026,

VU l'avis des Services Techniques Municipaux qui précise dans leur avis que la partie de la parcelle AD 212 (environ 76 m²) devra être restituée à la commune,

VU le courrier du pétitionnaire en date du 13 mai 2026, s'engageant à « préciser dans l'acte de vente du Lot A, que l'acquéreur aura l'obligation de mettre en place une nouvelle clôture sur la limite du lot de telle sorte que la bande de terrain faisant partie de la parcelle AD 212 communale se retrouve en dehors de la clôture du lot »,

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 UDa1 du PLUi approuvé le 05 décembre 2024, et modifié le 15 décembre 2025,

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).

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 projet peut être desservi en eau ; le demandeur devra obtenir, de la part des propriétaires concernés, les servitudes de tréfonds nécessaires à l'amenée des réseaux privées jusqu'au point d'utilisation ; le demandeur devra obtenir, de la part des propriétaires concernés, l'autorisation écrite de réaliser le branchement sous la voie privée ; **un ouvrage public étant présent sur le terrain du projet, le pétitionnaire doit contacter la SEM dès l'obtention du permis de construire ou de lotir.**

Assainissement : Le projet peut être raccordé au réseau d'assainissement d'eaux usées (gravitairement ou par pompage privé) ; le demandeur devra obtenir, de la part des propriétaires concernés, les servitudes de tréfonds nécessaires à l'amenée des réseaux jusqu'au point de raccordement ; le demandeur devra obtenir, de la part des propriétaires concernés, l'autorisation écrite de réaliser le branchement sous la voie privée. **Un ouvrage public étant présent sur le terrain du projet, le pétitionnaire doit contacter la SEM dès l'obtention du permis de construire ou de lotir.**

Electricité : le raccordement au réseau public de distribution d'électricité peut être réalisé par un branchement 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.

Voirie : le terrain est desservi par l'Avenue Victor Peisson, lors du dépôt du permis de construire, le pétitionnaire devra fournir un plan précis de l'accès à créer.

Défense Incendie : le PEI ROU-0032 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 :

Taxe d'Aménagement Communale : taux 5%.

Taxe d'Aménagement Départementale : taux 1,55%.

Redevance Archéologie Préventive : 0,4%.

Article SEPT :

La bande de terrain clôturée (76 m²) telle qu'identifiée sur le plan fourni, est située dans l'emprise publique. Le projet devra prévoir la restitution du terrain communal actuellement occupé, à ce titre, la clôture devra être déposée et les lieux remis en état, libres de toute végétation ou aménagement.

Observations et prescriptions particulières :

Concernant le règlement du PLUi, l'emprise au sol de la parcelle est règlementée : 30% maximum ; la hauteur de façade maximale est de 7 m et 9 m de hauteur totale ; concernant le risque feu de forêt, la zone bleue est située en limite du Lot B ; les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 4m de l'alignement actuel ou futur des emprises publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; les constructions doivent être implantées en retrait minimum de 4 m des limites séparatives cependant la règle alternative permet que les nouvelles constructions et les extensions de constructions existantes peuvent s'implanter, en tout ou partie dans une bande de 0 à 4 m à compter de la limite séparative, à condition que leur hauteur totale n'excède pas 4 m et leur hauteur de façade n'excède pas 3,5 m. **Il est rappelé que, dans la bande comprise entre 0 et 4 mètres par rapport aux limites séparatives, la hauteur de façade est limitée à 3,5 mètres et la hauteur totale à 4 mètres. Au regard de la topographie du terrain, caractérisé par un dénivelé marqué, le respect de cette règle est susceptible de présenter des contraintes particulières.** L'espace de pleine terre doit être d'au moins 30% du terrain d'assiette du projet.

Fait à ROUSSET,

Le 26 MAI 2026

Le Maire,



Philippe PIGNON.

Date d'affichage au service urbanisme :

26 MAI 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

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.

