

ARRETE ACCORDANT UN PERMIS D'AMENAGER AVEC PRESCRIPTIONS

DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DOSSIER N° PA 033 240 24 S 0001
 Déposé complet le 23/08/2024

De SA HLM DOMOFRANCE
 représentée par
 Madame HUGUET Marie

Domicilié(e) 110 avenue de la Jallère
 33300 – BORDEAUX

Pour Création et aménagement d'un
 lotissement

Sur un terrain sis FONGROUSE NORD
 33340 – LESPARRE MÉDOC
 Cadasté AE 37 – AE 39 – AE 86 – AE
 446 – AE 448 – AE 90 – AE 88 – AE 92
 AE 450 – AE 444

SURFACE DE PLANCHER

Existante : 0 m²

Créée : 0 m²

Démolie : 0 m²

Le Maire de LESPARRE-MÉDOC,

Vu la demande de permis de construire présentée le 23/08/2024, par la SA HLM DOMOFRANCE, représentée par Madame HUGUET Marie et domiciliée 110 avenue de la Jallère à Bordeaux (33300), et enregistrée par la mairie de LESPARRE-MÉDOC sous le numéro PA 033 240 24 S 0001,

Vu l'objet de la demande :

- Pour l'aménagement d'un lotissement par :
 - Détachement de 19 lots de terrains à bâtir dont 17 lots en construction libre et 2 macros lots destinés à la création de 20 logements sociaux,
 - Création de voies nouvelles de dessertes des lots,
- Sur un terrain situé Fongrouse Nord à LESPARRE-MÉDOC (33340), parcelles cadastrées AE 37, AE 39, AE 86, AE 446, AE 448, AE 90, AE 88, AE 92, AE 450, AE 444, d'une superficie totale de 17554m²,

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé en conseil municipal le 10 juillet 2017 et notamment le règlement de la zone Up et son article 3.

Vu la délibération du conseil municipal en date du 21/12/2023 fixant les tarifs du service assainissement collectif de la commune de Lesparre-Médoc,

Vu les permis de démolir n° 033 240 24 S 0004 et n° 033 240 24 S 0005 accordés respectivement les 22/07/2024 et 14/11/2024,

Vu l'avis favorable du SMICOTOM en date du 13/09/2024,

Vu l'avis favorable d'ENEDIS en date du 18/09/2024,

Vu l'avis favorable avec prescriptions des services techniques de la ville de Lesparre-Médoc en date du 27/09/2024,

Vu l'avis favorable du service régies eau-assainissement de la ville de Lesparre-Médoc en date du 06/10/2024,

Vu l'avis favorable avec prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Gironde en date du 18/10/2024,

Considérant que l'article R.111-2 du code de l'urbanisme dispose que « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.* » ;

Considérant que l'article Up3 du PLU en vigueur, dispose dans son alinéa 3 sur les conditions d'accès, que lorsque le terrain est situé à l'angle de deux voies, l'accès est impérativement situé dans la partie la plus éloignée de l'angle,

Considérant que le projet prévoit la création de deux lots (lots n° 1 et 10) à l'angle formé par la rue du Docteur Benaben et la rue interne du lotissement, dont les accès sont prévus directement après ledit angle,

Considérant également, que l'avis du SDIS susvisé est assorti de prescriptions, et qu'aux fins de garantir la sécurité publique du projet, il convient que ces dernières soient mises en œuvre,

ARRÊTE

ARTICLE 1 : Le permis de construire **est ACCORDE** pour le projet décrit dans la demande susvisée, sous réserve du strict respect des prescriptions ci-dessous énoncées.

ARTICLE 2 : Le nombre maximum de lot dont la réalisation est autorisée est de 17. Chacun des lots sera destinés à la construction de bâtiment à usage d'habitation.

La surface de plancher maximale dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est de 7000m².

La répartition de cette surface entre les différents lots sera effectuée par le lotisseur à l'occasion de la vente des lots. Le lotisseur fournira aux attributaires des lots, un certificat indiquant la surface de plancher constructible sur le lot. Le certificat sera joint à la demande de permis de construire.

L'approbation du lotissement porte notamment sur la composition de l'ensemble du projet. Le demandeur est informé que le plan d'implantation des constructions figurant au dossier de demande n'est que figuratif. **Par conséquent, l'implantation des futures constructions ne sera étudiée qu'au moment du dépôt des permis de construire.**

ARTICLE 3 :

La réalisation des travaux de viabilité devra être rigoureusement conforme aux dispositions du programme de travaux et aux plans annexés à la demande.

Sur les réseaux : Le pétitionnaire devra veiller au respect des prescriptions, recommandations et réserves contenues dans les avis des gestionnaires ci-annexés à savoir : régie, ENEDIS, services techniques de la ville de Lesparre Médoc.

L'extension du réseau public de distribution d'électricité nécessaire à la réalisation de l'opération sera à la charge du pétitionnaire.

Sous réserve de l'évolution des tarifs applicables, la participation pour le financement de l'assainissement collectif (PAC) est définie comme suivants :

- 17 lots du type « maison individuelle », le pétitionnaire du futur permis de construire sera redevable d'une PAC par lot, soit 1500€ par lot.
- 20 logements du type « habitat collectif > T1 », le pétitionnaire du futur permis de construire sera redevable d'une PAC par logement soit 1500€ par logement.

Sur la voirie et l'accès : Les prescriptions, recommandations et réserves émises par le service technique de la ville de Lesparre Médoc dans son avis annexé à la présente décision devront impérativement être respectées.

Conformément à l'article Up3 alinéa 3 sur les conditions d'accès susvisé, et pour des raisons de sécurité publique, **les accès des lots 1 et 10 devront être positionnés dans la partie la plus éloignée de l'angle formé par la rue du Docteur Benaben et la rue interne du lotissement.**

Le projet devra également veiller au respect de l'alinéa 4 dudit article, à savoir que concernant les lots : *« aucune bande d'accès [...] ne devra avoir une largeur inférieure à 3 mètres. »*

Le pétitionnaire sera tenu de remettre en état, les parties de voie publique qui auront été détériorées par les travaux et transports de matériaux.

Défense incendie : Pour des raisons de sécurité publique, les prescriptions, recommandations et réserves émises par le Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Gironde dans son avis annexé à la présente décision devront impérativement être respectées.

Constructions futures : L'implantation et l'édification des constructions devra se conformer aux dispositions du règlement de la zone Up du PLU, selon la notice de présentation annexées à la demande.

Divers : Les prescriptions, recommandations et réserves émises par le SMICOTOM pour la gestion et le ramassage des ordures ménagères, dans son avis annexé à la présente décision, devront impérativement être respectées.

ARTICLE 4 :

En application de l'article R 442-18 du code de l'urbanisme : *« Le permis de construire des bâtiments sur les lots d'un lotissement autorisé par un permis d'aménager peut-être accordé :*

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. »

ARTICLE 5 :

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 sont remis à l'acquéreur lors de la signature de la promesse ou de l'acte de vente ainsi qu'au preneur lors de la signature des engagements de location. Ils doivent leur avoir été communiqués préalablement. »

Leur attention sera particulièrement attirée sur les dispositions du règlement de la zone Up du PLU directement imposable aux projets de construction des lots issus dudit permis d'aménager.



Fait à Lesparre Médoc, le 18 novembre 2024

Le Maire
Bernard GUIRAUD

Pour Le Maire,
L'Adjoint délégué à l'urbanisme
Joël CAZAUON

NOTA :

1. La puissance de raccordement électrique sur laquelle ce dossier a été instruit est de 138 kVA triphasé.
2. La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du code général des collectivités territoriales. Elle est exécutoire à compter de sa transmission.
3. La réalisation des travaux pourra donner lieu au versement de contributions au titre de la taxe d'aménagement. L'avis d'imposition sera transmis ultérieurement au pétitionnaire, par les services du TRÉSOR. 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. Le présent arrêté signé est affiché en mairie pour une durée de deux mois consécutifs

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

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. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'État. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

Durée de validité du permis / de la déclaration préalable :

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 / de la déclaration préalable est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Le (ou les) bénéficiaire du permis / de la déclaration préalable 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 doit être conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19.

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 prévu 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.