

**MAIRIE  
DE ROUSSET**

**CERTIFICAT D'URBANISME - Simple Information  
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

**Demande déposée le 23/07/2024,**

**N° CU 13 087 24L0019**

|                        |   |
|------------------------|---|
| Par :                  | <b>SEPTEO SOLUTIONS<br/>PROPTECH</b>  |
| Demeurant à :          | <b>80, ROUTE DES LUCIOLES,<br/>ESPACES DE SOPHIA, C<br/>06560 VALBONNE</b>      |
| Propriétaire :         | <b>M. et MME BARTHELEMY</b>   |
| Sur un terrain sis à : | <b>187, CARRAIRE DE SAINT<br/>PRIVAT<br/>13790 ROUSSET<br/>AO 0550, AO 0551</b> |

**Superficie : 4000 m<sup>2</sup>**

**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 187, CARRAIRE DE SAINT PRIVAT, 13790 ROUSSET (cadastré AO 0550, AO 0551), présentée le 23/07/2024 par Septeo Solutions Proptech, et enregistrée par la MAIRIE de ROUSSET sous le numéro CU 13 087 24L0019,

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

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

**CERTIFIE :**

**Article UN :** 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 2 et suivants du présent certificat.

Conformément au quatrième alinéa de l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

**Article DEUX :** Le terrain est situé dans une commune dotée d'un Plan Local d'Urbanisme

(PLU).

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :  
art. L.111-1-4, art. R111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21.

Zone(s) et coefficient(s) d'Occupation des Sols :  
Zone PLU : Nh ; COS : Sans Objet ; CES : 30%,

Le terrain est grevé des servitudes suivantes :

- A2 : canalisation d'irrigation à proximité.

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 TROIS :** Le terrain est soumis au Droit de Prémption au bénéfice de la SAFER.

**Article QUATRE :** 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.

**Article CINQ :** Lors du dépôt d'une déclaration préalable ou d'une demande de permis, un sursis à statuer pourra être opposé en raison de :

- Mise en révision générale du Plan Local d'Urbanisme.

**Article SIX :** Considérant l'état d'avancement du dossier relatif à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, notamment le débat sur le PADD qui a eu lieu de 28 novembre 2019, et l'arrêt du projet en date du 12 octobre 2023 et sur le fondement des dispositions des articles L. 424-1 et L. 153-11 du code de l'urbanisme, **il pourra être sursis à statuer sur tout projet nécessitant une demande d'autorisation d'urbanisme.** L'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution d'opération d'aménagement, des travaux publics ou du futur plan local d'urbanisme dès lors qu'a eu lieu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable.

**Observations et prescriptions particulières : NEANT.**

Fait à ROUSSET,

Le 12 AOUT 2024

Le Maire,



Philippe PIGNON.

Pour le Maire,

**L'Adjoint Délégué**

Affichage au service urbanisme :

12 AOUT 2024

**Tous les documents sont téléchargeables sur le site [www.rousset-fr.com](http://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 « Télérecours citoyens » accessible par le site internet : [www.telerecours.fr](http://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.