

DOSSIER : N° PA 013 093 24 00002

Déposé le : **05/12/2024**

Dépôt affiché le : **24/12/2024**

Complété le : **27/01/2025**

Demandeur : **Monsieur GAUTIER André**

Nature des travaux: **Création d'un lotissement de 2 lots à bâtir**

Sur un terrain sis à : **Chemin du Vallon de l'Escale à SAINT-ESTÈVE-JANSON (13610)**

Référence(s) cadastrale(s) : **AA 86**

ARRÊTÉ N°11/2025

Accordant un permis d'aménager

Au nom de la commune de SAINT-ESTÈVE-JANSON

Le Maire de la Commune de SAINT-ESTÈVE-JANSON

Vu la demande de permis d'aménager présentée le 05/12/2024 par Monsieur GAUTIER André,
Vu l'objet de la demande

- Pour la création d'un lotissement de 2 lots à bâtir ;
- Sur un terrain situé Chemin du Vallon de l'Escale à SAINT-ESTÈVE-JANSON (13610) ;
- Pour une surface de plancher créée de 0 m² ;

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

Vu le document d'Urbanisme intercommunal (PLUi) approuvé le 05/12/2024 par le conseil métropolitain de la métropole Aix Marseille Provence, et la situation du terrain en zone UG.

Vu l'Arrêté Préfectoral en date du 24/11/1988 instaurant un Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles séisme et mouvement de terrain, et la situation du terrain en zone B2.

Vu l'annexe informative du PLU relative au risque retrait et gonflement des argiles (annexes techniques et cartes), et la situation du terrain en zone B2.

Vu l'attestation d'opération hors champs d'application de la réglementation sur le défrichement en date du 26/03/2024.

Vu l'avis réputé Favorable tacite de ENEDIS en date du 25/01/2025.

Vu l'avis Favorable avec réserve de Régie des eaux du Pays d'Aix en date du 27/12/2024.

Vu l'avis hors champ de visibilité avec recommandations de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 03/01/2025.

Considérant que l'accès ainsi que les compteurs des différents réseaux sont déclarés existants en bordure de voie publique.

ARRÊTE

Article 1.

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

Article 2.

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

La surface de plancher maximale autorisée dans l'ensemble du lotissement est de 750 m².

La répartition de cette surface entre les différents lots devra être effectuée de la façon suivante : La constructibilité sera déterminée à la vente de chaque lot. Dans ce cas, le lotisseur devra fournir un certificat aux constructeurs.

Article 3.

Les observations émises par l'architecte des bâtiments de France au titre du respect de l'intérêt public attaché au patrimoine, à l'architecture, au paysage naturel ou urbain, à la qualité des constructions et à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant devront être respectées par les futures constructions, à savoir :

- La présence végétale sera conservée et renforcée sur les parcelles, notamment au niveau des clôtures et par la plantation d'arbres de hautes tiges.
- L'implantation et la volumétrie du bâti devront prendre en compte et respecter au mieux la topographie du terrain en limitant les mouvements de terres (remblaiements et terrassements).
- Les futures constructions devront être adaptées au site et au contexte bâti environnant en terme de volumétrie, d'aspect et de matériaux.

Article 4.

Les prescriptions du PPRn séisme et mouvement de terrain ainsi que celles de l'annexe informative relative au risque retrait et gonflement des argiles, devront être scrupuleusement respectées.

Article 5.

Le présent arrêté sera publié à la conservation des hypothèques, à la diligence et aux frais du lotisseur (ou de son notaire).

Article 6.

Le permis de construire des bâtiments sur les lots d'un lotissement autorisé par un permis d'aménager peut être accordé (Article R442-18 du code de l'urbanisme) :

- a) Soit à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement, constaté conformément aux articles R. 462-1 à R. 462-10 ;
- b) 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 ;
- c) 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.

SAINT-ESTÈVE-JANSON, le 21 février 2025

Le Maire,

Martine CESARI



NOTA BENE : La présente autorisation peut être le fait générateur de taxes et de participations d'urbanisme. Une déclaration devra être effectuée auprès de l'administration fiscale, dans les 90 jours suivant l'achèvement de la construction (au sens de l'article 1406 du CGI), sur l'espace sécurisé du site www.impots.gouv.fr via le service « Biens immobiliers ». Cette déclaration permettra simultanément le calcul des impôts locaux et des taxes d'urbanisme. Vous pouvez estimer le coût de la taxe d'aménagement et de la redevance d'archéologie préventive qui sera dû (<http://www.services-public.fr>).

NOTA BENE 2 :

- Les futurs acquéreurs des lots devront contacter ENEDIS, afin de déterminer les modalités et de programmer les travaux de branchement au réseau d'électricité.
- Les futurs acquéreurs des lots devront prendre contact avec la Régie des Eaux du Pays d'Aix, 185 avenue de Pérouse pour la mise en œuvre des raccordements aux réseaux publics d'adduction d'eau potable et/ou d'eaux usées.
Les raccordements aux réseaux AEP et EU se feront, par servitude, au droit chemin du Théâtre de Verdure où les réseaux publics sont présents.
Il ne sera autorisé qu'un seul branchement AEP et EU pour l'ensemble de l'opération.
Une individualisation pourra être demandée à la Régie des Eaux du Pays d'Aix sous réserve que les travaux respectent les prescriptions techniques.

NOTA BENE 3 : Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC) : Conformément à l'article 30 de la loi de finance rectificative n°2012-354 en date du 14/03/2012, le projet sera redevable de cette taxe (article L 1331.7 du Code de la Santé Publique) conformément à la Délibération du Conseil Municipal. Elle sera exigible au moment des travaux de raccordement (hors travaux de branchement, poste de relevage privé ou intérieur à la charge du pétitionnaire).

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.

Délais et voies de recours :

La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux et/ou d'un recours contentieux formé par les personnes pour lesquelles l'acte fait grief, dans les deux mois à partir de la notification de cette décision. Le recours doit être introduit auprès du tribunal administratif de Marseille dans un délai de deux mois à compter de sa publication, en vertu de l'article R.421-5 du Code de la Justice Administrative.

Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr

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.

