

RÉPUBLIQUE FRANCAISE



Commune de Malijai

ARRÊTÉ MUNICIPAL N° 123-2024 du 24/05/2024

PERMIS D'AMÉNAGER
DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Demande déposée le 20/03/2024 et complétée le 26/03/2024
Affichée en mairie le 22/03/2024

Par : **Monsieur Bernard BLANC**
Représenté par : **Création de deux lots à bâtir**
Demeurant à : **4 Chemin de la Tarrique**
04350 MALIJAI

Pour :
Sur un terrain sis à : **Chemin du Plan**
04350 Malijai
Cadastré : **108 AC 112, 108 AC 113, 108 AC 813, 108 AC 814**
(1167 m²)

N° PA 004 108 24 00001

Surface de plancher

Existante : m²
A créer : 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 2U du PLU
Vu le règlement de la zone B2 du PPRN,

Vu la demande du permis d'aménager susmentionnée,
Vu la demande de pièces manquantes en date du 28/03/2024 et les pièces déposées le 26/03/2024,
Vu l'objet de la demande pour la création de deux lots à bâtir sur un terrain situé Chemin du Plan 04350 Malijai,
Vu les pièces complémentaires déposées le 26/03/2024,

Vu l'avis Favorable tacite de RTE GMR Provence Alpes du Sud (consultation portail des services) en date du 23/04/2024
Vu l'avis Favorable de ENEDIS DRPADS - Accueil Urbanisme Provence (demat plat'au) en date du 03/04/2024
Vu l'avis Favorable avec réserve de PAA - Régie Eau et Assainissement (demat portail des services) en date du 01/04/2024
Vu l'avis de DRAC PACA - Service Régional de l'Archéologie (demat plat'au) en date du 09/04/2024
Vu l'avis favorable avec prescriptions de l'ASA de l'Escale et la délibération du 19/04/2024,

ARRÊTE

Article 1.

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

Article 2.

- **Conformément à l'avis de l'ASA de l'Escale**, le projet devra respecter les prescriptions présence dans la délibération du 19/04/2024 pour le droit de passage et construction de pont sur le canal, ci-joint.
- **Conformément à l'avis de la DRAC** ci-joint, en cas de découverte fortuite de vestiges archéologiques vous avez l'obligation d'en faire la déclaration immédiatement auprès du maire de la commune.
- **Conformément au PPRN approuvé** : les constructions et installations réalisées dans ce lotissement devront le respecter, et notamment le règlement de la zone B2 phénomènes retrait gonflement des argiles.
- **Conformément à l'avis ENEDIS** ci-joint, la puissance de raccordement est de 2X12 kVA monophasé. Nous vous informons que, sur la base des hypothèses retenues pour notre analyse, pour raccorder ce projet au réseau public de distribution une extension¹ de réseau est nécessaire d'un montant estimé à 3820.2 euros².

Cette réponse est donnée à titre indicatif et est susceptible d'être revue dans le cas :

- d'une actualisation des prix de raccordement ;
- de la non obtention des servitudes de passage éventuellement nécessaires ;
- de la non obtention des autorisations administratives ou de prescriptions administratives ;
- d'une évolution du réseau électrique depuis la date de la demande en objet ;
- d'une évolution de la demande du pétitionnaire (puissance, situation...).

Nous vous rappelons que l'article 29 de la Loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergie renouvelables de par son article 29 a supprimé le deuxième alinéa du 1° de l'article L. 342-11 du code de l'énergie. De fait les Collectivités en Charge de l'Urbanisme (CCU) ne supportent plus les coûts d'extension hors du terrain d'assiette de l'opération, ce qui a également été rappelée par la délibération N°2023-200 de la commission de régulation de l'énergie (CRE) en date du 23 septembre 2023.

- **Conformément à l'avis PAA Régie Eau et Assainissement :**

- **RESEAU DE DISTRIBUTION D'EAU POTABLE**

Le terrain est desservi par un réseau d'eau potable.

Le dimensionnement du réseau par rapport aux besoins déclarés et engendrés par le projet est correct.

Observations : s'agissant d'un lotissement de 2 lots, chaque lot disposera de son compteur implanté en limite de domaine public, au nord de la parcelle AC 631 sur le chemin des Convertis. Une servitude de tréfond pour réseau devra être établie avec la parcelle AC 631.

Il conviendra de prévoir le raccordement du lotissement au réseau public par un branchement. Les frais d'établissement du branchement sont à la charge du pétitionnaire. 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 des deux compteurs sur le domaine public. Le service réalise à titre exclusif :

- 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.

Participation financière

Une participation financière, à charge du pétitionnaire, est à prévoir la de réalisation de la partie publique du raccordement au réseau public. Son montant est fixé sur la base d'un devis établi à partir du bordereau de prix unitaires de Provence Alpes Agglomération et des contraintes locales de raccordement.

○ RESEAU D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF DES EAUX USEES

Le terrain est desservi par un réseau d'assainissement collectif.

Le dimensionnement du réseau par rapport aux besoins déclarés et engendrés par le projet est correct.

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 du profil altimétrique défavorable. Le réseau public est au nord de la parcelle AC 631 sur le chemin des Convertis.

Il conviendra de prévoir le raccordement du projet au réseau public par un branchement. Les frais d'établissement du branchement sont à la charge du pétitionnaire. 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 :

- 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.

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, à charge du pétitionnaire, est à prévoir la de réalisation de la partie publique du raccordement au réseau public. Son montant est fixé sur la base d'un devis établi à partir du bordereau de prix unitaires de Provence Alpes Agglomération et des contraintes locales de raccordement.

Une participation financière pour l'assainissement collectif (PFAC) sera également 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 3.

Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 2 .

La surface de plancher hors œuvre nette maximale dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est de 400.

La répartition de cette surface entre les différents lots devra être effectuée de la façon suivante : Conformément aux plans. Les superficies des lots ne sont pas contractuelles. Elles seront exprimées d'une façon définitive et contractuelle sur le plan et le certificat de bornage individuel de chaque lot, une fois les travaux réalisés et une fois les opérations de bornage réalisées.

Le pétitionnaire s'engage a réalisé les travaux tels que prévus dans la PA8.

Outre ces dispositions d'urbanisme, les constructions devront se conformer à toutes celles contenues dans les documents annexés au présent arrêté.

Conformément à la pièce PA11 fourni dans le permis d'aménager, le lotisseur du lotissement devra constituer une Association Syndicale des acquéreurs des lots à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs (Article R.442-7 du Code de l'Urbanisme).

Article 4.

Chaque lot sera raccordé par le lotisseur aux réseaux d'eaux potable, d'eaux usées, d'eaux pluviales et d'électricité. Ces raccordements comprennent la mise en place de coffret et regards normalisés.

Chaque constructeur aura l'obligation de s'y raccorder. Les travaux d'équipements et de viabilité seront exécutés en accord avec les services techniques et compagnies concessionnaires intéressés selon les directives que le lotisseur devra solliciter.

Article 5.

La vente ou la location des lots compris dans le lotissement et les autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol ne pourront être autorisées avant l'achèvement du lotissement (DAACT). Le certificat de non opposition à la DAACT vaut pour autorisation de vente ou de location.

Conformément à l'article R442-11 du code de l'urbanisme, le lotisseur devra fournir aux attributaires de lots, une attestation mentionnant la surface de plancher constructible sur le lot.

Conformément à l'article R431-22-1du code de l'urbanisme, le lotisseur devra fournir aux attributaires de lots, une attestation mentionnant l'achèvement des équipements desservant le lot concerné.


Malijai, le 24/05/2024
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 - 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.

