

REPUBLIQUE FRANCAISE

Commune de MAUREILLAS LAS ILLAS



Dossier n° PA 066 106 19 B0001

Date de dépôt : 21/02/2019

Demandeur : HECTARE SA

Pour : Lotissement de 54 lots pour habitations, dont l'un réservé à la réalisation de 15 logements sociaux

**Adresse du terrain : lieu-dit « Las Feixes »
66480 MAUREILLAS LAS ILLAS
Référence cadastrale : AN 28**

ARRÊTE

**accordant un permis d'aménager
au nom de la commune de MAUREILLAS LAS ILLAS**

Le Maire de MAUREILLAS LAS ILLAS,

Vu la demande de permis d'aménager présentée le 21/02/2019 par la SA HECTARE, domiciliée 1, boulevard Kennedy 66000 PERPIGNAN, représentée par M. FERRANTE Gilles ;

Vu l'objet de la demande : pour la création d'un lotissement de 54 lots pour habitations, dont l'un réservé à la réalisation de 15 logements sociaux, dénommé lotissement « Las Feixes 2 », sur un terrain de 27 144m² cadastré AN 28, situé lieu-dit « Las Feixes » 66480 MAUREILLAS LAS ILLAS ;

Vu la loi du 29/01/1993 et le décret du 26/03/1993 relatifs à la prévention de la corruption ;

Vu le code de l'urbanisme et en particulier les articles L 122-1 et suivants (Loi montagne) ;

Vu le règlement national d'urbanisme (RNU : R 11-1 à R 111-51 du code de l'urbanisme) ;

Vu le décret n°2004-490 du 03/06/2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive ;

Vu l'arrêté préfectoral du 02/04/2002 approuvant le plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRNP) ;

Vu l'arrêté préfectoral du 15/12/2010 approuvant le plan de prévention des risques incendies de forêts (PPRIF) ;

Vu l'absence de prescriptions de fouilles du Préfet de Région, suite à la consultation du Service archéologie préventive de la Direction régionale des affaires culturelles, le 22/02/2019 ;

Vu la décision de dispense d'étude d'impact après examen au cas par cas en application de l'article R 122-3 du code de l'environnement ;

Vu l'avis du service eau et risques de la Direction départementale des territoires et de la Mer (DDTM) en date du 10/03/2019 au titre du PPR et de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme ;

Vu l'avis du service environnement forêt sécurité routière de la Direction départementale des territoires et de la Mer (DDTM) en date du 14/03/2019 au titre du risque d'incendie de forêts ;

Vu le courrier de la DDTM en date du 16 mai 2019 relatif au porté à connaissance ;

Vu l'avis favorable tacite d'ENEDIS, consulté le 21/02/2019, pour le raccordement du lotissement au réseau public d'eau potable et d'assainissement ;

Vu l'avis favorable tacite de SAUR et de VEOLIA EAU, consulté le 21/02/2019, pour le raccordement du lotissement au réseau public de distribution d'électricité ;

Vu l'avis favorable tacite de l'ASA du canal d'arrosage de Céret-Reynes-Maureillas et Saint Jean, consultée le 25/02/2019 ;

Vu l'avis conforme défavorable du Préfet en date du 18/03/2019, en application des articles L 422-5 et L 422-6 du code de l'urbanisme ;

Vu le recours gracieux exercé par la société HECTARE en date du 22/05/2019, tendant à obtenir le retrait pour illégalité de l'arrêté refusant le permis d'aménager en date du 17/05/2019 ;

Vu la confirmation de l'avis défavorable du Préfet en date du 29/07/2019 suite à la sollicitation de la commune, cependant assorti d'une possibilité pour la commune de prendre une délibération motivée tenant compte notamment d'une absence pression foncière et démontrant :

- Un objectif d'éviter la diminution de la population communale
- L'absence d'atteinte aux espaces naturels, au paysage, à la sécurité ou la salubrité publique
- L'absence de surcroit de dépenses publiques
- La comptabilité avec les objectifs de protection des terres agricoles pastorales et forestières ainsi qu'à la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel
- La compatibilité avec les objectifs fixés à l'article L 101-2 et aux directives territoriales d'aménagement

Vu la délibération motivée de la commune n°2019/063 en date du 12/08/2019 ;

Vu l'avis conforme favorable de la CDPENAF à la délibération motivée prise le 12/08/2019 pour permettre l'aménagement du secteur « Las Feixes 2 » en date du 04/10/2019 ;

Considérant que, par un arrêté en date du 17 mai 2019, le permis d'aménager objet de la présente demande a été refusé, suite à l'avis conforme défavorable du Préfet en date du 18 mars 2019 ; que la société HECTARE a formé un recours gracieux contre cette décision de refus le 22 mai 2019 ;

Considérant, comme le relève la société HECTARE dans son recours gracieux, et comme cela est exposé dans la notice descriptive du dossier de demande de permis d'aménager, que le projet s'inscrit en continuité du lotissement LAS FEIXES I, au Nord, à l'Est avec une urbanisation existante, tout comme au Sud, sans que puisse y faire obstacle la présence d'une voie communale n° 6 dite « Cami de las Burguères » ;

Considérant que l'extension de la partie actuellement urbanisée de la commune est limitée, compte tenu des perspectives démographiques et de l'évolution de la population communale depuis les dix dernières années, et que la création d'un lotissement de 54 lots aura pour effet d'accroître de manière cohérente et mesurée la population communale ;

Considérant que les équipements publics actuellement présents sur le territoire communal sont largement suffisants et dimensionnés pour permettre l'accueil d'un lotissement comportant 54 lots ;

Considérant que le projet de lotissement LAS FEIXES II est le prolongement du lotissement LAS FEIXES I et que les réseaux d'infrastructure ont été financés et réalisés tant par l'aménageur que par la commune, dans l'optique de la réalisation d'un lotissement LAS FEIXE II, permettant au lotisseur et à la commune d'amortir les investissements réalisés, puisque cette opération de lotissement LAS FEIXES II s'inscrit dans un zonage ancien, résultant du POS et d'un classement en zone 2NA, réitérée dans le PLU, bien qu'annulé en mai 2016 ;

Considérant l'avis postérieur de la DDTM, en date du 16 mai 2019, qui confirme que le projet de lotissement « Las Feixes n°II » s'inscrit en continuité du lotissement « Las Feixes n°I »,

Considérant que, suite au recours gracieux et suite au second avis défavorable du Préfet en date du 29 juillet 2019, le conseil municipal a délibéré, le 12 août 2019 (délibération motivée n°2019/063), en application des dispositions du 3^{ème} alinéa de l'article L. 122-7 du code de l'urbanisme et des dispositions du 4^o de l'article L. 111-4 du code de l'urbanisme auxquelles l'article L. 122-7 renvoie, pour décider de déroger au principe de constructibilité limitée de l'article L. 122-5 du code de l'urbanisme afin de permettre la réalisation du lotissement dénommé « las Feixes 2 » ; qu'ensuite de cette délibération, la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) a été saisie par la commune pour solliciter son avis conforme, dans le cadre des dispositions de l'article L. 111-5 du code de l'urbanisme ;

Considérant que, par son avis conforme en date du 04 octobre 2019, ci-annexé, la CDPENAF a adopté les motifs et l'avis suivants :

« Considérant que conformément au 4^o de l'article L. 111-4 du code de l'urbanisme, l'intérêt du projet de lotissement pour la commune en particulier pour éviter une diminution de la population communale, « Las Feixes 2 » venant dans le prolongement de « Las Feixes 1 » afin d'atteindre l'objectif d'accueil de 120 nouveaux habitants,

Considérant que le projet de lotissement ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces agricoles de la commune, étant donné que le terrain d'implantation du projet est en friche depuis plusieurs années,

Considérant que le projet de lotissement n'entraîne pas un surcroît important de dépenses, puisque les réseaux et équipements propres au projet ont été réalisés lors de la première phase,

Considérant que conformément à l'article L. 122-7 du code de l'urbanisme, la commune ne subit pas de pression foncière due au développement démographique ou à la construction de résidence secondaire,

Après délibération des membres de la commission,

La commission :

. émet un avis conforme favorable à la délibération motivée prise le 12 août 2019 pour permettre l'aménagement du secteur « Les Feixes II », au titre de l'article L. 111-4, 4^o du code de

l'urbanisme, sous réserve de la réalisation d'un dispositif significatif (zone tampon et haie végétale) sur le terrain d'assiette de l'opération afin de mettre à distance les terrains agricoles voisins et de pallier ainsi à tout conflit d'usage possible »

Considérant qu'il y a lieu d'adopter les motifs qui précèdent, ainsi que le dispositif de l'avis de la CDPENAF du 04 octobre 2019 auquel il convient de se conformer ;

Considérant qu'en conséquence du dispositif de l'avis de la CDPENAF une prescription spéciale sera édictée au dispositif du permis d'aménager ;

Considérant qu'il y a lieu, par conséquent de faire droit au recours gracieux de la société HECTARE ;

Considérant qu'il y a lieu, après une nouvelle analyse du dossier, et sans qu'il soit nécessaire de solliciter de nouveaux avis, dès lors qu'il s'agit du même projet qui a déjà fait l'objet d'une instruction après des autres services, d'accorder à la société HECTARE l'autorisation de réaliser le lotissement de 54 lots sur un terrain cadastré section AN n° 28 ;

ARRÊTE

Article 1

L'arrêté de refus de permis d'aménager en date du 17 mai 2019 est retiré.

Est AUTORISE le permis d'aménager le lotissement dénommé « Las Feixes 2 », sis sur le territoire de la commune de MAUREILLAS-LAS-ILLAS, sur un terrain de 27 414m² cadastré AN 28 lieu-dit « Las Feixes », délimité aux plan de composition n°PA4, dans les conditions fixées par l'ensemble des documents annexés au présent arrêté.

A titre de prescription spéciale, le lotisseur réalisera un dispositif significatif (zone tampon et haie végétale) sur le terrain d'assiette de l'opération afin de mettre à distance les terrains agricoles voisins et de pallier ainsi à tout conflit d'usage possible.

Article 2

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.

Le nombre maximum de lots autorisés pour les deux tranches est de cinquante-quatre (54) lots.

Article 3

La surface de plancher maximale dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est de 9 850 m².

La répartition de cette surface entre les différents lots sera effectuée à la vente de chaque lot.

Article 4

Les travaux d'équipement et de viabilité seront exécutés en accord avec les services techniques et compagnies concessionnaires intéressés, selon les directives que le lotisseur devra solliciter. Leurs prescriptions devront être prises en compte.

Les prescriptions du Service Eau et Risques de la DDTM formulées dans son avis du 10/03/2018, relatives au risque de ruissellement pluvial devront être prises en compte. Avis annexé au présent arrêté.

Article 5

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 6

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 R 442-13 à R 442-18 du code de l'urbanisme), à condition que les équipements desservant les lots soient achevés (article R 442-18b du code de l'urbanisme).

Article 7

Les constructions devront respecter les dispositions d'urbanisme en vigueur à la date du présent arrêté ainsi que les servitudes d'utilité publique. Outre ces dispositions d'urbanisme, les constructions devront se conformer à toutes celles contenues dans les documents annexés au présent arrêté, et notamment le règlement et le plan de composition.

Article 8

En application de l'article L 442-14 2° du code de l'urbanisme, les permis de construire ne pourront pas être refusés ou assortis de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues dans un délai de cinq ans suivant la date du dépôt en mairie de la déclaration attestation l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT). Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L 442-10, L 442-11 et L 442-13 sont opposables.

Au-delà de ce délai de cinq ans à compter du dépôt de la DAACT et jusqu'à dix ans après la signature du présent arrêté, les constructions devront respecter les règles les plus contraignantes du règlement du lotissement ou du règlement d'urbanisme en vigueur sur la commune (article L 442-9 du code de l'urbanisme).

Article 9

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 modifiée par la loi n° 2003.707 du 01/08/2003 relative à l'archéologie préventive.

Article 10

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

Article 11

Le Directeur Général des Services de la commune est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Le 25 Octobre 2019

Le Maire, André BORDANEIL



NB : Cette autorisation ne vaut pas autorisation au titre de la loi sur l'eau. Un dossier de déclaration ou d'autorisation au titre de cette réglementation doit être déposé à la Préfecture. Les travaux autorisés par le présent arrêté de permis d'aménager ne pourront commencer qu'à partir de la date indiquée dans le récépissé de déclaration ou d'autorisation remis par la Préfecture.

Le projet se situe dans la zone de sismicité 3 qui correspond à un risque modéré.

La réalisation de votre projet donne lieu à versement de la Taxe d'Aménagement (part communale et part départementale).

Au titre de l'archéologie préventive, la redevance due pour les travaux autorisés s'élèvera à : (surface de plancher ou (et) 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.

La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales

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. 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 du permis :

Conformément aux articles R.424-17 à R.424-20 du code de l'urbanisme, et en application du décret n°2016-6 du 05 janvier 2016, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de 36 mois 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.

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) bénéficiaire du permis / de la déclaration préalable 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



PRÉFET DES PYRÉNÉES-ORIENTALES

**Direction Départementale
des Territoires et de la Mer
Service Aménagement**

Unité Connaissance des
territoires et aménagement
durable

Secrétariat de la CDPENAF

Dossier suivi par :
Jérôme Alonso

☎ : 04.68.38.13.16
☎ : 04.68.38.12.79
✉ : jerome.alonso
@pyrenees-orientales.gouv.fr

Perpignan, le 7 OCT. 2019

À l'issue des délibérations en date du 18 septembre 2019,

Vu le Code rural et de la pêche maritime notamment ses articles L112-1-1 et D 112-1-11,

Vu l'article L114-4° du code de l'urbanisme,

Vu l'article L122-7 du code de l'urbanisme,

Vu le décret n°2006-672 modifié relatif à la création, à la composition et au fonctionnement des commissions administratives à caractère consultatif,

Vu la loi n°2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche et son article 51,

Vu la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt, notamment son article 25,

Vu la loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques notamment son article 80,

Vu l'arrêté préfectoral n°2015-278-0001 du 5 octobre 2015 instituant la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF),

Vu l'arrêté préfectoral n°2019-126-0001 du 6 mai 2019 modifiant la composition de la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF),

Vu la saisine de la CDPENAF par la commune de Maureillas las Illas en date du 9 septembre 2019 concernant la délibération motivée prise le 12 Août 2019 pour permettre l'aménagement du secteur « Les Feixes II », au titre du 4° de l'article L114-4 du code de l'urbanisme,

Vu la présentation du projet par M. le Maire de la commune de Maureillas las Illas,

Considérant que conformément au 4° de l'article L111-4 du code de l'urbanisme, l'intérêt du projet de lotissement pour la commune en particulier pour éviter une diminution de la population communale, « Las Feixes 2 » venant dans le prolongement de « Las Feixes 1 » afin d'atteindre l'objectif d'accueil de 120 nouveaux habitants,

Considérant que le projet de lotissement ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces agricoles de la commune, étant donné que le terrain d'implantation du projet est en friche depuis plusieurs années,

Considérant que le projet de lotissement n'entraîne pas un surcroît important de dépenses, puisque les réseaux et équipements propres au projet ont été réalisés lors de la première phase,

Considérant que conformément à l'article L122-7 du code de l'urbanisme, la commune ne subit pas de pression foncière due au développement démographique ou à la construction de résidence secondaire,

Après délibération des membres de la commission,

La commission :

- **émet un avis conforme favorable à la délibération motivée prise le 12 Août 2019 pour permettre l'aménagement du secteur « Les Feixes II »,** au titre de l'article L114-4° du code de l'urbanisme, sous réserve de la réalisation d'un dispositif significatif (zone tampon et haie végétale) sur le terrain d'assiette de l'opération afin de mettre à distance les terrains agricoles voisins et de pallier ainsi à tout conflit d'usage possible :
 - 12 voix favorables,
 - 2 abstentions.

*Pour le Directeur Départemental
des Territoires et de la Mer,
La Directrice Adjointe,*



Séverine CATHALA

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DE MAUREILLAS LAS ILLAS
SEANCE DU 12 AOÛT 2019**

OBJET : LAS FEIXES 2

L'an deux mille dix-neuf et le **douze Août** à dix-neuf heures, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la Loi, à la **Mairie de Maureillas**, en session ordinaire du mois d'AOÛT sous la Présidence de Monsieur **André BORDANEIL**, Maire de Maureillas Las Illas.

PRESENTS **BORDANEIL** André, **COPPOLANI** Antoine, **COSTE** Martine, **ERRE** Georges, **HOWSON** Margaret, **KLUSKA** Michel, **LAPORTE** Martine, **LHULLERY** Danièle, **MALIRACH** Armand, **MAYDAT** Philippe, **ORTIZ** Jean, **PAYROT** José, **RAYMOND-RIBAS** Mélodie, **SAUPIQUE** Jean-Jacques, **SOLER** Carmen, **VEHI** Francine, **ZIELYK** Michel.

ABSENTS EXCUSES : **BATAILLE** Nicolas, **CAMPS** Florence, **FALFOUL** ép **MAHE** Samia, **PANABIERES** Vincent, **SIMON** Christophe.

ABSENTS : **BRUGAT** Alexandrine

PROCURATIONS **BATAILLE** Nicolas à **SAUPIQUE** Jean Jacques, **CAMPS** Florence à **BORDANEIL** André, **FALFOUL** ép **MAHE** Samia à **LHULLERY** Danièle, **PANABIERES** Vincent à **COPPOLANI** Antoine, **SIMON** Christophe à **SOLER** Carmen

SECRETAIRE **Mr COPPOLANI** Antoine.

Monsieur le Maire expose à l'Assemblée :

La société HECTARE a déposé, le 21 février 2019 sous le numéro PA 06610619B0001, une demande de permis d'aménager pour voir autoriser la réalisation d'un lotissement dénommé « las Feixes 2 », pour une surface cadastrale de 27417 m², sur une parcelle cadastrée section AN n°28, pour un total de 53 lots destinés à la construction d'habitations individuelles et 1 lot réservé à la réalisation de 15 logements sociaux, le projet devant être constitué de deux tranches, l'une de 24 lots destinés à la construction d'habitations individuelles sur des parcelles d'une superficie variable de 200 à 500 m² et d'un lot réservé à la construction de 15 logements sociaux, l'autre de 29 lots destinés à la réalisation de constructions individuelles sur des parcelles de superficie comprise entre 300 et 500 m², dont 1 réservé aux personnes à mobilité réduite.

La commune de MAUREILLAS-LAS-ILLAS n'étant plus couverte par un Plan local d'urbanisme (PLU) ni par aucun document d'urbanisme, le Préfet des Pyrénées-Orientales a été consulté en application des dispositions de l'article L. 422-5 du code de l'urbanisme pour recueillir son avis conforme sur cette demande de permis d'aménager.

Le Préfet, le 18 mars 2019, a émis un avis défavorable au projet aux motifs suivants :

« Considérant que le projet concerne la réalisation d'un lotissement de 54 lots comportant 68 logements sur une emprise de 27414 m².

Considérant que la commune est régie par le règlement national d'urbanisme.

Considérant que le projet de permis d'aménager a pour effet d'étendre de manière importante le périmètre de la partie actuellement urbanisée de la commune.

Considérant que l'article L. 122-5 du code de l'urbanisme qui précise que l'urbanisation est réalisée en continuité avec les villages et groupes d'habitations existants, sous réserve de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension limitée des constructions existantes.

Considérant que l'article L. 122-5 du code de l'urbanisme n'est pas respecté.

Dans ces conditions le projet ne peut être autorisé »

En conséquence, un arrêté de refus de permis d'aménager a été édicté le 17 mai 2019, se conformant à l'avis précité.

La société HECTARE a exercé un recours gracieux contre cette décision le 31 mai 2019 et, dans la mesure où le maire était en situation de compétence liée, le Préfet a de nouveau été sollicité pour émettre un avis en l'état de ce recours gracieux, par courrier du maire en date du 11 juin 2019.

Dans un nouvel avis en date du 29 juillet 2019, le Préfet a maintenu sa position de refus au projet sollicité, en précisant :

« Je vous confirme mon avis conforme défavorable. En effet en vertu des articles L. 122-5 à L. 122-8 du code de l'urbanisme, l'extension de l'urbanisation dans une commune soumise à la Loi Montagne et au Règlement National d'Urbanisme doit se réaliser en continuité de l'urbanisation existante. Le projet d'aménagement concerne la réalisation de 54 lots et ne peut être regardée comme un aménagement dans les parties urbanisées de la commune de Maureillas ».

Toutefois, le Préfet ouvre, par le même avis du 29 juillet 2019, une possibilité de pouvoir reconsidérer ce dossier en précisant :

« Compte tenu de l'absence de pression foncière liée au développement démographique ou à la construction de résidence secondaire sur votre commune, je vous invite à examiner la possibilité de prendre une délibération motivée. Elle devra notamment, sur le fondement des articles L. 111-4, L. 111-5 et L. 122-7 démontrer :

- *Un objectif d'éviter la diminution de la population communale,*
- *L'absence d'atteinte aux espaces naturels, aux paysages, à la sécurité ou à la salubrité publiques,*
- *L'absence de surcroît de dépenses publiques,*
- *La compatibilité avec les objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières, ainsi qu'avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel,*
- *La compatibilité avec les objectifs fixés à l'article L. 101-2 et aux directives territoriales d'aménagement. »*

Le préfet rappelle ensuite que « cette délibération motivée sera soumise à un avis conforme de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) ».

Il est opportun d'envisager de prendre une telle délibération eu égard à l'intérêt que présente ce projet pour la commune, notamment en termes d'offre de logements tenant la situation de baisse démographique que connaît actuellement MAUREILLAS-LAS-ILLAS, aggravée par l'annulation du PLU qui a été suivie de l'abrogation du POS consécutive à la promulgation de la loi « ELAN ».

Le Conseil municipal, entendu cet exposé :

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 122-5, L. 122-7, L. 111-4 et L. 111-5 ;
Vu le dossier de demande de permis d'aménager n° PA 06610619B0001 ;
Vu l'arrêté du maire en date du 17 mai 2019 et l'avis conforme du Préfet en date du 18 mars 2019 ;
Vu le recours gracieux de la société HECTARE reçu par la commune le 31 mai 2019 ;
Vu le second avis conforme du Préfet en date du 29 juillet 2019 ;

Aux motifs que :

Par une délibération n° 2013/042 du 25 juin 2013, la commune de MAUREILLAS-LAS-ILLAS avait décidé d'approuver son Plan local d'urbanisme qui, entre autres objectifs, ouvrait à l'urbanisation la zone 1AUa1 au lieu-dit « Las Feixes », dans le prolongement des zones urbanisées existantes (UB au PLU) aux lieux-dits « Camp de la Creu », « Matte Redune » et « Lo Palau / Chemin de Saint-Jean ».

Par un arrêté du 29 mai 2015 n° PA 06610614B0002, délivré sur la base du PLU précité, en vigueur lors de sa délivrance, le lotissement dénommé « Las Feixes 1 » de 46 lots pour une superficie totale de 34717 m² a été autorisé, la commune prenant en charge, pour le raccordement de celui-ci à la voie publique, le coût de réalisation d'un rond-point sur la RD 618 pour un montant total de 114 340,50 € TTC, en accord avec le service des routes du Conseil Départemental des Pyrénées-Orientales. D'autre part la Commune a participé à un poste de transformation électrique (pour les 2 tranches) pour un montant de 11 189,83€ TTC.

Par deux jugements n° 1305113 et 1306005 en date du 4 mai 2016 du Tribunal Administratif de MONTPELLIER, devenus définitifs, la délibération susvisée du 25 juin 2013 a été annulée, entraînant le retour au Plan d'Occupation des Sols antérieur au PLU, en application de l'article L. 174-6 du code de l'urbanisme.

Mais, par l'effet des dispositions de l'article 34 de la loi ELAN du 23 novembre 2018, le dispositif de l'article L. 174-6 du code de l'urbanisme, a été modifié et est désormais ainsi rédigé :

« L'annulation ou la déclaration d'illégalité d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ou d'une carte communale intervenant après le 31 décembre 2015 ayant pour effet de remettre en application le document immédiatement antérieur, en application de l'article L. 600-12, peut remettre en vigueur, le cas échéant, le plan d'occupation des sols immédiatement antérieur. Le plan d'occupation des sols immédiatement antérieur redevient applicable pour une durée de vingt-quatre mois à compter de la date de cette annulation ou de cette déclaration d'illégalité. Il ne peut durant cette période faire l'objet d'aucune procédure d'évolution. A défaut de plan local d'urbanisme ou de carte communale exécutoire à l'issue de cette période, le règlement national d'urbanisme s'applique sur le territoire communal. »

Ces dispositions étant d'applicabilité immédiate, le POS de la commune de MAUREILLAS-LAS-ILLAS remis en vigueur par les jugements précités a cessé de produire ses effets depuis le 4 mai 2018 et, désormais, le territoire communal est soumis au Règlement National d'Urbanisme.

Par voie de conséquence, le territoire communal est, selon le Préfet des Pyrénées-Orientales qui le rappelle à la commune dans un courrier de la DDTM du 22 janvier 2019, soumis au principe de constructibilité limitée de l'article L. 111-3 du code de l'urbanisme qui dispose que *« En l'absence de plan local d'urbanisme, de tout document d'urbanisme en tenant lieu ou de carte communale, les constructions ne peuvent être autorisées que dans les parties urbanisées de la commune. »*

Il s'ensuit également que la commune ne peut plus délivrer d'autorisation d'urbanisme sans recueillir l'avis conforme du Préfet comme il est dit à l'article L. 422-5 du code de l'urbanisme : *« Lorsque le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale est compétent, il recueille l'avis conforme du préfet si le projet est situé: a) Sur une partie du territoire communal non couverte par une carte communale, un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu ; (...) »*

Dans une commune soumise au seul R.N.U., il peut être dérogé à la règle de constructibilité limitée, pour un projet précis, par une délibération du conseil municipal prise sur le fondement des dispositions de l'article L. 111-4 du code de l'urbanisme qui dispose :

« Peuvent toutefois être autorisés en dehors des parties urbanisées de la commune: (...)

4° Les constructions ou installations, sur délibération motivée du conseil municipal, si celui-ci considère que l'intérêt de la commune, en particulier pour éviter une diminution de la population communale, le justifie, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la salubrité et à la sécurité publiques, qu'elles n'entraînent pas un surcroît important de dépenses publiques et que le projet n'est pas contraire aux objectifs visés à l'article L. 101-2 et aux dispositions des chapitres I^{er} et II du titre II du livre I^{er} ou aux directives territoriales d'aménagement précisant leurs modalités d'application. »

Une telle délibération est soumise à avis conforme préalable de la CDPENAF (commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers) en vertu des dispositions de l'article L. 111-5 du code de l'urbanisme dont le second alinéa dispose que *« La délibération mentionnée au 4° de l'article L. 111-4 est soumise pour avis conforme à cette même commission départementale. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai d'un mois à compter de la saisine de la commission. »*

Mais, la commune de MAUREILLAS-LAS-ILLAS étant en outre classée comme commune de « montagne », elle se trouve en réalité soumise au principe de constructibilité limitée – plus spécifiquement celui dit « d'urbanisation en continuité » - découlant de l'article L. 122-5 du Code de l'urbanisme qui codifie les dispositions de la loi « Montagne » et qui dispose que dans les communes de montagne :

« L'urbanisation est réalisée en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants, sous réserve de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension limitée des constructions existantes, ainsi que de la construction d'annexes, de taille limitée, à ces constructions, » et de la réalisation d'installations ou d'équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées. »

Selon une jurisprudence constante, les dispositions de l'article L. 122-5 du code de l'urbanisme [ancien art. L. 145-3-III du code de l'urbanisme] priment sur l'application de celles de l'article L. 111-4 [ancien art. L. 111-1-2] du même code :

« Considérant que les dispositions de l'article L. 111-1-2 du code de l'urbanisme, applicable dans les communes qui ne sont pas dotées d'un plan d'occupation des sols ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, limitent le droit de construire en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune aux cas limitativement énumérés à cet article ; qu'en vertu des dispositions du III de l'article L. 145-3 du même code, applicable aux communes classées en zone de montagne, ne sont de même autorisées que les opérations qui s'y trouvent énoncées, et notamment celles prévues par le c) de ce III aux termes duquel : « Dans les communes ou parties de commune qui ne sont pas couvertes par un plan local d'urbanisme ou une carte communale, des constructions qui ne sont pas situées en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants peuvent être autorisées, dans les conditions définies au 4° de l'article L. 111-1-2, si la commune ne subit pas de pression foncière due au développement démographique ou à la construction de résidences secondaires et si la dérogation envisagée est compatible avec les objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières et avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel prévus aux I et II » ; que ces dispositions régissent entièrement la situation des communes classées en zone de montagne pour l'application de la règle de constructibilité limitée, qu'elles soient ou non dotées de plan d'urbanisme, à l'exclusion des dispositions prévues à l'article L. 111-1-2 régissant la situation des communes non dotées d'un plan d'occupation des sols ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ; » (En ce sens : CE, 16 avr. 2012, n° 323555, MEEDDAT – même sens : CAA Marseille, 30 mai 2013, n° 11MA01200 - CAA Marseille, 30 juill. 2013, n° 11MA01251).

Le Préfet a écrit à la commune, le 29 juillet 2019 qu'il l' « ... invite à examiner la possibilité de prendre une délibération motivé (...) sur le fondement des articles L. 111-4, L. 111-5 et L. 122-7 [du code de l'urbanisme] ».

Dès lors que la commune est classée « montagne », pour déroger au principe de constructibilité limité issus de la loi « montagne » dit « d'urbanisation en continuité », figurant à l'article L. 122-5 du code de l'urbanisme, ce sont en réalité les dispositions de l'article L. 122-7 du même code qui s'appliquent et plus particulièrement les critères fixés en son 3^{ème} alinéa qui disposent que :

« Les dispositions de l'article L. 122-5 ne s'appliquent pas lorsque le schéma de cohérence territoriale ou le plan local d'urbanisme comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, qu'une urbanisation qui n'est pas située en continuité de l'urbanisation existante est compatible avec le respect des objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières et avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel prévus aux articles L. 122-9 et L. 122-10 ainsi qu'avec la protection contre les risques naturels. L'étude est soumise à l'avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Le plan local d'urbanisme ou la carte communale délimite alors les zones à urbaniser dans le respect des conclusions de cette étude. En l'absence d'une telle étude, le plan local d'urbanisme ou la carte communale peut délimiter des hameaux et des groupes d'habitations nouveaux intégrés à l'environnement ou, à titre exceptionnel après accord de la chambre d'agriculture et de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, des zones d'urbanisation future de taille et de capacité d'accueil limitées, si le respect des dispositions prévues aux articles L. 122-9 et L. 122-10 ou la protection contre les risques naturels imposent une urbanisation qui n'est pas située en continuité de l'urbanisation existante. Dans les communes ou parties de commune qui ne sont pas couvertes par un plan local d'urbanisme ou une carte communale, des constructions qui ne sont pas situées en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants peuvent être autorisées, dans les conditions définies au 4° de l'article L. 111-4 et à l'article L. 111-5, si la commune ne subit pas de pression foncière due au développement démographique ou à la construction de résidences secondaires et si la dérogation envisagée est compatible avec les objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières et avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel prévus aux articles L. 122-9 et L. 122-10. »

La commune prend par conséquent l'initiative de délibérer sur une telle dérogation en soulignant, que :

1. Son territoire ne subit pas de pression foncière due au développement démographique ou à la construction de résidences secondaires :

Au contraire, en effet, il ressort des données publiées par l'INSEE que si la population communale a cru régulièrement jusqu'en 2012 (de + 1,3 à + 3,2% par an), avec un net ralentissement entre 2007 et 2012 (+ 0,6%), pour atteindre 2679 habitants en 2012, on observe désormais un phénomène de décroissance de la population communale qui régresse à 2559 habitants au 1^{er} janvier 2016, selon le dernier recensement en vigueur au 1^{er} janvier 2019, soit une baisse de - 4,47%.

La commune ne connaît pas d'augmentation des demandes de permis de construire des résidences secondaires puisque leur nombre est en décroissance permanente depuis 2007.

Dans le cadre du PLU annulé, la commune avait prévu, pour maintenir son niveau d'équipement et un renouvellement suffisant de sa population, un objectif de 2950 habitants à l'horizon 2022, soit + 188 logements pour satisfaire aux objectifs du SCOT.

Le lotissement « las Feixes 2 », venant dans le prolongement de « las Feixes 1 », participait directement de la réalisation de cet objectif pour un total d'environ 120 habitants.

Par conséquent, le lotissement « las feixes 2 » participe directement de l'objectif d'éviter la diminution de la population communale.

En outre, la réalisation de ce projet évitera un surcroît inutile de dépenses publiques, puisque :

- 1. le projet se situe en prolongement du lotissement « las Feixes 1 », les réseaux de ce premier lotissement étant en attente et la continuité de voirie réalisée au titre des équipements propres du lotissement « las Feixes 2 » permettant de boucler ce nouveau quartier avec l'urbanisation existante à l'Est sur les zones déjà bâties de « Camp de la Creu » et « Matte Redune »;

Volume à prélever maximum autorisé par DUP	Soit un volume annuel à prélever maximum autorisé par DUP de	VOLUMES PRODUITS			
		2015	2016	2017	2018
2 550 m ³ /jour	930 750 m ³ /an	239 748 m ³ /an	229 178 m ³ /an	266 225 m ³ /an	236 960 m ³ /an

- 2. le rond-point d'accès sur la RD 618 a déjà été payé et réalisé par la commune pour permettre la desserte des deux lotissements, celui déjà réalisé « las Feixes 1 » et celui en projet « las Feixes 2 », pour un montant total de 114340,50 € TTC, en accord avec le service des routes du Conseil Départemental des Pyrénées-Orientales, étant en outre précisé que la réalisation de « las Feixes 2 » doit permettre à la commune de récupérer environ 100.000 Euros de taxe d'aménagement, outre la fiscalité subséquente liée aux logements une fois réalisés.
- 3. la Commune a participé à un poste de transformation électrique (pour les 2 tranches du lotissement Las Feixes) pour un montant de 11 189,83€ TTC.
- 4. L'unité de production d'eau potable de MAUREILLAS VILLAGE (puits et forage du Clos de l'Ouilleux) couvre les besoins en eau potable de l'ensemble du village et ses usagers, y compris dans le cadre d'évolution de la population telle que prévue dans ses plans d'urbanisme (entre 1% et 1,5% par an). » extrait RAD SAUR 2018.

Ce projet est donc crucial pour la commune afin de maintenir au moins constante sa population du fait de l'annulation du PLU et de l'absence de document d'urbanisme pour le substituer du fait de l'abrogation du POS par l'effet de l'article 34 de la loi ELAN.

2. La dérogation envisagée est compatible avec les objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières et avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel prévus aux articles L. 122-9 et L. 122-10 :

Il ressort du dossier de permis d'aménager « las Feixes 2 » que le projet se situe sur une zone actuellement en friche qui ne fait l'objet d'aucune activité agricole, pastorale ou forestière.

Il faut relever, en lecture du dossier de permis d'aménager, particulièrement de la notice intitulée « analyse des enjeux environnementaux », que le projet ne se situe ni dans une ZNIEFF, ni dans une ZICO, ni dans un périmètre de zone Natura 2000 et qu'il se situe en dehors des zones inondables identifiées au titre du PPRI en vigueur sur le territoire communal. (Cf. en annexe, extrait du dossier de permis d'aménager, notice « analyse des enjeux environnementaux »)

Par conséquent, le projet de lotissement « las Feixes 2 » ne concerne ni des terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières, ni des terres qui se situent dans un fond de vallée, de sorte que leur ouverture à l'urbanisation ne nuirait à pas à la conservation d'un paysage ou d'un milieu caractéristique du patrimoine naturel et qu'elle est parfaitement compatible avec les objectifs de protection des articles L. 122-9 et L. 122-10.

En outre, il convient de préciser que le territoire communal ne fait l'objet d'aucune directive territoriale d'aménagement

Le projet est parfaitement compatible avec les objectifs de l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme puisque, d'une part, il permet d'assurer le renouvellement urbain dans le cadre d'un développement urbain maîtrisé, en ménageant une utilisation économe des espaces naturels, le projet s'inscrivant en continuité de zones déjà urbanisées et dans un compartiment de terrain déjà desservi en réseaux viaires et humides ; d'autre part, il participe directement à atteindre l'objectif de diversité des fonctions urbaines et rurales et de mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, le projet prévoyant des lots de taille modeste pour permettre l'accession du plus grand nombre au logement, ainsi que la construction de 15 logements sociaux.

Par conséquent, le projet de lotissement « las Feixes 2 » permet pleinement d'atteindre les objectifs communaux de maintien de la population, afin de faire face à une situation de décroissance significative de celle-ci qui, ce faisant, met en péril le maintien des services rendus à la population.

Pour l'ensemble de ces raisons Le CONSEIL MUNICIPAL après en avoir délibéré,

DECIDE :

Article 1^{er} :

En application des dispositions du 3^{ème} alinéa de l'article L. 122-7 du code de l'urbanisme et des dispositions du 4^o de l'article L. 111-4 du code de l'urbanisme auxquelles l'article L. 122-7 renvoie :

- Puisque la commune de MAUREILLAS-LAS-ILLAS ne subit pas de pression foncière due au développement démographique ou à la construction de résidences secondaires ;
- Puisque la dérogation proposée est compatible avec les objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières et avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel prévus aux articles L. 122-9 et L. 122-10 ;
- L'intérêt de la commune, en particulier pour éviter une diminution de la population communale, justifie de déroger au principe de constructibilité limitée de l'article L. 122-5 du code de l'urbanisme afin de permettre la réalisation d'un lotissement dénommé « Las Feixes 2 », sur une parcelle cadastrée section AN n°28 d'une contenance cadastrale de 27417 m², pour un total de 53 lots destinés à la construction d'habitations individuelles et 1 lot réservé à la réalisation de 15 logements sociaux.

Article 2 :

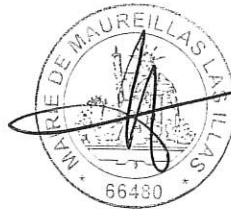
En application des dispositions de l'article L. 111-5 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera soumise pour avis conforme à la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

Monsieur le Maire est chargé de saisir ladite commission pour solliciter son avis conforme sur la présente délibération.

Votes : Pour : 20 Contre : 2

Abstention : 0

Fait et délibéré à MAUREILLAS LAS ILLAS,
Les jour, mois et an que dessus,
Pour extrait conforme,
LE MAIRE,



Le Maire de MAUREILLAS LAS ILLAS certifie que la convocation du Conseil Municipal et le compte rendu de la présente délibération ont été affichés à la Mairie, conformément aux Articles 48 et 56 de la Loi du 5 Avril 1884. LE MAIRE, Le Maire de MAUREILLAS LAS ILLAS, certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte, informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour un excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa transmission au Représentant de l'Etat. Précision faite que la requête présentée fait obligation d'acquiescer la contribution pour l'aide juridique prévue à l'article 1635 bis Q du Code Général des impôts ou à défaut, de justifier du dépôt d'une demande d'aide juridictionnelle.

BET EVE - ingénierie hydraulique

SAS au capital de 2 500.00 €, RCS Carcassonne 533 172 904, APE 7112B

Siège social : 355 rue Desargues, 11 000 Carcassonne

Adresse 2 : 32 rue de Bagnolet, 75 020 Paris

Tél : - , Mob : 06 31 84 89 89, Mail : eve.jblume@gmail.com

eve

BET - ingénierie
hydraulique



Département	Commune	Affaire N°	Indice N°	Date
PYRENEES ORIENTALES	MAUREILLAS	2018 - XXX	A	15 / 06 / 2018



LOTISSEMENT "LAS FEIXES II"
PARCELLE N° AN - N° 28 / SURFACE 2.74 HA
LIEU DIT LES FEIXES - MAUREILLAS

ANALYSE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

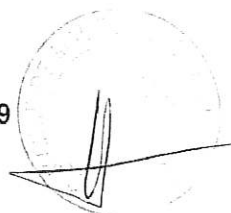
MAITRE D'OUVRAGE	HECTARE, 1 Boulevard KENNEDY, 66 000 Perpignan Tel: 04.68.63.64.65 - Fax: 04.68.63.64.64, Email : gilles.ferrante@hectare.fr
BET VRD	SAS RTI, Immeuble le Cristal-2 Bd Henri POINCARE, 66 000 PERPIGNAN Tel : 04 68 66 57 72, Email: rti66@orange.fr
BET HYDRAULIQUE ENVIRONNEMENT	BET EVE, 355 rue Desargues, 11 000 Carcassonne Tél : - , Mob : 06 31 84 89 89, Email : eve.jblume@gmail.com
AUTRE	

A	15-06-2018	J.BLUME	JB	Etuc
Indice	Date	Rédigé	Vérifié	Stat...

PERMIS D'AMENAGER
Vu pour être annexé à l'arrêté
n° 06610619B0001 du 17/05/2019

Le Maire,

Le Maire
André BORDANEIL



MAIRIE DE MAUREILLAS LAS ILLAS

Approuvé

Reçu le 21 FEV. 2019

URBANISME

SOMMAIRE :

I.	CONTEXTE, SITUATION ET OBJET DE L'ETUDE	3
I.1	CONTEXTE ET OBJET DE L'ETUDE	3
I.2	SITUATION	3
II.	ANALYSE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX – MILIEUX NATURELS	5
II.1	TERRITOIRES ET ZONAGES ENVIRONNEMENTAUX	5
II.1.1	Zone Znieff - Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique	5
II.1.2	Zone Zico - Zone importante pour la conservation des oiseaux	6
II.1.3	Zone – Plan national d'action.....	7
II.1.4	Zone Natura 2000	8
II.2	BILAN DES INCIDENCES DU PROJET	9
II.3	MESURES COMPENSATOIRES ET MESURES D'ATTENUATION	10
III.	ANALYSE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX – HYDRAULIQUE ET MILIEUX AQUATIQUES	11
III.1	HYDROLOGIE – BASSIN VERSANT DU PROJET	11
III.2	ZONES INONDABLES	13
III.3	BILAN DES INCIDENCES DU PROJET	14
III.4	MESURES COMPENSATOIRES ET MESURES D'ATTENUATION	15
III.4.1	Mesure de limitation des incidences qualitatives sur le milieu aquatique.....	15
III.4.1	Mesure de limitation des incidences quantitatives sur le milieu aquatique	16

I. CONTEXTE, SITUATION ET OBJET DE L'ETUDE

I.1 CONTEXTE ET OBJET DE L'ETUDE

La société Hectare envisage l'aménagement du lotissement Las Feixes II à Maureillas.

Le projet sera situé sur la parcelle AN 28 au lieudit Las Feixes, dans la continuité du lotissement Las Feixes I.

L'opération présentera une emprise de 2.74 ha.

L'aménagement de la zone serait réalisé sur la période 2018-2019.

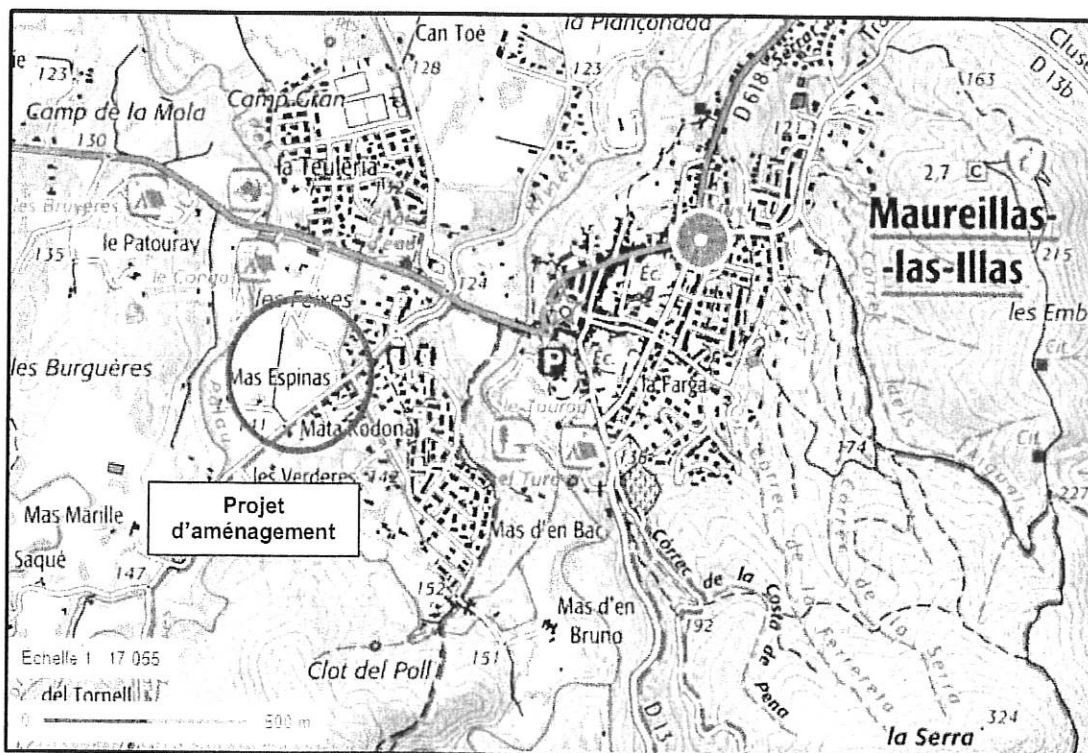
La présente note vise à exposer les enjeux environnementaux sur la zone d'aménagement projetée.

Les enjeux environnementaux sont déclinés selon deux parties :

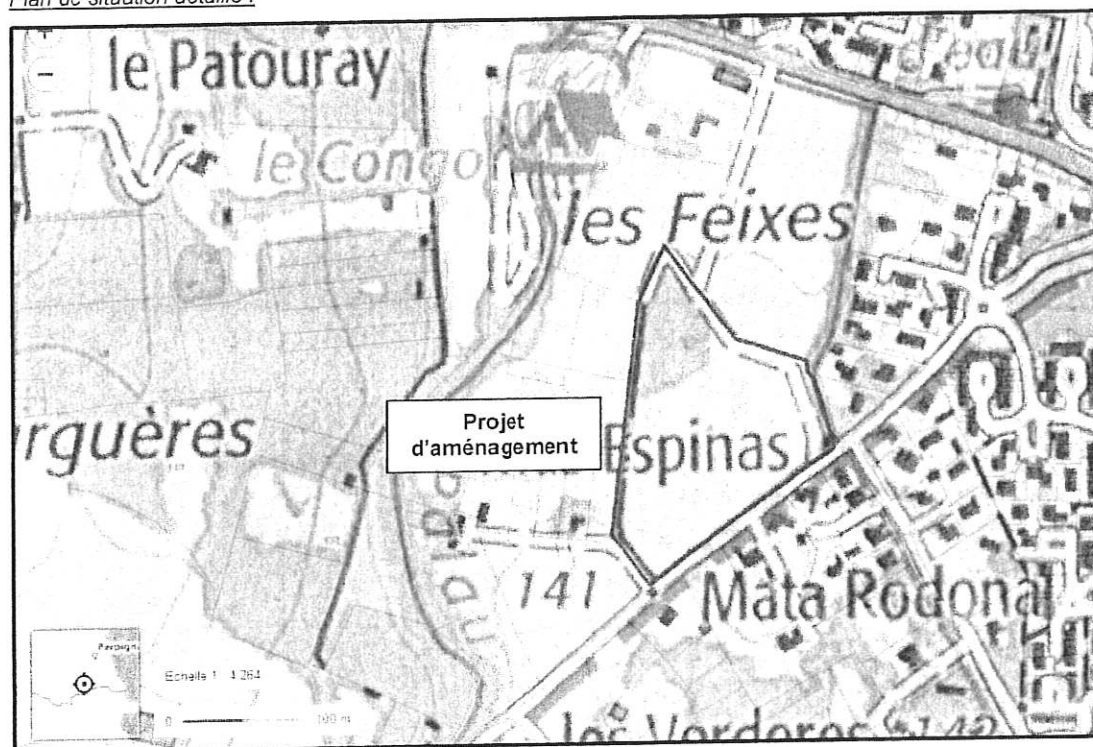
- Territoires et zonages environnementaux – Milieux naturels
- Hydraulique et milieux aquatiques

I.2 SITUATION

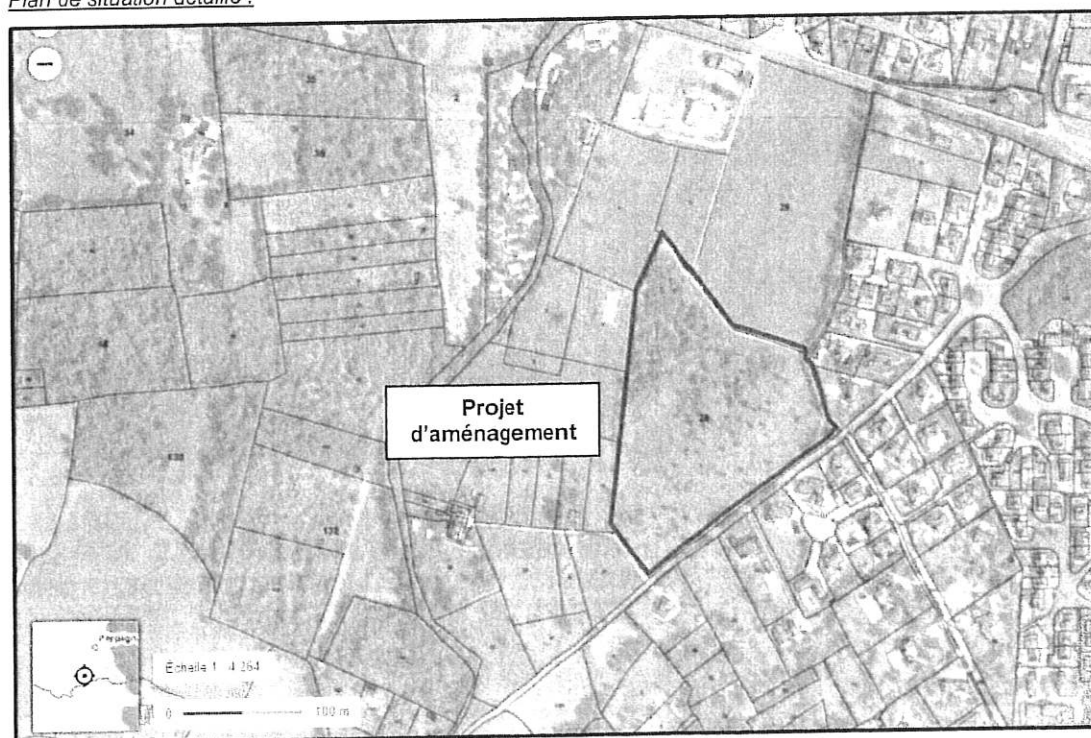
Plan de situation général :



Plan de situation détaillé :



Plan de situation détaillé :



II. ANALYSE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX – MILIEUX NATURELS

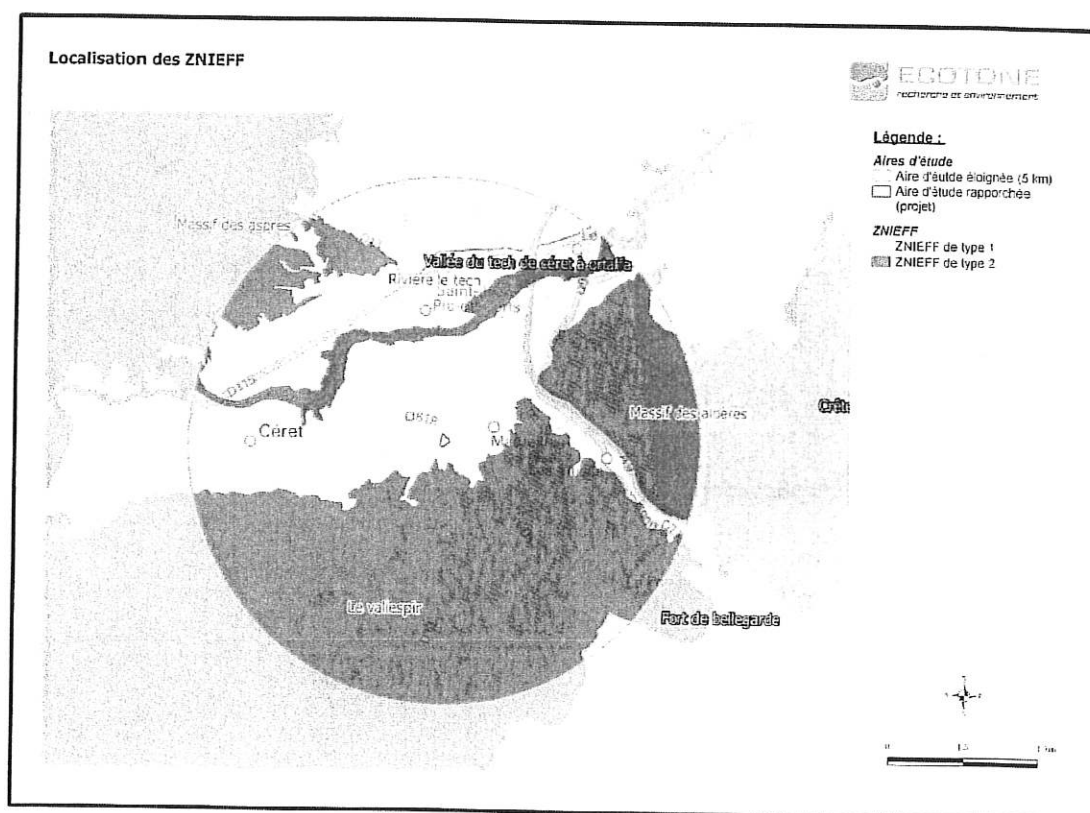
II.1 TERRITOIRES ET ZONAGES ENVIRONNEMENTAUX

II.1.1 Zone Znieff - Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique

Présence de Znieff sur le territoire communal de Maureillas.

Le projet est situé en dehors du périmètre des Znieff identifiées.

⇒ Absence d'enjeux liés au zonage Znieff.

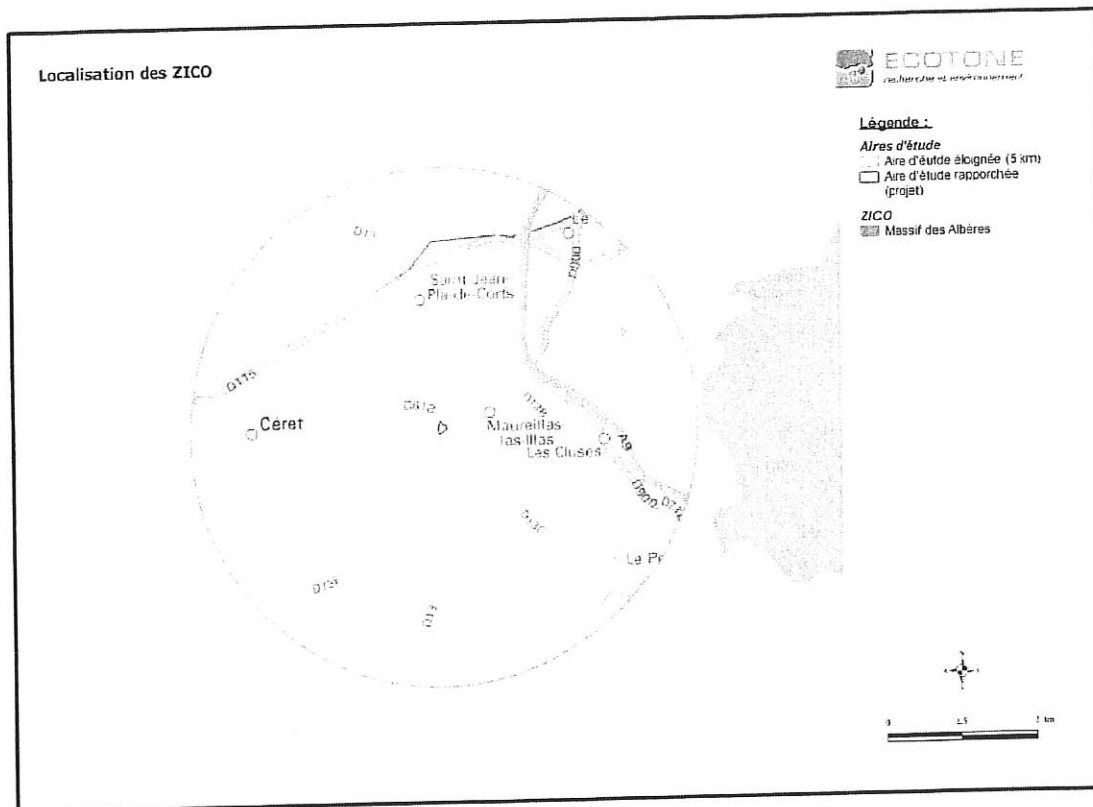


II.1.2 Zone Zico - Zone importante pour la conservation des oiseaux

Présence de Zico sur le territoire communal de Maureillas.

Le projet est situé en dehors du périmètre des Zico identifiées.

⇒ Absence d'enjeux liés au zonage Zico.



II.1.3 Zone – Plan national d'action

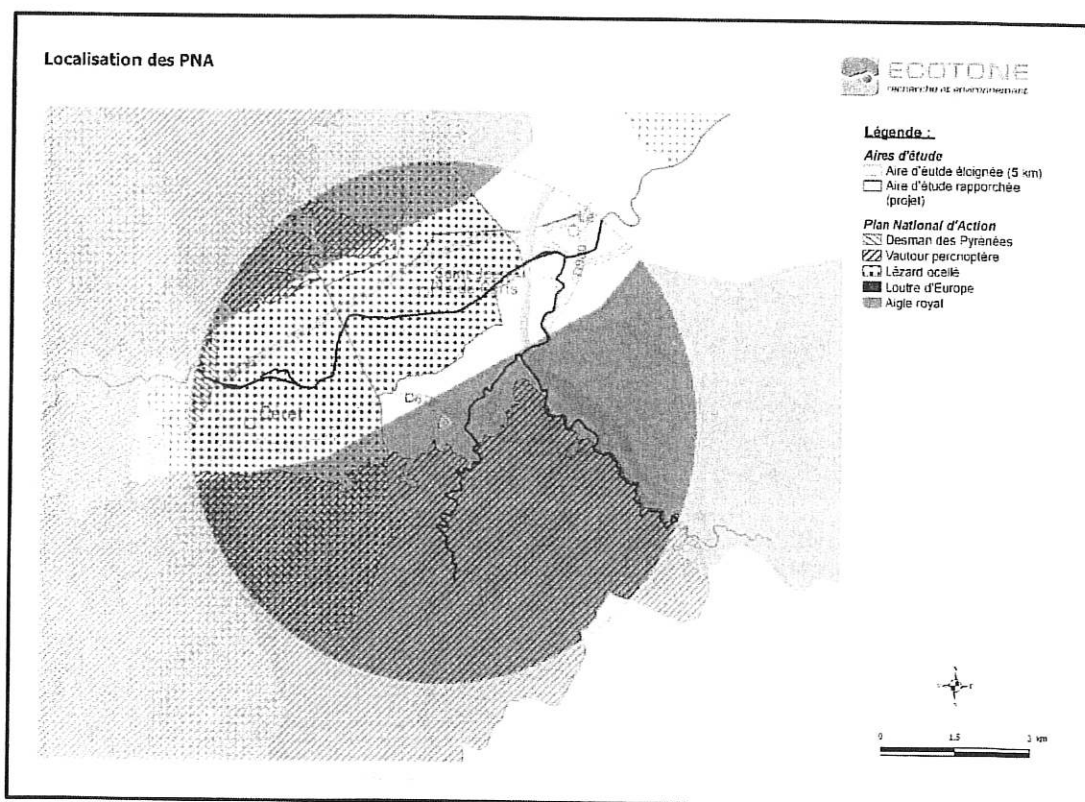
Présence d'espèces concernées par le plan national d'action PNA sur le territoire communal de Maureillas.

Présence d'une zone PNA sur l'emprise du projet : Aigle Royal.

La zone d'étude comprend des zones en friches et des aires boisées. Les aires en friches et les aires boisées répertoriées sur l'emprise du projet ne sauraient constituer un habitat pour l'Aigle Royal. L'aigle Royal niche principalement en falaise (milieu rupestre) et en milieu pré-montagneux.

Bien que l'aire du projet soit répertoriée dans l'aire d'implantation de l'aigle royal, les habitats du projet ne correspondent pas à son habitat usuel. Le projet ne présente pas d'enjeux significatifs par rapport à l'aire de répartition de l'Aigle Royal.

⇒ Absence d'enjeux liés au zonage PNA.

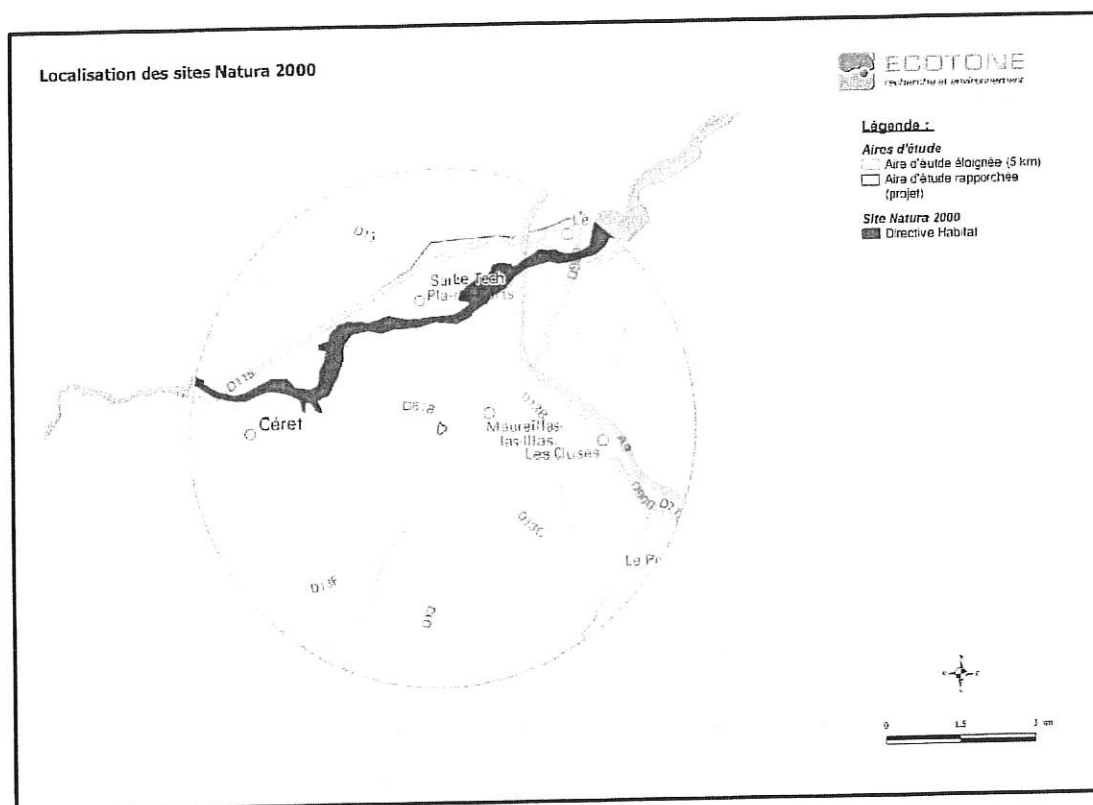


Commune de Maureillas Las Illas (66) – Lieu dit Les Feixes – Maître d'ouvrage HECTARE.
Lotissement « LAS FEIXES II » / Surface parcellaire 2.74 ha / Parcelle N° AN 28.
Dossier de déclaration de projet – Analyse des enjeux environnementaux

II.1.4 Zone Natura 2000

Présence de Zone Natura 2000 sur le territoire communal de Maureillas.
Le projet est situé en dehors du périmètre de la Zone Natura 2000 identifiée.

⇒ Absence d'enjeux liés au zonage Natura 2000.



II.2 **BILAN DES INCIDENCES DU PROJET**

Impact du projet sur le milieu en phase travaux et en phase d'exploitation :

⇒ **Emissions de poussières :**

La phase travaux pourra présenter des risques d'émissions de poussières.

L'analyse des milieux naturels indique des enjeux limités sur la zone d'étude.

En outre les travaux seront réalisés conformément à la réglementation en vigueur. Les conditions d'exécution des travaux permettront de limiter les émissions de poussières.

⇒ **Emissions de vibrations, émissions de bruits / Réalisation des pistes, routes, parkings, bâtiments :**

Le milieu ne constituant pas une zone d'habitat et ne présentant pas d'espèces Natura 2000, les émissions de vibrations et de bruits ne présentera aucun impact sur les zones Natura 2000 recensées.

Il est noté la présence potentielle de l'aigle royal sur la zone d'étude. La zone d'étude comprend des aires boisées.

Pour autant les aires boisées répertoriées sur l'emprise du projet ne sauraient constituer un habitat pour l'Aigle Royal. L'aigle Royal niche principalement en falaise (milieu rupestre) et en milieu pré-montagneux.

Bien que le projet soit répertorié dans l'aire d'implantation de l'aigle royal, les habitats du projet ne correspondent pas à son habitat usuel. Le projet ne présente pas d'enjeux significatif par rapport à l'aire de répartition de l'Aigle Royal.

⇒ **Comblement ou réalisation de points d'eau :**

Il n'est pas prévu de combler ou de réaliser des points d'eaux.

⇒ **Travaux en période nocturne :**

Il n'est pas prévu de réaliser les travaux en période nocturne.

II.3 MESURES COMPENSATOIRES ET MESURES D'ATTENUATION

L'analyse des territoires en zonages environnementaux indique :

- L'absence de zone Znieff
- L'absence de zone Zico
- L'absence de zone Natura 2000
- La présence potentielle de l'aigle Royal (Sans pour autant que l'emprise du projet puisse constituer une zone d'habitat pour cette espèce).

Les travaux d'aménagement seront réalisés conformément à la réglementation en vigueur.

Les conditions de réalisation des travaux permettront de limiter l'incidence du projet en termes d'émissions de poussières, de bruit et de pollution lumineuse.

⇒ Compte tenu du contexte environnemental et des incidences du projet, l'aménagement projeté ne comprendra pas de mesures de réduction ou d'atténuation spécifique.

III. ANALYSE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX – HYDRAULIQUE ET MILIEUX AQUATIQUES

III.1 HYDROLOGIE – BASSIN VERSANT DU PROJET

Les eaux de ruissellement du projet seront rejetées vers le Nord de l'opération sur le réseau pluvial du lotissement Las Feixes I.

Le réseau pluvial exutoire implanté sur le lotissement existant « Las Feixes I » à fait l'objet d'un prédimensionnement spécifiquement adapté pour recevoir les eaux de ruissellement du projet Las Feixes II.

En aval l'intégralité des eaux de ruissellement du site sera rejetée vers le ruisseau du Correc d'en Palau puis vers le Tech.

Le projet comprendra un bassin versant de surface 2.74 ha.

En situation actuelle, le projet comprendra un débit de pointe centennal de 0.550 m3/s.

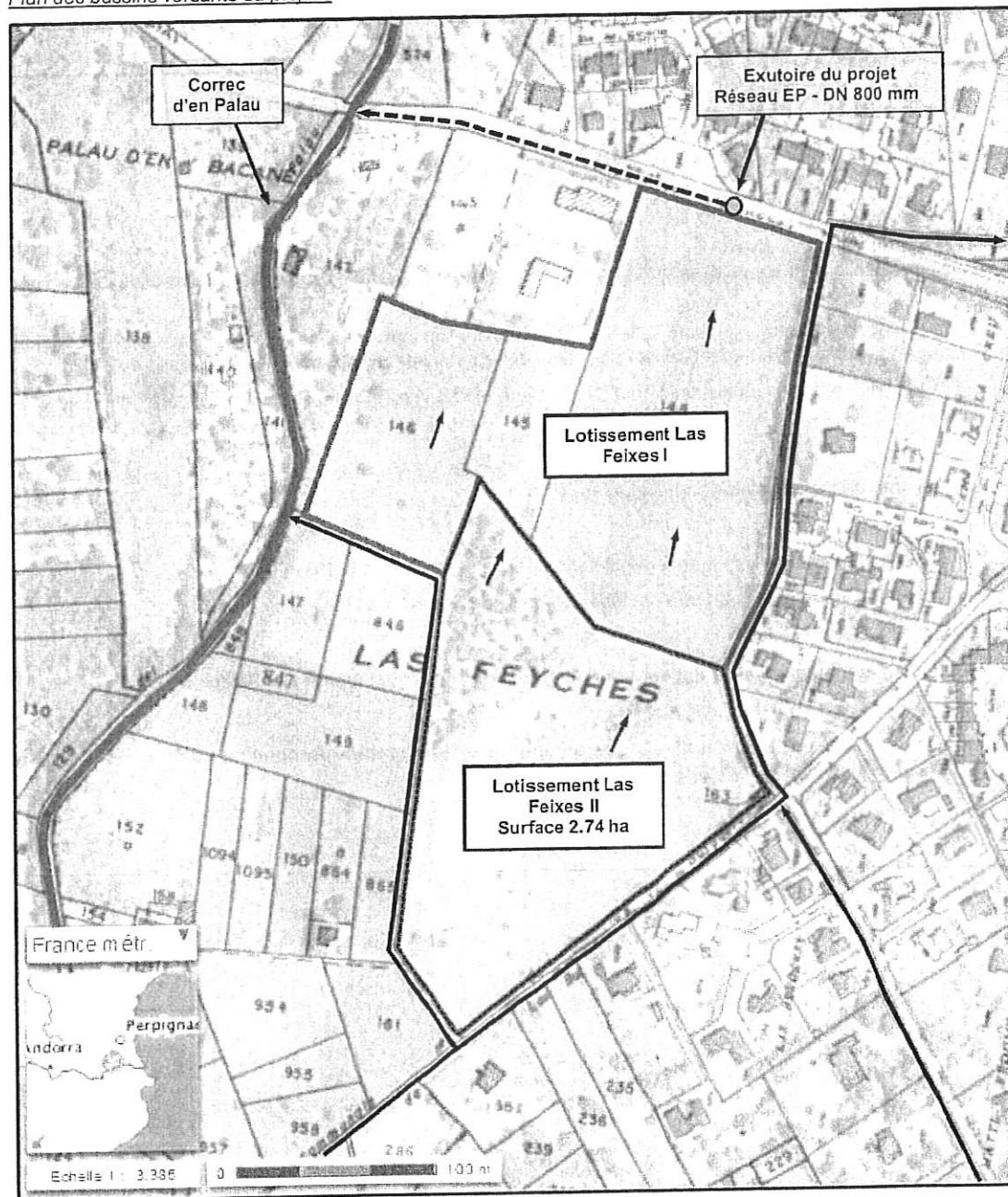
En situation future, le projet comprendra un débit de pointe centennal de 0.960 m3/s.

⇒ Rejet des eaux pluviales du projet vers le réseau exutoire du lotissement Las Feixes I.

⇒ Bassin versant projet de surface 2.74 ha.

⇒ L'aménagement du projet entraînera une augmentation des débits de pointe centennaux du bassin versant de + 0.410 m3/s soit +75 % d'augmentation de débits.

Plan des bassins versants du projet :



Légende :

-  Limites des bassins versants
-  Périmètre du projet
-  Exutoires
-  Réseau d'irrigation & fossés existants
-  Réseau eaux pluviales existant

III.2 ZONES INONDABLES

Le territoire communal de Maureillas est concerné par le risque inondation.

⇒ Le projet est situé en dehors des zones inondables identifiées sur le PPRI de la commune.

(Source : PPRI de Maureillas – Site internet de la Préfecture des Pyrénées Orientales)

Cartographie des zones inondables de Maureillas :



Légende :



Zones inondables – PPRI de Maureillas

III.3 BILAN DES INCIDENCES DU PROJET

⇒ Impact du projet sur le milieu en phase travaux :

La période des travaux peut présenter des risques d'impacts négatifs sur l'eau, qui sont de trois ordres :

- Rejets accidentels d'hydrocarbures ou d'eaux polluées liés à la présence d'engins de chantiers.
- Risques de pollution par les matières en suspension. La pollution du milieu aquatique par les matières en suspension a souvent pour origine le lessivage des dépôts temporaires de matériaux.
- Risques de pollution par les résidus de béton, goudrons issus du nettoyage des engins.

Les impacts du projet pendant la phase de travaux doivent être relativisés car ils seront limités dans le temps.

Ces risques, inhérents à tous travaux lourds à proximité de milieu aquatique, nécessitent le respect des règles courantes de chantier.

⇒ Impact du projet en phase exploitation :

Incidences quantitatives sur le milieu aquatique :

L'opération d'aménagement entraînera une imperméabilisation des sols à l'origine d'une augmentation des débits et volumes d'eaux pluviales ruisselés à l'exutoire. L'augmentation des débits et des volumes d'eaux pluviales liés à l'aménagement du projet sera de 0.41 m³/s pour la pluie centennale. Le débit de pointe centennal du projet en situation future sera de 0.960 m³/s.

La création du projet et la mise en place d'un réseau d'eaux pluviales contribuent à modifier les chemins d'écoulement des eaux de ruissellement. En particulier, le réseau pluvial projeté comprendra les canalisations d'eaux pluviales du projet avec déversement vers la structure de rétention projetée. Pour les épisodes pluvieux exceptionnels (T > 100 ans), les voiries du projet garantiront une évacuation par ruissellement superficiel vers l'exutoire du site.

Incidences qualitatives sur le milieu aquatique :

En phase exploitation, les risques de pollution du milieu aquatique aux hydrocarbures et aux matières en suspensions seront négligeables. Le projet comprendra une rétention eaux pluviales destinée à la décantation des eaux pluviales avant rejet au milieu aquatique.

Bilan des incidences du projet :

- Risques potentiels de pollution en phase travaux. Ces risques seront limités compte tenu des mesures de confinements et de prévention prévues.
- Le projet a une incidence quantitative non négligeable sur le milieu récepteur. Il est nécessaire de prendre des mesures d'atténuation.
- Le projet entraînera une modification sensible des chemins d'écoulements.
- L'exutoire actuel sera conservé en situation future.

III.4 MESURES COMPENSATOIRES ET MESURES D'ATTENUATION

III.4.1 Mesure de limitation des incidences qualitatives sur le milieu aquatique

⇒ Pendant la phase de chantier :

Afin de lutter contre les éventuelles nuisances liées à la phase de chantier, plusieurs mesures Complémentaires seront prises.

Pour éviter toute pollution accidentelle par les hydrocarbures, conformément au décret n° 77-254 du 8 mars 1977 relatif à la réglementation du déversement des huiles et lubrifiants dans les eaux superficielles, souterraines et de mer, aucun déversement d'huiles ou de lubrifiants ne sera effectué dans les eaux superficielles ou souterraines. Ces hydrocarbures seront collectés par un récupérateur agréé pour leur recyclage. De plus, les engins de chantier, qui seront en conformité avec les normes actuelles et en bon état d'entretien, seront régulièrement contrôlés.

Lors des ravitaillements des engins de chantier en hydrocarbures, un bac étanche mobile sera systématiquement utilisé pour piéger les éventuelles égouttures d'hydrocarbures.

En cas de constat de déversement accidentel sur le sol, les matériaux souillés seront immédiatement enlevés et évacués par une entreprise agréée qui en assurera le traitement ou le stockage.

Afin de garantir la non aggravation de la qualité du milieu récepteur et afin de limiter la propagation de terre, et donc de matières pouvant être mises en suspension (MES) dans l'eau en cas de pluies, les travaux devront faire l'objet des prescriptions suivantes :

- un réseau de collecte des eaux provenant de la zone amont du chantier (« eaux propres ») sera mis en place dès le début des travaux de manière à préserver ces eaux de tout risque de pollution et à ne pas mélanger des eaux « propres » avec des eaux éventuellement souillées,
- les travaux de terrassement seront conduits préférentiellement en période estivale de façon à limiter au maximum les risques de diffusion de MES,
- Afin d'éviter le lessivage de dépôts temporaires pendant le chantier lors d'un épisode pluvieux, les matériaux susceptibles d'être lessivés seront entreposés en dehors des axes d'écoulement pluviaux.
- le chantier sera maintenu en état permanent de propreté,
- le nettoyage des chaussées aux abords du chantier sera réalisé régulièrement,
- les eaux de ruissellement en provenance de la zone en chantier seront collectées et décantées dans des dispositifs temporaires adaptés (rétention),
- Afin d'éviter le lessivage de dépôts temporaire pendant le chantier par une crue, les matériaux susceptibles d'être lessivés seront entreposés en dehors des zones inondables.
- les éventuelles eaux d'exhaure des fouilles de chantier seront rejetées et décantées dans ces mêmes dispositifs temporaires.
- Les éventuels sanitaires des installations de chantier seront autonomes. Les effluents devront être stockés en bacs étanches avant d'être vidangés par une entreprise spécialisée qui se chargera de les évacuer vers une station d'épuration pour leur traitement. Ainsi, aucun rejet ne sera effectué dans le milieu naturel.

⇒ En phase d'exploitation :

La quantité de pluvio-lessivats pourra être limitée par le nettoyage régulier de la voirie et du sol, en particulier lorsque des dépôts de matériaux solides susceptibles d'être entraînés par les eaux de pluie sont observés.

En outre, le projet comprendra un bassin de rétention eaux pluviales. Le bassin permettra la décantation des eaux de ruissellement du projet avant rejet.

III.4.1 Mesure de limitation des incidences quantitatives sur le milieu aquatique

L'impact quantitatif du projet ne sera pas négligeable sur le milieu récepteur.

Le projet entraînera une augmentation des débits d'eaux pluviales aux exutoires en situation future.

Le projet comprendra la mise en place de mesures destinées à limiter l'impact quantitatif sur le milieu récepteur.

Pour les débits pluviaux, il est conseillé de :

- Mettre en place une structure de stockage des eaux pluviales : structure de rétention,
- Favoriser au maximum l'infiltration des eaux pluviales,
- Réguler les débits. La régulation des débits nécessite l'entretien régulier des collecteurs pluviaux. La chaussée, comme toute autre forme de collecteur est susceptible de se combler à plus ou moins long terme. Une inspection régulière de l'état de celle-ci permettra de juger de l'opportunité d'opération d'entretien (curage des points bas).

La mise en place de structures de rétention permettra de limiter l'impact quantitatif du projet sur le milieu récepteur.

L'opération d'aménagement comprendra la création d'un bassin de rétention.

Le bassin de rétention sera dimensionné pour la pluie centennale.

L'aménagement permettra de garantir la non aggravation des débits d'eaux pluviales du site pour les pluies T 2 à 100 ans.

La rétention sera dimensionnée conformément aux prescriptions de la Ddtm en prenant un ratio de rétention de 100 l/m² imperméabilisé.

La rétention projetée présentera les caractéristiques suivantes :

- Volume utile estimé 1320 m³
- Profondeur 0.90 à 1.20 m
- Talus 3/2 à 1/4
- Emprise de rétention : 1750 à 2000 m²



PRÉFET DES PYRÉNÉES-ORIENTALES

Direction Départementale
des Territoires et de la Mer

Service Aménagement

Application du Droit des Sols
- Fiscalité

Dossier suivi par :
Pascal Cozette

☎ : 04.68.38.12.70
☎ : 04.68.38.13.03
✉ : pascal.cozette
@pyrenees-orientales.gouv.fr

Perpignan, le 29 JUL. 2019

Monsieur le Maire,

Je fais suite à votre sollicitation du 11 juin dernier, concernant la demande de recours gracieux de la SAS HECTARE, sur le Permis d'Aménager N° 06610619B0001.

Je vous confirme mon avis conforme défavorable. En effet, en vertu des articles L122-5 à L122-8 du code de l'urbanisme, l'extension de l'urbanisation dans une commune soumise à la Loi Montagne et au Règlement National d'Urbanisme doit se réaliser en continuité des agglomérations, des villages existants ou des hameaux nouveaux et proportionnelle à l'urbanisation existante. Le projet d'aménagement concerne la réalisation de 54 lots et ne peut être regardé comme un aménagement dans les parties urbanisées de la commune de Maureillas.

J'ai pris connaissance des arguments développés dans votre courrier et dans celui de la société HECTARE. Si ces arguments font sens au regard d'un PLU opposable, il n'est pas possible d'en tenir compte dans le cadre de cette instruction au regard du Règlement National d'Urbanisme et de la Loi Montagne.

Compte tenu de l'absence de pression foncière liée au développement démographique ou à la construction de résidence secondaire sur votre commune, je vous invite à examiner la possibilité de prendre une délibération motivée. Elle devra notamment sur le fondement des articles L111-4, L111-5 et L122-7 démontrer :

- un objectif d'éviter la diminution de la population communale
- l'absence d'atteinte aux espaces naturels, aux paysages, à la sécurité ou à la salubrité publique,
- l'absence de surcroît de dépenses publiques,
- la compatibilité avec les objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestiers ainsi qu'avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel,
- la compatibilité avec les objectifs fixés à l'article L101-2 et aux directives territoriales d'aménagement.

Je souligne que cette délibération motivée sera soumise à un avis conforme de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturel Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée. *et cordialement*

M. André BORDANEIL
Maire de Maureillas

Le Préfet
Philippe CHOPIN

Adresse Postale : 2 rue Jean Richapin - BP 50909 - 66020 PERPIGNAN CEDEX

Téléphone : ☎ +33 (0)4.68.38.12.34
horaires d'ouverture 8h00-12h00 / 13h30-17h00
Fax : ☎ +33 (0)4.68.38.11.29

Renseignements : INTERNET www.pyrenees-orientales.gouv.fr
COURRIEL ddtm@pyrenees-orientales.gouv.fr

Le 11 Juin 2019

LE MAIRE DE MAUREILLAS-LAS-ILLAS

A

Monsieur le Préfet
DDTM
Service Aménagement
Unité : Application du droit des Sols
2, rue Jean Richepin
66020 PERPIGNAN Cedex

Pièce jointe : - Recours gracieux de la SAS HECTARE
- Votre avis conforme du 18/03/2019

Dossier suivi par Madame Sylvie DINET

Monsieur le Préfet,

La Commune de MAUREILLAS LAS ILLAS a été saisie le 31 Mai 2019, d'un recours gracieux de la SAS HECTARE, qui conteste le bien-fondé de l'avis conforme défavorable émis par vos services le 18 Mars 2019 lors de l'instruction du permis d'aménager n° PA 066 106 19B0001.

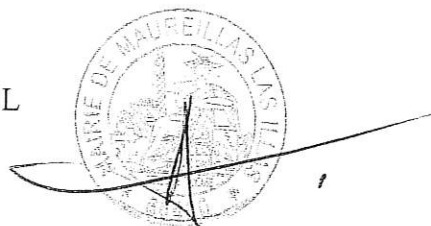
Placé en situation de compétence liée par votre avis conforme, j'ai donc été dans l'obligation de refuser cette autorisation, alors même que sa réalisation présenterait un intérêt réel pour la commune afin, d'une part, de valoriser le rond-point réalisé par la commune pour permettre la desserte de la tranche 1 de cette opération et, d'autre part, pour enrayer la baisse constante de population communale qui obère de la pérennité de nos services publics.

Je vous demande de me faire savoir, si vous pensez faire droit à l'argumentation développée par la SAS HECTARE, telle que jointe à la présente, qui conteste cet avis conforme défavorable et si, en conséquence, vous pourriez réémettre un avis conforme favorable me permettant d'autoriser ce projet qui s'inscrit dans le prolongement d'une opération qui était déjà programmée par le PLU annulé (d'ailleurs pas sur ce point) et qui était également permise en l'état du POS précédemment en vigueur.

Dans le cas contraire, vous voudrez bien me faire savoir de manière expresse si vous maintenez votre refus. Je vous remercie de bien vouloir me faire tenir votre réponse avant le 15 Juillet 2019 afin que je puisse moi-même répondre à la pétitionnaire dans les délais.

Comptant sur la prompte diligence de vos services, je vous prie de croire Monsieur le Préfet, en mes respectueuses salutations.

Le Maire,
André BORDANEIL



Frédéric BONNET

Avocat

11 Rue Camille PELLETAN

66000 PERPIGNAN

Tél. : 04.68.52.28.81

Fax : 04.68.52.21.72

Reçu le
31 MAI 2019

Monsieur le Maire
Hôtel de Ville
14 Avenue du Vallespir
66480 MAUREILLAS-LAS-ILLAS

Lettre recommandée avec accusé de réception

N° 147163 958 1960 8

Perpignan, le 28 mai 2019

Objet : Recours gracieux contre le permis d'aménager n°066 106 19 B 0001 en date du 17 mai 2019

Nos Réf. : J – HECTARE (C) / COMMUNE DE MAUREILLAS-LAS ILLAS
2014047 – FB/MCA

Prière de rappeler ces références dans toutes vos correspondances et/ou mails

Monsieur le Maire,

J'ai l'honneur de vous adresser la présente en ma qualité de Conseil de la SAS HECTARE (RCS MONTPELLIER n°351 338 660), prise en la personne de son représentant légal en exercice, domicilié ès-qualités Clos des Chanterelles, Rue du Romarin, BP 18, 34830 CLAPIERS, laquelle élit domicile pour les présentes et leurs suites à mon cabinet.

Ma cliente conteste le refus de permis d'aménager en date du 17 mai 2019 pour les motifs de fait et de droit suivants.

Ce refus est fondé sur les dispositions combinées des articles L.122-5 et L.111-3 du Code de l'Urbanisme qui concernent tous deux le développement de l'urbanisation en continuité avec les parties urbanisées de la commune.

Votre arrêté de refus du 17 mai 2019 est motivé ainsi :

*« Considérant que le projet de lotissement de 54 lots aurait pour effet d'étendre de manière importante le périmètre de la partie actuellement urbanisée de la commune ;
Considérant que le terrain sur lequel porte le projet de lotissement se situe dans le prolongement du lotissement « LAS FEIXES (I) » récemment aménagé à l'Ouest de la partie agglomérée du village de MAUREILLAS-LAS-ILLAS, mais qu'il est délimité au Sud par la voie communale n° 6 dite « Cami de las Burguères » dans sa partie Ouest par des parcelles non bâties cadastrées AN 5, AN 9 et AN 10 ;
Considérant que par situation, le terrain ne constitue pas une dent creuse dans les parties actuellement urbanisées de la commune de MAUREILLAS-LAS-ILLAS et ne satisfait donc pas aux conditions de constructibilité mentionnées aux articles L.122-5 et L.111-3 du Code de l'Urbanisme susvisés ».*

Vous avez repris dans votre décision de rejet du 17 mai 2019, en l'étayant, l'avis conforme proposé par le Préfet en date du 18 mars 2019, lui-même fondé sur les dispositions de l'article L.422-5-a du Code de l'Urbanisme.

Cette décision de rejet, tout comme l'avis conforme, sont illégaux puisqu'ils reposent sur une motivation factuelle erronée, mais aussi une erreur de droit.

1. **Sur l'erreur de droit :**

Le Préfet considère dans son avis du 18 mars 2019 que l'extension importante du périmètre de la partie actuellement urbanisée serait susceptible de représenter une violation du principe de continuité posée à l'article L.122.-5 du Code de l'Urbanisme, ce qui est constitutif d'une erreur de droit.

En effet, l'article L.122-5 ne concerne que l'extension continuité de l'urbanisation, en fonction des critères posés à l'article L.122-5-1, et non l'extension limitée de l'urbanisation.

La notion de continuité s'apprécie en fonction de plusieurs critères qui sont ceux des caractéristiques locales de l'habitat traditionnel, des constructions déjà implantées et enfin de l'existence des voies et réseaux, comme le prévoit l'article L.122-5-1 du code de l'urbanisme.

Tous ces critères ont abondamment été détaillés et justifiés dans la notice descriptive du permis d'aménager.

Celle-ci justifie et précise que le projet de lotissement s'insère parfaitement dans un secteur où l'urbanisation est prévue de longue date et limitrophe d'un précédent lotissement réalisé par la société HECTARE, mais aussi en périphérie de l'urbanisation existante en partie Est.

Les réseaux sont déjà présents, tout comme la voirie qui avait notamment été laissée en attente à l'occasion du précédent lotissement, mais qui permet aussi de réaliser un bouclage routier à partir de l'urbanisation existante.

Compte tenu des caractéristiques locales et des constructions déjà implantées sur le terrain, il est totalement erroné de considérer que l'urbanisation ne se développerait pas en continuité de celle existante.

A défaut, votre motivation, tout comme celle opposée dans l'avis du 18 mars 2019, aurait été différente.

Vous considérez ainsi que la continuité avec l'urbanisation existante n'est pas présente au motif que le projet de lotissement ne fait que se greffer sur le lotissement LAS FEIXES I, mais que pour autant il ne s'inscrit pas en continuité d'une urbanisation existante.

Vous opposez tout d'abord à la société HECTARE la présence d'une voie communale n° 6 laquelle, même si cela semble implicite, constituerait une barrière physique interdisant toute continuité avec l'urbanisation située au Sud, ce qui est une erreur de fait et de droit.

En effet, cette voie communale ne constitue pas une rupture dans l'urbanisation, mais au contraire la possibilité pour le lotisseur et la commune de réaliser un bouclage viaire et de finir le maillage urbain de cette partie du territoire communal.

Quant au fait que sur sa partie Ouest, le lotissement futur ne s'inscrirait pas dans la continuité d'un bâti existant, et notamment concernant les parcelles AN n° 5, n° 9 et n° 10, cela est sans incidence sur l'appréciation de la continuité avec l'urbanisation existante, laquelle s'opère par

la partie Nord, Est et Sud, ce qui est amplement suffisant pour fermer l'enveloppe urbaine tout en étendant le périmètre de la commune sur sa partie Ouest.

La société HECTARE rappelle que cette zone a été conçue depuis de nombreuses années comme devant accueillir des constructions à usage d'habitation, puisque comme le rappelle aussi la notice descriptive du permis d'aménager, il s'agissait d'une zone 2NA dans l'ancien POS, puis d'une zone 2UA dans le PLU qui a été annulé en 2016.

Cette zone figure d'ailleurs dans les projections urbanistiques futures, et notamment dans le nouveau PLU en cours d'élaboration, tout comme le SCOT à l'échelle intercommunale, ce que vous ne pouvez ignorer.

Enfin, le simple fait que le terrain ne constitue une dent creuse, comme cela était indiqué dans la notice descriptive du projet n'est pas de nature à faire obstacle à la réalisation du lotissement, puisque contrairement à ce que vous indiquez dans le dernier considérant, puisque les articles L.122-5 et L.111-3 du Code de l'Urbanisme n'imposent pas, pour permettre le développement en continuité de l'urbanisation existante, qu'une opération d'aménagement ou de lotissement soit constitutive du comblement d'une dent creuse, raison pour laquelle ce dernier motif est entaché d'illégalité, puisqu'il s'agit d'une erreur de droit.

De surcroît, le simple fait de reconnaître que le lotissement a pour effet d'étendre de manière importante le périmètre de la partie actuellement urbanisée de la commune, revient à admettre, implicitement, que le lotissement est bien situé en continuité de l'urbanisation actuelle, puisqu'il étend le périmètre.

C'est d'ailleurs la position des services de l'Etat, et plus précisément de la DDTM, dans un courrier en date du 16 mai 2019, concernant le porté à connaissance du lotissement, qui confirme que le lotissement s'insère en continuité du premier (**pièce n°02**).

2. **Sur l'erreur de fait** :

Il est aussi reproché au lotissement de la société HECTARE d'étendre de manière importante le périmètre de la partie actuellement urbanisée de la commune.

Ainsi, sous couvert de critiquer l'extension non limitée du territoire communal, en se fondant sur la création d'un lotissement comportant 54 lots, vous suivez l'avis conforme du Préfet, en commettant une erreur de fait et d'appréciation manifeste, puisque la création d'un lotissement de 54 lots n'a non seulement pas pour effet d'étendre de manière importante le périmètre de la partie actuellement urbanisée de la commune, mais surtout il est sans lien aucun avec le principe de continuité et le développement de l'urbanisation.

Quoiqu'il en soit, ce projet de lotissement de 54 lots, compte tenu des perspectives démographiques de la commune, ne correspond pas à une extension importante de l'urbanisation de la commune, ni même du périmètre de la partie urbanisée.

Aujourd'hui, la population de la commune est vieillissante et la démographie en baisse comme le prouvent les relevés effectués par l'INSEE, et qui démontrent, sur la période allant de 2010 à 2018, une chute de la population de 0.49 %.

Cette baisse significative et constante de la population communale a aussi conduit la Poste à supprimer son bureau, lequel a dû être remplacé par une agence postale communale, afin de suppléer la carence en matière de service public postal.

La création de ce lotissement serait donc de nature à maintenir les effectifs scolaires et éviter des suppressions de classe.

L'opération de lotissement correspond aussi à celle définie par les auteurs du PLU il y a plus de 20 ans et elle se réalise sur un terrain qui est destinée à l'accueil d'une urbanisation à vocation d'habitat, compte tenu de la configuration de la commune, située à flanc de montagne et traversée par plusieurs cours d'eau.

A l'échelle de la commune, cette extension n'est guère « importante », il s'agit d'un développement urbain logique et cohérent avec les aspirations de ces habitants et des besoins auxquels la commune doit faire face.

D'autre part, la société HECTARE a conçu le projet de LAS FEIXES en une seule opération d'aménagement, laquelle a été découpée à LAS FEIXES I et LAS FEIXES II pour des raisons non seulement de commercialisation, mais aussi d'exécution des travaux.

Ainsi, et comme cela est rappelé en page 12 de la notice descriptive (PA2) du dossier de demande de permis d'aménager, les équipements ont été réalisés pour l'ensemble de l'opération, y compris par la commune de MAUREILLAS qui a participé au financement de certains des équipements, comme notamment la réalisation du rond-point mais aussi le renforcement électrique destiné à alimenter la zone.

Il va de soi qu'en refusant la demande de permis d'aménager pour LAS FEIXES II, la commune interdit au lotisseur d'amortir sur l'intégralité du périmètre, et comme cela avait été convenu initialement, ses investissements, mais ces mêmes investissements sont également perdus pour la commune, et ce d'autant plus que le projet devait lui permettre de percevoir des taxes d'aménagements supplémentaires, puis ultérieurement de l'impôt foncier, sur LAS FEIXES II.

Même si ces considérations, de pure opportunité, ne sont pas de nature à affecter la légalité de votre décision de rejet en date du 17 mai 2019, elles doivent nécessairement être prises en considération.

Tous ces éléments vous conduiront nécessairement à revoir votre position et à procéder au retrait pour illégalité de la décision de rejet de la demande de permis d'aménager du 17 mai 2019, elle-même fondée sur un avis conforme émis par le Préfet en application de l'article L.422-5-a du Code de l'Urbanisme, entachée d'irrégularité.

Je termine en soulignant que la jurisprudence vous autorise à passer outre un avis conforme qui est illégal.

Je vous informe que je suis d'ores et déjà mandaté par ma cliente pour saisir les juridictions administratives d'un recours en annulation, en l'absence de réponse favorable dans un délai de deux à compter de la réception du présent recours.

Conformément aux règles et usages en vigueur dans ma profession, je vous informe que vous pouvez saisir le Conseil de votre choix de la présente lequel se mettra en rapport avec mon cabinet, pour plus de commodité.

Je me tiens à votre entière disposition pour tout renseignement utile ou complémentaire ainsi que ma cliente.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de mes salutations distinguées.

Frédéric BONNET

Frédéric BONNET

Avocat

11, rue Camille Pelletan

66000 PERPIGNAN

Tél. 04 68 52 28 81 - Fax. 04 68 52 21 72

fredericbonnetavocat@orange.fr

BORDEREAU DE PIECES JOINTES :

1. Arrêté de refus de la demande de permis d'aménager en date du 17 mai 2019.
2. Lettre RAR de la DDTM du 16 mai 2019.

REPUBLIQUE FRANCAISE

Commune de MAUREILLAS-LAS-ILLAS



dossier n° PA 066 106 19 B0001

date de dépôt : 21/02/2019

demandeur : HECTARE SA

pour : Lotissement de 54 lots pour
habitations, dont l'un réservé à la réalisation
de 15 logements sociaux

adresse terrain : lieu-dit « Les Feixes », 66480
MAUREILLAS-LAS-ILLAS

références cadastrales : AN 28

ARRÊTÉ

refusant un permis d'aménager
au nom de la commune de MAUREILLAS-LAS-ILLAS

Le maire de MAUREILLAS-LAS-ILLAS,

Vu la demande de permis d'aménager présentée le 21/02/2019 par la SA HECTARE, domiciliée 1 boulevard Kennedy, 66000 Perpignan, représentée par M. FERRANTE Gilles ;

Vu l'objet de la demande : pour création d'un lotissement de 54 lots pour habitations, dont l'un réservé à la réalisation de 15 logements sociaux, dénommé lotissement « Las Feixes 2 », sur un terrain de 27 414 m² cadastré AN 28, situé lieu-dit « Les Feixes », 66480 Maureillas-Las Illas ;

Vu la loi du 29/01/93 et le décret du 26/03/93 relatifs à la prévention de la corruption ;

Vu le Code de l'Urbanisme et en particulier les articles L 122-1 et suivants (Loi montagne) ;

Vu le règlement national d'urbanisme (RNU : R 111-1 à R 111-51 du code de l'urbanisme) ;

Vu le décret n°2004-490 du 03 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive ;

Vu l'arrêté préfectoral du 02/04/2002 approuvant le plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRNP) ;

Vu l'arrêté préfectoral du 15/12/2010 approuvant le plan de prévention des risques incendies de forêts (PPRIF) ;

Vu l'avis du Service eau et risques de la Direction départementale des territoires et de la mer (DDTM) en date du 10/03/2019 au titre du risque inondation ;

Vu l'avis du Service environnement forêt sécurité routière de la Direction départementale des territoires et de la mer (DDTM) en date du 14/03/2019 au titre du risque d'incendie de forêts ;

Vu l'avis conforme défavorable du Préfet en date du 18/03/2019, en application des articles L 422-5 et L 422-6 du code de l'urbanisme ;

Vu l'absence de prescriptions de fouilles du Préfet de région, suite à la consultation du Service archéologie préventive de la Direction régionale des affaires culturelles, le 22/02/2019 ;

Vu l'avis favorable tacite de VEOLIA Eau, consulté le 21/02/2019, concernant le raccordement du projet aux réseaux d'eau potable et d'assainissement ;

Vu l'avis favorable tacite d'Enedis, consulté le 21/02/2019, pour le raccordement du lotissement au réseau public de distribution d'électricité ;

Vu l'avis favorable tacite de l'ASA du canal d'arrosage de Céret-Reynès-Maureillas et Saint Jean, consultée le 25/02/2019 ;

Considérant que la commune de Maureillas-Las Illas est concernée par la Loi montagne et ne dispose plus de document d'urbanisme applicable sur son territoire depuis le 27/11/2018, suite à la publication de la loi ELAN, et que la délivrance des autorisations d'urbanisme sur cette commune est désormais soumise au régime du règlement national d'urbanisme (RNU) ;

Considérant que l'article L 122-5 du code de l'urbanisme qui concerne l'aménagement et la protection de la montagne (Loi montagne) indique : « L'urbanisation est réalisée en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants, sous réserve de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension limitée des constructions existantes, ainsi que de la construction d'annexes, de taille limitée, à ces constructions, et de la réalisation d'installations ou d'équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées » ;

Considérant que l'article L 111-3 du code de l'urbanisme précise : « En l'absence de plan local d'urbanisme, de tout document d'urbanisme en tenant lieu ou de carte communale, les constructions ne peuvent être autorisées que dans les parties urbanisées de la commune » ;

Considérant que le projet de lotissement de 54 lots aurait pour effet d'étendre de manière importante le périmètre de la partie actuellement urbanisée de la commune ;

Considérant que le terrain sur lequel porte le projet de lotissement se situe dans le prolongement du lotissement « Las Feixes (1) » récemment aménagé à l'ouest de la partie agglomérée du village de Maureillas-Las Illas, mais qu'il est délimité au sud par la voie communale n° 6 dite « Cami de les Burgueres » et dans sa partie ouest par des parcelles non bâties cadastrées AN 5, AN 9 et AN 10 ;

Considérant que par sa situation, le terrain ne constitue pas une « dent creuse » dans les parties actuellement urbanisées de la commune de Maureillas-Las Illas et ne satisfait donc pas aux conditions de constructibilité mentionnées aux articles L 122-5 et L 111-3 du code de l'urbanisme susvisés ;

ARRETE

Article 1

Le permis d'aménager est REFUSE.

Article 2

Le Directeur général des services de la commune est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Le 17 Mai 2019

Le maire

Pour le Maire
et par délégation

L'adjoint,
Jean-Jacques SAUPIQUE



La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales

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



Frédéric BONNET

Avocat

02

PRÉFET DES PYRÉNÉES-ORIENTALES

Direction Départementale
des Territoires et de la Mer

Service de l'eau et des risques

Unité Police de l'eau et des
milieux aquatiques

Affaire suivie par :
Alain Damé

☎ : 04.68.38.10.75

✉ : Alain.Dame

@pyrenees-orientales.gouv.fr

RECOMMANDÉ AVEC A/R

Perpignan, le 16 mai 2019

Madame, Monsieur,

Vous avez déposé, le 18 mars 2019, un porté à connaissance, au titre de l'article R. 214-40 et suivants du code de l'environnement, relatif à l'opération suivante :

**Projet de lotissement au lieu dit "Las Feixes II", sur la commune de
MAUREILLAS-LAS ILLAS.**

L'examen de votre dossier fait apparaître que le projet de lotissement "Las Feixes II" s'inscrit dans la continuité du lotissement "Las Feixes I". Compte tenu de ces caractéristiques, le projet relève de l'article L. 122-1 du code de l'environnement qui précise ce qui suit :

"Lorsqu'un projet est constitué de plusieurs travaux, installations, ouvrages ou autres interventions dans le milieu naturel ou le paysage, il doit être appréhendé dans son ensemble, y compris en cas de fractionnement dans le temps et dans l'espace et en cas de multiplicité de maîtres d'ouvrage, afin que ses incidences sur l'environnement soient évaluées dans leur globalité."

La superficie de la zone urbanisée "Las Feixes I et II" étant de 6,21 ha, le projet doit donc être soumis à un examen au cas par cas de l'autorité environnementale conformément à la nomenclature des études d'impact définie à l'article R. 122-2 du code de l'environnement (rubrique 39).

La demande auprès de l'autorité environnementale devra être effectuée en ligne sur le site suivant : <http://www.occitanie.developpement-durable.gouv.fr/evaluation-environnementale-r7827.html>

Le débit de fuite du bassin de rétention mentionné dans le dossier n'est pas conforme au débit de 7 litres/s par hectare imperméabilisé, prescription issue de la doctrine d'instruction des dossiers d'imperméabilisation actée en MISEN.

SA Hectare
Bd Kennedy
66000 PERPIGNAN

Téléphone :

+33 (0)4.68.38.12.34

horaires d'ouverture : 8h00-12h00 / 13h30-17h00

Adresse Postale : 2 rue Jean Richepin - BP 50909 - 66020 PERPIGNAN CEDEX

Renseignements :

INTERNET : www.pyrenees-orientales.gouv.fr
COURRIEL : ddtm@pyrenees-orientales.gouv.fr

Les eaux de ruissellement recueillies dans le bassin de rétention du lotissement "Las Feixes II" se déversant dans le réseau pluvial du lotissement "Las Feixes I", le dossier fera apparaître le tableau comparatif des débits à l'exutoire du bassin de rétention "Las Feixes I" en situation actuelle et en situation future (avec le lotissement "Las Feixes II"), sur les 3 périodes de retour (2, 10 et 100 ans).

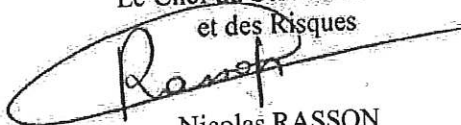
Le projet étant situé sur le périmètre syndical de l'ASA "canal de Céret-Reynès-Maureillas-Saint Jean Pla de Corts", il conviendra de la consulter sur la suppression du cheminement qui longe le ruisseau d'arrosage coté Ouest du futur lotissement. Le dossier mentionnera la manière dont les usagers accéderont aux vannes d'arrosage et comment s'opérera le partage de l'eau dans ces conditions.

Enfin, les dispositions mises en œuvre pour lutter contre la prolifération des moustiques notamment dans la conception des ouvrages du bassin de rétention seront précisées.

Ces documents devront être transmis au service instructeur dans un délai de **trois mois** à compter de la date de réception du présent courrier. A défaut, **conformément à l'article R. 214-33 du code de l'environnement, il sera fait opposition tacite à votre porté à connaissance.**

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.

Le Chef du Service de l'Eau
et des Risques



Nicolas RASSON

Téléphone :

Adresse Postale : 2 rue Jean Richepin - BP 50909 - 66020 PERPIGNAN CEDEX
+33 (0)4.68.38.12.34
horaires d'ouverture : 8h00-12h00 / 13h30-17h00

Renseignements :

INTERNET : www.pyrenees-orientales.gouv.fr
COURRIEL : dltm@pyrenees-orientales.gouv.fr

PRÉFET DES PYRÉNÉES-ORIENTALES

Direction Départementale
des Territoires et de la Mer
Service
Aménagement
Unité : Application du
Droit des Sols –
Fiscalité

Dossier suivi par :
Sylvie.Dinet
☎ : 04.68.38.12.72
✉ : sylvie.dinet
@pyrenees-
orientales.gouv.fr

Perpignan, le 18 mars 2019

Le Préfet des Pyrénées-Orientales

à

Monsieur le Maire de Maureillas-Las Illas

OBJET : Avis conforme du préfet sur le permis d'aménager n°06610619B0001 déposé par HECTARE S.A représentée par FERRANTE Gilles.

Le 28 février 2019, vous m'avez saisi pour avis conforme sur le permis d'aménager cité en objet, conformément aux dispositions du a) de l'article L 422-5 du code de l'urbanisme.

Après examen du dossier, j'émetts un avis **DÉFAVORABLE aux motifs suivants :**

Considérant que le projet concerne la réalisation d'un lotissement de 54 lots, comportant 68 logements sur une emprise de 27 414 m².

Considérant que la commune est régie par le règlement national d'urbanisme.

Considérant que le projet de permis d'aménager a pour effet d'étendre de manière importante le périmètre de la partie actuellement urbanisée de la commune.

Considérant que l'article L122-5 du Code de l'Urbanisme qui précise que l'urbanisation est réalisée en continuité avec les villages ou groupes d'habitations existants, sous réserve de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension limitée des constructions existantes.

Considérant que l'article L. 122-5 du code de l'urbanisme n'est pas respecté.
Dans ces conditions, le projet ne peut être autorisé.

Je vous rappelle que le présent avis défavorable étant conforme, il vous appartient d'opposer un refus sur le permis d'aménager n°06610619B0001.

P/ le Préfet

P/ le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer

Le Responsable de l'Unité ADS/Fiscalité
Pascal COZETTE

PREFET DE LA REGION OCCITANIE

*Direction régionale de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement Occitanie*

**Décision de dispense d'étude d'impact après examen au cas par cas en application de l'article
R. 122-3 du code de l'environnement**

Le préfet de région, en tant qu'autorité environnementale en application de l'article R. 122-6 du code de l'environnement,

Vu la directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 codifiée concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, notamment son annexe III ;

Vu la directive 2014/52/UE du 16 avril 2014 modifiant la directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 ;

Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L. 122-1, R. 122-2 et R. 122-3 ;

Vu l'arrêté de la ministre de l'environnement de l'énergie et de la mer du 12 janvier 2017 fixant le modèle de formulaire de la demande d'examen au cas par cas en application de l'article R. 122-2 du code de l'environnement ;

Vu la demande d'examen au cas par cas relative au projet référencé ci-après :

- n°2019-007677 ;
- Aménagement des lotissements « Las Feixes » sur le territoire de la commune de Maureillas-las-Illas (66), déposée par SAS Hectare ;
- reçue le 12 juillet 2019 et considérée complète le 9 août 2019 ;

Vu l'arrêté du préfet de région Occitanie, en date du 10 novembre 2018, portant délégation de signature au directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement ;

Vu l'avis de l'agence régionale de santé en date du 9 août 2019 ;

Considérant la nature du projet :

- qui consiste, à aménager un secteur de 2,74 ha pour la réalisation du lotissement « Las Freixes 2 » présentant une surface de plancher de 0,98 ha et permettant la création de 68 logements pour l'accueil d'environ 170 habitants ;
- dont la phase de travaux d'une durée de 20 semaines répartie en 2 tranches comprend l'aménagement de 35 places de stationnements sur la voirie, la réalisation d'un bassin de rétention de 1 740 m² ainsi que la création de voiries et de cheminements piétons ;
- qui comprend le défrichement d'environ 1,28 ha de surface boisée, composée essentiellement de pin maritime, de chêne pubescent et de robinier faux acacia ;
- qui constitue l'extension au sud du lotissement Las Freixes 1 », déjà réalisé entre 2016 et 2017 et présentant une emprise de 3,47 ha, une surface de plancher de 1,39 ha pour 72 logements soit environ 180 habitants accueillis ;
- qui relève, dans sa globalité, de la rubrique 39 du tableau annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement ;

Considérant la localisation du projet :

– lieu-dit Las Feixes sur la parcelle cadastrée AN 28 de la commune de Maureillas-las-Illas, bordée au Nord par le lotissement « Las Feixes 1 » (réalisé sur les parcelles AN 3, AN 4 et AN 29) et par le tissu urbain communal à l'Est et au Sud ;

– en dehors des zones inondables selon le plan de prévention des risques de la commune de Maureillas-las-Illas approuvé le 2 février 2002 ainsi que des zones d'inventaire et de protection naturalistes et paysagères ;

Considérant que les impacts prévisibles du projet sur l'environnement ne devraient pas être significatifs, compte-tenu :

– de la nature et de l'importance modérée des travaux à réaliser sur un secteur situé en continuité du tissu urbain et présentant peu d'intérêts écologiques ;

– du raccordement du projet au réseau d'assainissement collectif et de la capacité de la ressource en eau potable et du système d'assainissement à assurer les besoins de la nouvelle population accueillie ;

– des engagements du pétitionnaire à mettre en œuvre :

- en phase chantier, la réalisation des travaux de défrichage en dehors des périodes d'hivernage, la mise en place de mesures limitant la prolifération des espèces végétales invasives (arrachage et évacuation des espèces invasives, nettoyage des véhicules) et le risque de pollution sur le site (kit anti-pollution, aire de stockage imperméabilisée), la réutilisation des déblais, ou encore la collecte et le tri sélectif des déchets ;
- la création de bassin de rétention-décantation permettant de compenser l'imperméabilisation du site ;
- des aménagements paysagers (plantations, alignements d'arbres, végétalisation du bassin) complétés par le choix d'espèces locales et adaptées à la nature du sol et aux conditions climatiques méditerranéennes ;
- la mise en place d'éclairages publics économes et orientés vers le sol ;

Considérant que le projet devra se conformer aux prescriptions édictées lors de l'instruction du dossier « Loi sur l'eau » ;

Décide

Article 1^{er}

Le projet d'aménagement des lotissements « Las Feixes » sur le territoire de la commune de Maureillas-las-Illas (66), objet de la demande n°2019-007677 n'est pas soumis à étude d'impact.

Article 2

La présente décision, délivrée en application de l'article R. 122-3 du code de l'environnement, ne dispense pas des autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis.

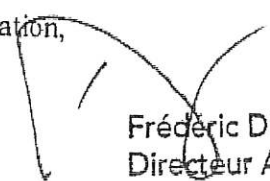
Article 3

La présente décision sera publiée sur le système d'information du développement durable et de l'environnement (SIDE) : <http://www.side.developpement-durable.gouv.fr>.

Fait à Montpellier, le

26 AOÛT 2019

Pour le préfet de région et par délégation,


Frédéric DENTAND
Directeur Adjoint DE

Voies et délais de recours

La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa mise en ligne sur internet.

Lorsqu'elle soumet un projet à étude d'impact, la présente décision peut également faire l'objet d'un recours contentieux formé dans les mêmes conditions. Sous peine d'irrecevabilité de ce recours, un recours administratif préalable est obligatoire (RAPO) conformément aux dispositions du V de l'article R. 122-3 du code de l'environnement. Ce recours suspend le délai du recours contentieux.

Le recours gracieux (RAPO) doit être adressé à :

Monsieur le préfet de région
DREAL Occitanie
1 rue de la Cité administrative Bât G
CS 80002 - 31074 Toulouse Cedex 9

Le recours hiérarchique (RAPO) doit être adressé à :

Monsieur le ministre de la Transition écologique et solidaire
Tour Séquoia
92055 La Défense Cedex

Le recours contentieux doit être formé dans un délai de deux mois à compter du rejet du RAPO. Il doit être adressé à :

Monsieur le ministre de la Transition écologique et solidaire
Tour Séquoia
92055 La Défense Cedex

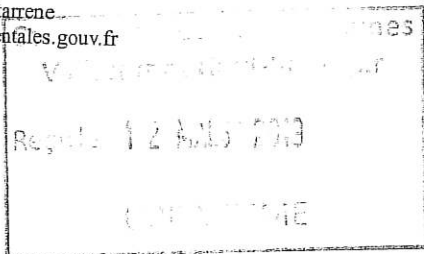
PRÉFET DES PYRÉNÉES-ORIENTALES

Direction Départementale
des Territoires et de la Mer
Service Eau et Risques

Unité Prévention des Risques

Dossier suivi par :
Didier Tarrene

Téléphone : 04.68.38.10.56
Fax : 04.68.38.10.59
Email : didier.tarrene@pyrenees-orientales.gouv.fr



Perpignan, le 0 - MARS 2019

Destinataire : Communauté de communes du Vallespir

Date d'arrivée du dossier : 26/11/2018

N° PA06610619B0001

Demandeur : SA HECTARE

Commune : Maureillas las Illas

Adresse projet : lieu dit Les Feixes

Référence cadastrale : AN 28

Projet : réalisation d'un lotissement

AVIS au titre du PPR et au titre du risque inondation

* Le présent avis est délivré au titre des risques indépendamment des autres réglementations notamment de celles liées à l'urbanisme.

Situation du projet

Le terrain est situé en zone non urbaine.

Situation au regard des risques

Le terrain objet de la demande est situé en dehors des zones inondables dans le PPR approuvé de la commune de Maureillas las Illas le 2 février 2002.

Description du projet

Le projet consiste en la réalisation d'un lotissement.

Prise en compte du risque

Le lotissement situé en zone blanche n'appelle pas d'observation particulière au titre du risque inondation. Toutefois, étant exposé au risque de ruissellement pluvial, il convient de privilégier l'infiltration et/ou la rétention à la source afin de limiter ce ruissellement. En effet, l'objectif est de piéger les eaux de ruissellement dès la parcelle afin d'en limiter la concentration, d'en diminuer la vitesse, de retenir et de stocker les excédents ainsi que d'améliorer les écoulements aux exutoires.

Le règlement du lotissement devra :

- indiquer la surface d'imperméabilisation maximale autorisée par parcelle et pour l'ensemble des parties communes (voiries, stationnements, communs...). La somme de toutes les surfaces imperméabilisées du lotissement (parcelles et parties communes) ne doit pas excéder la surface d'imperméabilisation maximale définie dans les documents d'urbanisme (SCOT ou PLU). À défaut, la surface d'imperméabilisation maximale à prendre en compte pour l'ensemble du lotissement est de 65 % de la surface totale du projet.
- se prononcer pour une gestion intégrée des eaux pluviales et notamment d'infiltration à la parcelle (puits secs par exemple). Une limitation des débits de rejets des parcelles peut être envisagée.

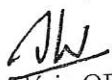
- favoriser les systèmes de récupération des eaux pluviales provenant des toitures.

Compte tenu de la surface du projet (2,7 ha), il est signalé au pétitionnaire que son projet relève du régime de la déclaration au titre de la loi sur l'eau (article L.214-2 du code de l'environnement).
Pour mémoire il convient de rappeler que l'article L.425-14 du code de l'urbanisme précise que lorsque le projet porte sur des travaux soumis à déclaration en application de la section 1 du chapitre IV du titre Ier du livre II du code de l'environnement, le permis ne peut pas être mis en œuvre avant la décision d'acceptation, pour les travaux soumis à déclaration au titre du II du même article.

Conclusion

Avis favorable au titre du PPR et de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme sous réserve de compléter le règlement en intégrant les prescriptions énoncées ci-dessus.

Le Chef du service
de l'eau et des risques, par intérim


Frédéric ORTIZ