

ARRETE N° 751 / 2025

Demande déposée le 28/12/2024 et complétée le 09/04/2025	
Par : Représenté par :	STELLIM NASCIMENTO GEORGES
Demeurant à :	ZAC ST ESTEVE BÂT CÔTÉ MELLONE 13360 ROQUEVAIRE
Sur un terrain sis à :	Clos de la Tartane Saint-Marc 13790 ROUSSET AD 0188, AD 0262, AD 0265, AD 0266, AD 0267, AD 0269, AD 0270
Nature des Travaux :	CONSTRUCTION D'UN ENSEMBLE DE 20 LOGEMENTS (8 VILLAS ET 12 LOGEMENTS COLLECTIFS) AVEC PARKINGS PRIVATIFS REPARTIS SUR 9 BATIMENTS DISTINCTS. BATIMENT A EN R+2 QUI COMPORTE 3 NIVEAUX DONT 1 SOUS-SOL. VILLAS M2/3/4 SONT EN R+1 ET COMPORTE 3 NIVEAUX DONT 1 SOUS-SOL. VILLAS M1/5/6/7/8 SONT EN R+1 ET COMPORTENT 2 NIVEAUX. DANS LE CADRE DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE R. 431-24 (DIVISION EN PROPRIETE OU EN JOUISSANCE AVANT L'ACHEVEMENT DES TRAVAUX)

N° PC 013 087 24L0034

Surface de plancher
CREEE : 1574 m²

Surface de plancher
Démolie : 120 m²
Surface de plancher
TAXABLE : 1574 m²

Places de
Stationnement
CREEES : 40 m²

Le Maire de la Ville de ROUSSET

VU la demande de permis de construire présentée le 28/12/2024 et complété le 09/04/2025 par STELLIM, représenté par NASCIMENTO GEORGES,

VU l'objet de la demande :

- Pour CONSTRUCTION D'UN ENSEMBLE DE 20 LOGEMENTS (8 VILLAS ET 12 LOGEMENTS COLLECTIFS) AVEC PARKINGS PRIVATIFS REPARTIS SUR 9 BATIMENTS DISTINCTS. BATIMENT A EN R+2 QUI COMPORTE 3 NIVEAUX DONT 1 SOUS-SOL. VILLAS M2/3/4 SONT EN R+1 ET COMPORTE 3 NIVEAUX DONT 1 SOUS-SOL. VILLAS M1/5/6/7/8 SONT EN R+1 ET COMPORTENT 2 NIVEAUX. DANS LE CADRE DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE R. 431-24 (DIVISION EN PROPRIETE OU EN JOUISSANCE AVANT L'ACHEVEMENT DES TRAVAUX),
- Sur un terrain situé Clos de la Tartane Saint-Marc 13790 ROUSSET,
- Pour une surface de plancher créée de 1550 m²,

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,

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 la situation du terrain en zone UDa1,

VU la lettre valant exemption de demande d'autorisation de défrichement DEF-25-098-087,

VU l'avis favorable d'ENEDIS en date du 29/04/2025,

VU l'avis favorable de la Société du Canal de Provence en date du 05/05/2025,

VU l'avis favorable de la Société des Eaux de Marseille en date du 04/07/2025,

- Considérant que le projet consiste en la CONSTRUCTION D'UN ENSEMBLE DE 20 LOGEMENTS (8 VILLAS ET 12 LOGEMENTS COLLECTIFS) AVEC PARKINGS PRIVATIFS REPARTIS SUR 9 BATIMENTS DISTINCTS. BATIMENT A EN R+2 QUI COMPORTE 3 NIVEAUX DONT 1 SOUS-SOL. VILLAS M2/3/4 SONT EN R+1 ET COMPORTE 3 NIVEAUX DONT 1 SOUS-SOL. VILLAS M1/5/6/7/8 SONT EN R+1 ET COMPORTENT 2 NIVEAUX. DANS LE CADRE DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE R. 431-24 (DIVISION EN PROPRIETE OU EN JOUISSANCE AVANT L'ACHEVEMENT DES TRAVAUX),

ARRETE

Article 1 : Le présent Permis de Construire est ACCORDE pour le projet décrit dans la demande susvisée.

Article 2 : Les prescriptions édictées par les services devront être scrupuleusement respectées.

Article 3 : Concernant ENEDIS, l'avis précise que sur la base de l'hypothèse retenue, à savoir une puissance globale de 120 kVA, le raccordement au réseau public de distribution nécessite un branchement avec des travaux sur le réseau (extension). **Le pétitionnaire devra contacter ENEDIS via le site www.enedis.fr dès l'obtention du permis de construire.**

Article 4 : Concernant la SCP, le projet de construction est éloigné de la canalisation. Cependant, la présence d'une conduite DN 50 en bordure du terrain entraine la réalisation d'une DICT au moins 10 jours avant le commencement des travaux, par application du décret n°211-1241 du 05 octobre 2011, par les entreprises chargées d'effectuer les travaux d'enfouissement. De plus, les terrassements ou remblaiements réalisés sur la conduite devront placés la génératrice supérieure de celle-ci au minimum à 1 m du sol fini et au maximum à 1,20 m.

Article 5 : Concernant la SEM, le projet peut être desservi en eau potable, l'abri sera posé à distance en limite du domaine public/privé. **Les parcelles AD 188-262-265-266-267-269-270 sont directement raccordables au réseau public d'eau potable sous condition que le maître d'ouvrage du réseau public d'eau potable, la Métropole Aix-Marseille-Provence, engage des travaux sur le réseau de distribution. Ces travaux doivent comporter la dilatation du réseau d'eau potable sous l'Impasse du Vieux Moulin. Ces travaux devront être réalisés avant la fin de l'année 2026.**

Les travaux de dilatation du PE32 peuvent ne pas suffire à l'alimentation des logements, dans le cas de manque d'eau sur le point de desserte par mise en dépression de réseau aval, il sera obligatoire d'installer une bache tampon ainsi qu'un surpresseur sous le domaine privé (étude, installation et exploitation à la charge du demandeur). Le projet peut être raccordé au réseau d'assainissement d'eaux usées (gravitairement ou par pompage privé). Le tabouret à passage direct sera posé à distance en limite du domaine public/privé. Participation pour le Financement de l'Assainissement (PFAC) : conformément à l'article 30 de la loi de finance rectificative n°2012-354 en date du 14/03/2012, conformément à la 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). Concernant la défense incendie, le PEI ROU-0055 situé à proximité est conforme et

disponible. Une étude pourra être à réaliser par le pétitionnaire. **Le pétitionnaire doit contacter la SEM dès l'obtention du permis d'aménager via le site internet : <https://www.eauxdemarseille.fr>.**

Article 6 : Prescription urbanisme : le pétitionnaire devra produire, au plus tard au dépôt de la déclaration d'ouverture de chantier, un acte authentique ou à défaut la promesse de vente de la parcelle vendue et échangée dans le cadre des négociations concernant l'accès ainsi que le réaménagement de l'aire de jeux du centre aéré.

Article 7 : Prescription urbanisme : le pétitionnaire devra produire, au plus tard au dépôt de la déclaration d'ouverture de chantier, un acte authentique de servitude assurant l'existence juridique de la desserte sur le parking et des réseaux éventuels.

ROUSSET, le 07.07.2025



Le Maire,

Philippe PIGNON.

Date d'affichage au service urbanisme : 07.07.2025

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.

NOTA BENE 4 : En application de la délibération du Conseil Municipal du 28/06/2012, la construction est redevable d'une participation pour l'assainissement collectif, exigible lors du raccordement.

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

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 du permis :

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 un permis 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 du permis 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 du permis 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 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du gouvernement) ;
- 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 du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.
- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire du permis 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.