

Commune de ESPIRA-DE-
CONFLENT

REÇU le 07 JUIN 2021

**Permis d'aménager
dossier n° PA 066 070 20
C0003**

date de dépôt : **14/12/2020**

date d'affichage de l'avis de dépôt :
15/12/2020

demandeur : **société HECTARE
représentée par Mme SERVAIS
MARINE**

**pour : Le projet d'aménagement sera
composé de 8 lots dont 1 macrolot
divisible en deux lots à bâtir.**

adresse terrain : **ROUTE D'ESTOHER
66320 ESPIRA-DU-CONFLENT**

ARRÊTE

**accordant un permis d'aménager
au nom de la Commune de ESPIRA-DE-CONFLENT**

Le Maire de ESPIRA-DE-CONFLENT,

Vu la demande de permis d'aménager présentée le 14/12/2020 par la société HECTARE représentée par Mme SERVAIS MARINE demeurant 1 BOULEVARD KENNEDY , PERPIGNAN (66100) ;

Vu l'objet de la demande :

- pour : Le projet d'aménagement sera composé de 8 lots dont 1 macrolot divisible en deux lots à bâtir.
- sur un terrain situé ROUTE D'ESTOHER 66320 ESPIRA-DU-CONFLENT et cadastré section B, n° 469p, 1119, 1120, 1121, 1122, 1123, 1124
- pour la création de 8 lots

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles R442-1 et suivants et R421-18 et suivants relatifs aux lotissements et divisions de propriétés ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal ayant les effets d'un SCoT approuvé en date du 13/03/2021 ;

Vu les terrains cadastrés B n°1122-1124 ayant fait l'objet d'un certificat d'urbanisme d'information enregistré sous le n°066 070 21 C 0007 délivré le 31/03/2021 fixant leur zonage en zone 1AUa du Plan Local d'Urbanisme d'Espira-de-Confient approuvé le 11/07/2012 ;

Vu les terrains cadastrés B n°1119-1120-1121-1123-469p ayant fait l'objet d'un certificat d'urbanisme d'information enregistré sous le n°066 070 21 C 0008 délivré le 02/04/2021 fixant leur zonage en zone 1AUa du Plan Local d'Urbanisme d'Espira-de-Confient approuvé le 11/07/2012 ;

Vu l'avis favorable avec prescriptions de l'ASA Canal du Llech en date du 18/12/2020 ;

Vu l'avis favorable avec prescriptions de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer, unité Prévention des Risques en date du 12/03/2021 ;

Vu l'avis favorable avec prescriptions de la Direction Départementale des Services d'Incendie et de Secours en date du 18/05/2021 ;

Vu l'avis favorable avec prescriptions du Conseil Départemental des Pyrénées-Orientales, agence routière d'Ille sur Têt, en date du 25/01/2021 ;

Vu l'avis de la SAUR en date du 16/06/2021 qui précise qu'une extension de 85 ml des réseaux d'eau potable et d'assainissement est nécessaire ;

Vu l'avis de ENEDIS en date du 20/01/2021 qui précise qu'une extension du réseau public d'électricité de 340

mètres est nécessaire, ainsi que la création d'un poste HTA/BT, pour un montant de 47 906,58 € HT, et qu'un emplacement de 20 m² sera à prévoir sur le terrain d'assiette de l'opération pour la création du futur poste de distribution publique ;

Vu le devis en date du 07/06/2021 du bureau d'études Roussillon Topo Ingenierie pour les travaux d'extension des réseaux d'eau potable et d'assainissement ;

Vu l'accord de Madame SERVAIS Marine, en qualité de représentant de la société HECTARE, de prise en charge des raccordements en eau potable et assainissement en date du 07/06/2021 ;

Vu la convention de projet urbain partenarial signé entre Monsieur Le Maire d'Espira-de-Conflent, Monsieur Le Président de la Communauté de Communes Conflent Canigo et la société Hectare en date du 30/06/2021 ;

Vu les pièces complémentaires reçues en date du 02/04/2021 ;

Considérant l'article R.111-2 du code de l'urbanisme qui dispose que le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ;

Considérant l'avis de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer, unité Prévention des Risques, en date du 12/03/2021, qui précise qu'il convient d'assurer la sécurité des personnes, la préservation des biens, le maintien des champs d'expansion de crue et d'éviter le risque en aval, et par conséquent, qu'il convient de prévoir les planchers des surfaces habitables positionnés à la cote minimale de TN +0,50 m, ainsi que les clôtures permettant une transparence d'au minimum 80 % à l'écoulement des eaux pluviales avec des murs bahuts ne dépassant pas 25 cm de hauteur ;

Considérant qu'il convient également de prévoir des mesures compensatoires liées à l'imperméabilisation des sols, à raison de 100 litres de rétention par m² imperméabilisé ;

Considérant par ailleurs l'avis du Conseil Départemental des Pyrénées-Orientales, agence routière d'Ille-sur-Têt, en date du 25/01/2021 qui précise qu'il convient d'apporter des aménagements au niveau de l'accès concernant le pluvial, et notamment la mise en place d'une canalisation pluviale égale au diamètre existant au passage riverain situé en aval, la mise en oeuvre d'un regard au niveau de la jonction des deux ouvrages afin de faciliter la maintenance du réseau pluvial ainsi qu'une structure béton de type "Tête de sécurité" au diamètre en place afin de protéger le dispositif en amont ;

Considérant qu'il convient d'apporter des prescriptions spéciales en matière de prise en compte des eaux pluviales et d'imperméabilisation des sols, en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme ;

Considérant l'article L. 332-15 du code de l'urbanisme qui dispose que l'autorité qui délivre l'autorisation d'aménager exige, en tant que de besoin, du bénéficiaire de celle-ci la réalisation et le financement de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement du lotissement, notamment en ce qui concerne l'alimentation en eau, l'évacuation et le traitement des eaux usées ;

Considérant l'article L.332-15 du code de l'urbanisme qui dispose aussi que l'autorisation peut avec l'accord du demandeur et dans les conditions définies par l'autorité compétente organisatrice du service public de l'eau, prévoir un raccordement aux réseaux d'eau empruntant, en tout ou partie, des voies ou emprises publiques, sous réserve que ce raccordement n'excède pas cent mètres et que le réseau correspondant, dimensionné pour correspondre exclusivement aux besoins du projet, ne soit pas destiné à desservir d'autres constructions existantes ou futures ;

Considérant que le projet exige une extension des réseaux d'eau potable et d'assainissement n'excédant pas cent mètres à l'usage exclusif de l'opération ;

Considérant l'accord du demandeur de prise en charge du financement du raccordement au réseau d'électricité selon les conditions techniques définies par l'autorité organisatrice du service public de l'électricité en application de l'article L.332-15 du code de l'urbanisme ;

Considérant l'article L.332-11-3 du code de l'urbanisme, qui dispose que dans les zones urbaines et les zones à urbaniser délimitées par les plans locaux d'urbanisme [...] lorsqu'une ou plusieurs opérations d'aménagement ou de construction nécessitent la réalisation d'équipements autres que les équipements propres mentionnés à l'article L.332-15, une convention de projet urbain partenarial prévoyant la prise en charge financière de tout ou partie de ces équipements peut être conclue entre les propriétaires des terrains, les aménageurs, les constructeurs et [...] la commune ou l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme ;

Considérant l'avis de ENEDIS en date du 20/01/2021 qui précise qu'une extension du réseau public d'électricité de 340 mètres est nécessaire, ainsi que la création d'un poste HTA/BT, pour un montant de 47 906,58 € HT ;

Considérant la convention de projet urbain partenarial en date du 30/06/2021 entre Monsieur Le Maire d'Espira-

de-Conflent, Monsieur Le Président de la Communauté de Communes Conflent Canigo et la société Hectare, pour la prise en charge des travaux d'extension du réseau public d'électricité ainsi que la création d'un poste de distribution publique ;

ARRÊTE

Article 1

Le permis d'aménager est ACCORDÉ sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées aux articles suivants.

Article 2

Est autorisé le permis d'aménager sis sur le territoire de la commune de ESPIRA-DE-CONFLENT, cadastré B0469p, B1119, B1120, B1121, B1122, B1123, B1124, d'une superficie de 7906 m², de 8 lots délimités aux plans annexés au présent arrêté.

Article 3

La division en lots privatifs et en espaces collectifs devra se conformer aux règles définies par les pièces incluses au dossier annexé au présent arrêté.

Article 4

La surface de plancher maximale sur l'ensemble du lotissement est de 2475 m² répartie par lots. Elle est gérée par le lotisseur. Conformément à l'article R442-11 du code de l'urbanisme, le lotisseur devra fournir aux attributaires des lots une attestation mentionnant l'indication de la surface de plancher constructible sur le lot, attestation qui devra être jointe à toute demande de permis de construire comme mentionné à l'article 2.13 du règlement du lotissement.

Article 5

Les aménagements prévus par le programme des travaux devront être commencés dans un délai de trois ans à compter de la date du présent arrêté et ne pas être interrompus pendant plus d'un an. A défaut, le présent arrêté sera caduc.

Article 6

La vente anticipée des lots compris dans le lotissement pourra être autorisée si le lotisseur sollicite l'autorisation de différer les travaux de finition ou s'il justifie d'une garantie d'achèvement des travaux établie conformément à l'article R442-13 du code de l'urbanisme.

Article 7

Les permis de construire pourront être accordés soit à compter de l'achèvement total ou différé des travaux d'aménagement soit à compter de la délivrance de l'autorisation de procéder à la vente des lots avant exécution des travaux, articles R462-1 à R462-10 du code de l'urbanisme à condition que les équipements desservant les lots soient achevés conformément à l'article R442-18 al.b du code de l'urbanisme.

Article 8

Les prescriptions de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer, unité Prévention des Risques (voir avis annexé au présent arrêté) devront être respectées.

Article 9

Les prescriptions du Conseil Départemental des Pyrénées-Orientales, agence routière de Ille sur Têt (voir avis annexé au présent arrêté) devront être respectées.

Article 10

Les prescriptions de la Direction Départementale des Services d'Incendie et de Secours (voir avis annexé au

présent arrêté) devront être respectées.

Article 11

Les prescriptions de l'ASA Canal du Llech (voir avis annexé au présent arrêté) devront être respectées.

Article 12

La présente opération nécessite une extension de 85 ml du réseau public d'eau potable et de 85 ml du réseau public d'assainissement.

En application de l'article L.332-15 du code de l'urbanisme, le bénéficiaire du permis d'aménager prendra à sa charge le coût des travaux d'extension des réseaux d'eau potable et d'assainissement, pour un montant de 21 972,00 € HT soit 26 366,40 € TTC, d'après le devis en date du 07/06/2021 du bureau d'études Roussillon Topo Ingenierie.

Article 13

Les travaux d'extension du réseau public d'électricité ainsi que la création d'un poste de distribution publique seront à la charge du bénéficiaire du permis d'aménager, selon les termes de la convention de projet urbain partenarial en date du 30/06/2021 pour un montant de 47 906,58 € HT, soit 57 487,90 € TTC.

Article 14

Le présent arrêté sera en application du 2ème alinéa de l'article 36 du décret du 4 janvier 1955, publié au fichier immobilier tenu à la conservation des hypothèques par l'officier ministériel à cet effet, par le lotisseur qui devra aviser le maire de l'accomplissement de cette formalité.

Fait à ESPIRA-DE-CONFLENT

Le 30/06/2021

Le Maire,

 PAILLUES Roger

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.

NB : Le projet est soumis aux dispositions de l'arrêté du 24 septembre 2020 modifiant l'arrêté du 22 juillet 2020 définissant le contenu des études géotechniques à réaliser dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols et de l'arrêté du 24 septembre 2020 modifiant l'arrêté 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.

NB : La réalisation de votre projet donne lieu au versement de la taxe d'aménagement (part communale et part départementale).

NB : Au titre de l'archéologie préventive, la redevance due pour les travaux autorisés s'élèvera à : (surface de plancher et (ou) forfaits installations et aménagements type stationnement, piscine, éolienne, emplacement camping... x 0,4 %). Le montant de la redevance est établi en euros constants. Lors de l'établissement des titres de recettes, il sera procédé à l'actualisation en fonction de l'évolution de l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE à la date de la délivrance de l'arrêté de permis de construire.

NB : Le projet se situe dans la zone 3 qui correspond à un risque de sismicité modéré. La construction devra respecter les exigences des décrets n° 2010-1254 et n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique et aux zones de sismicité.

Le (ou les) demandeur(s) 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 administratif peut être saisi par l'application informatique "Télerecours 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'État. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

Durée de validité : Conformément à l'article R424-17 du Code de l'Urbanisme, amendé du décret du 5 janvier 2016, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter 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. Conformément aux articles R.424-21 et R.424-22, l'autorisation peut être prorogée pour une année si les prescriptions d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Dans ce cas, la demande de prorogation est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) bénéficiaires(s) du permis peut commencer les travaux après avoir : adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier ; 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 au code de l'urbanisme (art. A.424-15 à A.424-19), est disponible à la mairie, sur le site internet du gouvernement ou 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) bénéficiaire(s) de l'autorisation au plus tard quinze jours après le dépôt du recours. De plus, 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(s) du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : une autorisation est acquise sans préjudice du droit des tiers (*notamment obligations contractuelles; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage; règles contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement...*) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions du 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(s) de l'autorisation : il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.

