



**PRÉFET
DES PYRÉNÉES-
ORIENTALES**

**Liberté
Égalité
Fraternité**

Commune de Saint-Pierre-dels-
Forcats

dossier n° PA 066 188 22 D0002

date de dépôt : 20 juin 2022

affiché le 22 juin 2022

demandeur : RAVEL Michelle

pour : lotissement "RAVEL" comprenant 2 lots
à destination d'habitation et 1 place de
stationnement extérieur

adresse terrain : rue des Narcisses

lieu-dit La Coste

à Saint-Pierre-dels-Forcats (66210)

ARRÊTÉ N° 2022/080

**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 juin 2022 par Madame RAVEL Michèle domiciliée rue des Narcisses, lieu-dit La Coste à Saint-Pierre-dels-Forcats (66210) ;

Vu l'objet de la demande :

- pour lotissement dénommé "RAVEL" 2 lots à destination d'habitation ;
- sur un terrain situé rue des Narcisses, lieu-dit La Coste, 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 le 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 les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du secteur "Foun d'Albe" ;

Vu l'avis favorable avec prescriptions de la Direction Départementale des services d'Incendie et de Secours en date du 16/11/2022 ;

ARRÊTE

Article 1

Est autorisé le permis d'aménager dé"RAVEL" créant un lotissement composé de 2 lots à destination d'habitation, sur les terrains cadastrés A 910 et A 807 d'une superficie de 3 299 m² (trois mille deux cent quatre vingt dix neuf mètres carrés) délimité au plan de composition PA4 dans les conditions annexées au présent arrêté ;

Article 2

Les prescriptions émises dans l'avis ci-joint en annexe de la Direction Départementale des Services d'incendie et de secours seront rigoureusement respectées.

Article 3

Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 2 lots.
La surface de plancher dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est de 700 m² (sept cent mètres carrés).

Article 4

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 5

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 6

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

Article 7

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 8

La surface de plancher maximale sur l'ensemble du lotissement est de 700 m² (sept-cent 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 9

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 ;

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

A SAINT PIERRE DES FORCATS

Le 22 décembre 2022



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.

NB : La réalisation de votre projet donne lieu à versement de la Taxe d'Aménagement (part communale et part départementale).

Au titre de l'archéologie préventive, la redevance due pour les travaux autorisés s'élèvera à : (surface de plancher ou (et) forfaits installations et aménagements type stationnement, piscine, éolienne, emplacement camping... x 0,4%). Le montant de la redevance est établi en euros constants. Lors de l'établissement des titres de recettes, il sera procédé à l'actualisation en fonction de l'évolution de l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE à la date de la délivrance de l'arrêté de permis de construire.

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.