

date de dépôt : **02/08/2019**

demandeur : **SAS HECTARE**

représenté par **Monsieur KOELH Didier**

pour : **création d'un lotissement de huit terrains à bâtir**

adresse terrain : **rue des Rachalans**

à Marguerittes (30320)

ARRETE U-168-19
accordant un permis d'aménager
au nom de la commune de Marguerittes

Le Maire de Marguerittes,

Vu la demande de permis d'aménager pour la création d'un lotissement de huit terrains à bâtir présentée le 02 août 2019, par la SAS HECTARE représentée par Monsieur KOELH Didier, demeurant 160 Avenue de la Bouvine à NIMES (30900) ;

Vu l'objet de la demande :

- pour la création d'un lotissement de huit terrains à bâtir ;
- sur un terrain cadastré section AY numéro 337p, situé rue des Rachalans à Marguerittes (30320) ;

Vu le Code de l'Urbanisme ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 06/03/2014, modifié le 15/04/2015, et notamment le règlement de la zone UCL ;

Vu le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) Vistre approuvé par arrêté préfectoral le 04/04/2014, qui situe le projet en zone urbaine en partie aléa (M-U) et en partie sans aléa dite « zone blanche » ;

Vu les cartes d'aléas issues du Porter à Connaissance (PAC) VISTRE de 2011, qui situent la parcelle dans une zone urbaine hors ruissellement pluvial ;

Vu l'avis favorable des Architectes Bâtiments de France (ABF) du 08/08/2019 ;

Vu l'avis d'ENEDIS en date du 03/09/2019 ;

Vu l'avis de Nîmes Métropole-Direction Eau et Assainissement en date du 12/12/2019 ;

Vu la demande de pièces complémentaires en date du 14/09/2019 ;

Vu les pièces complémentaires reçues le 12/11/2019 ;

Vu la notice hydraulique jointe au projet ;

Vu le Code de l'Environnement ;

Vu l'ordonnance n° 2016-364 du 25 mars 2016 relative à l'articulation des procédures d'autorisation d'urbanisme avec diverses procédures relevant du Code de l'Environnement ;

Considérant que le PLU prévoit en secteur UCL « en cas de réalisation d'un programme de logements, 30% de ce programme doit être affecté à des logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat »,

Considérant que le permis d'aménager présenté ne prévoit pas la création de logements locatifs sociaux,

Considérant cependant que le pétitionnaire du permis d'aménager a réalisé une première opération sur une parcelle du même secteur située en zone UBL du PLU où 30% de LLS étaient demandés mais où le porteur du projet a réalisé un programme de 100% de logements locatifs sociaux,

Considérant de ce fait que l'obligation de réalisation de 30% de LLS a bien été respectée au regard de l'ensemble de l'aménagement de ce secteur,

Considérant que le projet est conforme aux règles d'urbanisme.

ARRETE

Article 1

Le dossier a été instruit pour une puissance de raccordement de 8 x 12 kVA monophasé.

Article 2

L'autorisation d'urbanisme ne pourra être mise en œuvre qu'après avoir réalisé les formalités relevant de la police de l'eau (Loi sur l'eau- Code de l'Environnement).

Article 3

Le permis d'aménager est ACCORDE sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées à l'article 2.

Marguerittes, le 20/12/2019

Pour le Maire,
L'Adjoint délégué à l'Urbanisme
Philippe MELEDER



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

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'Etat. 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 à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de 24 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.