

ARRETE N° 957 / 2025

Demande déposée le 16/06/2025 et complétée le 23/07/2025

N° PC 013 087 2500008

Par :	Monsieur KOHI MAHMOUD et Madame KOHI MERYEM
Demeurant à :	114, ROUTE DE FUVEAU LES TERRASSES DU CHATEAU - BAT C - 22 13790 CHATEAUNEUF LE ROUGE
Sur un terrain sis à :	300-8b, RUE JOSEPH DONATI 13790 ROUSSET AH 0158p
Nature des Travaux :	PROJET DE CONSTRUCTION D'UNE MAISON INDIVIDUELLE

Surface de plancher
CREEE : 110.36 m²

Surface de plancher
TAXABLE : 110.36 m²

Le Maire de la Ville de ROUSSET

VU la demande de permis de construire présentée le 16/06/2025 par Monsieur KOHI MAHMOUD et Madame KOHI MERYEM,

VU l'objet de la demande :

- Pour PROJET DE CONSTRUCTION D'UNE MAISON INDIVIDUELLE,
- Sur un terrain situé 300-8b, RUE JOSEPH DONATI 13790 ROUSSET,
- Pour une surface de plancher créée de 110.36 m²,

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

VU la déclaration préalable de division DP 013 087 24L0063 accordée le 26 septembre 2024 par arrêté n° 1218/2024, qui a permis de créer deux terrains à bâtir, le Lot A et le Lot B (objet de la présente demande), en se référant au Plan Local d'Urbanisme communal (PLU) approuvé le 23/07/2015 et modifié le 24/10/2019,

VU l'arrêté DEF-24-153-087 portant autorisation de défrichement d'un bois particulier en date du 29 juillet 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 AUC,

VU l'avis favorable de la Société des Eaux de Marseille en date du 15/09/2025,

VU l'avis tacite automatique en date du 08/09/2025,

- Considérant que le projet consiste en PROJET DE CONSTRUCTION D'UNE MAISON INDIVIDUELLE,

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.

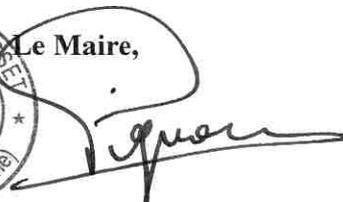
Article 3 : Concernant l'avis de la SEM, le projet peut être desservi en eau potable, le demandeur devra obtenir de la part des propriétaires concernés, les servitudes de tréfonds nécessaires à l'amenée des réseaux privés jusqu'aux point d'utilisation. Le projet peut être raccordé au réseau d'assainissement d'eaux usées (gravitairement ou par pompage privé), 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, le demandeur devra obtenir également, de la part des propriétaires concernés, l'autorisation écrite de réaliser le branchement sous la voirie privée. 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-0449p, situé à moins de 100 m, 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 4 : Concernant ENEDIS, en tant que gestionnaire du réseau de distribution publique d'électricité sur la commune concernée par la consultation, Enedis n'a pas eu la possibilité de traiter la consultation dans les temps, il répond donc au service instructeur du certificat ou de l'autorisation d'urbanisme par un avis tacite automatique en attendant un avis plus complet. **Le pétitionnaire devra contacter ENEDIS via le site www.enedis.fr dès l'obtention du permis de construire.**

Article 5 : Un numéro de voirie est attribué à la parcelle conformément à l'entrée indiquée dans les documents graphiques annexés. L'adresse officielle du bâtiment est 300-8b, Rue Joseph Donati, 13790 ROUSSET.

ROUSSET, le 18 SEP. 2025

Le Maire,

Philippe PIGNON.

Date d'affichage au service urbanisme :

18 SEP. 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.