



DOSSIER : N° PA 011 111 22 10002

Déposé le : **22/12/2022**

Dépôt affiché le : **23/12/2022**

Complété le : **27/02/2023**

Demandeur : **CDR, SARL LE PILIER**

Nature des travaux : **Construction d'un lotissement de 61 lots + macro lot 1 à caractère social et macro lot 2**
Sur un terrain sis à : **Chemin de Resplandy à Cruscades (11200)**

Référence(s) cadastrale(s) : **111 C 121, 111 C 558, 111 C 559, 111 C 560, 111 C 561**

ARRÊTÉ DE PERMIS D'AMENAGER
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE
Le Maire de la commune de Cruscades

VU la demande de permis d'aménager présentée le 22/12/2022 par CDR et SARL LE PILIER,

VU l'objet de la demande

- pour Construction d'un lotissement de 61 lots + macro-lot social 1 et macro-lot 2 ;
- sur un terrain situé Chemin de Resplandy à Cruscades (11200) ;
- pour une surface de plancher créée de 9935m²;

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

VU la délibération n°34 du conseil municipal en date 29 novembre 2011 approuvant le Plan Local d'Urbanisme (PLU):

VU la délibération n°2012-023 du conseil municipal en date du 07 juin 2012 approuvant la révision générale du PLU ;

VU la délibération n°2017-024 du conseil municipal en date du 03 juillet 2018 arrêtant le Projet de PLU ;

VU la délibération du conseil municipal n°38 en date du 26 mai 2015 instaurant la Participation pour l'Assainissement Collectif sur l'ensemble du territoire ;

VU la délibération du conseil municipal n°1991 en date du 19 décembre 2007 instaurant la Participation pour l'accès au réseau d'eau potable sur l'ensemble du territoire ;

VU la délibération du conseil municipal n°37 en date du 26/10/2021 modifiant la participation pour l'accès à l'eau potable et la participation pour l'assainissement collectif ;

VU la délibération du conseil municipal n°20 en date du 24/03/2022 instaurant la taxe d'aménagement,

VU l'arrêté n°76-2023-0090 portant prescription et attribution d'un diagnostic d'archéologie préventive en date du 01/02/2023 ;

VU l'avis Favorable du SDIS en date du 20/02/2023 ;

VU l'avis Favorable tacite de l'ARS en date du 24/02/2023 ;

VU l'avis Favorable tacite de ENEDIS en date du 24/02/2023 ;

VU l'avis Favorable tacite de la DDTM- Service de l'Eau et des Milieux Aquatiques en date du 24/02/2023 ;

VU l'avis Favorable avec réserve du Conseil Départemental de l' Aude en date du 09/02/2023 ;

VU les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;

VU la situation du projet en zone 1AUa du document d'urbanisme susvisé ;

CONSIDERANT l'article L113-2 du code de l'urbanisme qui dispose que « *Le classement [en espaces boisés] interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.* »

CONSIDERANT que le bassin de rétention se situe en zone constructible et dans l'espace boisé classé de la commune ;

CONSIDERANT qu'aucun boisement n'est présent sur cette partie de l'espace boisé classé, la réalisation d'un bassin de rétention, sous réserve que ce dernier soit végétalisé, n'est pas de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement et est ainsi considéré comme compatible avec la nature du classement ;

CONSIDERANT l'article R425-31 du code de l'urbanisme qui dispose que « *Lorsque le projet entre dans le champ d'application de l'article R523-4 du code du patrimoine, le dossier joint à la demande de permis comprend les pièces exigées à l'article R523-9 de ce code. La décision ne peut intervenir avant que le préfet de région ait statué, dans les conditions prévues à l'article R523-18 de ce code sur les prescriptions d'archéologie préventive. Dans le cas où le préfet de région a imposé des prescriptions, les travaux de construction ou d'aménagement ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution de ces prescriptions.* » ;

CONSIDERANT que le projet se situe dans le champ d'application de l'article R523-4 du code du patrimoine et que le préfet a statué sur la mise en œuvre de prescriptions d'archéologie préventive ;

ARRÊTE

Article 1.

Le présent Permis d'Aménager est **ACCORDE** sous réserve du respect des conditions particulières mentionnées aux articles suivants.

Article 2.

- Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 61 lots à usage d'habitation, 1 macro-lot à usage d'habitation et 1 macro-lot social à usage d'habitation.
- La répartition de la surface de plancher maximum autorisée entre les différents lots devra être effectuée de la façon suivante : Conformément au tableau des surfaces du règlement du lotissement.
- En vertu de l'article R442-18 du code de l'urbanisme, la vente anticipée des lots n'est pas autorisée. Les autorisations d'urbanisme ne pourront être accordées qu'après la non-contestation de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) du lotissement.
- Conformément à l'article R425-31 du code de l'urbanisme, les travaux de construction ou d'aménagement ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution des prescriptions d'archéologie préventive.
- En application de l'article L113-2 du code de l'urbanisme, le bassin de rétention des eaux de pluies devra être végétalisé.
- Conformément à l'article 1AU 2 du PLU, l'opération devra comporter au moins 20% de logements aidés.
- Le projet est soumis à la loi sur l'eau au titre de la rubrique 2.1.5.0.

Article 3.

Les constructions à édifier devront respecter les dispositions du Plan local d'Urbanisme applicable à la commune de Cruscades ainsi que le règlement du lotissement « Le domaine du Parc ».

Elles devront notamment respecter la limite constructible autorisée par le plan de composition.

L'article L442-14 du code de l'urbanisme est applicable.

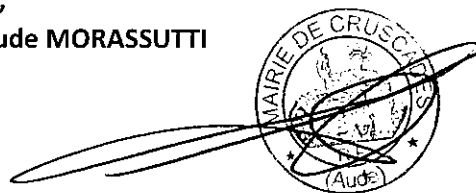
Article 4.

En application de l'article R. 424-16 du Code de l'Urbanisme, lors de l'ouverture du chantier, le demandeur devra adresser au maire de la commune une déclaration d'ouverture de chantier en trois exemplaires.

En application de l'article R. 462-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, dès la fin de la totalité des travaux, le pétitionnaire devra obligatoirement déposer la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT) en 3 exemplaires à la mairie.

Cruscades, le 28 mars 2023

Le Maire,
Jean-Claude MORASSUTTI



Affichage décision le : 28/03/23

Dossier envoyé au contrôle de légalité le : 29/03/23

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.

