

23/07/2023

Commune de BONNETAN

Hôtel de Ville
Allée de la Loubière
33370 BONNETAN

DESTINATAIRE

Rép: -----

SARL TERRAQUITAINE
Monsieur Jean-Paul PLANTEY
7 Impasse Rudolf Diesel
33700 MERIGNAC

PA 033 061 23 X 0001	
Demande déposée le 11/04/2023 et complétée le 13/07/2023	
Par :	SARL TERRAQUITAINE
Représentée par :	Monsieur Jean-Paul PLANTEY
Demeurant :	7 Impasse Rudolf Diesel 33700 MERIGNAC
Pour :	Aménagement d'un lotissement de 4 lots « La Clairière de Monplaisir »
Sur un terrain sis à :	Allée de Lalande Lieu-dit Belair
Cadastré :	33370 BONNETAN
Superficie :	B 775, B 776, B 777, B 778, B 779, B 780, B 781, B 782, B 783, B 784, B 785, B 786, B 787, B 788, B 789, B 790, B 791, B 792, B 793, B 794, B 795, B 796, B 797, B 798, B 150 12499 m²

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 Local d'Urbanisme approuvé en date du 17/09/2009, puis modifié en dates du 09/12/2010 et du 15/09/2011,

Vu la consultation du SEMOCTOM en date du 20/04/2023,

Vu l'avis du SIAEPA de Bonnetan en date du 26/04/2023,

Vu l'avis d'Enedis en date du 05/05/2023,

Vu l'avis favorable avec prescription du Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Gironde en date du 05/07/2023,

Vu les pièces complémentaires reçues le 13/07/2023,

Vu l'engagement de Monsieur PLANTEY, de prendre en charge l'extension du réseau électrique en date du 12/07/2023,

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 quatre.

Les constructions destinées à être réalisées sur chacun des lots relèveront des occupations et utilisations du sol admises par l'article 1 ou 2 des zones U2 et A du règlement du PLU susvisé et par le règlement joint à la demande de permis d'aménager susvisée.

La surface de plancher maximale à répartir sur les lots créés est de 1000 m².

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 des zones U2 et A du règlement du PLU susvisé ainsi qu'au règlement joint à la demande de permis d'aménager susvisée.

Article 4 : SECURITE INCENDIE

Les prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours, émises dans son avis susvisé et annexé à la présente autorisation, devront être respectées.

Article 5 : 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 6 : 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 56 kVA triphasé. Le terrain est desservi par le réseau public d'électricité sous réserve d'une extension de ce réseau de 45 mètres linéaires environ à la charge du demandeur conformément à l'engagement susvisé, conformément à l'article L 332-15 du code de l'urbanisme.

- Eaux usées : Les terrains ne sont pas raccordés par l'assainissement collectif. Les futurs propriétaires devront faire valider un dossier d'assainissement non collectif avec le SIAEPA avant tout dépôt de permis de construire.
- 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.

Stockage des eaux dans un volume vide ou dans un matériau présentant un fort indice de vide (formule V eau stockée (m³) = Surface imperméabilisée du projet (m²) X 0,05).

Lors de la réalisation des solutions compensatoires d'assainissement des eaux pluviales, et avant couverture des installations, le pétitionnaire doit prendre contact avec les services de la mairie afin d'en vérifier la conformité.

Article 7 : 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 8 : 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 9 : SIGNALISATION

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

Article 10 : ORDURES MENAGERES

Il conviendra de se rapprocher des services compétents afin de s'assurer de la bonne collecte des ordures ménagères des lots à créer.

Article 11 : ESPACE BOISE CLASSE

Durant la phase de chantier, une attention particulière devra être portée aux arbres situés dans l'espace boisé classé. Un périmètre de protection devra être installé pour chaque sujet susceptible d'être impacté par les travaux. Les personnels de chantier veilleront à éviter les chocs sur le tronc, les racines et les branches, notamment lors de la manipulation des engins de terrassement ou de manutention.

De même que l'élagage devra être effectué dans les règles de l'art, de façon à respecter leur bon développement et leur pérennité. Une taille douce devra être privilégiée.

Article 12 : 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 13 : 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 14 : 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 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 15 : 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 16 : 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 17 : 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 18 : Le Maire est chargé de l'exécution du présent permis d'aménager.

Article 19 : AFFICHAGE RÉCÉPISSÉ DE DÉPÔT

Le récépissé de dépôt remis et affiché en mairie le 11/04/2023.



Fait à **BONNETAN**,
Le **22/09/2023**
Le Maire,

Monsieur Alain BARGUE

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).