

REPUBLIQUE FRANCAISE

Commune
de **MAUREILLAS-LAS-ILLAS**



dossier n° PA 066 106 19 B0001 M02

date de dépôt : **22/12/2020**

demandeur : **HECTARE SA**

pour : Modification du permis d'aménager
pour le lotissement « Las Feixes 2 »

adresse terrain : **lieu-dit Les Feixes**

références cadastrales : **106 AN 28**

ARRÊTÉ

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

Le maire de MAUREILLAS-LAS-ILLAS,

Vu le permis d'aménager n° 06610619B0001 accordé le 25/10/2019 à la SA HECTARE, domiciliée 1 boulevard Kenney 66100 PERPIGNAN, représentée par M. FERRANTE Gilles, pour l'aménagement su un terrain de 27 144 m2 cadastré AN 28, situé lieu-dit « Las Feixes, à Maureillas Las Illas, d'un lotissement de 54 lots dénommé « Las Feixes 2 » ;

Vu l'arrêté en date du 31/07/2020 refusant un permis d'aménager modificatif n° 06610619B0001-M01 déposé le 18/12/2019 ;

Vu la demande de permis d'aménager modificatif n° 06610619B0001-M02 déposée le 22/12/2020 par la SA HECTARE, susvisée, représentée par Mme SERVAIS Marine ;

Vu l'objet de la demande : modification de tous les plans du lotissement suite au bornage périmétrique, ajout d'une servitude plantandi sur les lots 1 à 14, ajout d'une servitude de canal d'arrosage sur les lots 26 à 30, limitation des constructions à R+0 pour les lots 23 à 33, modification du traitement des cheminements piétons, agrandissement du lot 51, ajout dans le règlement PA10 des hauteurs maximales pour les constructions en fonction du nombre de niveaux autorisés et la possibilité de prévoir des débords de toiture en dehors des zones constructibles attribuées aux lots, raccordement de la voie interne du lotissement au Cami de Les Burgueres, mention au dossier de la servitude liée au PPRIF, correction des emprises au sol autorisées sur les lots sur un terrain situé lieu-dit Les Feixes ;

Vu l'affichage en mairie le 30/12/2020 de l'avis de dépôt de la demande, en application de l'article R 423-6 du code de l'urbanisme ;

Vu les pièces fournies en date des 05/01/2021 et 26/02/2021 ;

Vu la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001, modifiée par les lois n° 2003-707 du 1er août 2003 et n° 2004-804 du 9 août 2004, relative à l'archéologie préventive ;

Vu la loi n° 2011-1978 du 28 décembre 2011, article 79, modifiant la redevance d'archéologie préventive (RAP) ;

Vu le code de l'urbanisme et en particulier les articles L 122-1 et suivants (Loi montagne), les articles R 442-1 et suivants et R 421-18 et suivants relatifs aux lotissements de divisions de propriétés ;

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

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

Vu le « porter à connaissance » (PAC) du Préfet du 11/07/2019 relatif aux aléas et règles de gestion du risque inondation tels qu'ils figurent au Plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) de la commune ;

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

Vu l'avis conforme favorable, sous réserve du respect Plan de prévention des risques incendie de forêts, du Préfet en date du 08/03/2021, en application des articles L 422-5 et L 422-6 du code de l'urbanisme ;

Vu l'avis de la Direction départementale des services d'incendie et de secours (DDSiS) en date du 15/03/2021 concernant l'accès du lotissement aux véhicules de secours et la sécurité incendie ;

Vu les avis favorables tacites d'Enedis, de VEOLIA et de SAUR, consultés le 07/01/2021 concernant le raccordement du projet aux réseaux collectifs de distribution d'électricité, d'assainissement et d'alimentation eau potable ;

Considérant que le terrain loti est pour partie classé en zone blanche du PPRIF, dans laquelle le risque d'incendie est qualifié de faible à très faible, et pour partie restante situé en dehors du zonage pris en compte par le PPRIF ;

Considérant que la sécurité incendie est prise en compte dans les documents du permis d'aménager ;

ARRÊTE

Article 1

Le permis d'aménager MODIFICATIF est ACCORDE sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées ci-dessous.

Article 2

Les prescriptions contenues dans l'arrêté de permis d'aménager initial qui ne sont pas modifiées par le présent arrêté sont maintenues intégralement et devront être rigoureusement respectées.

Les prescriptions rappelées dans l'avis de la DDSiS susvisé, annexé au présent arrêté, devront être prises en compte.

Article 3

La durée de validité du permis d'aménager d'origine n'est pas modifiée.

Article 4

La substitution des documents faisant référence aux pièces modifiées du permis d'aménager sera réalisée à la diligence du demandeur, du géomètre et du notaire.

Article 5

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

Article 6

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

Le 26 Mars 2021

Le maire,

Le Maire,
Jean VILA

Le Maire,
Jean VILA



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.

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 du code des assurances.



**PRÉFET
DES PYRÉNÉES-
ORIENTALES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires et de la mer**

Service Aménagement
Unité : Application du Droit des Sols – Fiscalité

Perpignan le 8 mars 2021

Dossier suivi par :
M. MOUTEL Bertrand
☎ : 04.68.38.12.72
✉ : bertrand.moutel@pyrenees-orientales.gouv.fr



Le Préfet des Pyrénées-Orientales

à
Monsieur le Maire de Maureillas-Las-Illas

OBJET : Avis conforme du préfet sur le permis d'aménager N° PA06610619B0001-M02 déposée par la SA HECTARE représentée par Mme SERVAIS Marine.

Le 5 mars 2021, vous m'avez saisi pour avis conforme sur le permis d'aménager citée en objet, conformément aux dispositions du a) de l'article L 422-5 du code de l'urbanisme.

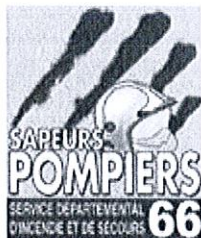
Après examen du dossier, j'émetts un AVIS FAVORABLE

Sous réserve du respect du Plan de Prévention des Risques Incendies de Forêts (PPRIF)

P/le Préfet et par délégation
P/le Directeur Départemental Des Territoires et de la Mer
P/le Chef du Service Aménagement,

L'Adjoint au Responsable

ADS/F
F. BLAND



Direction Départementale
des Services d'Incendie
et de Secours

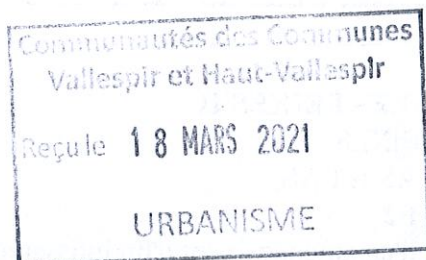
Service Prévention

Affaire suivie par :
Lieutenant AFONSO JACQUES



Perpignan, le 15/03/2021

Le Directeur Départemental
des Services d'Incendie et de Secours
à



COMMUNAUTE DE COMMUNES
VALLESPİR
2 Avenue du Vallespir
66400 CERET

2021/001364

Code :	LT10600120-000
Etablissement :	LOTISSEMENT LES FEIXES II
Adresse :	LIEU-FIT LES FEIXES MAUREILLAS LAS ILLAS
Dossier :	PAM 10619B0001 2
Objet :	Modification N°2 d'un aménagement d'un lotissement

Pour faire suite à votre demande d'avis relative au projet susvisé, et après examen des éléments portés au dossier, le rapporteur préventionniste a établi ses conclusions sous la forme d'une étude que vous trouverez ci-après.

Pour le directeur départemental
des services d'incendie et de secours
chef du corps départemental
et par délégation
le chef du service prévention investigation incendie



SERVICE DÉPARTEMENTAL D'INCENDIE ET DE SECOURS DES PYRÉNÉES-ORIENTALES
Service Prévention

ETUDE DE DOSSIER LOTISSEMENT
N° 2021/001364

Code :	LT10600120-000
Etablissement :	LOTISSEMENT LES FEIXES II
Adresse :	LIEU-FIT LES FEIXES
Commune :	MAUREILLAS LAS ILLAS
Dossier :	PAM 10619B0001 2
Objet :	Modification N°2 d'un aménagement d'un lotissement
Demandeur :	Mme Marine SERVAIS
Date d'instruction :	15/03/2021
Affaire suivie par :	Lieutenant AFONSO JACQUES

I - DESCRIPTION

Historique

- 18/05/2020 : Etude PA 10619B0001 1 relative à un avis sur permis de lotir 54 lots.

Descriptif

Le projet consiste en la modification de l'aménagement d'un lotissement composé de 54 lots à bâtir situés au lieu-dit « Les Feixes » sur la commune de Maureillas-las-Illas. L'emprise de l'opération est d'une surface de 27 343 m² cadastrée Section AN n° 28.

Le projet jouxte, au Nord, le lotissement « Les Feixes », au Sud, le cami de les Burgueres composé d'habitat diffus et de la « Résidence du champ », et, à l'Est, le lotissement du « Camp de la Creu ».

Une partie du projet est situé en zone PPRIF établi sur la commune.

Les modifications concernent, à la marge, des modifications de plans, l'ajout d'information sur le règlement ou la modification des hauteurs constructible pour les R+0, R+1 et R+2 sur le règlement.

Ce permis d'aménagé ne modifie pas le programme des travaux prévu sur le PA10619B00011.

Les accès et la défense extérieure contre l'incendie ne sont pas modifiés.

II - REGLEMENTATION

Code de l'urbanisme – Article R 111.4

III - PRESCRIPTIONS

CODE	PRESCRIPTIONS
<u>PP1</u>	S'assurer que les prescriptions LT1, LT4, LT5, LT7, LT8 et PPRIF.3, de l'étude 2020/001530 en date du 18/05/2020 soient entièrement levées.

IV - CONCLUSIONS DU PREVENTIONNISTE

Compte tenu des éléments qui lui ont été communiqués, le rapporteur estime que le projet sera en conformité avec la réglementation applicable par l'exécution des prescriptions ci-dessus mentionnées.

Le rapporteur préventionniste,

Lieutenant AFONSO JACQUES

NOTA BENE : les conditions de l'accessibilité des secours et de la défense extérieure contre l'incendie de ce lotissement pourront être redéfinies, en adéquation avec l'évolution de l'urbanisme et des implantations futures, à l'occasion de consultations ultérieures.

