



**PRÉFET
DES PYRÉNÉES-
ORIENTALES**

**Liberté
Égalité
Fraternité**

Commune de Saint-Pierre-dels-
Forcats

dossier n° PA 066 188 22 D0001

date de dépôt : 20 mai 2022

affiché le 20 juin 2022

demandeur : SARL TESSLA INVEST

représentée par Monsieur TASSEL Eric

pour : lotissement Le Clos Del Baille. 20 lots
comprenant 18 lots à destination d'habitation
individuelle / 1 macro-lot à destination de semi-
collectif de logements / 1 lot mixte à destination
logement/restaurant

adresse terrain : ROUTE DE LA FORET
à Saint-Pierre-dels-Forcats (66210)

ARRÊTÉ N° 2022 / 060

**accordant un permis d'aménager
au nom de la commune de Saint-Pierre-dels-Forcats**

Le maire de Saint-Pierre-dels-Forcats,

Vu la demande de permis d'aménager présentée le 20 mai 2022 par SARL TESSLA INVEST représentée par TASSEL Eric demeurant 82 ENCLOS HENRI MATISSE, Mauguio (34130);

Vu l'objet de la demande :

- pour lotissement le Clos Del Baille. 20 lots comprenant 18 lots à destination d'habitation individuelle / 1 macro-lot à destination de semi-collectif de logements / 1 lot mixte à destination mixte de logement/restaurant ;
- sur un terrain situé ROUTE DE LA FORET, à Saint-Pierre-dels-Forcats (66210) ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les règles générales d'urbanisme et en particulier l'article L122-1 et suivants (loi montagne) ;

Vu la loi n°2001-44 du 17/01/2001 modifiée par les lois n°2003-707 du 01/08/2003 et n°2004-804 du 09/08/2004 relatives à l'archéologie préventive ;

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

Vu la plan local d'urbanisme approuvée en date du 10/05/2016 ;

Vu la mise à jour modifiant les SUP par arrêté du 25/01/2019 ;

Vu l'arrêté préfectoral n°76-2022-0806 portant prescription d'un diagnostic d'archéologie préventive en date du 19/07/2022 ;

Vu l'avis favorable avec prescriptions de la Direction Départementale des services d'Incendie et de Secours en date du 27/06/2022 ;

Vu l'avis favorable avec recommandations de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer ;

Vu l'avis favorable sous réserves du Conseil Départemental en date du 22/07/2022 ;

Accusé de réception en préfecture
066-216601880-20220818-2022-060-AR
Date de réception préfecture : 18/08/2022

ARRÊTE

Article 1

Est autorisé le permis d'aménager dénommé "Le Clos del Baille" créant un lotissement composé de 20 lots dont 18 à destination d'habitation individuelle, 1 macro-lot à destination de semi-collectif de logements et 1 lot mixte à destination logement ou restaurant sur les terrains cadastrés A 286 , A288, A 289 et A 290 d'une superficie de 13 350 m² (treize-mille-trois-cent-cinquante mètres carrés) délimité au plan de composition PA4 dans les conditions annexées au présent arrêté ;

Article 2

Les terrains du projet sont concernés par la prescription d'un diagnostic d'archéologie préventive.

Les opérations (étude, prospections, sondages) prévues par l'arrêté préfectoral n°76-2022-0806 en date du 19/07/2022 seront rigoureusement respectées.

Les terrains d'emprise du projet sont exposés à un risque de ruissellement pluvial. Le projet génère une imperméabilisation du TN pouvant aggraver le ruissellement existant et induire des risques de ravinement ou de glissement de terrain.

Les prescriptions émises dans les avis ci-joints de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer, au titre des risques, seront intégralement respectées.

Article 3

Les prescriptions émises par le service départemental d'incendie et de secours et la direction des routes seront suivies rigoureusement ;

Article 4

Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 20 lots (18 destinés à l'habitat individuel, 1 lot destiné à l'habitat en semi-collectif et 1 lot destiné à un usage mixte d'habitat/activité) Le directeur général des services est chargé de l'exécution du présent arrêté.

La surface de plancher dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est de 4 620 m² (quatre-mille-six-cent-vingt mètres carrés).

Article 5

Les travaux d'équipement et de viabilité seront exécutés en accord avec les services techniques et les compagnies concessionnaires intéressés selon les directives que le lotisseur devra solliciter.

Article 6

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.

Article 7

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 justifié d'une garantie d'achèvement des travaux établie conformément à l'article R.442-13 du code de l'urbanisme.

Accusé de réception en préfecture 066-216601880-20220818-2022-060-AR Date de réception préfecture : 18/08/2022
--

Article 8

Les permis de construire pourront être accordés, en application de l'article R.442-18 du code de l'urbanisme :

- soit à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement constaté conformément aux articles R.462-1 à R.462-10 du code de l'urbanisme,

- soit à compter de la délivrance de l'autorisation de procéder à la vente des lots avant exécution des travaux, à condition, que les équipements desservant les lots soient achevés.

Article 9

La surface de plancher maximale sur l'ensemble du lotissement est de 4 620 m² (quatre-mille-six-cent-vingt mètres carrés).

Conformément à l'article R.442-11 du code de l'urbanisme, le lotisseur devra fournir aux attributaires des lots une attestation mentionnant l'indication de la surface de plancher constructible sur le lot, attestation qui devra être jointe à toute demande de permis de construire ;

Les aménagements prévus par le programme des travaux devront être commencés dans un délai de 3 ans à compter de la date du présent arrêté et ne pas être interrompus pendant plus d'un an. A défaut, le présent arrêté sera caduc ;

Article 10

Le présent arrêté sera, en application du 2ème 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 11

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

A SAINT PIERRE DES FORCATS

Le 18 Août 2022

Le maire,



NB : dans le cadre de l'application de la loi sur l'eau, le permis d'aménager ne pourra être mis en œuvre avant la décision d'acceptation de la déclaration au titre du code de l'environnement.

NB : Le projet se situe dans la zone 4 qui correspond à un risque de sismicité moyen. La construction devra respecter les exigences des décrets n°2010-1254 et n°2010-1255 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique et aux zones de sismicité.

Accusé de réception en préfecture
066-216601880-20220818-2022-060-AR
Date de réception préfecture : 18/08/2022

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. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr. 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 à l'article R.424-17 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 3 an(s) 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 deux fois pour une durée d'un an, sur demande de son bénéficiaire si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres auxquelles est soumis le projet n'ont pas évolué de façon défavorable à son égard. 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.