

# REPUBLIQUE FRANCAISE

Commune de Pépieux

**Dossier n° PA 011 280 17 D 0001**

Date de dépôt : 27 Décembre 2017

Demandeur : SAS LOUXOR FONCIER

Représenté par : M. RIBOUREL Jérémy

Pour : création d'un lotissement de 20 lots à bâtir desservis par une voie à sens unique

Adresse terrain : Boulevard du Minervoies, RD 115 à Pépieux (11700)

## ARRETE

**accordant un permis d'aménager  
au nom de la commune de Pépieux**

**Le maire de Pépieux,**

Vu la demande de permis d'aménager présentée le 27 décembre 2017 par SAS LOUXOR FONCIER, représentée par M. Jérémy RIBOUREL, demeurant 9 Quai Victor Hugo, NARBONNE (11100) ;

Vu l'objet de la demande :

- pour la création d'un lotissement de 20 lots à bâtir desservis par une voie à sens unique,
- sur un terrain cadastré section A parcelle 384, situé Boulevard du Minervoies, RD 115, à Pépieux (11700) ;

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

Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 03/08/2011, modifié les 26/03/2012, 11/03/2014, 11/12/2017 et révisé le 04/03/2013 (zone AUa) ;

Vu le Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation du Bassin de l'Ognon et de l'Espène approuvé le 24/07/2003 ;

Vu l'avis favorable avec recommandations du Service Départemental d'Incendie et de Secours en date du 14/02/2018 ;

Vu l'avis favorable assortis de prescriptions de la Direction des Routes du Département de l'Aude en date du 16/02/2018 ;

Vu l'avis favorable du Service de l'Eau et des Milieux Aquatiques de la DDTM de l'Aude en date du 07/02/2018 ;

Vu l'avis favorable de l'Unité de Prévention des Risques Majeurs de la DDTM de l'Aude en date du 31/01/2018 ;

Vu l'avis d'ENEDIS en date du 23/01/2018 ;

Vu l'avis favorable assortis de prescriptions de la Direction du Grand Cycle de l'Eau de CARCASSONNE AGGLO en date du 29/01/2018 ;

# ARRETE

## Article 1

Le présent Permis d'Aménager est **ACCORDE** sous réserve du respect des prescriptions mentionnées aux articles 2 et suivants.

## Article 2

Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 20 (vingt).

La surface de plancher maximale dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est de 3.000 m<sup>2</sup>.

La constructibilité sera déterminée à la vente de chaque lot. Le lotisseur devra fournir une attestation indiquant la surface de plancher constructible sur chaque lot.

Cette attestation devra être jointe à chaque demande de permis de construire.

## Article 3

L'implantation et l'édification des constructions devront se conformer aux dispositions de la réglementation en vigueur au moment de la délivrance des autorisations de construire sous réserves de l'application de l'article L.442-14 du code de l'urbanisme et du règlement de lotissement.

## Article 4

La réalisation des travaux de viabilité devra être rigoureusement conforme aux dispositions du programme et des plans des travaux d'équipement annexés à la demande complété comme suit :

### **Incendie :**

Le poteau d'incendie prévu dans le projet permet d'assurer la défense extérieure contre l'incendie. Ce dernier devra être positionné à l'emplacement prévu dans les plans joints à la présente demande.

### **Accès :**

La desserte du projet se fera par la réalisation d'une voie interne à sens unique avec entrée sur la RD115 et sortie sur le « Chemin des Plantades ».

L'accès sortant devra être aménagé avec la mise en place d'un régime de priorité à la route départementale matérialisé par un panneau « STOP ».

La visibilité au niveau de ce débouché devra être améliorée par l'arase du merlon de terre côté Olonzac.

L'accès entrant devra être réalisé à niveau zéro par rapport à la chaussée actuelle.

Le trottoir est projeté dans l'emprise du lotissement mais avec une pente de raccordement excessive par rapport au dénivelé existant. Aussi, il y aura lieu de créer ce trottoir de préférence sur le fossé existant, dans l'emprise du domaine routier départemental. De plus, le cheminement piétonnier,

sans continuité sur la voirie communale en direction du cœur du village, devra faire l'objet d'une étude afin de pouvoir desservir cette zone en préservant la sécurité des usagers.

**Electricité :**

La puissance de raccordement pour laquelle le dossier a été instruit est de 20 x 12 Kva monophasé.

**Article 5**

Le projet devra respecter les prescriptions émises dans les avis joints au présent arrêté.

**Article 6**

La vente ou la location des lots pourra être accordée selon le cas :

- ✓ soit à compter du dépôt de la DAACT constatant l'achèvement des travaux d'équipement du lotissement conformément aux articles R.462-1 à 10 du code de l'urbanisme,
- ✓ soit à compter du dépôt de la DAACT à l'exception des travaux de finition si le lotisseur a été autorisé à différer les travaux de finition conformément aux dispositions de l'article R.442-13 a,
- ✓ soit à compter de la délivrance de l'autorisation de procéder à la vente ou à la location des lots avant exécution des travaux dans les conditions définies à l'article R.442-13 b.

**Article 7**

La délivrance des permis de construire des bâtiments à édifier sur les lots pourra être accordée selon le cas :

- ✓ soit à compter du dépôt de la DAACT constatant l'achèvement des travaux d'équipement du lotissement conformément aux articles R.462-1 à 10 du code de l'urbanisme,
- ✓ soit à compter de la délivrance de l'une ou de l'autre des deux autorisations, prévues à l'article R.442-13 du code de l'urbanisme, de procéder à la vente ou à la location de tout ou partie des travaux prescrits, à condition que les équipements desservant le lot soient achevés. Auquel cas le lotisseur fournira à l'acquéreur un certificat attestant sous sa responsabilité l'achèvement des équipements.

Ce certificat devra être joint à la demande de permis de construire.

**Article 8**

Conformément aux dispositions de l'article L.442-7 du code de l'urbanisme, le permis d'aménager, et s'il y a lieu le cahier des charges fixant les conditions de vente ou de location des lots seront remis à l'acquéreur lors de la signature de la promesse de vente, ou de l'acte de vente, ainsi qu'au preneur lors de la signature des engagements de location. Ils doivent être communiqués préalablement.

Leur attention sera particulièrement attirée sur :

- ✓ les dispositions du règlement,
- ✓ la disparition de ces règles au terme de 10 années à compter de la délivrance du présent arrêté, celles du PLU approuvé se substituant alors automatiquement au règlement de lotissement, sauf si une majorité de colotis calculée comme il est dit à l'article L.442-10 du code de l'urbanisme en demandent expressément le maintien et si l'autorité compétente acquiesce à cette demande.

Fait à Pépieux, le 20 Mars 2018

Le Maire,

  
Pascal VALLIERE

*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 locales.*

**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 deux ans à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Par dérogation au régime de droit commun, le décret n°2014/1661 en date du 29/12/2014 porte le délai de validité à 3 ans. 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.