VILLE D'AIGUILHE

SERVICE AMÉNAGEMENT HABITAT ET URBANISME

ARRÊTÉ DE PERMIS D'AMENAGER

Si vous souhaitez obtenir des informations sur votre dossier, adressez-vous :

Commune d'Aiguilhe
1, RUE CROZATIER
43000 AIGUILHE

PA043002 24P0001 Dossier : **PA 043002 24 P0001** Déposé le : 28/11/2024 Nature des travaux : **CRÉATION D'UN LOTISSEMENT CRÉATION D'UN LOTISSEMENT** Adresse des travaux : **8T RUE DU COTEAU** **CHOSSON** **43000 AIGUILHE** Références cadastrales: **000AB0061**	Demandeur : 110000226139 **MONSIEUR FALGON SÉBASTIEN** **22 BOULEVARD GAMBETTA** **43000 LE PUY EN VELAY** Demandeur(s) co-titulaire(s) : - - - -
Surface de plancher créée : m²	

Nous, Maire de la Ville d'Aiguilhe,

Vu la demande susvisée,

Vu le Code général des Collectivités Territoriales,
Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L421-1 et suivants, R421-1 et suivants,

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune d'Aiguilhe, approuvé le 07/12/2017, et notamment les dispositions applicables à la zone Uc,

Vu les articles L.621-30, L.621-32 et L.632-2 du Code du patrimoine et les articles L.425-1 et R.425-1 du Code de l'Urbanisme (abords de monuments historiques),

Vu les lois du 2 mai 1930 et du 28 décembre 1967 relatives à la protection des monuments naturels et des sites (site LE PUY EN VELAY - POLIGNAC).

Vu le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles pour le retrait-gonflement d'argiles approuvé le 30/09/2014 sur le bassin du Puy-en-Velay, par arrêté préfectoral n° DIPPAL-2014-136.

Vu le Plan de Prévention des Risques Mouvement de Terrain du bassin du Puy en Velay approuvé par arrêté préfectoral en date du 25/09/2023,

Vu l'avis favorable sous réserves de Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France en date du 09/01/2025,

Vu l'avis favorable sous réserves de ENEDIS - Électricité en réseau en date du 16/01/2025,

Vu l'avis de la Direction de l'Eau et de l'Assainissement de la Communauté d'Agglomération du Puy-en-Velay en date du 17/12/2024,

Vu l'arrêté n°2020/031 de la commune d'Aiguilhe en date du 28 mai 2020, portant délégation de fonction et de signature, à Madame Jacqueline EYMARD NAVARRO, Adjoint au Maire, en charge de l'urbanisme, à l'environnement et au cadre de vie et déléguée au nom du Maire pour signer les documents relatifs aux demandes d'urbanisme,,

Considérant que le projet consiste en la création d'un lotissement sur la parcelle cadastrée AB61 sur la

commune d'Aiguilhe,

Considérant l'article R111-27 du code de l'urbanisme qui dispose que 'Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales',

Considérant que le projet, en l'état, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,

Considérant qu'il est fait application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme,

Vu les pièces fournies en date du 06/12/2024,

ARRÊTONS

Article 1

Le **PERMIS D'AMENAGER** est **ACCORDÉ** pour les travaux décrits dans la demande présentée.

Article 2

L'autorisation de travaux est ACCORDÉE avec les prescriptions suivantes :

Prescriptions liées aux équipements publics:

Eaux:

- eaux usées: desservi en capacité suffisante.
Le branchement eaux usées sera réservé aux seules eaux usées, à l'exclusion de toutes eaux de pluie de source ou de drainage.

- eaux pluviales: desservi en capacité suffisante.

- eau potable: desservi en capacité suffisante.

Électricité:
L'opération sera réalisée avec une puissance de raccordement égale à 12kVA monophasé.

Voirie: desservi en capacité suffisante.

Prescriptions architecturales:

Conformément à l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, la construction future devra s'inspirer des maisons traditionnelles avec des volumes simples, les toitures seront à deux pans (les toitures à 4 pans et à croupes sont interdites), avec des enduits qui seront lissés, talochés fin ou grattés fin. la construction devra s'adapter au terrain naturel et à sa topographie, pas de butte artificielle ou excavation.

Article 3

Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 1 lot destinés à être construits.

La surface de plancher maximale autorisée dans l'ensemble du lotissement est de : 300 m².

Article 4

D'après le Plan de Prévention du Risque Retrait-Gonflement des Argiles, approuvé par arrêté préfectoral du 30 septembre 2014, le terrain est situé en zone faiblement à moyennement exposée B2. Toutes les dispositions correspondant à cette zone sont à respecter.

D'après le PPR Mouvement de Terrain du bassin du Puy-en-Velay approuvé par arrêté préfectoral du 25 septembre 2023, la parcelle du projet est classée en aléas affaissements/effondrements-glissement de niveau faible ZB2.
Le projet peut être accepté sous réserves du respect des règles de construction et notamment :
- la maîtrise des rejets d'eaux usées, pluviales et de drainage par raccordement aux réseaux existants est prescrite pour éviter tout rejet massif dans les terrains. En cas d'impossibilité technique, il sera possible d'envisager un rejet dans le terrain après réalisation d'une étude géotechnique (cf titre 6) statuant sur l'aptitude des sols à absorber les effluents et sur l'absence d'incidence en termes de stabilité pour le projet et son environnement.
-le risque de mouvement de terrain sera pris en compte durant le chantier en étant intégré aux documents de prévention du chantier.
- la production d'une étude géotechnique de sol démontrant qu'ils sont sans effet sur le niveau de risque pour les affouillements et exhaussement de plus de 2 mètres de hauteur.

ARTICLE 5

Cession des lots

La vente des lots ne pourra intervenir qu'après exécution des travaux prescrits par l'arrêté de permis d'aménager, ou bien avant l'exécution de tout ou partie de ces travaux, dans les conditions prévues à l'article R 442.13 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 6
Délivrance des permis de construire

La délivrance des permis de construire pourra intervenir dans les conditions prévues à l'article R 442.18 du Code de l'urbanisme :

- soit à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement, constaté conformément aux articles R 462.1 à R 462.10;
- soit à compter de la délivrance de l'autorisation de procéder à la vente ou à la location des lots avant exécution des travaux, à condition que les équipements desservant le lot soient achevés. Dans ce cas, le lotisseur fournit à l'acquéreur un certificat attestant, sous sa responsabilité, l'achèvement de ces équipements. Ce certificat est joint à la demande de permis;
- soit dès la délivrance du permis d'aménager, sous réserve que le permis de construire ne soit mis en œuvre que lorsque les équipements desservant le lot seront achevés; cette possibilité n'est pas ouverte lorsque la construction est une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE 7

Règles de stabilisation

En application de l'article L 442.14 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues depuis la date de délivrance du permis d'aménager, et ce pendant cinq ans à compter de l'achèvement des travaux constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

ARTICLE 8

Les aménagements destinés à assurer aux personnes à mobilité réduite, quel que soit leur handicap, l'accessibilité des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et des autres espaces publics doivent satisfaire aux caractéristiques techniques décrites dans les arrêtés du 21 septembre 2006. Si ces obligations ne peuvent pas être respectées, le lotisseur devra alors effectuer une demande de dérogation.

ARTICLE 9

La réalisation du projet donnera lieu au versement des contributions suivantes:

- Taxe d'aménagement:
 - part communale : 2.5%
 - part départementale : 1,3%

-Redevance Archéologique : 0,40%

Article 10

Le pétitionnaire devra impérativement, dès notification du présent arrêté, prendre contact avec le Service de la Collecte et du Traitement des Déchets Ménagers Ð ZA Taulhac 43000 LE PUY-EN-VELAY, téléphone : 04 71 04 37 30 Ð afin de prévoir un lieu de stockage des bacs à déchets ménagers, hors voie publique et ce, avant l'ouverture du chantier.

Article 11

Les éventuels frais de remise en état dus à la modification ou à la dégradation du domaine public communal entraînés par les travaux projetés seront au frais du pétitionnaire.

Article 12

Dans le cadre de la réalisation du projet, l'occupation temporaire du domaine public sera soumise à permission voirie

Article 13

A l'achèvement des travaux, une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) devra être adressée en mairie.

NB : Le terrain objet de la demande se situe en zone de retrait gonflement des argiles (aléa fort). Les recommandations concernant les règles constructives correspondantes peuvent être consultées sur le site : http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/argiles/contexte.

NB : Pour information, votre projet sera soumis à la Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (article L1331-7 du Code de la Santé Publique, délibération n°23 du 12 décembre 2024 du Conseil Communautaire).

NB : Pour information, nous vous indiquons que votre projet est situé sur une commune dont l'aléa radon est faible. Pour plus d'informations, vous pouvez consulter le site : https://www.irsn.fr/FR/connaissances/Environnement/expertises-radioactivite-naturelle/radon/Pages/5-cartographie-potentiel-radon-commune.aspx#.XOJdFSDgqUk

NB : La parcelle concernée est située en zone de sismicité 2 (risque faible), et toute construction devra respecter les règles définies par l'arrêté du 22/10/2010 modifié par l'arrêté du 19/07/2011 (art. R 431-16 du code de l'urbanisme). Vous pouvez consulter la réglementation applicable en vous connectant au site suivant : http://www.planseisme.fr/IMG/pdf/plaquette_meddtl_dgaln_reglementation_parasismique_v2.pdf

NB : Conformément aux articles L112-20, L112-22 et L112-23 du code de la construction et de l'habitation, Si une étude géotechnique préalable n'est pas annexée au titre de propriété du terrain, le maître d'ouvrage doit fournir lui-même au constructeur de l'ouvrage une étude géotechnique préalable équivalente ou une étude géotechnique prenant en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment. Hormis dans les cas où l'étude géotechnique indique l'absence de risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur de l'ouvrage est quant à lui tenu :
1° Soit de suivre les recommandations d'une étude géotechnique fournie par le maître d'ouvrage ou que le constructeur fait réaliser par accord avec le maître d'ouvrage, qui prend en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment ;
2° Soit de respecter des techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.

NB : Votre projet sera soumis au versement de la taxe d'aménagement et éventuellement au versement de la redevance d'archéologie préventive à l'achèvement des travaux. Vous pouvez simuler le montant de la taxe d'aménagement sur le site : https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F23263. De plus, dès l'acceptation de votre autorisation d'urbanisme, vous recevrez un courriel ou un courrier vous informant de vos obligations déclaratives. Vous devrez vous connecter à 'Gérer mes biens immobiliers' sur votre espace sécurisé du site impots.gouv.fr pour indiquer la nature des travaux et la date prévisionnelle d'achèvement.

La présente décision est transmise au représentant de l'État dans le département dans les conditions prévues aux article L 2131-1 et L2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Arrêté certifié affiché en Mairie, le	Fait à Aiguilhe, le 27/3/2025 Pour le Maire et par Délégation **Madame Jacqueline EYMARD NAVARRO**

RAPPELS RÉGLEMENTAIRES :

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de réception. A cet effet, il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux.

Durée de validité du permis :

Conformément au décret n° 2014-1661 du 29 décembre 2014, paru au JO du 30 décembre 2014, et par dérogation à l'article R 424.17 du Code de l'Urbanisme, la durée totale de validité du permis de construire est portée à 3 ANS, sauf prorogation. L'autorisation est périmée si 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.

Conditions dans lesquelles la présente autorisation devient exécutoire :

Vous pouvez commencer les travaux autorisés dès la date à laquelle cette autorisation vous a été notifiée sauf dans le(s) cas particulier(s) 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 de coopération intercommunale doit vous informer de la date à laquelle cette transmission a été effectuée.
- Si votre projet est situé dans un site inscrit vous ne pouvez commencer les travaux qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie.
- Si l'arrêté mentionne que votre projet fait l'objet d'une prescription d'archéologie préventive alors les travaux ne peuvent être entrepris avant l'exécution des prescriptions d'archéologie préventive.

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 (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 et A 424.19 est disponible à la Mairie, sur le site Internet urbanisme du gouvernement et 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'an 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(s) du permis, 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 en aucun cas 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 droits 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 la loi n° 78.12 du 4 janvier 1978 modifiée relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction.

Achèvement des travaux de construction ou d'aménagement

A l'achèvement des travaux de construction ou d'aménagement, vous devez adresser en Mairie une déclaration attestant cet achèvement et la conformité des travaux au permis délivré ou à la déclaration préalable (art L 462.1 du Code de l'Urbanisme).

Lorsque les travaux ne sont pas conformes au permis délivré ou à la déclaration préalable, l'autorité compétente peut mettre en demeure le maître de l'ouvrage de déposer un dossier modificatif ou de mettre les travaux en conformité (art L 462-2 du Code de l'Urbanisme).

Cette mise en demeure est notifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal. Elle peut être envoyée par courrier électronique dans les cas prévus à l'article R 423.48. Elle rappelle les sanctions encourues (art R 462.9 dernier alinéa)