

**MAIRIE
DE PERPIGNAN**

PERMIS D'AMENAGER
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Demande déposée le 29/04/2014, modifiée les 07/10/2014 et 19/12/2014, complétée le 06/03/2015.

N° PA 66136 14 P0003 A02

Par : SA Hectare
Demeurant à : 1 Boulevard Kennedy
66100 PERPIGNAN
Représentée par : M. Gilles FERRANTE
Pour : Création d'un lotissement
Sur un terrain sis à : Rue François Broussais à Perpignan
HP49, HP191, HP194, HP326

Surface du terrain : 22 275 m²
Surface de plancher : 8 910 m²
Nombre de lots : 41
Nombre de tranches : 2
Destination : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat et services publics

Lotissement « Les Allées du Mas Canteroux »

LE MAIRE :

Vu la demande de modificatif en cours d'instruction du permis d'aménager susvisé.
Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 441-1 et suivants, R 441-1 et suivants.
Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 20/12/2007, modifié le 25/06/2014.
Vu la réponse d'ERDF Accueil Urbanisme en date du 30/09/2014.
Vu l'avis favorable avec prescriptions de la Direction Départementale des Services d'Incendie et de Secours en date du 05/09/2014.

ARRETE

ARTICLE 1 : Le permis d'aménager est ACCORDE pour le projet décrit dans la demande susvisée. La société Hectare représentée par M. Gilles FERRANTE, est autorisée à lotir un terrain de 22 275 m², situé sur le territoire de la Commune de Perpignan, rue François Broussais, dans les conditions fixées par l'ensemble des documents annexés au présent arrêté.

Le lotissement aura pour dénomination : « Les Allées du Mas Canteroux ».

ARTICLE 2 : La division des lots et l'édification des constructions devront se conformer aux règles définies par les plans incluses au dossier annexé au présent arrêté. Le nombre de lots maximum réservés à la vente est fixé à 41, en deux tranches. La surface de plancher maximale sur l'ensemble du lotissement est fixée à 8 910 m². Le présent lotissement est destiné à recevoir des habitations dont 20% affectés à la réalisation de logements locatifs sociaux. Les constructions complémentaires à destination d'hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat et services publics autorisés ne pourront excéder 15% de la surface de plancher de l'opération.

ARTICLE 3 : Le découpage en deux tranches sera conforme au plan de composition. Ces tranches seront fonctionnelles pour ce qui concerne les VRD.

la tranche 1 comprendra ; les lots 3 à 21, 40 et 41 réservés à l'habitation limitée à 1 logement par lot ; le bassin de rétention paysager et les espaces verts ; les lots 1 et 2 réservés à hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat ou services publics pour une surface de plancher ne pouvant excéder 15% de la surface de plancher de l'opération ; les VRD desservant cette tranche.

la tranche 2 comprendra : les lots 22 à 28, 30 à 39 réservés à l'habitation limitée à 1 logement par lot ; le lot 29 réservé à la réalisation de 15 logements locatifs sociaux pour une surface de plancher ne pouvant être inférieure à 20% de la surface de plancher de l'opération affectée à l'habitation ; les VRD desservant cette tranche dont une palette de retournement en extrémité.

L'attribution de la surface de plancher sera gérée et répartie par le lotisseur sous sa responsabilité en fonction de ce qui précède.

CAA-Marseille 1702030 - reçu le 17/01/2015 (copie et enregistrement)

ARTICLE 4 : Avant tout commencement des travaux, les dossiers d'exécution seront préalablement soumis à l'accord des services techniques responsables des Voiries, Réseaux Divers et des Espaces Verts. Ces services qui pourront à tout moment contrôler l'exécution des travaux seront avertis de l'ouverture des chantiers ainsi que la Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme - Division Application du Droit des Sols (tel : 04 68 66 30 88). Ils seront avisés de la réception des travaux. Les plans de récolement seront produits à l'appui de la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT).

ARTICLE 5 : Prescriptions de Monsieur le Directeur Départemental des Services Incendie et de Secours : La défense en eau contre l'incendie en vue de la protection d'immeubles d'habitation doit être réalisée par un réseau de distribution spécifique doté de poteaux d'incendie de 100 mm normalisés (NFS 61-213 et NFS 62-200), présentant un débit minimum de 1 000 litres par minute sous une pression dynamique résiduelle de un bar et implantés dans les conditions suivantes :

- pour la défense d'immeubles d'habitations de la 1^{ère} et 2^{ème} famille, à moins de 150 mètres de l'accès de chaque immeuble.
- pour la défense d'immeubles d'habitations de la 3^{ème} famille A, à moins de 150 mètres de l'accès de chaque immeuble.
- pour la défense d'immeubles d'habitations de la 3^{ème} famille B, à moins de 60 mètres des demi-raccords d'alimentation des colonnes sèches.
- pour la défense d'immeubles d'habitations de la 4^{ème} famille, à moins de 60 mètres des demi-raccords d'alimentation des colonnes sèches.

En outre, les poteaux d'incendie devront être situés à une distance inférieure à 5 m d'une chaussée accessible en permanence aux véhicules des services d'incendie et de secours et de lutte contre l'incendie, et la distance à parcourir entre le poteau d'incendie et le bâtiment à défendre devra comporter une voie minimale de 1,80 m.

Les portails obturant l'accès aux bâtiments et résidences pourront être déverrouillés depuis l'extérieur par les sapeurs-pompiers au moyen des outils dont ils disposent habituellement.

Les hydrants devront être constamment entretenus en état de fonctionnement et contrôlés annuellement par la société concessionnaire de distribution.

Permettre l'accessibilité du lotissement aux engins de secours et de lutte contre l'incendie par des voies comportant une chaussée répondant aux caractéristiques suivantes :

- largeur de 3 m.
- force portante calculée pour un véhicule de 160 kilo-newton (dont 90 kilo Newton maximum sur l'essieu avant ; les deux essieux étant distants de 3,60 m).
- rayon intérieur minimum de 11 m.
- sur largeur $S=15/R$ dans les virages de rayon intérieur, inférieur à 50 m.
- hauteur libre de 3,50 m.
- pente inférieure à 15%.

Les sections de voie utilisables pour la mise en station des échelles aériennes devront en outre présenter les caractéristiques suivantes :

- longueur minimale de 10 m.
- largeur libre minimale de la chaussée est portée à 4 m.
- pente maximum est ramenée à 10 %.
- résistance au poinçonnement de 100 kilo-newton sur une surface circulaire de 0,20 m de diamètre.

ARTICLE 6 : VOIRIE :

Rappel de l'article 4 : avant tout commencement des travaux, et ce, suffisamment longtemps à l'avance, les dossiers d'exécution seront préalablement soumis à l'accord des services responsables de la voirie (☎ 04 68 66 32 07), notamment pour ce qui concerne ; les constitutions de chaussée ; les caractéristiques des matériaux ; les pentes transversales et longitudinales minimales des chaussées et les raccordements aux changements de déclivités. En tout état de cause, la rampe Est du passage piétons en plateau surélevé s'achèvera en limite de la première tranche après l'accès aux lots 21 et 40.

ARTICLE 7 : ECLAIRAGE PUBLIC :

Rappel de l'article 4 : avant tout commencement des travaux, et ce, suffisamment longtemps à l'avance, les dossiers d'exécution seront préalablement soumis à l'accord des services responsables de l'éclairage public (☎ 04 68 66 32 51), notamment pour ce qui concerne ; le choix du type (caractéristiques, marques) des luminaires retenus ; la section des câbles ; la position des fourreaux en traversées de chaussées et les dispositifs pour commande à distance de l'allumage et extinction.

ARTICLE 8 : INFRASTRUCTURES DE TELECOMMUNICATIONS :

Le cahier des charges techniques pour infrastructure de télécommunications annexé à la délibération du Conseil Municipal de la Ville de Perpignan en date du 31 mai 2007 sera respecté en tous points. Les infrastructures destinées à accueillir les réseaux de télécommunications seront remises à la Ville de Perpignan. Les tampons des chambres LIT porteront le logo de la Ville de Perpignan.

ARTICLE 9 : ESPACES VERTS :

- Rappel de l'article 4 : avant tout commencement des travaux, et ce, suffisamment longtemps à l'avance, les dossiers d'exécution seront préalablement soumis à l'accord des services techniques responsables des Espaces Verts (☎ 04 68 66 35 85 / Fax 04 68 66 37 41) notamment pour ce qui concerne ; les espèces plantées et leurs emplacements, les volumes des fosses de plantation ; les apports de terre végétale ; les amendements à prévoir ; les types d'arrosages envisagés en fonction des différentes plantations ; les calculs de pertes de charges dans les réseaux d'arrosage. Le lotisseur se conformera aux prescriptions du règlement des lotissements disponible à la Direction de l'Environnement de la Ville.

Rappel de la garantie de reprise et d'entretien :

La garantie de reprise et d'entretien s'applique depuis le jour de la plantation jusqu'au 1er du mois de juin suivant (1er constat de reprise), puis, pour une période de deux ans à compter de cette date. A l'issue de cette seconde période interviendra un second constat de reprise. Elle comprend l'entretien des espaces verts (y compris système d'arrosage) et des plantations dans les règles de l'art et le remplacement des végétaux morts.

ARTICLE 10 : Prescriptions de PERPIGNAN MEDITERRANEE COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION pour ce qui concerne les RESEAUX HYDRAULIQUES :

- Rappel de l'article 4 : avant tout commencement des travaux, et ce, suffisamment longtemps à l'avance, les dossiers et plans d'exécution seront préalablement soumis à l'accord des services responsables des réseaux hydrauliques. Les prescriptions techniques seront définies avec le Département de l'Environnement et de l'Équipement Durable du Territoire de Perpignan Méditerranée Communauté d'Agglomération. Les servitudes de passage des conduites et fossés en terrain privé seront confirmées par acte notarié.

Eau potable : Les raccordements au réseau public et la pose des compteurs seront réalisés par le gestionnaire du réseau aux frais de l'aménageur. Les compteurs seront implantés en limite de propriété sur le domaine public.

En tout état de cause un maillage du réseau d'eau potable sur la rue Guy de Chauliac sera réalisé.

Eaux usées : Les raccordements de cette opération au réseau public seront réalisés sous le contrôle du gestionnaire du réseau aux frais de l'aménageur.

Eaux pluviales : Les eaux de ruissellement des parcelles seront ramenées aux caniveaux des voies. Les regards de visite seront équipés de fosse de décantation de 0,30 m de profondeur.

Canaux & rivières : Tous croisements de canaux cuvelés devront se faire à 0,40 m minimum des génératrices inférieures ou supérieures de l'ouvrage.

Prescriptions techniques communes : Tous les croisements de réseaux nécessitent une garde de 0,20 m minimum entre génératrices, le recouvrement entre la génératrice supérieure et la chaussée finie sera de 0,80 m minimum. Les regards de visite seront de diamètre 1000 mm type pamrex ou équivalent. Les grillages d'avertisseurs aux couleurs appropriées seront mis en place sur tous les réseaux. Pour les Eaux Usées, les pentes minimales acceptables seront de 3 mm par mètre, les canalisations seront réalisées en fonte ou en PRV sur toutes les profondeurs supérieures ou égales à 2,50 m du sol fini de la voie projetée. Une inspection télévisée du réseau sera réalisée. Les plans de récolement fournis pour les trois réseaux seront composés d'un calque au 1/200°, d'un tirage papier et d'un support informatique. Pour les réseaux destinés à être incorporés dans le domaine public, le lotisseur devra impérativement se rapprocher du Pôle Gestion des Eaux de la Communauté d'Agglomération afin de se conformer à ses prescriptions techniques.

Les avaloirs comporteront un décanneur de 0,30 m minimum. Les cuves seront étanches, en béton préfabriqué, coulé en place ou en PVC/PEBD. Les branchements d'avaloirs seront réalisés en canalisation PVC CR8 de 315 mm de diamètre avec raccordement par carottage et joint de type forsheda ou manchons de scellement.

Piscines : Une disconnection d'avec le réseau d'alimentation en eau potable doit obligatoirement être mise en place. Seuls les rejets de lavage du filtre peuvent être raccordés au réseau d'évacuation des eaux usées. La vidange de la piscine vers le réseau d'évacuation des eaux pluviales ne pourra être autorisée qu'après l'établissement d'une convention tripartite entre le demandeur, le gestionnaire du réseau et Perpignan Méditerranée Communauté d'Agglomération.

Bassin de rétention : L'entretien des ouvrages de rétention reste à la charge du lotisseur puis à sa suite à l'association syndicale des colotis jusqu'au classement dans le domaine public des voies et espaces communs du lotissement constaté par un procès-verbal d'intégration parmi les ouvrages entretenus par le Pôle Gestion des Eaux de Perpignan Méditerranée Communauté d'Agglomération.

En tout état de cause, le pétitionnaire devra fournir avant démarrage des travaux, les plans d'exécution du bassin et le détail des ouvrages de régulation. Les eaux correspondant au débit de fuite du bassin, ainsi que les eaux de surverse devront être raccordées au réseau diamètre 1200 en aval de la rue Broussais.

ARTICLE 11 : Prescriptions de PERPIGNAN MEDITERRANEE COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION pour ce qui concerne la VALORISATION DES DECHETS :
Les containers seront conformes au cahier des charges de PMCA. Le volume des containers sera calibré en fonction du nombre d'usagers.

ARTICLE 12 : RESEAU DE DISTRIBUTION D'ELECTRICITE.

L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que la puissance de raccordement pour laquelle ce dossier a été instruit est de 942 kVA triphasé. Sur la base de cette puissance, une extension du réseau de distribution électrique sera nécessaire pour alimenter le lotissement. En outre le présent projet nécessite la création d'un poste de transformation sur le terrain d'assiette de l'opération à la charge de l'aménageur et d'ERDF.
En conséquence toute demande de puissance électrique supérieure à celle déclarée par le pétitionnaire qui entraînerait une extension de réseau serait alors à sa charge.

ARTICLE 13 : Les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en souterrain.

ARTICLE 14 : CADUCITE DU LOTISSEMENT (art. L.442-9 du Code de l'Urbanisme) :

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés du présent lotissement cesseront de s'appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance de la présente autorisation.

ARTICLE 15 : En périphérie du lotissement, les articles 6 et 7 du règlement de la zone AU2 du Plan Local d'Urbanisme réglementant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (pour l'article 6) et aux limites séparatives (pour l'article 7) s'appliquent.

ARTICLE 16 : Monsieur le Directeur Général des Services est chargé de l'exécution du présent arrêté.

PRÉFECTURE
PYRÉNÉES ORIENTALES
13 MARS 2015
COURRIER

Le Maire,
Pour le Maire,
l'Adjoint délégué
09 MARS 2015
Pierre PARRAT

OTAS :

B. : Un dossier au titre de la loi sur l'eau doit être déposé à la Préfecture des Pyrénées-Orientales (DCLR Bureau Environnement).

B. : Par arrêté préfectoral en date du 07/11/1998 et du 16/04/1999, la propriété est située à moins de 250m d'une voie classée en 2ème catégorie. Cette disposition implique obligatoirement la mise en œuvre d'un traitement acoustique vis à vis du bruit routier induit. Les modalités réglementaires à adopter sont regroupées dans l'arrêté ministériel du 30/05/1996, relatif aux modalités de classement des infrastructures de transport.

Conditions dans lesquelles la présente autorisation devient exécutoire :

Vous pouvez commencer les travaux autorisés dès la date à laquelle cette autorisation vous a été notifiée, sauf dans le(s) cas particulier(s) suivant(s) :

Une autorisation relevant d'une autorité décentralisée n'est exécutoire qu'à compter de la date à laquelle elle a été transmise au préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale doit vous informer de la date à laquelle cette transmission a été effectuée.

Si votre projet est situé dans un site inscrit vous ne pouvez commencer les travaux qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie.

- si l'arrêté mentionne que votre projet fait l'objet d'une prescription d'archéologie préventive alors les travaux ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution des prescriptions d'archéologie préventive.

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

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

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

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

- **DUREE DE VALIDITE :** L'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de deux ans à compter de la notification de l'arrêté. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. Toutefois le décret n° 2014 - 1661 du 29/12/2014 a porté à trois ans la durée de validité des autorisations d'urbanisme délivrées avant le 31 décembre 2015.

L'autorisation peut être prorogée, c'est à dire que sa durée de validité peut être prolongée, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué.

Vous devez formuler votre demande de prorogation sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroger. Votre demande en double exemplaire doit être :

- soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal,

- soit déposée contre décharge à la mairie.

- **DROITS DES TIERS :** La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement ...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.

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

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

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