

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



Commune de Malijai

ARRÊTÉ MUNICIPAL N°166-2023 du 10/08/2023

PERMIS DE CONSTRUIRE
DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Demande déposée le 11/05/2023

Affichée en mairie le 12/05/2023

Par :	SCI ABT immo
Représenté par :	Monsieur ABRAM Patrice
Demeurant à :	17 rue Emile BOYOUND 04160 CHATEAU ARNOUX ST AUBAN
Pour :	Permis de construire valant division Construction de trois logements avec voie commune de desserte
Sur un terrain sis à :	le pesquier 04350 Malijai
Cadastré :	108 AC 849 (1748 m ²)

N° PC 004 108 23 00005

Surface de plancher

Existante : 0 m²
A créer : 300 m²

Si permis modificatif :
SP antérieure : m²
SP nouvelle : m²

Destination :

Le Maire de la commune de Malijai

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants,

Vu les dispositions particulières aux zones de montagne, notamment ses articles L 122-1 à 25 et R 122-1 à 17 du code de l'urbanisme,

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 14 novembre 2005, modifié le 23 juin 2008 (1ère modification), modifié le 13 octobre 2018 (2ème modification),

Vu le Plan de Prévention des Risques Naturels approuvé le 12 octobre 2010,

Vu le règlement de la zone : 1AU

Vu la demande du permis de construire susmentionnée,

Vu l'objet de la demande pour Permis de construire valant division Construction de trois logements avec voie commune de desserte sur un terrain situé le pesquier - 04350 Malijai pour une surface de plancher créée de 300 m² et une emprise au sol totale de 348 m²,

Vu l'avis Favorable de ENEDIS DRPADS - Accueil Urbanisme Provence (demat plat'au) en date du 22/05/2023

Vu l'avis Favorable avec prescription de PAA - Régie Eau et Assainissement (demat portail des services) en date du 08/06/2023

Vu l'avis Favorable avec prescription de RTE GMR Provence Alpes du Sud (consultation portail des services) en date du 29/06/2023

Vu l'avis Rejet (pièces manquantes ou inexploitable) de DDT 04 - SAUH - Pôle Bâtiment et Construction - Accessibilité (demat plat'au) en date du 22/05/2023

Vu l'avis Favorable tacite de DDT 04 - SAUH - Pôle Bâtiment et Construction - Accessibilité (demat portail des services) en date du 16/07/2023

Vu l'avis Sans objet de GRT Gaz Rhône Méditerranée (demat plat'au) en date du 02/06/2023

Vu l'avis de la DIRmed en date du 31/07/2023

Vu l'avis du Maire en date du 01/06/2023

Vu le porter à connaissance sur la cartographie des phénomènes naturels du 3 décembre 2018,

Considérant que la parcelle AC 21 est située en zone I3 pour un risque aléa fort inondations par débordements des rivières torrentielles sur la partie Sud Ouest (partie basse végétalisée du Lot 1)

ARRÊTE

Article 1 : Le présent Permis de Construire est **ACCORDÉ** pour le projet décrit dans la demande susvisée, sous réserve du respect des prescriptions mentionnées aux articles suivants :

Article 2 : Les prescriptions du règlement de la zone bleu B2 du Plan de Prévention des Risques Naturels (P.P.R.N.) de la commune susvisée, sont applicables.

Article 3 : Conformément à l'avis de la DIRmed en date du 31/07/2023 :

L'accès de la parcelle est situé sur la parcelle AC 135 appartenant à Mr BONICI Jean-Pierre, une servitude de 4m est réservée sur les fonds dominants des parcelles AC 21 et AC 24.

Article 4 : Conformément à l'avis du Maire en date du 01/06/2023 :

Les façades doivent rester traditionnelle telles que défini dans les prescriptions générales du PLU et ne doit pas être tout en bardage bois.

Article 5 : Les prescriptions du porter à connaissance sur la cartographie des phénomènes naturels du 3 décembre 2018 joint au présent arrêté, sont applicables.

Article 6 : Conformément à l'avis ENEDIS avis du 22/05/2023, la puissance maximale de raccordement sera de 3*12kVa. Il a été détecté une contrainte sur le réseau de distribution public électrique existant à l'état initial (avant raccordement). Le raccordement du projet au réseau de distribution public nécessite de décider et de programmer des travaux de renforcement préalable par l'autorité concédante.

D'autre part la contribution, pour les ouvrages réseau à l'intérieur de l'assiette de l'opération et pour l'intégralité du branchement sera déterminée et facturée au demandeur uniquement lorsque ce dernier, avec son autorisation d'urbanisme acceptée, fera sa demande de raccordement auprès d'Enedis.

Article 7 : Conformément à l'avis de PAA - Régie Eau et Assainissement en date du 08/06/2023 :

RESEAU DE DISTRIBUTION D'EAU POTABLE : L'adaptation du réseau par rapport aux besoins déclarés et engendrés par le projet est bonne. Il conviendra de prévoir le raccordement du projet au réseau public par un branchement. Les frais d'établissement du branchement sont à votre charge. Le service Eau et Assainissement de Provence Alpes Agglomération pourra être chargé de la réalisation de la partie publique du branchement, jusqu'à la pose du compteur sur le domaine public. Le service réalise à titre exclusif, aux frais du demandeur : • Le suivi du chantier, dont un contrôle en tranchée ouverte des travaux exécutés ; • la fourniture et pose du compteur ; • le raccordement du branchement sur la canalisation de distribution et sur le poste de comptage comprenant la pose du collier de prise en charge et du robinet d'arrêt ; • la mise en eau du branchement. Le pétitionnaire est invité à se rapprocher du Service Eau et Assainissement pour définir les modalités techniques, administratives et financières du raccordement du projet. Provence Alpes Agglomération – Eau et Assainissement 6 avenue de Barrasson - 04160 CHATEAU ARNOUX SAINT AUBAN 04.92.30.58.40 – eau@provencealpesagglo.fr www.provencealpesagglo.fr https://provencealpesagglo-eau.fr Les réseaux internes au lotissement auront un statut privatif. La copropriété pourra mettre en place un contrat de type collectif, collectif avec individualisation ou envisager la séparation des alimentations pour chaque logement (chaque logement a son branchement spécifique vers le réseau public). Cette dernière solution est préconisée

par le service. Participation financière Une participation financière sera à prévoir pour les travaux de raccordement au réseau d'un montant correspondant au devis établi à partir du bordereau de prix unitaires du service Eau et Assainissement de Provence Alpes Agglomération et des contraintes locales de raccordement.

RESEAU D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF DES EAUX USEES : L'adaptation du réseau public par rapport aux besoins déclarés et engendrés par le projet est bonne. Observations : Le service attire l'attention du pétitionnaire sur le fait que la pente défavorable de la parcelle contraindra à la pose d'un poste de relevage sur la parcelle, aux frais du propriétaire. La partie publique du branchement devra être réalisée en refoulement, en raison de la profondeur défavorable. Il conviendra de prévoir le raccordement du projet au réseau public par un branchement. Les frais d'établissement du branchement sont à votre charge. Le service Eau et Assainissement de Provence Alpes Agglomération pourra être chargé de la réalisation de la partie publique du branchement, jusqu'à la conduite publique sur le domaine public. Le service réalise à titre exclusif, aux frais du demandeur : • Le suivi du chantier, dont un contrôle en tranchée ouverte des travaux exécutés ; • le raccordement du branchement sur la canalisation de collecte des eaux usées, comprenant la pose des pièces de branchement ; • la mise en eau du branchement.

Les réseaux internes au lotissement auront un statut privatif. Le pétitionnaire est invité à se rapprocher du Service Eau et Assainissement pour définir les modalités techniques, administratives et financières du raccordement du projet.

Participation financière : Une participation financière sera à prévoir pour les travaux de raccordement au réseau d'un montant correspondant au devis établi à partir du bordereau de prix unitaires du service Eau et Assainissement de Provence Alpes Agglomération et des contraintes locales de raccordement. Une participation financière pour l'assainissement collectif (PFAC) sera à prévoir. La PFAC est exigible au moment du raccordement effectif du projet vers le réseau public d'assainissement. Le taux en vigueur est celui applicable au moment du raccordement effectif, ou à la date de son signalement au service si celle-ci intervient postérieurement.

Article 8 : Conformément à l'avis RTE GMR Provence Alpes du Sud en date du 29/06/2023 :

Il conviendra donc d'indiquer au pétitionnaire que, pour l'exécution des travaux, il devra se conformer aux procédures de déclaration de projet de travaux (DT) et de déclaration d'intention de commencement de travaux (DICT) fixées par les articles R. 554-1 et suivants du Code de l'Environnement (www.reseaux-et-canalizations.gouv.fr).

Aussi, les travaux doivent être exécutés dans le strict respect des articles R. 4534-107 et suivants du Code du Travail, qui prévoit une zone de protection de 5 mètres, à maintenir en permanence par rapport aux câbles conducteurs HTB sous tension, ainsi qu'aux normes NF C 18-510 et au Guide d'application de la réglementation relative aux travaux à proximité des réseaux fascicule 1 à 3.

Si votre projet fait l'objet de prescriptions relatives à la Redevance d'Archéologie Préventive, en application de l'article R.425-31 du code de l'urbanisme, vous ne pouvez entreprendre vos travaux avant que les prescriptions d'archéologie préventive ne soient complètement exécutées.

Malijai, le 10/08/2023

Le Maire,



Sonia FONTAINE

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

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 AU VERSO - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS AU VERSO - A LIRE ATTENTIVEMENT

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

CARACTERE EXECUTOIRE D'UNE AUTORISATION :

Une autorisation est exécutoire à la date d'obtention, sauf dans l'un des cas particuliers suivants :

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.

En cas de déclaration préalable comprenant une partie coupe et abattage d'arbre, les travaux ne peuvent commencer qu'un mois après la date à laquelle l'autorisation est acquise.

Pour un permis de démolir, les travaux de démolition ne peuvent commencer que quinze jours après la date à laquelle l'autorisation est acquise,

Pour un projet situé dans un site inscrit, les travaux ne peuvent commencer qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie

COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE:

Les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est acquise et exécutoire. Copie de la présente lettre 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. Cet affichage n'est pas obligatoire pour les déclarations préalables portant sur une coupe ou un abattage d'arbres situés en dehors des secteurs urbanisés.

DUREE DE VALIDITE :

Une autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de **TROIS ANS** à compter de la date à laquelle une autorisation de permis ou une décision de non-opposition à une déclaration préalable sont intervenues. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un **délai supérieur à une année** (Art. R*424-17 du code l'urbanisme). 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.

En cas de recours contre le permis le délai de validité est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

DROITS DES TIERS :

Une autorisation est acquise **sans préjudice du droit des tiers** (notamment *obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensollement, 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 L242-1 et suivants du code des assurances.

DELAIS ET VOIES DE RECOURS :

Si vous entendez contester le refus vous pourrez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les **DEUX MOIS** après la fin de votre délai d'instruction.

Vous pourrez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'État, 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*)

RAPPEL DE CERTAINES SANCTIONS EN MATIERE D'INFRACTION A LA REGLEMENTATION SUR LES AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE (Art L480-4 et L480-5):

Le fait d'exécuter des travaux mentionnés aux articles L. 421-1 à L. 421-5 en méconnaissance des obligations imposées par les titres Ier à VII du présent livre et les règlements pris pour leur application ou en méconnaissance des prescriptions imposées par un permis de construire, de démolir ou d'aménager ou par la décision prise sur une déclaration préalable est puni d'une amende comprise entre 1 200 euros et un montant qui ne peut excéder, soit, dans le cas de construction d'une surface de plancher, une somme égale à 6000 euros par mètre carré de surface construite, démolie ou rendue inutilisable au sens de l'article L. 430-2, soit, dans les autres cas, un montant de 300 000 euros. En cas de récidive, outre la peine d'amende ainsi définie un emprisonnement de six mois pourra être prononcé.

Les peines prévues à l'alinéa précédent peuvent être prononcées contre les utilisateurs du sol, les bénéficiaires des travaux, les architectes, les entrepreneurs ou autres personnes responsables de l'exécution desdits travaux.

Ces peines sont également applicables : en cas d'inexécution, dans les délais prescrits, de tous travaux d'aménagement ou de démolition imposés par les autorisations visées au premier alinéa ; en cas d'inobservation, par les bénéficiaires d'autorisations accordées pour une durée limitée ou à titre précaire, des délais impartis pour le rétablissement des lieux dans leur état antérieur ou la réaffectation du sol à son ancien usage ; en cas de méconnaissance des obligations imposées par l'article L. 451-3, le tribunal ordonne en outre, en cas de perte ou de destruction de la plaque commémorative au cours des travaux, à la charge du maître d'ouvrage, la gravure et l'installation d'une nouvelle plaque apposée dans les conditions du deuxième alinéa dudit article.

Toute association telle que définie à l'article 2-4 du code de procédure pénale peut exercer les droits reconnus à la partie civile en ce qui concerne les faits constituant une infraction à l'article L. 451-3 et portant un préjudice direct ou indirect aux intérêts collectifs qu'elle a pour objet de défendre.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux infractions relatives à l'affichage des permis ou des déclarations préalables.

Est puni d'une amende de 18 000 euros et, en cas de récidive, d'une amende de 45 000 euros le fait de vendre ou de louer des terrains bâtis ou non bâtis compris dans un lotissement sans avoir obtenu un permis d'aménager ou sans avoir respecté les obligations imposées par l'article L. 442-3, lorsque le lotissement est soumis à une déclaration préalable, ou sans s'être conformé aux prescriptions imposées par le permis d'aménager ou par la décision prise sur la déclaration préalable.

Lorsque les prescriptions imposées n'ont pas été respectées, le tribunal peut en outre impartir un délai au lotisseur pour mettre les travaux en conformité avec lesdites prescriptions, sous peine d'une astreinte prononcée et exécutée dans les conditions prévues par les articles L. 480-7 et L. 480-8.

Si, à l'expiration du délai fixé par le jugement, les travaux n'ont pas été mis en conformité, l'autorité compétente peut faire effectuer les travaux d'office, aux frais et risques financiers de l'aménageur.

Les personnes morales peuvent être déclarées responsables dans les conditions prévues par l'article 121-2 du code pénal des infractions définies aux articles L. 160-1, L. 480-3, L. 480-4, L. 480-4-1, L. 480-12 et L. 510-2 du présent code.

Les peines encourues par les personnes morales sont les suivantes :

- 1) L'amende, suivant les modalités prévues par l'article 131-38 du code pénal ;
- 2) Les peines mentionnées aux 2°, 3°, 4°, 5° et 9° de l'article 131-39 du code pénal.

L'interdiction mentionnée au 2° de l'article 131-39 du même code porte sur l'activité dans l'exercice ou à l'occasion de laquelle l'infraction a été commise.

En cas de condamnation d'une personne physique ou morale pour une infraction prévue aux articles L. 160-1 et L. 480-4, le tribunal, au vu des observations écrites ou après audition du maire ou du fonctionnaire compétent, statue même en l'absence d'avis en ce sens de ces derniers, soit sur la mise en conformité des lieux ou celle des ouvrages avec les règlements, l'autorisation ou la déclaration en tenant lieu, soit sur la démolition des ouvrages ou la réaffectation du sol en vue du rétablissement des lieux dans leur état antérieur.

Le tribunal pourra ordonner la publication de tout ou partie du jugement de condamnation, aux frais du délinquant, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans tout le département, ainsi que son affichage dans les lieux qu'il indiquera.

