

14 MAI 2022



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Envoyé en préfecture le 04/05/2022

Reçu en préfecture le 04/05/2022

Affiché le 05/05/2022 SLO

ID : 033-213300254-20220504-A2022\_17-AI

MAIRIE DE  
BAIGNEAUX

PERMIS D'AMÉNAGER  
DELIVRE PAR Le Maire,  
N° 2022117

Demande déposée le 10/01/2022

Date d'affichage en mairie de l'avis de dépôt : 10/01/2022

N° PA03302522X0001

Par :	SARL TERRAINS DU SUD représentée par Monsieur PREVEREAUD Jonathan
Demeurant à :	15, Lotissement Parc Paysager Bos Plan 33750 BEYCHAC ET CAILLAU
Sur un terrain sis à :	Lieu-dit Bergère Cadastré : , C28, C38, C39, C901, C903, C905
Nature des Travaux :	Réalisation d'un lotissement de 8 lots à bâtir

### Le Maire de BAIGNEAUX

Vu la demande de permis d'aménager présentée le 10/01/2022 par la SARL TERRAINS DU SUD représentée par Monsieur PREVEREAUD Jonathan , 15, Lotissement Parc Paysager Bos Plan 33750 BEYCHAC ET CAILLAU,

Vu l'objet de la demande :

- pour Réalisation d'un lotissement de 8 lots à bâtir ;
- sur un terrain situé Lieu-dit Bergère

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

Vu la carte communale approuvée en date du 9 juin 2005

Vu l'avis favorable assorti de prescriptions du service départemental d'Incendie et de Secours en date du 29/03/2022 ;

Vu l'avis de ENEDIS en date du 05/04/2022 sur l'hypothèse d'une puissance de raccordement globale du projet de 87 kVA triphasé ;

Vu l'avis de la SAUR en date du 02/04/2022,

Vu l'engagement du demandeur de prendre à sa charge le raccordement de son projet au réseau public d'électricité en application des dispositions de l'article L332-15 du code de l'urbanisme en date du 13 avril 2022,

Vu les pièces complémentaires et modificatives (plan de composition et règlement du lotissement) fournies en date du 04/02/2022,

Considérant que le projet objet de la demande consiste, sur un terrain cadastré C28, C38, C39, C901, C903, C905 situé Lieu-dit Bergère, à réaliser un lotissement d'une superficie de 8131 m<sup>2</sup>, de 8 lots maximum dénommé « Le hameau de la Bergère » en zone U de la carte communale susvisée,

## **ARRETE**

### ***Article 1***

Le présent Permis d'Aménager est ACCORDE sous réserve du respect des conditions particulières mentionnées aux articles suivants.

### ***Article 2***

Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 8.

Chacun des lots sera destiné à la construction de bâtiments à usage d'habitation.

La surface de plancher maximale dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est de 2000 m<sup>2</sup>.

La répartition de cette surface entre les différents lots devra être effectuée par le lotisseur qui fournira aux attributaires de lots un certificat indiquant la surface de plancher constructible sur le lot.

Le certificat sera joint à chaque demande de permis de construire.

### ***Article 3***

L'implantation et l'édification des constructions devront se conformer aux règles définies par le présent arrêté et toutes les pièces y annexées et notamment le plan technique des aménagements et le règlement du lotissement.

### ***Article 4***

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

- **SDIS :**

**Les prescriptions de défense incendie émises par le SDIS, dans son avis du 29/03/2022 annexé à la présente décision, devront impérativement être respectées, à savoir :**

- L'implantation de la réserve de 30 m<sup>3</sup> devra respecter les caractéristiques énoncées dans la fiche annexée.

L'aménagement du point d'eau devra être réalisé en concertation avec le chef du centre de secours de Targon.

- **EAU POTABLE**

Les prescriptions techniques émises par la SAUR dans son avis ci-joint devront impérativement être respectées.

- **ASSAINISSEMENT :**

Le terrain n'étant pas desservi par l'assainissement collectif, les futurs propriétaires devront faire une demande d'installation d'assainissement non collectif auprès du service compétent.

L'attestation de conformité devra être jointe aux demandes de permis de construire.

### Article 5

Les travaux de viabilité prévus au programme des travaux d'équipement (complétés 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 se rapprocher :

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

Toute modification du programme d'équipement, devra faire l'objet d'une demande écrite, et de la délivrance d'un arrêté municipal correspondant.

### Article 6

La vente ou la location des lots pourra être accordée selon le 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 les dits travaux, 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 7

La délivrance des permis de construire des bâtiments sur les lots pourra être accordée selon le 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 R442-13 du code de l'Urbanisme, de procéder à la vente ou à la location des lots avant exécution 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**

- soit dès la délivrance du permis d'aménager, sous réserve que le permis de construire ne soit mis en oeuvre 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 L231-1 du code de la Construction et de l'Habitation.

### Article 8

Selon les prescriptions 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 9

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.

**Article 10****L'attention du lotisseur est attirée sur :**

La présente décision 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. En application de l'article L425-14 du Code de l'Urbanisme, le présent permis ne peut être mis en oeuvre avant la délivrance de l'autorisation/déclaration au titre de la police de l'Eau.

BAIGNEAUX, le 4 Mai 2022

Le Maire,  
Sandrine ALLAIN



**Pour information : le taux de taxe d'aménagement applicable pour tout projet de construction sera de 11%. Une information aux futurs acquéreurs des lots semble indispensable.**

*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.

**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.



**Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Gironde**

Le Directeur Départemental,  
à  
Monsieur le Président  
Pôle Territorial Cœur Entre deux Mers

Bordeaux, le **29 MARS 2022**

GP/HB-LOT/EP/A 25374 - D / 29290  
Vos Réf. : votre transmission reçue le 15 mars 2022  
Affaire suivie par le Cne BROT Quentin - Tél : 05.56.14.12.70

**Objet :** Lotissement "le hameau de la bergère"

**Adresse :** BERGERE 33760 BAIGNEAUX

**Transmis par :** le Pôle Territorial Cœur Entre deux Mers le 14 mars 2022

**N° Document d'Urbanisme :** PA 033 025 22 X 0001

**N° Établissement :** 39508

**P.J. :** Un dossier en retour  
Schéma d'aménagement d'une réserve d'eau  
Règles d'accessibilité

Par courrier cité en référence, vous m'avez transmis, pour étude, le projet d'aménagement d'un lotissement "le hameau de la bergère" présenté par la SARL Terrains du Sud.

### **1. Présentation du projet**

Le projet comprend 7 lots sur une surface totale lotie de 8568 m<sup>2</sup>.

Le lotissement sera desservi par une voirie interne, de 5 mètres de large et de plus de 60 mètres de longueur, avec aire de retournement et débouchant sur la voie communale numéro 107.

Le pétitionnaire propose d'implanter une bâche incendie de 30 m<sup>3</sup> à l'entrée du lotissement.

### **2. Avis**

En ce qui concerne la desserte et la défense incendie, en application des articles R 111-2 et R 111-5 du Code de l'Urbanisme, j'émet un **avis favorable** à la réalisation de ce projet **sous réserve des remarques suivantes :**

### **Accessibilité**

La voie de desserte devra être réalisée selon les caractéristiques des voies engins énoncées dans la fiche annexée.

### **Défense incendie**

En application du règlement départemental de la Défense extérieure contre l'Incendie (arrêté préfectoral du 26 juin 2017, **risque faible**), il devra être implanté une réserve de 30 m<sup>3</sup>, en respectant les caractéristiques énoncées dans la fiche annexée.

Le pétitionnaire devra solliciter le Groupement Opération Prévision du SDIS 33 afin de procéder à un essai de mise en aspiration de cette réserve par un engin pompe.

Le débit ou la capacité de la réserve pourrait être aggravé en fonction de la superficie du projet (voir fiche annexée).

L'aménagement du point d'eau devra être réalisé en concertation avec le chef du centre de secours de Targon .

**Le Directeur Départemental,**

**Contrôleur Général Marc VERMEULEN**



## ATTESTATION

Je soussigné M. JEAN Alain Brice, Société Saur, Secteur Sud Gironde,  
Certifie que le terrain sis à :

ADRESSE : Lieu dit « La Bergère »  
Commune : 33760 BAIGNEAUX  
Demandeur : TERRAINS SUD

### PA 033 015 22 X0001 – (8 brts)

1.  Peut être raccordé en eau potable à partir du réseau communal EAU POTABLE existant PVC Ø63mm, situé sur la voie communale Bergère.
2.  Est alimenté en eau potable
3.  Sera alimenté en eau potable dans un délai de : environ 60 jours après acceptation du devis
4.  Ne peut être alimenté en eau potable à partir de la canalisation existante
5.  Nécessite une alimentation de
6.  Pas de réseau EU à proximité
7.  Présence défense incendie     oui         non  
Compétence communale

### Prescriptions techniques :

Il est rappelé que toute intervention, terrassement, construction, plantation, est formellement interdite sur toutes canalisations ou ouvrages existants appartenant à la Collectivité.  
Le regards compteurs seront positionnés en limite de propriété le plus proche possible du domaine public.

Si il y'a lieu, Le regard de comptage général sera positionné en limite de propriété.  
et les regards des sous-compteurs individuels seront positionnés en limite de chaque lots.

Fait pour servir et valoir ce que de droit,  
Le 02/04/2022



  
**ZA du Pays de Podensac**  
33720 ILLATS  
Tél. 05.57.99.89.19 Fax 05.57.99.39.29



# PA 033 025 22 X0001-BAIGNEAUX Bergère Terrains SUD

2/04/2022



1:4 514

229.3 Meters

114.66

0

229.3

Texte de réserves SAUR copyright. Ne pas diffuser à l'extérieur de la société

WGS\_1984\_Web\_Mercator\_Auxiliary\_Sphere  
© SIGGIS

Cette carte n'est pas destinée à la navigation routière

Enedis

Espace Droit des Sois Du C?ur entre deux mers  
51 chemin du port de l'Homme  
33360 LATRESNE

Téléphone :

Télécopie :

Courriel :

cuau-aqn@enedis.fr

Interlocuteur :

PROTO fredy

Objet :

Réponse concernant l'instruction d'une autorisation d'urbanisme

33074 Bordeaux // tel : 0556799329 , le 05/04/2022

Madame, Monsieur,

Vous nous avez transmis la demande d'instruction de l'Autorisation d'Urbanisme PA03302522X0001 concernant la parcelle référencée ci-dessous :

Adresse :

LIEU DIT BERGERE

33760 BAIGNEAUX

Référence cadastrale :

Section C , Parcelle n° 28\*38\*39\*901\*903\*905

Nom du demandeur :

PREVEREAUD JONATHAN

Nous avons instruit cette demande sans disposer de la puissance de raccordement nécessitée par le projet. L'autorisation d'urbanisme concernant un lotissement, nous avons basé notre réponse sur l'hypothèse d'une puissance de raccordement globale du projet de 87 kVA triphasé.

Nous vous informons que, sur la base des hypothèses retenues pour notre analyse, une contribution financière<sup>1</sup> est due par la CCU à Enedis, hors exception. Le montant de cette contribution, transmis en annexe, est réalisé selon le barème en vigueur.

Cette réponse reste valable pendant la durée de validité de l'autorisation d'urbanisme et est susceptible d'être revue :

- en fonction des actualisations des prix des raccordements,
- en cas de non obtention des servitudes de passage éventuellement nécessaires.
- si le bénéficiaire demande une puissance de raccordement différente de celle retenue par Enedis pour instruire la présente autorisation d'urbanisme, et si cette puissance de raccordement retenue n'est pas inscrite dans l'autorisation d'urbanisme.

Cette réponse ne précise pas la contribution due par le client à Enedis.

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sincères salutations.

**Fredy PROTO**

**Votre conseiller**

PJ : Plan du réseau public de distribution d'électricité indiquant les travaux d'extension nécessaires

<sup>1</sup> Cette contribution financière est prévue à l'article L342-11 du code de l'énergie





