

MAIRIE
de CARRY LE ROUET

PERMIS DE CONSTRUIRE
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Demande déposée le 24/09/2025, affichée le 25/09/2025 et complétée le 29/10/2025

N° PC 013 021 25 00018

Par :	ICF SUD EST MEDITERRANEE
Représenté par :	Monsieur Jean-Luc VIDON
Demeurant à :	118 Boulevard Vivier Merle Immeuble ANTHEMIS 69003 LYON 03
Sur un terrain sis à :	31 Avenue Pierre SEMARD 13620 CARRY LE ROUET 21 AO 66 p
Nature des Travaux :	Nouvelle construction

Surface de plancher :

Entrepôt :

Existant : 80.00 m²

Supprimé : 80.00 m²

Habitation :

Créée : 990.00 m²

Totale : 990.00 m²

Destination : Habitation

Le Maire de la Commune de CARRY LE ROUET

Vu la demande de permis de construire susvisée.

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 422-1 et suivants, R 422-1 et suivants.

Vu la délibération du Conseil de Métropole Aix-Marseille Provence en date du 19 décembre 2019 approuvant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal,

Vu les délibérations du Conseil de Métropole Aix-Marseille Provence approuvant les modifications n°1 en date du 19 novembre 2021, n°2 en date du 30 juin 2022, n°3 en date du 18 avril 2024 et n°4 en date du 06 octobre 2025 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, et la situation du terrain en zone UC1, prescription simple incendie de forêt, sur la Commune de Carry le Rouet.

Vu l'arrêté municipal ayant autorisé la division foncière en vue de construire n° DP 013 021 25 00064 en date du 07/10/2025

Vu la demande de ICF SUD EST MEDITERRANEE représenté par Monsieur Jean-Luc VIDON concernant l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme relatif aux adaptations mineures aux règles du plan local d'urbanisme

Vu l'avis avec prescription de la société ENEDIS en date du 28/10/2025

Vu l'avis favorable avec réserve de la SNCF IMMOBILLIER Conservation du Patrimoine Grand Sud en date du 29/09/2025

Vu l'avis favorable avec prescription de la S.E.M. Métropole en date du 06/10/2025

Vu l'avis favorable avec prescription du Pôle Protection du Cycle de l'Eau de la Métropole Aix Marseille Provence en date du 09/12/2025

Vu la consultation du Pôle Voirie Direction Aménagement Espaces Publics Métropolitains de la Métropole Aix Marseille Provence en date du 29/09/2025

Vu la consultation du service Propreté de la Métropole Aix Marseille Provence en date du 30/10/2025

Vu la consultation de la Direction Régionale des Affaires Culturelles en date du 06/10/2025

Considérant que le projet consiste en la construction d'un bâtiment à usage principal d'habitation comprenant 16 logements, incluant une proportion de logements locatifs sociaux repartis comme suit, 2 logements PLS (Prêt Locatif Social), 6 logements PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration), 8 logements PLUS (Prêt Locatif à Usage Social), sur une parcelle cadastrée AO 66 p d'une superficie de 3358.00 m².

Considérant que le projet de construction est conforme aux dispositions du Plan Local d'Urbanisme intercommunal applicable en zone UC1

Considérant que la parcelle concernée présente une largeur étroite, ce qui constitue une configuration particulière au regard de l'implantation du bâtiment et des contraintes réglementaires liées aux stationnements.

Considérant que le projet nécessite deux adaptations mineures aux règles du PLUi en application de l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme ;

Considérant, s'agissant de la première adaptation mineure relative au stationnement :

- Que l'article 11 du règlement du PLUi impose la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher (soit 25 places), ainsi qu'une place « visiteurs » pour 3 logements créés (soit 6 places), ce qui conduirait à un total de 31 places de stationnement ;
- Que le projet prévoit la réalisation de 28 places de stationnement ;
- Que la configuration étroite de la parcelle, et la nécessité de respecter des quotas imposés en matière d'espaces végétalisés et de pleine terre, rendent impossible la réalisation de 3 places de stationnement réglementaires sans compromettre la fonctionnalité de l'ensemble ;
- Que cette adaptation présente un caractère mineur et est rendue nécessaire par la configuration particulière de la parcelle.

Considérant, s'agissant de la seconde adaptation mineure relative à l'accès :

- Que l'article 6.3 des dispositions générales du règlement du PLUi impose que l'accès au terrain soit assuré par une voie présentant une pente inférieure à 15% ;
- Que le projet ne prévoit pas de modifier l'accès existant au site, présentant une pente moyenne de 17% ;
- Que les moyens techniques du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) permettent, entre autres, une intervention par un cheminement piéton accessible depuis l'Avenue Pierre SEMARD ;
- Que cette adaptation présente un caractère mineur et est rendue nécessaire afin de considérer l'accès existant comme une voie et non une rampe soumise aux exigences spécifiques des normes de sécurité incendie.

Considérant que ces deux adaptations mineures, rendues nécessaires par la configuration de la parcelle, conservent un caractère mineur et ne compromettent pas le respect de l'ensemble des autres articles du règlement du PLUi.

ARRÈTE

ARTICLE 1 : Le permis de construire est ACCORDE pour le projet décrit dans la demande susvisée, sous réserve du respect des prescriptions suivantes.

ARTICLE 2 : Le présent permis de construire est accordé sous réserve des adaptations mineures à l'article 11 et à l'article 6.3 des dispositions générales du règlement du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, telles que justifiées dans les considérants du présent arrêté.

ARTICLE 3 : En application du décret n° 2010-1254 du 22/10/2010, le terrain est situé en zone sismique 3 (sismicité modérée). Le projet doit être réalisé dans le respect des règles de construction parasismique P.S.M.1989, révisées en 1992.

ARTICLE 4 : L'enduit des façades et clôtures (enduit sur les deux faces) sera réalisé avec un traitement architectural de qualité (finement lissé, frotassé ou gratté, habillage, arase, niche ou tout élément rythmant le linéaire du mur). Afin d'assurer une bonne insertion paysagère, les clôtures sur voie (ou emprise publique), pourront être doublées de haies vives composées d'essences locales variées.

ARTICLE 5 : Les prescriptions ci-annexées formulées par la S.E.M. Métropole en date du 06/10/2025 devront être strictement respectées.

Il est exigé, en application de l'article L.332-6-1. 2 a) une participation assainissement collectif dont le montant et le mode d'évaluation sont définis dans l'avis de la S.E.M. annexé au présent arrêté.

ARTICLE 6 : Les prescriptions ci-annexées formulées par la société ENEDIS en date du 28/10/2025 devront être strictement respectées. Les services de ENEDIS ont basé la réponse de cette demande sur une puissance de raccordement globale du projet de 16X12kVA+12kVA (SG) triphasé.

ARTICLE 7 : Les prescriptions ci-annexées formulées par la SNCF IMMOBILLIER Conservation du Patrimoine Grand Sud en date du 29/09/2025 devront être strictement respectées.

ARTICLE 8 : Les prescriptions ci-annexées formulées par le Pôle Protection du Cycle de l'Eau de la Métropole Aix Marseille Provence en date du 09/12/2025 devront être strictement respectées.

ARTICLE 9 : Les entrées et sorties de véhicules ne devront pas occasionner de stationnement, même momentané sur la voie publique. Pour des raisons de visibilité et de sécurité, les véhicules devront sortir de l'opération en marche avant. Les manœuvres des véhicules devront s'effectuer sur le terrain d'assiette de l'opération.

ARTICLE 10 : L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que le site retenu pour le projet est situé en zone d'aléa fort pour le phénomène de retrait-gonflement des argiles, une étude géotechnique doit être réalisée afin de définir précisément des dispositions constructives et environnementales et les mettre en œuvre ou appliquer les mesures forfaitaires mentionnées dans l'arrêté ministériel du 22 juillet 2020, relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, devront être mises en œuvre.

ARTICLE 11 : Compte tenu de la nécessité de réaliser une étude géotechnique dans les conditions définies à l'article 10, un document attestant de la réalisation de cette étude par un professionnel de la géotechnique devra être produit et annexé au dépôt de votre déclaration d'achèvement et de conformité de vos travaux.

ARTICLE 12 : L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que toute découverte fortuite de vestiges pouvant intéresser l'archéologie, devra être déclarée sans délai auprès du Maire de la commune, conformément à l'article L.531-14 du code du patrimoine.

ARTICLE 13 : L'attention du demandeur est attirée sur le fait que le terrain se situe à l'intérieur d'une zone identifiée comme présentant un risque de type feux de forêt. À ce titre, des précautions particulières doivent être prises pour éviter l'aggravation du risque vis-à-vis des aménagements situés à proximité des zones boisées.

ARTICLE 14 : Le pétitionnaire devra prendre toutes les dispositions concernant la recherche de présence d'amiante avant démolition tel qu'il résulte du décret n 96-97 du 07/02/1996 et, les moyens d'incinération ou de traitement des bois et matériaux contaminés, tel qu'il résulte de l'article 4 de l'arrêté préfectoral du 19/07/2001, modifié par l'arrêté préfectoral du 10/08/2001, instituant sur l'ensemble du territoire des Bouches-du-Rhône, une zone de surveillance et de lutte contre les termites.

ARTICLE 15 : Les prescriptions particulières de l'arrêté municipal du 07/10/2025 ayant autorisé la division foncière enregistrée sous le numéro DP 013 021 25 00064 demeurent inchangées.

ARTICLE 16 : Toute occupation du domaine public est soumise à autorisation. Tout dégât causé sera à la charge de celui qui l'a occasionné. Aucun stockage ne pourra se faire sur le trottoir sans autorisation préalable. Un nettoyage de la chaussée, du trottoir ou de l'espace vert endommagé devra, le cas échéant, être réalisé.

ARTICLE 17 : L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que compte tenu de la classification de la ville en commune touristique, tous travaux pendant la période estivale, du 1er Juillet au 31 Août, sont interdits afin d'assurer la sécurité, la salubrité et la tranquillité publique sur tout le territoire communal.



OBSERVATIONS : Conformément à l'article R.462-4-1 du Code de l'urbanisme, la déclaration d'achèvement est accompagnée d'un document établi par l'une des personnes habilitées, telles que mentionnées à l'article R.111-20-4 de ce Code, attestant, pour chaque bâtiment concerné, la prise en compte de la réglementation thermique par le maître d'œuvre ou par le maître d'ouvrage, selon les cas prévus par l'article R11-20-3 du Code de la construction et de l'habitation.

NOTA BENE : Je vous informe qu'une déclaration devra être effectuée auprès des services fiscaux dans les 90 jours suivant l'achèvement des travaux (au sens de l'article 1406 du CGI) pour le calcul des impôts directs locaux et des taxes d'urbanisme, sur l'espace sécurisé du site www.impots.gouv.fr via le service « Gérer mes biens immobiliers ».

29 JAN. 2026

Le présent arrêté est affiché en Mairie à compter du : **29 JAN. 2026**
Pour une durée de deux mois conformément à l'article R.424-15 du code de l'Urbanisme.

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 être saisi par l'application informatique « Télécourts citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr

Durée de validité du permis :

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, l'autorisation est périmee si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). 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 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 de l'autorisation pour laquelle vous demandez la prorogation, au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

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.

L'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- dans le délai d'introduction d'un recours gracieux ou d'un recours hiérarchique à l'encontre de cette décision est d'un mois. Le silence gardé pendant plus de deux mois sur ce recours par l'autorité compétente vaut décision de rejet. Le dépôt d'un tel recours ne suspend ni ne proroge le délai du recours contentieux.

- Le pétitionnaire peut également exercer un recours contentieux dans un délai de deux mois à compter de la notification de la présente décision.

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.

- La présente autorisation de construire peut-être retirée par l'autorité compétente si elle l'estime illégale. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaires de l'autorisation et de lui permettre de répondre à ses observations. Le retrait éventuel doit intervenir dans un délai maximum de trois mois à compter de la date de délivrance de l'autorisation.

Le tribunal peut être saisi par l'application informatique « Télécourts citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr

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.