

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Commune de VINÇA

Permis d'aménager dossier n° PA 066 230 23 C0003

date de dépôt : 20/10/2023

date d'affichage de l'avis de dépôt :

demandeur : **SNC OPALE -
M. TRIPIANA Michael**

pour : **Lotissement de 20 lots à bâtir
(en une tranche, pour 20 logements
minimum) avec construction d'un
ouvrage hydraulique de
franchissement du cours d'eau -
Lotissement L'Émeraude**

adresse terrain : **El Terrafort 66320
VINCA**

ARRÊTÉ

**accordant un permis d'aménager
au nom de la Commune de VINÇA**

Le Maire de VINÇA,

Vu la demande de permis d'aménager présentée le 20/10/2023 par la SNC OPALE représentée par M. TRIPIANA Michael demeurant 11 rue des Potiers à SAINT-ESTEVE (66240) ;

Vu l'objet de la demande :

- pour : Lotissement de 20 lots à bâtir (en une tranche, pour 20 logements minimum) avec construction d'un ouvrage hydraulique de franchissement du cours d'eau
- sur un terrain situé El Terrafort 66320 VINCA et cadastré section AH, n° 90, 91, 281
- pour la création de 20 lots

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles R442-1 et suivants et R421-18 et suivants relatifs aux lotissements et divisions de propriétés ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal ayant les effets d'un SCoT approuvé en date du 13/03/2021 ;

Vu la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal ayant les effets d'un SCoT approuvée en date du 13/04/2023 ;

Vu l'avis de la Direction départementale des territoires et de la mer - Service Ville, habitat et construction - Unité Construction durable - en date du 08/11/2023 ;

Vu l'avis d'Enedis en date du 09/11/2023 ;

Vu l'avis de l'ASA Canal de la Plaine La Lentilla en date du 13/11/2023 ;

Vu l'avis de la SAUR en date du 20/11/2023 ;

Vu l'avis de la Direction départementale des services d'incendie et de secours - Service Prévention - en date du 09/11/2023 ;

Vu l'avis du service Gestion des déchets de la Communauté de Communes Conflent Canigó en date du 28/12/2023 ;

Vu l'avis de la Direction départementale des Territoires et de la Mer, unité "Prévention des Risques", en date du 13/02/2024 ;

Vu les pièces complémentaires déposées en Mairie le 22/11/2023 et le 11/01/2024, et les pièces supplémentaires déposées le 16/01/2024 et le 29/02/2024 ;

ARRÊTE

Article 1

Le permis d'aménager est **ACCORDÉ** sous réserve des articles suivants.

Article 2

Est autorisé le permis d'aménager sis sur le territoire de la Commune de VINÇA, cadastré AH0090, AH0091, AH0281, d'une superficie de 11731 m², de 20 lots à bâtir délimités aux plans annexés au présent arrêté.

Article 3

Les prescriptions de la Direction départementale des Territoires et de la Mer, unité "Prévention des Risques" (voir avis annexé au présent arrêté) devront être respectées : l'ouvrage de franchissement du cours d'eau (pont interquartier) devra être suffisamment dimensionné afin d'être transparent hydrauliquement pour une crue centennale.

De plus, au titre de l'avis du service Gestion des déchets de la Communauté de Communes Conflent Canigó, cet ouvrage de franchissement devra être suffisamment calibré pour supporter le passage des véhicules de collecte.

Article 4

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 5

La surface de plancher maximale sur l'ensemble du lotissement est de 5000 m² répartie par lots. Elle est gérée par le lotisseur. Conformément à l'article R442-11 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 comme mentionné, de même qu'un plan de bornage définitif représentant l'emprise constructible (article 1.1 du règlement de lotissement).

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 R442-13 du Code de l'urbanisme.

Article 7

Les permis de construire pourront être accordés soit à compter de l'achèvement total ou différé des travaux d'aménagement dans les conditions prévues aux articles R462-1 à R462-10 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 conformément à l'article R442-18 b du Code de l'urbanisme.

Article 8

L'avis d'Enedis susvisé et annexé au présent a été rendu sur la base d'une puissance de raccordement de 240 kVA. Une extension de réseau sera nécessaire pour raccorder le projet au réseau public de distribution pour une distance de 90 mètres et un montant estimé à 12644,91 euros HT à la charge du pétitionnaire.

Article 9

Les prescriptions issues de des avis de la SAUR, de la Direction départementale des territoires et de la mer - Service Ville, habitat et construction - Unité Construction durable, de la Direction départementale des services d'incendie et de secours - Service Prévention - et de l'ASA Canal de la Plaine La Lentilla susvisés et annexés au présent devront être respectées.

Fait à VINÇA

Le 06.03.2020

Le Maire,



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.

NB : Le projet est soumis aux dispositions de l'arrêté du 24 septembre 2020 modifiant l'arrêté du 22 juillet 2020 définissant le contenu des études géotechniques à réaliser dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols et de l'arrêté du 24 septembre 2020 modifiant l'arrêté du 22 juillet 2020 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

NB : La réalisation de votre projet donne lieu au versement de la taxe d'aménagement (part communale et part départementale).

NB : Le projet se situe dans la zone 3 qui correspond à un risque de sismicité modéré. 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 : Au titre de l'archéologie préventive, la redevance due pour les travaux autorisés s'élèvera à : (surface de plancher et (ou) 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(s) 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'Etat. 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 : Conformément à l'article R424-17 du Code de l'Urbanisme, amendé du décret du 5 janvier 2016, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de la date à laquelle un permis tacite ou une décision de non-opposition à une déclaration préalable sont intervenus. 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 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(s) du permis peut commencer les travaux après avoir : adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier ; 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 au code de l'urbanisme (art. A.424-15 à A.424-19), est disponible à la mairie, sur le site internet du gouvernement ou 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) bénéficiaire(s) de l'autorisation au plus tard quinze jours après le dépôt du recours. De plus, 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(s) du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit 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'enselement, de mitoyenneté ou de passage; règles contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement...*) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions du 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(s) de l'autorisation : il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.

