

 P A 0 3 3 1 4 6 2 2 S 0 0 0 1	Dossier : PA 033146 22 S0001
	Date de dépôt : 19/01/2022 Demandeur : SARL TERRAINS DU SUD REPRÉSENTÉE PAR MONSIEUR PREVEREAUD JONATHAN Demeurant : 15 ROUTE DE CANTELOUP 33750 BEYCHAC-ET-CAILLAU Co-demandeur : Pour : AMÉNAGEMENT D'UN LOTISSEMENT DE 6 LOTS Sur un terrain sis : RUE JEANNE D'ARC ET CHEMIN DES GRAVES 33460 CUSSAC FORT MÉDOC références cadastrales: 000ZA0103p Surface de plancher créée : 0m²
République Française Liberté Égalité Fraternité	
COMMUNE DE CUSSAC-FORT-MÉDOC	

Arrêté 069-2022

**accordant une demande de
PERMIS D'AMÉNAGER
au nom de la commune de CUSSAC-FORT-MÉDOC**

Le Maire de CUSSAC-FORT-MÉDOC,

Vu la demande de PERMIS D'AMÉNAGER présentée le 19/01/2022 par la SARL TERRAINS DU SUD, représentée par Monsieur PREVEREAUD Jonathan, domiciliée, 15 route de Canteloup, 33750 Beychac-et-Caillau.

Vu l'objet de la demande :

- pour la RÉALISATION D'UN LOTISSEMENT DE 6 LOTS
- sur un terrain situé RUE JEANNE D'ARC - CHEMIN DES GRAVES, 33460 CUSSAC FORT MEDOC,
- pour une surface de plancher maximale de 1200m²,

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu le Plan Local d'Urbanisme adopté le 11 juillet 2018 et en vigueur depuis le 28 juillet 2018.

Zone 1Aub du Plan Local d'Urbanisme, et les Orientations d'Aménagement et de Programmation, OAP secteur du Bourg,

Vu l'avis d'ENEDIS en date du 10/03/2022, établi avec une puissance de raccordement de 68 kVA triphasé, réponse favorable sous réserve de la réalisation de travaux supplémentaires, en complément des opérations courantes de branchement d'ores et déjà à la charge du pétitionnaire,

Vu l'accord du demandeur en date du 05/04/2022, en application de l'article L.332.15 du code de l'Urbanisme,

Vu l'avis favorable assorti de prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours en date du 22/03/2022,

Vu l'avis favorable assorti de prescriptions du gestionnaire d'eau potable, incendie, assainissement et déchets, la CDC Médoc Estuaire en date du 02/03/2022,

ARRÊTE

Article 1- Décision

La demande de PERMIS D'AMÉNAGER est **ACCORDÉE** sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées à l'article 2.

Article 2- Prescriptions

Les prescriptions émises par les différents services seront strictement respectées :

- SDIS - Service Départemental d'Incendie et de Secours
- CDC MÉDOC ESTUAIRE
- ENEDIS

Le type de candélabre à mettre en place sera le 'THORN VOLUPTO'

Article 3- Lots

Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 6.

La surface de plancher maximale du lotissement ne pourra pas excéder 1200m².

La répartition par lot de la surface de plancher constructible sera déterminée, au moment de la conclusion de l'acte de vente, par le lotisseur qui devra remettre à chaque acquéreur un certificat indiquant ladite surface attribuée sur le lot (Article R 442-10 du code de l'urbanisme).

Ce certificat devra être joint au dossier de permis de construire.

Les lots sont destinés à la construction de bâtiments à usage d'habitation.

Les acquéreurs des lots devront être informés par le lotisseur qu'ils seront redevables de la Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC), de la Taxe d'Aménagement (TA) et de la Redevance d'Archéologie Préventive (RAP).

Le terrain faisant l'objet de la présente demande est situé dans une zone concernée par l'aléa retrait et gonflement des sols argileux.

Article 4- conditions de réalisation des travaux

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

Article 5- cession 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 des travaux d'équipements 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 R442-13a,
- 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 R442-13b.

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 6- édification des constructions

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'équipements 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 R442-13a,

- 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 R442-13b, à condition que les équipements desservant le lot soient réalisés. Auquel cas, le lotisseur fournira à l'acquéreur un certificat attestant, sous sa responsabilité, l'achèvement des équipements au droit de chaque lot.

Ce certificat devra être joint à la demande de permis de construire.

Selon les prescriptions de l'article L442-14 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 7- achèvement des travaux

La déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) le cas échéant à l'exception des travaux de finition devra lors de son dépôt en Mairie être accompagnée de :

- 4 exemplaires du plan de bornage
- 4 exemplaires des plans de récolement des divers réseaux.

Article 8 – publication, transmission

Le Maire de CUSSAC FORT MEDOC est chargé de l'exécution du présent arrêté dont ampliation sera adressée à :

- Monsieur PREVEREAUD JONATHAN, gérant de la société TERRAINS DU SUD
- Préfecture de la Gironde
- DDTM Pôle fiscalité de Lesparre-Médoc

Date d'affichage : - de l'avis de dépôt : 20/01/2022 - de la décision en mairie : 12/04/2022 Date de transmission au Préfet ou à son délégué : 12/04/2022	Fait à CUSSAC-FORT-MÉDOC, le 07/04/2022 Le Maire, Dominique FÉDIEU 
---	---

La présente décision est susceptible de donner lieu au versement des taxes d'aménagement et de la redevance d'archéologie préventive. Un avis de recouvrement vous sera transmis ultérieurement par les services fiscaux.

La présente décision est transmise au représentant de l'État dans le département dans les conditions prévues aux articles L 2131-1 et L2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales.

RAPPELS RÉGLEMENTAIRES :

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 peut être saisi par la voie de l'application informatique 'Télerecours citoyens' accessible depuis le site internet www.telerecours.fr). Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision. 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 de la décision :

Conformément à l'article [R. 424-17](#) du code de l'urbanisme, le permis est périmé si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification mentionnée à l'article R. 424-10 ou de la date à laquelle la décision tacite est intervenue. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. Les dispositions du présent article sont applicables à la décision de non opposition à une déclaration préalable lorsque cette déclaration porte sur une opération comportant des travaux. Lorsque la déclaration porte sur un changement de destination ou sur une division de terrain, la décision devient caduque si ces opérations n'ont pas eu lieu dans le délai de trois ans à compter de la notification mentionnée à l'article R*424-10 ou de la date à laquelle la décision tacite est intervenue.

Il en est de même lorsque la déclaration ne comporte pas de travaux et porte sur l'installation d'une caravane en application du d de l'article R*421-23 ou sur la mise à disposition des campeurs de terrains ne nécessitant pas de permis d'aménager en application de l'article R*421-19.

En cas de recours contre le permis le délai de validité est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable. Il en va de même, en cas de recours contre une décision prévue par une législation connexe donnant lieu à une réalisation différée des travaux dans l'attente de son obtention.

Le permis de construire, d'aménager ou de démolir ou la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être prorogé deux fois pour une durée d'un an, sur demande de son bénéficiaire si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres auxquelles est soumis le projet n'ont pas évolué de façon défavorable à son égard. 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(s) de la décision peut commencer les travaux après avoir :

- 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 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.

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 en aucun cas 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 droits 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(s) de l'autorisation :

Le bénéficiaire a l'obligation de souscrire l'assurance de dommages prévue par l'article [L. 242-1](#) du code des assurances.

Achèvement des travaux de construction ou d'aménagement

A l'achèvement des travaux de construction ou d'aménagement, vous devez adresser en Mairie une déclaration attestant cet achèvement et la conformité des travaux au permis délivré ou à la déclaration préalable (art L 462.1 du Code de l'Urbanisme).

Lorsque les travaux ne sont pas conformes au permis délivré ou à la déclaration préalable, l'autorité compétente peut mettre en demeure le maître de l'ouvrage de déposer un dossier modificatif ou de mettre les travaux en conformité (art L 462-2 du Code de l'Urbanisme).

Cette mise en demeure est notifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal. Elle peut être envoyée par courrier électronique dans les cas prévus à l'article R 423.48. Elle rappelle les sanctions encourues (art R 462.9 dernier alinéa).