

MAIRIE
Cestas

PERMIS D'AMENAGER
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DESCRIPTION DE LA DEMANDE		référence dossier
Demande déposée le 28/02/2023		N° PA 33122 23V3001
Complétée le 28/02/2023		
Par :	SAS CAFI / M Lino BERROCAL	Surfaces Plancher autorisées : 1800 m2
Demeurant à :	1 a Square du Gué 33170 GRADIGNAN	
Pour :	Lotissement	
Sur un terrain sis à :	73 avenue Saint Jacques de Compostelle CH 170 et 171 / 4545m ²	Destination : lotissement de 4 lots à bâtir dont 1 macro-lot pour 6 LLS

Date de dépôt : 28/02/2023
Numéro du dossier : PA 33122 23 V3001
Nom du demandeur : SAS CAFI
Lieu des travaux : 73 avenue Saint Jacques de Compostelle

Affectation des lots : Maison d'habitation

Destination des lots : Vente

ARRÊTÉ D'UN PERMIS D'AMÉNAGER

Le Maire de Cestas,

VU la demande de permis d'aménager susvisée,

VU le Code de l'urbanisme et notamment l'article L332-15,

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé en date du 15/03/2017,

VU la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme approuvée le 08/11/2018 et le 11/05/2022,

VU le règlement de la zone UC du PLU,

VU la délibération n°4/22 du Conseil Municipal du 29/06/2010 portant sur la contribution des particuliers pour des travaux d'extension du réseau électrique à l'occasion de la délivrance d'autorisation d'urbanisme, application de l'article L332-15 de Code de l'urbanisme,

VU l'arrêté PD n° 033122 23V7012 accordé en date du 08/03/2023,

VU l'avis favorable d'ENEDIS en date du 10/03/2023 annexé,

VU l'avis favorable de VEOLIA en date du 30/03/2023 annexé,

VU la réponse du service technique de Cestas en date du 20/04/2023 annexé,

VU l'avis favorable du SDIS en date du 27/04/2023 annexé,

ARRÊTÉ

ARTICLE 1

Le permis d'aménager est ACCORDE sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées aux articles suivants.

ARTICLE 2

Le présent lotissement est dénommé « Domaine de Bellevue ». Le nombre de lots dont la réalisation est autorisée est de 3 lots à bâtir et 1 macro-lot destiné à accueillir 6 logements locatifs sociaux.

Les lots de 2 à 4 seront destinés à la réalisation de construction à usage d'habitation mono- familiale.

ARTICLE 3

L'implantation et l'édification des constructions devront être conformes aux règles définies par le règlement de la zone UC du PLU et le règlement du lotissement. Une seule construction d'habitation à usage mono familial sera autorisée sur les lots de 2 à 4 ainsi qu'un seul logement par habitation.

ARTICLE 4

Le lotisseur a décidé de répartir la surface de plancher entre les différents lots à l'occasion de la vente de chaque lot. La surface de plancher maximale autorisée du lotissement est de 1800 m².

Le lotisseur a également décidé de répartir l'emprise au sol entre les différents lots, conformément au tableau annexé au règlement du lotissement.

Le lotisseur devra donc fournir aux futurs acquéreurs des lots, un certificat indiquant la surface de plancher et l'emprise au sol affectées au lot. Ce certificat devra être joint à la demande de permis de construire.

ARTICLE 5

Les travaux dont le programme est défini dans l'annexe jointe au présent arrêté devront être commencés dans un délai de 3 ans.

A défaut le présent arrêté sera caduc.

ARTICLE 6

La réalisation des travaux de viabilité devra être rigoureusement conforme aux dispositions du programme et des plans de travaux d'équipement annexés à la demande, complétés par les prescriptions et précisions suivantes :

ENEDIS : La demande a été instruite par ENEDIS sans connaissance de la puissance de raccordement nécessitée par le projet. Compte tenu du type de projet, la réponse d'ENEDIS a été basée sur l'hypothèse d'une puissance de raccordement de **48kVA** triphasé.

Une extension du réseau électrique est prévue pour un montant de 9 418,74 euros. Ce montant sera à la charge du pétitionnaire.

VEOLIA :

Assainissement : Le projet n'est pas desservi par réseau d'assainissement collectif des eaux usées. Une étude pour une extension de réseau avec possiblement la mise en place de poste de refoulement est à réaliser pour pouvoir desservir la parcelle.

Le montant de l'extension du réseau d'assainissement collectif des eaux usées sera à la charge du pétitionnaire.

Eau potable : Le projet est raccordable au réseau d'adduction d'eau potable passant au droit de la parcelle sur le réseau principal de l'avenue Saint Jacques de Compostelle.

SERVICE TECHNIQUE : Les bordures mises en œuvre seront de type T2

SDIS : La défense incendie extérieure est assurée par le PI n°287, impasse des Jacquets.

ARTICLE 7

Les travaux de viabilisation prévus au programme des travaux d'équipements (complété par les prescriptions énumérées ci-dessus) seront à la charge exclusive du lotisseur.

Préalablement à tout commencement des travaux d'équipement du lotissement, le pétitionnaire devra obligatoirement se rapprocher :

- De la municipalité, éventuellement des services techniques ;
- Des services gestionnaires de tous les réseaux concernés par le projet.

ARTICLE 9

La vente du lot pourra être accordée selon les 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 lesdits travaux de finition conformément aux dispositions de l'article R442-13a du code de l'Urbanisme,

ARTICLE 10

La délivrance des permis de construire des bâtiments à édifier sur les lots pourra être accordée selon les 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 l'autre des deux autorisations, prévues à l'article R.442-13 du Code de l'Urbanisme, de procéder à la vente 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 11

Le présent arrêté de permis d'aménager sera remis aux acquéreurs des lots lors de la vente conformément aux dispositions de l'article L 442-7 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 12

Les constructions qui seront édifiées dans le lotissement seront assujetties à la taxe d'aménagement et à la redevance d'archéologie préventive. Le montant de ces deux taxes sera recouvré par le service des Finances Publiques.

ARTICLE 13

La publication du présent arrêté au bureau des hypothèques sera effectuée directement par le notaire des ventes dans un délai maximum de trois mois et justification avec toutes références à cette publication sera adressée à M. Le Maire de CESTAS.

Les frais de publication sont à la charge du bénéficiaire.

ARTICLE 14

Selon les prescriptions de l'article L.442-14 du Code de l'Urbanisme, dans les cinq ans suivant l'achèvement du lotissement constaté dans les conditions prévues par les articles R.462-1 à 10 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 intervenues postérieurement à la date de délivrance du présent arrêté.

Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L.442-10, 11 et 13 sont opposables.

Fait à Cestas, le 28 avril 2023

Le Maire,

Pierre DUCOUT



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) suivant(s) :

- 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 public 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 pas être entrepris avant l'exécution des prescriptions d'archéologie préventive.

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

- **COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE:** les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est exécutoire.

L'autorisation doit être affichée sur le terrain pendant toute la durée du chantier. L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire sur un panneau de plus de 80 centimètres de manière à être visible depuis la voie publique. Il doit indiquer le nom, la raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, et s'il y a lieu la superficie du terrain, la superficie du plancher autorisée ainsi que la hauteur de la construction par rapport au sol naturel. Il doit également indiquer l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté. L'affichage doit également mentionner qu'en cas de recours administratif ou de recours contentieux d'un tiers contre cette autorisation, le recours devra être notifié sous peine d'irrecevabilité à l'autorité qui a délivré l'autorisation, ainsi qu'à son bénéficiaire.

- **DUREE DE VALIDITE :** L'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de la notification de l'arrêté. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

L'autorisation peut être prorogée, c'est à dire que sa durée de validité peut être prolongée, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué.

Vous devez formuler votre demande de prorogation sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroger. Votre demande en double exemplaire doit être :

- soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal,
- soit déposée contre décharge à la mairie.

- **DROITS DES TIERS :** La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement ...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.

- **OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES :** cette assurance doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, dans les conditions prévues par les articles L241-1 et suivants du code des assurances.

- **DELAIS ET VOIES DE RECOURS :** Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).

Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.