



**MAIRIE
VILLENEUVE-LES-
BEZIER**

ACCORD D'UN PERMIS D'AMENAGER COMPRENANT OU NON DES CONSTRUCTIONS ET/OU DES DEMOLITIONS

DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DESCRIPTION DE LA DEMANDE	référence dossier
Dossier déposé le 04 Août 2021 et complété le 11 Octobre 2021	N° PA 034336 21 Z0003
Par : SA HECTARE représentée par Monsieur BLONDEL Florian et SAS PRESTIGE DEVELOPPEMENT INVEST représentée par Monsieur AZOUGARH Kamel Demeurant à : 3 Avenue de la Coupe 11100 NARBONNE Pour : 7 lots destinés à recevoir des maisons individuelles sur des parcelles de surfaces variables d'environ 433m² à 830m² et un macro-lot à caractère social pour la réalisation de 4 logements. Sur un terrain sis à : Rue du Malrec Cadastré : AY56, 00 Superficie: 8 822,00 m²	Surface plancher totale : SO Surface plancher construite : SO Logement(s) créé(s) : SO Logement(s) démoli(s) : Destinations : Lotissement d'habitation

Le Maire,

Vu la demande de Permis d'aménager comprenant ou non des constructions et/ou des démolitions susvisée,
Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L421-2, L421-6, L441-1 à L444-1 et R421-19 à R421-22,
Vu le Plan Local d'Urbanisme, zone : AUz, approuvé en date du 23/08/2007, modifié en dernière date du 10/02/2020,
Vu l'arrêté préfectoral n°2007-I-2369 du 08/11/2007 approuvant le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la commune de Villeneuve-lès-Béziers, Zone bleue ruissellement (Bp) et Zone rouge (R),
Vu la servitude T5 relative à l'aéronautique instituée pour la protection de la circulation aérienne (aérodrome Béziers - Cap d'Agde), de la responsabilité de la Direction régionale de l'aviation civile,
Vu le périmètre d'infrastructure de transport terrestre (R123-13 12) - Classement sonore SNCF.
Vu le décret n° 2019-495 du 22 mai 2019 relatif à la prévention des risques de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux,
Vu la carte d'exposition au retrait gonflement des sols argileux (terrain situé en zone d'exposition moyenne) remplaçant l'ancienne carte d'aléa retrait-gonflement des argiles,
Vu la situation du terrain concerné par le zonage d'assainissement : Assainissement Collectif - Raccordement Obligatoire, de la responsabilité de l'usager et de la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée,
Vu la cartographie des Communes concernées par le risque sismique (aléa faible),
Vu l'avis favorable de la commune de Cers en date du 27/08/2021,
Vu l'avis favorable avec prescriptions de la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée - Direction de la gestion des déchets et de la transition énergétique en date du 08/11/2021 ci-joint,
Vu l'avis favorable avec prescriptions de la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée - Génie Urbain - Pluvial en date du 28/06/2021 ci-joint,

Vu la consultation de l'Agence Régionale de la Santé, Délégation départementale de l'Hérault en date du 24/08/2021 et son avis réputé favorable,
Vu l'avis favorable avec prescriptions de la Communauté d'agglomération Béziers Méditerranée - Direction du Cycle de l'eau en date du 02/11/2021,
Vu l'avis favorable avec prescriptions d'ENEDIS - Accueil Urbanisme en date du 23/09/2021,
Vu l'avis favorable avec prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours en date du 31/08/2021,
Vu l'avis favorable de la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée – Département Infrastructures et mobilité- Service infrastructure et voirie en date du 06/09/2021,

ARRÊTE

Article 1 : L'autorisation faisant l'objet de la demande susvisée est **accordée** sous réserve de respecter les prescriptions des articles suivants.

Article 2 : Le lotissement porte le nom de « **Vilanova** »

Le nombre de lots est de 7 à vocation d'habitat individuel et 1 macro-lot consacré à la réalisation de 4 logements sociaux.

Article 3 : La surface de plancher maximale dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est de **1750 m²**.

La répartition de cette surface entre les différents lots devra être effectuée suivant le tableau de répartition joint en annexe au règlement.

Article 4 : Le lotisseur informera l'association syndicale de la date retenue pour la réception des travaux et lui communiquera ultérieurement les procès-verbaux de réception des travaux et de levée de réserves.

Article 5 : Le lotisseur informera l'association syndicale de la date retenue pour la réception des travaux et lui communiquera ultérieurement les procès-verbaux de réception des travaux et de levée de réserves.

Article 6 : Les constructions devront respecter les dispositions d'urbanisme de la zone concernée du document d'urbanisme applicable. Outre ces dispositions, les constructions seront conformes à toutes celles contenues dans les documents annexés au présent arrêté et notamment le règlement et le plan de composition.

Article 7 : Les travaux d'équipement et de viabilité seront exécutés en accord avec les services techniques et concessionnaires intéressés selon les directives que le lotisseur devra solliciter.

Avant tout commencement des travaux de réseaux divers, le lotisseur ou son représentant légal devra obtenir confirmation des permissions de voirie concernant les réseaux auprès des services municipaux et de la communauté d'agglomération Béziers Méditerranée.

Article 8 : Le présent projet devra respecter les dispositions techniques prévues par l'arrêté du 15/01/2007 relatif à l'accessibilité de la voirie et des espaces publics et notamment l'article 45 de la loi n° 2005-102 du 11/02/2005 qui précise de prévoir l'obligation la chaîne de déplacement sans rupture.

Article 9 : Le terrain du projet est situé en partie en zone inondable Zone Bleue (Bp) en partie et Zone Rouge (R) en partie, au plan de prévision des risques approuvé.
Aucune future construction n'est concernée.

Article 10 : Le demandeur respectera strictement et mettra en application les prescriptions de **l'annexe 2 du règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie(RDDECI) (voir avis ci-joint)**

Article 11 : Le demandeur respectera strictement les prescriptions de la communauté d'agglomération Béziers Méditerranée - Direction de la gestion des déchets et de la transition énergétique (voir avis ci-joint).

Article 12 : Le demandeur respectera strictement les prescriptions de la communauté d'agglomération Béziers Méditerranée - Direction du Cycle de l'Eau (voir avis ci-joint).

Article 13 : Les prescriptions d'ENEDIS devront être scrupuleusement respectées (voir avis ci-joint).

Article 14 : Le demandeur respectera strictement les prescriptions de la communauté d'agglomération Béziers Méditerranée – Génie Urbain - Pluvial (voir avis ci-joint).

Article 15: L'opération n'est pas soumise à diagnostic archéologique, toutefois, en application de l'article L 531-14 du titre III du livre V du code du Patrimoine, il est rappelé au pétitionnaire que toute découverte fortuite de vestiges pouvant intéresser l'archéologie devra être déclarée sans délai au maire de la commune conformément à l'article L 112-7 du code de la construction et de l'habitation ainsi qu'à l'article 47 du décret n° 2002,89 du 16/01/2002 pris en application de la loi n° 2001,44 du 17/01/2001, modifié par la loi n° 2003, 707 du 01/08/2003 relative à l'archéologie préventive.

Article 16: Des permis de construire ne pourront être délivrés pour des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre du lotissement qu'après :

- a) l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement constaté conformément aux articles R 462-1 à R 462-10 du code de l'urbanisme, ou
- b) la délivrance de l'autorisation de procéder à la vente ou à la location des lots avant l'exécution des travaux, à condition que les équipements desservant les lots soient achevés.

Il est spécifié en l'absence de garantie bancaire jointe au dossier, que la vente des lots ne pourra légalement intervenir qu'après exécution des prescriptions contenues dans le présent arrêté, sauf lorsqu'il est demandé de faire application des dispositions de l'article L 442-13 du code de l'urbanisme.

Article 17: Le présent permis d'aménager sera remis aux acquéreurs des lots lors de la vente conformément aux dispositions de l'article L 442-7 du code de l'urbanisme.

Fait à VILLENEUVE-LES-BEZIERS

Le 10 DEC. 2021

Fabrice SOLANS

Maire.



NOTA : Le terrain du projet sera soumis au règlement d'assainissement des eaux pluviales (zone EP1), porté par la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée, en conséquence, le porteur du projet doit se conformer au règlement en vigueur au moment du dépôt de sa demande d'autorisation de construire.

Conditions dans lesquelles la présente autorisation devient exécutoire :

- Vous pouvez commencer les travaux autorisés dès la date à laquelle cette autorisation vous a été notifiée, sauf dans le(s) cas particulier(s) suivant(s) :
- une autorisation relevant d'une autorité décentralisée n'est exécutoire qu'à compter de la date à laquelle elle a été transmise au préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale doit vous informer de la date à laquelle cette transmission a été effectuée.
 - si votre projet est situé dans un site inscrit vous ne pouvez commencer les travaux qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie.
 - si l'arrêté mentionne que votre projet fait l'objet d'une prescription d'archéologie préventive alors les travaux ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution des prescriptions d'archéologie préventive.

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 - À LIRE ATTENTIVEMENT

COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE: les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est exécutoire.

L'autorisation doit être affichée sur le terrain pendant toute la durée du chantier. L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire sur un panneau de plus de 80 centimètres de manière à être visible depuis la voie publique. Il doit indiquer le nom, la raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, et s'il y a lieu la superficie du terrain, la superficie du plancher autorisé ainsi que la hauteur de la construction par rapport au sol naturel. Il doit également indiquer l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté. L'affichage doit également mentionner qu'en cas de recours administratif ou de recours contentieux d'un tiers contre cette autorisation, le recours devra être notifié sous peine d'irrecevabilité à l'autorité qui a délivré l'autorisation, ainsi qu'à son bénéficiaire.

DURÉE DE VALIDITÉ : 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. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

L'autorisation peut être prorogée, c'est-à-dire que sa durée de validité peut être prolongée, 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 les taxes et participations applicables au terrain 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 demande d'avis de réception postal,
- soit déposée contre décharge à la mairie.

DROITS DES TIERS : La présente décision est notifiée 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.

OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES : cette assurance doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, dans les conditions prévues par les articles L241-1 et suivants du code des assurances.

DÉLAIS ET VOIES DE RECOURS : Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).

Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.

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