

REPUBLIQUE FRANCAISE

COMMUNE de LES ANGLES

Affiché le

15 MARS 2022

Retiré le

DOSSIER : N° PA 066 004 20 D0003 M01

Déposé le : **21/12/2021**

Demandeur : **SARL HMC représentée par Mr ASTAING Michel**

Nature des travaux : **Lotissement « Domaine Montclair 2 » 13 lots**

Sur un terrain sis à : **MOLLERA DE LA BALIU à LES ANGLES (66210)**

Référence(s) cadastrale(s) : **4 A 3018, 4 A 3019, 4 AI 131, 4 AI 64**

ARRÊTÉ

accordant un permis d'aménager modificatif au nom de la commune de LES ANGLES

Le Maire de la Commune de LES ANGLES

VU la demande de permis d'aménager modificatif présentée le 21/12/2021 par SARL HMC représentée par Mr ASTAING Michel,

VU l'objet de la demande

- pour Modification du périmètre de l'opération, du nombre de lots (13 au lieu de 12 et de leurs superficies, modification du bassin de rétention, du positionnement de l'aire de retournement et de demande de travaux différés avec garantie financière d'achèvement des travaux pour demande de vente anticipée des lots ;
- sur un terrain situé MOLLERA DE LA BALIU à LES ANGLES (66210) ;
- pour une superficie des terrains à aménager de 7 256 m²;

VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants, et notamment ses articles R442-1 et suivants et R421-18 et suivants, relatifs aux lotissements et divisions de propriétés ;

VU le Code de l'Urbanisme, notamment l'article R423-6 ;

VU le Code de l'Urbanisme, notamment l'article R111-2 et l'article L.425-14 ;

VU le Code de l'Urbanisme, notamment l'article R111-4 ;

VU l'article L.332-15 du Code de l'Urbanisme ;

VU le Code de l'environnement et notamment les articles R214-18, R214-53 ;

VU la loi n°85-30 du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne ;

VU le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Les Angles approuvé par délibération en date du 19/12/2018 ;

VU en particulier le règlement de la zone UB du Plan Local d'Urbanisme ;

VU la demande de permis d'aménager initial PA N° 066 004 20 D0003 accordé en date du 16/03/2021 ;

VU l'arrêté N°P/URB/0001/2022 en date du 31/01/2022 autorisant la vente par anticipation des lots Lotissement « Domaine Montclair 2 » sous garantie délivrée le 25/10/2021 par la Banque Populaire du Sud ;

VU l'engagement du demandeur de terminer les travaux du Lotissement « Domaine Montclair 2 » au plus tard le 31 décembre 2022 ;

VU l'avis favorable avec réserves de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer - Service Eau et Risques en date du 22/12/2020 et l'avis favorable tacite en date du 25/01/2022 ;

VU l'avis favorable de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer - Service Environnement Forêt Sécurité Routière en date du 22/12/2020 ;

VU l'avis Favorable de la Direction Régionale des Affaires Culturelles du Languedoc Roussillon - Service Régional d'Archéologie en date du 11/01/2021 ;

VU l'avis Favorable avec prescriptions du Service Départemental des Services Incendie et de Secours en date du 13/01/2020 et l'avis favorable en date du 05/01/2022 ;

VU l'avis Favorable avec prescriptions de la Régie des Eaux en date du 21/01/2021 et l'avis favorable avec prescriptions du 31/01/2022 ;

VU l'avis ENEDIS émis en date du 21/01/2021, pour une puissance de raccordement de 144 kVA raccordable avec une extension HTA de 560 m sur le domaine public ainsi que la création d'un poste HTA/BT (prévoir un emplacement nécessaire de 20m2 pour futur poste de distribution publique), indiquant une contribution financière de 77 520,96 € HT ;

VU l'accord de Mr ASTAING Michel représentant la SARL HMC en date du 16/03/2021 de prendre à sa charge la totalité du financement d'extension du réseau ENEDIS pour un montant de 77 520,96 € HT ainsi que le financement des raccordements individuels au réseau d'alimentation en eau potable, des réseaux de télécommunication, de l'évacuation et du traitement des eaux et des matières usées et de l'éclairage conformément à l'article L332-15 du Code de l'Urbanisme ;

VU l'avis ENEDIS **pour le permis de construire modificatif** émis en date du 31/01/2022 pour une puissance de raccordement de 156 kVA triphasé (1 lot de plus soit 13 lots au total) raccordable avec une extension HTA de 560 m sur le domaine public ainsi que la création d'un poste HTA/BT ;

CONSIDERANT l'article L.332-5 du code de l'urbanisme, l'autorité qui délivre l'autorisation de construire, d'aménager, ou de lotir exige, en tant que de besoin, du bénéficiaire de celle-ci la réalisation et le financement de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction, du terrain aménagé ou du lotissement, notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation en eau, le gaz et l'électricité, les réseaux de télécommunication, l'évacuation et le traitement des eaux et matières usées, l'éclairage, les aires de stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux et les espaces plantés ;

Les obligations imposées par l'alinéa ci-dessus s'étendent au branchement des équipements propres à l'opération sur les équipements publics qui existent au droit du terrain sur lequel ils sont implantés et notamment aux opérations réalisées à cet effet en empruntant des voies privées ou en usant des servitudes ;

Toutefois, en ce qui concerne le réseau électrique, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition est redevable de la part de la contribution prévue au troisième alinéa du II de l'article 4 de la loi n°2000-108 du 10 Février 2000 relative à la modernisation et au développement du service public de l'électricité codifiés aux articles L342-6 et L342-11 du code de l'énergie , correspondant au branchement et à la fraction de l'extension du réseau située sur le terrain d'assiette de l'opération, au sens de cette même loi et des textes pour son application ;

CONSIDERANT que la SARL HMC représentée par Mr Michel ASTAING, s'est engagé à prendre à sa charge le financement de l'extension de réseau ;

CONSIDERANT que le projet concerne la modification de l'aménagement d'un lotissement passant de 12 lots à 13 lots à usage d'habitation et modifiant leurs superficies ;

CONSIDERANT qu'il est prévu également la modification du bassin de rétention en stockage sous voirie avec réseau de surverse et de l'aire de retournement ;

CONSIDERANT que le projet est conforme à l'ensemble des dispositions législatives et réglementaires applicables ;

ARRÊTE

Article 1.

Le présent Permis d'Aménager modificatif est **ACCORDE** sous réserve du respect des conditions particulières mentionnées à l'article 2

Article 2.

Eau Potable : chacune des habitations devra être desservie par un réseau spécifique mis en place dans le lotissement et provenant du réseau communal d'eau potable situé Rue des Framboises. Le réseau devra être posé par le pétitionnaire dans les règles de l'art à une profondeur adaptée à l'altitude de la commune. Il devra faire l'objet d'une réception de travaux avec remise de plans de recollement, fiche des matériaux et matériels mis en place et résultats des tests d'étanchéité et de potabilité. Le pétitionnaire devra faire la demande écrite à la commune pour la mise en place des compteurs d'eau avant le début des travaux. Les travaux du branchement au réseau public et de la pose des compteurs seront réalisés par la commune et aux frais du pétitionnaire. Une purge permanente est existante en bout de réseau rue des framboises, celle-ci doit être déplacée en bout du futur réseau, objet du projet (le parage et le compteur en place peuvent être réutilisés).

Assainissement : Les réseaux devront être posés par le pétitionnaire dans les règles de l'art. Ils devront faire l'objet d'une réception de travaux avec remise de plans de recollement, fiche des matériaux et matériels mis en place, tests d'étanchéité, tests de compactage et inspection télévisuelle. Le réseau passera par la piste Baliu (côté droit en descendant) pour se raccorder sur le réseau de l'Avenue de Mont-Louis. Les branchements seront réalisés par la commune à la demande du pétitionnaire et à ses frais.

Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales par des dispositifs adaptés et qui permettent l'évacuation directe et sans stagnation de ces eaux vers le réseau qui passera par la piste Baliu (côté droit en descendant) pour se raccorder sur le réseau de l'Avenue de Mont-Louis. Ce réseau doit être correctement dimensionné et doit permettre de supporter le passage d'engins de chantier Celui-ci doit également permettre la récupération des eaux de la purge permanente du réseau eau potable.

Le pétitionnaire devra prendre contact avec la commune (Régie de l'eau et de l'assainissement) avant le début du chantier pour déterminer avec précision les travaux à réaliser.

Article 3.

La division en lots et l'édification des constructions devront se conformer aux règles définies par les pièces annexées au présent arrêté et notamment le règlement et le plan de composition. Le nombre de lots dont la réalisation est autorisée est de 13. La surface de plancher maximale envisagée indiquée est de 5 792 m². La constructibilité de l'opération sera déterminée par l'aménageur à la vente (ou à la location) de chaque lot. Dans ce cas, le lotisseur devra fournir un certificat aux constructeurs. Ce certificat sera émis et joint à la demande de chaque permis de construire.

Article 4.

Les travaux d'équipements et viabilité du lotissement définis dans le programme des travaux annexés au présent arrêté devront être commencés dans un délai de 36 mois à compter de la date du présent arrêté et ne pas être interrompus pendant plus d'un an. Le demandeur s'est engagé à terminer les travaux du Lotissement « Domaine Montclair 2 » au plus tard le **31 décembre 2022**. A défaut, le présent arrêté sera caduc. Les travaux d'équipements seront réalisés en accord avec les services gestionnaires ou concessionnaire des réseaux. Les travaux seront réalisés en une seule tranche. A l'issue des travaux,

l'aménageur devra obligatoirement apporter un plan de récolement faisant apparaître la position de tous les réseaux, y compris les branchements, qui sera adressé et remis à la commune dès la réception.

Article 5.

Le projet fait l'objet d'une demande de vente ou de location des lots par anticipation sous garantie financière de la Banque Populaire du Sud délivrée le 25/10/2021.

Article 6.

Des permis de construire ne pourront être délivrés pour des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre du lotissement qu'à compter du dépôt de l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement, constaté conformément aux articles R.462-1 à R462-10 du Code de l'urbanisme. Une attestation de non opposition à la DAACT devra le cas échéant être apportée au dossier de permis de construire. Cette attestation sera délivrée par la Mairie et communiquée au lotisseur ;

Article 7.

Il est annexé un règlement propre au lotissement « Domaine Montclair 2 ». L'édification des constructions devront se conformer aux dispositions contenues dans les pièces annexées au présent arrêté ;

Article 8.

Les prescriptions de la Direction Départementale des Services d'Incendie et de Secours (avis ci-joint) sont maintenues et devront être rigoureusement respectées notamment les points HAB1-2DI Important, HAB1-2DI Ordinaire, PP 1, LT 4, LT 5, LT 8, LT 6. Pour le PP1 à noter la lever des prescriptions en date du procès-verbal du 13/01/2021 ;

Article 9.

Les prescriptions de l'unité Prévention des risques, service de l'eau et des risques, de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) au titre de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme pour la prise en compte du risque (avis ci-joint) sont maintenues et devront être rigoureusement respectées notamment la réalisation d'une étude géotechnique adaptée G1 puis G2.

Au regard de l'analyse des risques du service RTM (avis ci-joint), le terrain objet de la demande est situé en zone à risque de glissement de terrain et de ravinement dont les niveaux d'aléas sont respectivement qualifiés de faible pour le premier et de moyen pour le second.

Au regard de la situation en zone de sismicité 4, la prise en compte des règles parasismiques est impérative dans ce projet.

Le déplacement du bassin de rétention devra faire l'objet d'une déclaration au titre de la loi sur l'eau. A ce titre, il est ainsi rappelé les termes de l'article L. 425-14 du code de l'urbanisme qui dispose :

« Sans préjudice du second alinéa de l'article L181-30 du code de l'environnement, lorsque le projet est soumis à autorisation environnementale, en application du chapitre unique du titre VIII du livre 1^{er} du même code, ou à déclaration, en application de la section 1 du chapitre IV du titre 1^{er} du livre II dudit code, le permis ou la décision de non-opposition à la déclaration préalable ne peut pas être mis en œuvre :

- avant la délivrance de l'autorisation environnementale mentionnée à l'article L.181-1 du même code ;
- avant la décision d'acceptation, pour les installations, ouvrages, travaux et activités soumis à déclaration en application du II de l'article L.214-3 du même code. »

Les prescriptions de RTM ci-jointes devront être prises en compte ;

Article 10.

Les prescriptions relatives aux dispositions constructives émises, au titre du Règlement du Plan Local d'Urbanisme, sont maintenues et seront entièrement respectées, à savoir :

Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques :

« Pour les constructions annexes affectées au stationnement des véhicules, dissociées de la construction principale, un recul minimum de 2.00 mètres **en débord de toit** par rapport aux emprises publiques ou voies ouvertes à la circulation routière publique est admis. »

Clôtures : Les **murs de soutènements** doivent être habillés ou composés de pierres naturelles **maçonnées**. Les enrochements non maçonnés et les murs banchés bruts sont interdits.

Stationnement : 50 % du stationnement sera intégré dans le volume bâti. En cas de dénivelé important, les emplacements couverts pourront être situés dans un bâtiment annexe intégré au talus.

LES ANGLÉS, le 14/03/2022

Le Maire,

Michel POUDADE



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

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.

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 trois ans 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.

L'autorisation peut être prorogée par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée de l'autorisation pour laquelle vous demandez la prorogation, au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) bénéficiaire du permis 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.

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