

Commune de HOURTIN

Arrêté n° 2022-276

Hôtel de Ville  
Place de l'Eglise  
33990 HOURTIN

DESTINATAIRE

SNC LA BECASSINE  
Monsieur SANKOFF Philippe  
7 Impasse Rudolf Diesel  
33700 MERIGNAC

<b>PA 033 203 22 S 0006</b>	
<b>Demande déposée le 29/06/2022 et complétée le 01/09/2022</b>	
Par :	<b>SNC LA BECASSINE</b>
Représentée par :	<b>Monsieur SANKOFF Philippe</b>
Demeurant :	<b>7 Impasse Rudolf Diesel 33700 MERIGNAC</b>
Pour :	<b>Création du lotissement « Le Parc Lou Camp 2 » - composé de 3 lots à bâtir</b>
Sur un terrain sis à :	<b>96 Avenue du Lac Lieu-dit « Chemin de Bécassine » 33990 HOURTIN</b>
Cadastré :	<b>CC 21, CC 136, CC 149</b>
Superficie :	<b>6072 m<sup>2</sup></b>

Lettre recommandée avec accusé de réception

**PERMIS D'AMENAGER**  
**Accordé au nom de la commune par le Maire**

Le Maire,

Vu la demande de permis d'aménager susvisée,

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu le Plan de Prévention du Risque Littoral d'Erosion dunaire et de recul du trait de côte approuvé par arrêté préfectoral en date du 31/12/2001,

Vu le Plan de Prévention du Risque Incendie de Forêt approuvé par arrêté préfectoral en date du 30/03/2010, et notamment sa zone bleue,

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale des Lacs Médocains approuvé en date du 06/04/2012,

Vu les délibérations du Conseil Municipal prescrivant l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme en date du 26/09/2008 et du 22/12/2015,

Vu l'arrêté préfectoral en date du 21/02/2019 portant sur la création de Secteurs d'Information sur les Sols,

Vu la consultation du Préfet en date du 03/07/2022, et son avis réputé favorable à l'issue du délai,

Vu l'avis favorable de l'architecte des Bâtiments de France en date du 12/07/2022,

Vu la consultation du Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Gironde en date du 29/09/2022, et son avis réputé favorable à l'issue du délai,

Vu l'avis de SUEZ en date du 29/09/2022,

Vu l'avis d'ENEDIS en date du 18/10/2022,

Vu l'avis du SMICOTOM en date du 26/10/2022,

Vu l'engagement de la SNC LA BECASSINE, représentée par Monsieur SANKOFF Philippe, de prendre en charge l'extension du réseau électrique en date du 19/10/2022,

Vu les pièces complémentaires reçues en date du 01/09/2022,

#### **ARRETE**

**Article 1 :** Le présent permis d'aménager est accordé pour le projet décrit ci-dessus, conformément au dossier déposé, et sous réserve du respect des prescriptions particulières mentionnées ci-dessous.

#### **Article 2 : CERTIFICAT DE SURFACE DE PLANCHER**

Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de **3**.

Les constructions destinées à être réalisées sur chacun des lots relèveront du Règlement National d'Urbanisme ainsi que du **règlement joint à la demande de permis d'aménager susvisée**.

La surface de plancher maximale à répartir sur les lots créés est de **750 m<sup>2</sup>**.

Cette répartition entre les différents lots devra être effectuée par le lotisseur qui fournira aux attributaires de lot une **attestation indiquant la surface de plancher constructible sur le lot**. Ce certificat sera obligatoirement joint au dépôt des futurs permis de construire.

#### **Article 3 : REGLES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS FUTURES**

L'implantation et l'édification des constructions devront notamment se conformer aux règles du **Règlement National d'Urbanisme** ainsi qu'au **règlement joint à la demande de permis d'aménager susvisée**.

#### **Article 4 : AUTORISATION DE VOIRIE**

Préalablement à la création de l'accès et à la réalisation des travaux de raccordement aux différents réseaux, une demande de permission de voirie devra être adressée aux services compétents.

#### **Article 5 : RESEAUX**

**Le pétitionnaire se rapprochera des gestionnaires de réseaux d'électricité, d'eau potable et d'assainissement** pour connaître les modalités techniques et financières du raccordement du projet au réseau public.

- **Electricité :** Le projet a été instruit sur l'hypothèse d'une puissance de raccordement globale de **12 kVA monophasé**. Le terrain est desservi par le réseau public d'électricité

sous réserve d'une extension de ce réseau de 5 mètres linéaires, pris en charge par la SNC LA BECASSINE, représentée par Monsieur SANKOFF Philippe, conformément à l'engagement susvisé conformément à l'article L 332-15 du Code de l'Urbanisme.

- **Eau potable** : Le projet pourra être alimenté par un raccordement sur la canalisation existante avec traversée de chaussée (sous réserve d'autorisation de voirie). Le compteur d'eau potable sera positionné en limite du domaine public/privé.
- **Eaux usées** : Les futurs raccordements donneront lieu à une Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC). Le projet pourra être raccordé par un branchement avec traversée de chaussée (sous réserve d'autorisation de voirie) alimenté par un raccordement sur la canalisation existante avec traversée de chaussée (sous réserve d'autorisation de voirie). Le regard d'assainissement sera positionné en limite du domaine public/privé. Suivant l'altimétrie de la construction, un poste de relevage privé pourra être nécessaire.
- **Eaux pluviales** : Le dispositif de gestion des eaux pluviales mis en œuvre sur le terrain d'assiette de l'opération devra être dimensionné en fonction de la surface imperméabilisée. Ce dispositif sera mis en œuvre par les demandeurs, à leur charge et sous leur responsabilité. Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur.

#### **Article 6 : LOI SUR L'EAU**

La présente autorisation ne vaut pas autorisation au titre de la Loi sur l'Eau. Conformément à la réglementation relative à la Loi sur l'Eau du 3 janvier 1992, le pétitionnaire devra se rapprocher des services de l'Etat, compétents en la matière, afin de s'assurer de la nécessité d'une déclaration Loi sur l'Eau.

#### **Article 7 : TRAVAUX DE VIABILISATION**

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

#### **Article 8 : SIGNALISATION**

Les aménagements réalisés devront faire l'objet d'une signalisation spéciale, conforme au Code de la Route.

#### **Article 9 : ORDURES MENAGERES**

La collecte des ordures ménagères des lots à créer devra s'effectuer conformément aux réserves émises par le gestionnaire, dans son avis susvisé et annexé à la présente autorisation.

#### **Article 10 : DOMAINE PUBLIC**

Tout déplacement ou modification d'ouvrage du domaine public gênant le projet sera à la charge du demandeur. Les réparations des dégradations pouvant survenir du fait du chantier seront à la charge du maître d'ouvrage. Avant le commencement des travaux, le pétitionnaire devra se rapprocher des gestionnaires de la voirie et, le cas échéant, établir un constat contradictoire de l'état du domaine public.

### **Article 11 : VENTE ET LOCATION DES LOTS**

La vente ou la location des lots pourra être accordée selon le cas :

- soit à compter du dépôt de la DAACT constatant l'achèvement total 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 constatant l'achèvement des travaux, à l'exception des travaux de finition, et à condition que le lotisseur ait été autorisé à différer les dits travaux de finition conformément aux dispositions de l'article R 442-13 a,
- soit à compter de la délivrance de l'autorisation de procéder à la vente ou à la location des lots avant exécution des travaux dans les conditions définies à l'article R 442-13 b.

### **Article 12 : FUTURS PERMIS DE CONSTRUIRE**

La délivrance des permis de construire des bâtiments à édifier sur les lots pourra être accordée selon le cas :

- soit à compter du dépôt de la DAACT constatant l'achèvement total des travaux d'équipement du lotissement,
- soit à compter du dépôt de la DAACT constatant l'achèvement des travaux, à l'exception des travaux de finition, et à condition que le lotisseur ait été autorisé à différer les dits travaux de finition conformément aux dispositions de l'article R442-13 a,
- soit à compter de la délivrance de l'autorisation de procéder à la vente ou à la location de tout ou partie des travaux prescrits, prévues à l'article R442-13 b du code de l'Urbanisme, 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.
- 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 13 : INFORMATION DES FUTURS ACQUEREURS**

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 seront 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 être communiqués préalablement.

### **Article 14 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU LOTISSEMENT**

Conformément à l'article L 442-14 du Code de l'Urbanisme, dans les cinq ans suivant l'achèvement d'un lotissement, constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation du

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

**Article 15 : FISCALITE**

La présente autorisation donnera lieu au versement de la taxe d'aménagement et de la redevance d'archéologie préventive pour les travaux affectant le sous-sol.

**Article 16 :** Le Maire est chargé de l'exécution du présent permis d'aménager.

**Article 17 : AFFICHAGE RÉCÉPISSÉ DE DÉPÔT**

Le récépissé de dépôt remis et affiché en mairie le 29/06/2022.

Fait à **HOURTIN**,

Le **14/11/2022**

Le Maire,



**Monsieur Jean-Marc SIGNORET**

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

## INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

**CARACTERE EXECUTOIRE DE LA DECISION** : L'autorisation est exécutoire à compter de sa notification au demandeur et de sa transmission au préfet. La mise en œuvre des démolitions prévues dans cette autorisation n'est possible que 15 jours après ces notifications.

**COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE**: Les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est exécutoire. L'affichage sur le terrain de l'autorisation d'urbanisme est assuré par les soins du bénéficiaire du permis ou du déclarant, durant toute la durée des travaux, sur un panneau rectangulaire dont les dimensions sont supérieures à 80 centimètres. Il indique le nom, la raison sociale ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, la nature du projet et la superficie du terrain ainsi que l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté. Il précise également, en fonction de la nature du projet :

- a) Si le projet prévoit des constructions, la superficie du plancher hors œuvre nette autorisée ainsi que la hauteur de la ou des constructions, exprimée en mètres par rapport au sol naturel ;
- b) Si le projet porte sur un lotissement, le nombre maximum de lots prévus ;
- c) Si le projet porte sur un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs, le nombre total d'emplacements et, s'il y a lieu, le nombre d'emplacements réservés à des habitations légères de loisirs.
- d) Si le projet prévoit des démolitions, la surface du ou des bâtiments à démolir.

Il comporte la mention suivante : « Droit de recours : Le délai de recours contentieux est de deux mois à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain du présent panneau (art. R. 600-2 du code de l'urbanisme). Tout recours administratif ou tout recours contentieux doit, à peine d'irrecevabilité, être notifié à l'auteur de la décision et au bénéficiaire du permis ou de la décision prise sur la déclaration préalable. Cette notification doit être adressée par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de quinze jours francs à compter du dépôt du recours (art. R. 600-1 du code de l'urbanisme). »

Le panneau d'affichage doit être installé de telle sorte que les renseignements qu'il contient demeurent lisibles de la voie publique ou des espaces ouverts au public pendant toute la durée du chantier.

Cet affichage n'est pas obligatoire pour les déclarations préalables portant sur une coupe ou un abattage d'arbres situés en dehors des secteurs urbanisés. L'inobservation de la formalité d'affichage sur le terrain est punie de l'amende prévue pour les contraventions de 5ème classe.

**OUVERTURE DU CHANTIER** : Préalablement au commencement des travaux, le bénéficiaire de l'autorisation doit adresser 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).

**ASSURANCE DOMMAGE-OUVRAGE** : Elle doit être souscrite par le maître d'ouvrage de travaux de bâtiment avant l'ouverture du chantier dans les conditions prévues par les articles L.242-1 et suivants du code des assurances.

**VALIDITE** : L'autorisation est périmée si les constructions ne sont pas entreprises dans le délai de trois ans à compter de la délivrance du permis initial ou si les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. Sa prorogation pour une année peut être demandée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité. En cas de recours contre le permis, le délai de validité est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

**DROITS DES TIERS** : Le permis délivré vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Il ne vérifie pas si 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 le permis respecte les règles d'urbanisme.

**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. 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.

**CARACTERE DEFINITIF DE L'AUTORISATION** : Le permis n'est définitif 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 bénéficiaire 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 bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

**ACHEVEMENT DES TRAVAUX** : Une fois les travaux achevés, le bénéficiaire de l'autorisation doit adresser au maire, en trois exemplaires, une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (le modèle de déclaration CERFA n° 134708 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du Gouvernement).