

ARRETE N° 750 / 2026

| | | | |
|-------------------------------|---|-------------------------|--|
| Demande déposée le 02/04/2026 | | complétée le 19/05/2026 | |
| Par : | VIDAL VIRGINIE | | |
| Demeurant à : | 3, CHEMIN DU COTEAU 13790 ROUSSET | | |
| Sur un terrain sis à : | 320, CHEMIN DU LAPIN CAMPBERNARD 13790 ROUSSET AH 0667, AH 0671, | | |
| Nature des Travaux : | CREATION D'UN LOTISSEMENT DE 2 LOTS A BATIR ET 1 LOT (HORS LOTISSEMENT) DESTINE A ETRE RATTACHE A UN FONDS CONTIGU. | | |

N° DP 013 087 2600038

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 02/04/2026 par VIDAL VIRGINIE,

VU l'objet de la demande :

- Pour CREATION D'UN LOTISSEMENT DE 2 LOTS A BATIR ET 1 LOT (HORS LOTISSEMENT) DESTINE A ETRE RATTACHE A UN FONDS CONTIGU,
- Sur un terrain situé 320, CHEMIN DU LAPIN, CAMPBERNARD, 13790 ROUSSET,

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

VU le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) approuvé le 05 décembre 2024, et modifié le 15 décembre 2025,

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 le rapport de BET DMI PROVENCE, qui préconise au regard de l'état général de l'ouvrage, son manque de rigidité, de l'ancienneté des fissurations, des incertitudes importantes liées à la sécurité des personnes et des biens, la démolition complète de la construction apparaît comme la solution la plus cohérente et sécuritaire. Pour des raisons techniques, économiques et surtout de sécurité, le BET préconise de privilégier une démolition complète de l'ouvrage plutôt d'un confortement partiel. Toute éventuelle reconstruction devra être précédée d'une étude géotechnique adaptée, de type G2, afin de définir les dispositions de fondations compatibles avec la nature réelle du sol d'assise,

VU la situation du terrain en zone UDa1,

- VU l'avis favorable de la Société du Canal de Provence en date du 23/04/2026,
- VU l'avis de la Société des eaux de Marseille en date du 07/05/2026,
- VU l'avis de Réseau de Transport d'Electricité en date du 12/05/2026,

- VU l'avis tacite d'ENEDIS en date du 24/05/2026,
- Considérant que le projet consiste en la DIVISION EN VUE DE CONSTRUIRE DE 2 LOTS A BATIR ET 1 LOT (HORS LOTISSEMENT) DESTINE A ETRE RATTACHE A UN FONDS CONTIGU,

ARRETE

Article 1 : Madame VIDAL VIRGINIE est autorisée à créer 2 lots à bâtir et un lot destiné à être rattaché à un fonds contigu :

- Le **Lot A**, d'une superficie d'environ 1074 m², destiné à être bâti,
- Le **Lot B**, d'une superficie d'environ 1074 m², destiné à être bâti et grevé d'une servitude NON ALTIUS TOLENDI 274.00m NGF maximum,
- Le **Lot C**, d'une superficie d'environ 104 m² destiné à être rattaché au fonds contigu, soit la parcelle AH 339,

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 intercommunal et respecter le plan de servitudes fourni. 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 PLUi 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 examinée dans le cadre de la présente demande de déclaration préalable de division.

Article 6 : La **Société du Canal de Provence** précise dans son avis qu'il n'y a pas d'objection sur le projet. Cependant, la parcelle AH 667, est concernée par le passage de canalisations SCP. Il faudra que les servitudes soient notifiées sur les actes notariés et respectées suivant les conditions indiquées dans la convention de servitudes (voir l'avis complet en annexe).

Article 7 : La **Société des Eaux de Marseille** précise dans son avis que **le projet peut être desservi en eau potable**, que l'avis ne prend pas en compte l'aspect capacitaire du réseau à desservir le projet, que le demandeur devra obtenir de la part des propriétaires concernés, les servitudes de tréfonds nécessaires à l'amenée des réseaux privés jusqu'au point d'utilisation, que le demandeur devra obtenir, de la part des propriétaires concernés, l'autorisation écrite de réaliser le branchement sous la voie privée. **Le projet peut être raccordé au réseau d'assainissement d'eaux usées** (gravitairement ou par pompage privé). Cet avis ne prend pas en compte l'aspect capacitaire du réseau à évacuer les effluents. Le demandeur devra obtenir, de la part des propriétaires concernés, les servitudes de tréfonds nécessaires à l'amenée des réseaux privés jusqu'au point de raccordement et que 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.

Concernant la défense incendie le PEI ROU-0041 est situé à moins de 100 m du projet et est conforme. Le pétitionnaire doit contacter la SEM dès l'obtention du permis de construire ou de lotir, via le site internet : <http://www.eauxdemarseille.fr>.

Article 8 : RTE précise dans son avis que le terrain objet de la présente demande est concerné par l'ouvrage électrique aérien : LIAISON 225 kV BOUTRE-FAVARY PORTEE 62-63. Au vu des éléments communiqués, il s'avère que les constructions projetées respectent la distance minimale par rapport à l'ouvrage prescrite par arrêté fixant les conditions auxquelles doivent satisfaire les

distributions d'énergie électrique (dit « arrêté technique »). Pour plus de précisions, voir le document complet en annexe.

Article 9 : ENEDIS n'a pas la possibilité de traiter la consultation dans les temps, et répond donc par un avis tacite automatique en attendant un avis plus complet.

Article 10 : Comme préconisé dans le rapport de BET DMI PROVENCE, au regard de l'état général de l'ouvrage (...) la démolition de la construction est autorisée.

Article 11 : La piscine et le mur de clôture implantés partiellement sur la parcelle communale AH 582, devront être démolis et la parcelle devra être remise en état et restituée libre de toute occupation, installation ou construction.

Article 12 : Les parcelles objet de la présente demande de division sont situées en zone Feu Bleu, où les nouvelles constructions sont autorisées à condition que les constructions répondent aux conditions d'accès, d'implantation et de sécurité assurant un bon niveau de défense contre l'incendie. Le pétitionnaire veillera donc à la réalisation de l'aire de retournement pompier (Lot A et Lot B).

Article 13 : Le terrain objet de la présente demande, est situé en zone sismique 2. Les constructions à l'intérieur de chaque lot devront être réalisées dans le respect des règles de constructions parasismiques.

Article 14 : Le présent arrêté sera publié au bureau des hypothèques aux frais du lotisseurs par les soins du notaire chargé de la vente.

ROUSSET, le - 3 JUIN 2026

Le Maire,



Philippe PIGNON.

Date d'affichage au service urbanisme : - 3 JUIN 2026

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

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 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*10 est disponible à la mairie ou sur le site internet <http://www.service-public.fr>) ;

- 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 la retirer, si elle l'estime illégale. 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.