

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

Demande déposée 12/06/2025		N° CU 13 087 2500009
Par :	EI PAUL-EMMANUEL CHATEAU	Superficie : 17 780 m²
Demeurant à :	5, RUE DU GENERAL JEAN COMPANS 31500 TOULOUSE	
Propriétaire :	Les Copropriétaires	
Sur un terrain sis à :	318, AVENUE FRANCIS PERRIN LE VILLAGE VERT DE ROUSSET 13790 ROUSSET AW 471, AW 472, AW 473, AW 474, AW 475, AW 476, AW 536	

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 318, AVENUE FRANCIS PERRIN, LE VILLAGE VERT DE ROUSSET 13790 ROUSSET (cadastré AW 0471, AW 0472, AW 0473, AW 0474, AW 0475, AW 0476, AW 0536), présentée le 12/06/2025 par EI PAUL-EMMANUEL CHATEAU, et enregistrée par la MAIRIE de ROUSSET sous le numéro CU 13 087 2500009,

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 05 décembre 2024,

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

intercommunal (PLUi).

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 : UEc : zone d'activités économiques à dominante commerciale ou des pôles de vie commerciaux au sein de zones d'activités économiques ; COS : Sans Objet ; CES: l'emprise totale des bâtiments ne doit pas dépasser 60% de la surface du terrain ; le coefficient de pleine terre doit être au moins de 15 % du terrain d'assiette du projet.

Lotissement : les règles n'ont pas été maintenues.

Programme d'aménagement : Néant.

Le terrain est grevé des servitudes suivantes :

A2 : canalisations d'irrigation à proximité

I4 : Ligne Electrique

T1 : Chemin de Fer

Aléa Inondation : les parcelles objet du présent CU sont situées en zones inondables d'aléa B2 et Vi-M. La zone R est en limite Ouest.

Bruit : les parcelles sont situées dans une zone de bruit où une marge de recul obligatoire le long des voies à grande circulation.

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 Urbain simple (D.P.U.) au bénéfice de la Métropole Aix Marseille Provence.

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 intercommunal ou de sa mise en modification.

Observations et prescriptions particulières : Les parcelles objet du présent certificat d'urbanisme sont une résidence de tourisme à vocation d'activité économique à l'intérieur de laquelle les constructions ou installations (...) destinées à l'habitation sont interdites. En conséquence, les lots de cet ensemble ne pourront en aucun cas faire l'objet de demande de changement de destination en vue de la création de logements « traditionnels ».

Fait à ROUSSET,
Le
Le Maire, 10 JUL. 2025



Philippe PIGNON.

Tous les documents sont téléchargeables sur le site www.rousset-fr.com onglet cadre de vie - urbanisme.

NOTA BENE : 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).

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. 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.