2 3 AOUT 2023

REPUBLIQUE FRANCAISE

Commune de Biganos

BIGANOS
Porte du bassin

dossier n° PA 033 051 22 K0004

date de dépôt : **13/06/2022**
demandeur(s) : **Sarl Terrains du Sud représentée par Monsieur Jonathan PREVEREAUD**
pour : **La création d'un lotissement de 5 lots à bâtir**
adresse terrain : **151 bis, Avenue de la Libération, à Biganos (33 380)**

ARRÊTÉ d'autorisation de différer les travaux de finition (R442-13 a) et de vente par anticipation (R442-13 b) d'un permis d'aménager au nom de la commune de Biganos

Le Maire de Biganos,

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 05/10/2004, révisé le 05/07/2021 et notamment le règlement de la zone UC ;

Vu l'arrêté accordant le permis d'aménager numéro PA 033 051 22 K0004 en date du 12/09/2022 ;

Vu la demande en date du 26/07/2023 présentée par la Sarl Terrains du Sud représentée par Monsieur Jonathan PREVEREAUD afin d'être autorisé à vendre les lots par anticipation avant d'avoir exécuté les travaux prescrits dans l'arrêté du Permis d'Aménager n° 033 051 22 K0004 ;

Vu la demande en date du 26/07/2023 présentée par la Sarl Terrains du Sud représentée par Monsieur Jonathan PREVEREAUD afin d'être autorisé à différer les travaux de finition suivants du lotissement :

- Enrobés
- Trottoirs
- Bordures
- Espaces verts
- Candélabres

Vu l'engagement du lotisseur à terminer l'intégralité des travaux au plus tard le 31/12/2025 ;

Vu l'attestation de garantie financière d'achèvement de travaux en date du 26/07/2023, donnée par Maître Jérôme DURON Notaire associé, demeurant 169, Boulevard de la Plage à Arcachon (33 120), pour les sommes nécessaires à l'achèvement des travaux du lotissements régis par l'article R442-13b du code de l'urbanisme, et les travaux de finitions visés à l'article R 442-13a du même code, estimés à 66 257,26 euros TTC par Monsieur Jean-Marc NIAUSSAT Abac Géo Aquitaine demeurant 25, Boulevard de Feydeau Artigues près Bordeaux (33 370) ;

Considérant que le permis d'aménager est toujours en cours de validité ;

Considérant qu'aucun lot n'a été vendu ;

ARRÊTE

Article 1

L'autorisation de différer les travaux de finition (R442-13 a) et la vente par anticipation (R442-13 b) EST ACCORDEE pour le projet décrit dans la demande susvisée sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées aux articles suivants ;

Article 2

Les travaux devront être achevés au plus tard le 31/12/2025 ;

Article 3

La garantie d'achèvement donnée par Maître Jérôme DURON Notaire associé, demeurant 169, Boulevard de la Plage à Arcachon (33 120), prendra fin passé le délai de contestation légal donné à l'autorité compétente pour s'opposer à la DAACT (R462-6 du Code de l'Urbanisme) ou, après récolement des travaux et délivrance de l'attestation de non contestation ;

Article 4

Des permis de construire, conformes aux dispositions de l'arrêté d'autorisation de lotir, pourront être délivrés à l'intérieur du lotissement à condition que les équipements desservant les lots objets de la demande soient achevés et que le lotisseur en atteste, sous sa responsabilité, en fournissant à l'acquéreur un certificat qui sera joint à la demande de permis de construire (R442-18 b du Code de l'Urbanisme) ; ou que la DAACT partielle soit déposée au titre de l'autorisation de différer les travaux de finition ;

Article 5

Monsieur le Maire de la commune de Biganos est chargé de l'exécution du présent arrêté, dont un exemplaire sera notifié à :

- Abac géo aquitaine, Monsieur NIAUSSAT Jean-Marc 25, Boulevard de Feydeau Artigues près Bordeaux (33 370)
- Monsieur le Président du SIBA Villa Vincenette 16, Allée Corrigan Arcachon (33 120) ;
- Sous-Préfecture d'Arcachon 55, Bd du Général Leclerc, Arcachon (33 120) ;
- Sarl Terrains du Sud, Monsieur Jonathan PREVEREAUD demeurant 15, Route de Canteloup, Beychac et Caillau (33 750) ;

Fait à Biganos
Le 16 août 2023

Pour le Maire,
L'adjoint délégué
Georges BONNET

MAIRIE DE BIGANOS 33380

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 (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. 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'Etat. 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 :

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 3 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.

Conformément aux articles R.424-21 et R.424-22, l'autorisation peut être prorogée deux fois pour une durée d'un an si les prescriptions d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Dans ce cas la demande de prorogation est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

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, 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.