

09 MARS 2022

Dossier : N° PA 33545 21 S0001

Dossier déposé le 05 Novembre 2021 et complété le 06

Décembre 2021

REPUBLIQUE FRANCAISE

**COMMUNE DE
VERTHEUIL**

Demandeur : TERRAINS DU SUD
représentée par Monsieur PREVEREAUD Jonathan
Demeurant : 15 route de Canteloup
33750 BEYCHAC ET CAILLAU
Pour : Aménagement d'un lotissement destiné à accueillir 13
lots à bâtir d'une superficie de 13600 m² environ.

Adresse du terrain : 10 RUE DES CHATAIGNIERS
Cadastré : D276

**ARRETE ACCORDANT UN PERMIS D'AMENAGER COMPRENANT OU NON DES CONSTRUCTIONS
ET/OU DES DEMOLITIONS AVEC PRESCRIPTIONS**

Délivré par le Maire au nom de la commune

Le Maire,

Vu la demande de Permis d'aménager comprenant ou non des constructions et/ou des démolitions susvisée déposée par TERRAINS DU SUD représentée par Monsieur PREVEREAUD Jonathan, demeurant à 15 route de Canteloup 33750 BEYCHAC ET CAILLAU

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment l'article L 332-12,

Vu le PLU approuvé le 13/12/2010, modifié le 16/02/2011 et le 04/12/2012, et notamment la zone UB,

Vu l'avis Favorable avec prescriptions du SMICOTOM en date du 02 décembre 2021

Vu l'avis Simple de Enedis_Aquitaine Nord (24-33-47) en date du 17 décembre 2021

Vu l'avis Favorable avec prescriptions du SDIS DE LA GIRONDE en date du 29 décembre 2021

Vu l'avis Favorable avec prescriptions de SNCF IMMOBILIER_DIT_NOUVELLEAQUITAINE en date du 03 janvier 2022

Vu l'avis Simple de SAUR en date du 01 mars 2022

CONSIDERANT :

Que le terrain susvisé est situé en zone UB du Plan Local d'Urbanisme,

Que le projet consiste en l'aménagement d'un lotissement destiné à accueillir 13 lots à bâtir d'une superficie de 13 600 m²,

Considérant que le projet ne nécessite pas une puissance électrique supérieure à 111 kVA triphasé,

Considérant qu'une extension du réseau de 185 mètres en dehors du terrain d'assiette de l'opération est nécessaire, et que cela représente un coût de 18003.94 € HT,

Considérant la nécessité de contractualiser avec la commune de Vertheuil un Projet Urbain Partenarial pour l'extension du réseau électrique,

ARRETE

Article 1 : L'autorisation faisant l'objet de la demande susvisée est accordée sous réserve de respecter les prescriptions suivantes :

- **Une convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) devra être contractualisée entre le demandeur et la commune de Vertheuil pour permettre l'extension du réseau électrique de l'opération,**
- **Respecter les prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) ci-jointes,**
- **En ce qui concerne les branchements d'eau, chaque lot sera équipé d'un branchement en DN 25 et d'un compteur en DN 15,**

- **Chaque lot devra être équipé d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme et validé par le technicien du SPANC,**
- **Respecter les prescriptions de la SNCF IMMOBILIER ci-jointes,**
- **Prendre en compte les préconisations du SMICOTOM ci-jointes,**
- **La partie de la voirie desservant les lots 8 – 9 – 10 et 11 ne pourra être incluse dans la voirie publique car la largeur : 4 mètres de chaussée et 6 mètres d'emprise sont inférieurs à 5 mètres de chaussée et 8 mètres d'emprise imposés à l'article UB 3 paragraphe 3.3 du Plan Local d'Urbanisme.**

Article 2 : Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 13.

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

La surface de plancher maximale dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est de 3000 m².

La répartition de cette surface entre les différents lots sera effectuée par le lotisseur à l'occasion de la vente ou de la location des lots. Le lotisseur 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 :

- o aux règles définies par le présent arrêté et toutes les pièces annexées,
- o aux dispositions du règlement de la zone UB du Plan Local d'Urbanisme de la commune approuvé le 21/01/2008 et modifié le 12/02/2014,

Article 4 : En application des dispositions de l'article L 332-12 du Code de l'Urbanisme, le lotisseur devra s'acquitter des participations financières suivantes :

- participation prévue dans le cadre d'un PUP (L332-12)

Les futurs acquéreurs ne seront soumis à aucune des contributions ou participations mises à la charge du lotisseur.

Article 5 : 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 précisions suivantes :

- SDIS (annexe 1)
- SAUR..... (annexe 2)
- SNCF..... (annexe 3)

Article 6 : Les travaux de viabilité prévus au programme des travaux d'équipement (complété 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 obligatoirement se rapprocher :

- De la municipalité, éventuellement des 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 7 : La vente ou la location des lots pourra être accordée à compter du dépôt de la DAACT constatant l'achèvement des travaux d'équipement du lotissement conformément aux articles R462-1 à 10 du Code de l'Urbanisme.

Article 8 : 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 des travaux d'équipement du lotissement conformément aux articles R462-1 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 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.**

Article 9 : Conformément aux dispositions de l'article L442-7 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.**

- **Leur attention sera particulièrement attirée sur :**
 - o Les dispositions du règlement de lotissement,
 - o La disparition de ces règles au terme de 10 années à compter de la délivrance du présent arrêté, celles du PLU approuvé se substituant alors automatiquement au règlement du lotissement

Article 10 : 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.

VERTHEUIL, le 03 Mars 2022



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(s) 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.

DURÉE DE VALIDITÉ : 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.

COMMENCEMENT DES TRAVAUX : Le bénéficiaire peut commencer les travaux après avoir adressé au Maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier et installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible depuis 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 de recours est tenu d'en informer le (ou les) 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 (ou les) bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.
- Le permis est délivré sous réserve du **droit des tiers** : il 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.

Les obligations du (ou des) bénéficiaire de l'autorisation : Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévu par la loi n° 78-12 du 4 janvier 1978 modifiée relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction

