

Demande déposée le 12/03/2025

N° CU 013 087 2500005

Par :	HUMBERT MAGALI
Demeurant à :	4, IMPASSE DU ROMANCIER 13790 ROUSSET
Propriétaire :	HUMERT MAGALI
Sur un terrain sis à :	4, IMPASSE DU ROMANCIER 13790 ROUSSET AH 560

Superficie : 265 m²

Le Maire au nom de la commune

Vu la demande présentée le 12 mars 2025 par HUMBERT MAGALI 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 AH 560,
 - situé au 4, Impasse du Romancier,
- et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la construction à usage d'habitation de plain-pied d'un seul bâtiment de surface à définir en fonction des possibilités de construction,

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 à usage d'habitation de plain-pied d'un seul bâtiment de surface à définir en fonction des possibilités de construction, 4, Impasse du Romancier,

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 en vigueur,

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :
art. L.111-6 à L. 111-10, art. R. 111-2 à R. 111-30,

Le terrain n'est pas grevé des servitudes d'utilité publiques.

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.

Electricité : le terrain est possiblement desservi.

Assainissement : le terrain est possiblement desservi. Attention le réseau d'assainissement se situe sur la

voie publique au Sud de la parcelle AH 559, une servitude de passage et de tréfonds devra être mise en place.

Voirie : le terrain est desservi. Attention l'accès à la parcelle AH 559 devra être laissé soit directement soit sous forme de servitude de passage.

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 maximale de la parcelle est de 30% ; la hauteur de façade maximale est de 7 m ; l'implantation par rapport aux voies publiques doit être de 4 m ; l'implantation par rapport aux limites séparatives doit être de 4 m.

Fait à ROUSSET,

Le 07 MAI 2025



Le Maire,

Philippe PIGNON.

07 MAI 2025

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

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. 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.