

MAIRIE DE LLUPIA Arrêtés d'urbanisme

Arrêtés d'urbanisme N° MA-U-2022-032

12 mai 2022

OBJET : PA 066101 21K0001 accordé

Le Maire de Llupia,

Vu la demande de permis d'aménager présentée le 27/09/2021 par la SAS LLUPIA AMENAGEMENT, représentée par Monsieur MOREAU Yohann, demeurant au 1066 avenue Eole, Tecnosud II 66100 Perpignan, et affiché le 27/09/2021

Vu l'objet de la déclaration (description) :

- création d'un lotissement dénommé « le Roc de Majorque »
- sur un terrain situé lieu-dit el Pou Vila à Llupia
- pour une surface de plancher de 19500 m²

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants, R 421-1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment l'article R 111-2 ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L 132-1 et suivants ; R 132-1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment les articles L 442-1 à L 442-14, R 421-19 à R 421-25, R 441-1 à R 441-10 et R 442-25 relatifs aux lotissements

Vu la loi du 17/01/2001, modifiée le 01/08/2003 et le 09/08/2004 relative à l'archéologie préventive ;

Vu la loi 2011-1978 du 28/12/2011, article 79 modifiant la redevance d'archéologie préventive ;

Vu les pièces fournies en date du 27/09/2021 et complétées le 21/12/2021 ;

Vu le PLU approuvé en date 29/01/2009 ;

Vu la 1ère modification approuvée en date du 29/05/2012 ;

Vu la 2ème modification approuvée le 12/12/2013 ;

Vu la 3ème modification approuvée le 27/06/2016 ;

Vu la 4ème modification approuvée le 19/11/2020 ;

Vu l'avis favorable avec prescriptions de la DDTM – service Eau et Risques en date du 20/10/2021 ;

Vu l'avis favorable avec prescriptions de Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine en date du 09/02/2022 ;

Vu l'avis favorable avec prescriptions d'ENEDIS en date du 15/03/2022 ;

Vu l'avis favorable avec prescriptions de la Direction Départementale des Services d'Incendie et de Secours des Pyrénées Orientales en date du 06/10/2021

Vu l'avis favorable avec prescriptions de la DRAC – Service Régional de l'Archéologie en date du 13/04/2022 ;

Considérant le bilan de la mise à disposition du public de la demande de permis d'aménager, du 09/03/2022 au 08/04/2022 ;

ARRÊTE

Article 1 : Le présent Permis d'Aménager est ACCORDE pour le projet décrit dans la demande susvisée. La SAS LLUPIA AMENAGEMENT, représentée par Monsieur MOREAU Yohann est autorisée à lotir un terrain de 52 369 m², situé sur le territoire de la Commune de Llupia, lieu-dit El Pou Vila, dans les conditions fixées par l'ensemble des documents annexés au présent arrêté.

Article 2 : La division des lots et l'édification des constructions devront se conformer aux règles définies par les pièces incluses au dossier annexé au présent arrêté. Le nombre de lots maximum réservés à la vente est fixé à 114 dont 2 macro-lots en tranches. La surface de plancher hors œuvre nette maximale dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est fixée à 19500 m². La répartition de cette surface entre les différents lots devra être effectuée de la façon suivante : la constructibilité sera déterminée à la vente (ou à la location) de chaque lot ; dans ce cas le lotisseur devra fournir un certificat aux constructeurs. Le présent lotissement est destiné à recevoir à titre principal des habitations. Le Permis d'Aménager n'autorise pas le lotisseur à procéder à la vente ou à la location des lots par anticipation : en application de l'article R442-13, les travaux devront être achevés avant Date

Article 3 : Caducité 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 4 : En périphérie du lotissement, les articles 6 et 7 du règlement de la zone 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 5 : Prescriptions réseaux

Se conformer à l'avis de Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine ci-joint annexé au présent arrêté (annexe n°1)

Se conformer à l'avis d'ENEDIS ci-joint annexé au présent arrêté (annexe n°2)

Article n°6 : Prescription de la DDTM – Service Eau et Risques

Selon le proter à connaissance des aléas inondations transmis aux communes par courrier du préfet en date du 11/07/2019, le terrain objet de la demande est situé hors zone inondable.

Selon ce proter à connaissance, les nouveaux aménagements, y compris hors zone inondable doivent compenser l'imperméabilisation des sols qu'ils génèrent afin de ne pas aggraver le risque à l'avall. Des mesures compensatoires liées à l'imperméabilisation, à raison au minimum de 100 litres de rétention par m² imperméabilisé, doivent être réalisées. Le dossier de déclaration loi sur l'eau fourni en accompagnement de la demande de permis de construire confirme et justifie les mesures compensatoires à l'imperméabilisation générée prévue au programme des travaux à raison de 100 litres par mètre carré et confortées dans le règlement du lotissement qui régit dans les mêmes proportions les dépassements de surfaces imperméabilisées attribuées aux acquéreurs. Il justifie de la comptabilité du projet aux documents réglementaires supra-communaux et en particulier au Plan de Gestion des Risques Inondations du Bassin Rhône Méditerranée (PGRI).

Ainsi conformément au règlement du lotissement, les demandes de permis de construire devront être accompagnées d'une attestation du lotisseur fixant la surface maximale pouvant être imperméabilisée sur les lots au regard des projets de constructions et toutes surfaces imperméabilisées additionnelles devront faire l'objet de la mise en place d'un dispositif de rétention/infiltration d'une capacité de 1 m³ par tranche de 10 m² supplémentaires.

Article 7 : Prescriptions de la Direction Départementales des Services d'Incendie et de Secours des Pyrénées-Orientales ;
Se conformer à l'avis annexé au présent arrêté (annexe n°3)

Article 8 : Prescriptions de la DRAC – service régional de l'Archéologie

Se conformer à l'avis et à l'arrêté ci-joints annexés au présent arrêté (annexe n°4)

Article 9 : Madame la Directrice Générale des Services est en charge de l'exécution du présent arrêté.

NB : La présente autorisation peut être le fait générateur de taxes et de participation d'urbanisme. Vous recevrez un avis d'imposition de la part des services de l'Etat ultérieurement

NB : La réalisation du projet donne lieu à la Taxe archéologie préventive

NB : Les chantiers de travaux bruyants sont interdits de 20h à 6h30 tous les jours de la semaine ainsi que les dimanches et jours fériés toute la journée.

NB : Dans le cas où les travaux à effectuer seraient situés au voisinage de lignes ou installations électriques, l'administration de EDF-GDF doit être consultée avant tout commencement de travaux, en vue de l'application de l'arrêté préfectoral modifié le 30/10/1979, faisant suite à la circulaire ministérielle n°70-21 du 21/10/1970.

NB : Toute occupation du domaine public fera l'objet d'une demande auprès du service municipal de la Voirie.

NB : Il est rappelé au pétitionnaire que les droits des tiers sont et demeurent expressément réservés, notamment en ce qui concerne les vues directes sur fonds voisins (Code Civil)

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.

Durée de validité de la déclaration préalable :

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme et en application du décret n°2008-1353 du 19 décembre 2008, 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 de la déclaration préalable 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 :

- 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.

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.

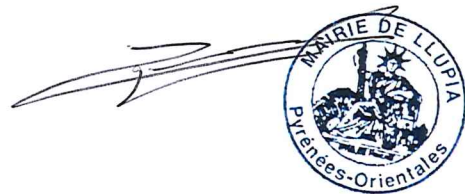
Les obligations du (ou des) bénéficiaire de l'autorisation :

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 sur le site internet www.telerecours.fr

Certifiée exécutoire après
transmission à la Préfecture de Perpignan,
publication par voie d'affichage et
notification au pétitionnaire le
12/05/2022

Pour extrait certifié conforme
P/Le Maire, M. Roger RIGALL
L'adjoint délégué Noël GIRARD



Le Maire

- Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte,
- Informe que le présente arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Montpellier dans un délai de deux mois à compter de la présente notification

