

ARRÊTÉ

accordant un permis d'aménager au nom de la commune de Mézos

Le Maire de la Commune de Mézos

VU la demande de permis d'aménager présentée le 01/06/2023 par Commune de Mézos demeurant, Avenue du Born 40170 MEZOS ;

VU l'affichage du dépôt en mairie en date du 01/06/2023,

VU l'objet de la demande

- pour un projet de Aménagement d'un lotissement à usage d'habitat de 16 lots, dont un affecté à un équipement public ;
- sur un terrain situé Avenue de la Gare à Mézos (40170) ;
- pour une surface de plancher maximale créée de 4 462 m²;

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

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 17/08/2010 ;

Vu la révision simplifiée n°1 en date du 23/08/2012 ;

Vu le zonage UCa du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu l'arrêté n°2022-1222 portant autorisation de défrichement sur la commune de Mézos ;

Vu l'avis tacite d'ENEDIS PLAT'AU en date du 30/07/2023 ;

Vu l'avis Favorable de la Communauté de Communes de Mimizan- service eau et assainissement PLAT'AU en date du 13/07/2023 ;

Vu l'avis Sans objet de Communauté de Communes de Mimizan- service voirie en date du 17/08/2023 ;

Vu l'avis tacite du SDIS consulté le 28/06/2023 ;

Vu l'avis tacite du SIVOM consulté le 28/06/2023 ;

Vu l'avis tacite d'orange consulté le 28/06/2023 ;

Considérant que le projet objet de la demande consiste en Aménagement d'un lotissement à usage d'habitat de 16 lots, dont un affecté à un équipement public. Sur un terrain situé Avenue de la Gare à Mézos (40170) d'une superficie de 16 310 m², cadastré 40182 BD 53,

Considérant que le terrain d'assiettes du projet est situé en zone UCa et que le projet présenté respecte l'ensemble des dispositions d'urbanisme applicables,

ARRÊTE

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 20.

IMPORTANT : DESTINATION DES LOTS

Chacun des lots sera destiné à la construction de bâtiment à usage d'habitation dont un affecté à un équipement public.

La surface de plancher maximale dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est de 4 462 m².

La répartition de cette surface de plancher entre les différents lots sera conforme au tableau annexé à la demande.

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 Règlement du Lotissement.

Article 4.

Rappel : avant tout commencement des travaux, l'alignement et les autorisations de voirie devront être obtenus après avoir été sollicités auprès des autorités compétentes. Tous les raccordements aux réseaux existants au droit de l'opération ne pourront être effectués que par l'intermédiaire d'une tranchée commune sous le domaine public, après la délivrance de la permission de voirie réglementaire.

La présente autorisation n'exempte pas le lotisseur à se conformer aux différentes dispositions relatives à la Loi sur l'Eau. Il devra se rapprocher des services de l'Etat compétent à ce sujet (DDTM).

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.

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

Préalablement à tout commencement des travaux d'équipement du lotissement, le pétitionnaire devra obligatoirement se rapprocher :

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

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 :

Voirie : Le lotisseur réalisera la voie de desserte intérieure à l'opération, y compris notamment, l'aménagement de l'accès à la voie publique, et la construction des ouvrages de réception et d'écoulement des eaux pluviales.

Les prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics de l'arrêté du 15 janvier 2007 modifié par l'arrêté du 18 septembre 2012 devront être respectées.

(« En cas d'impossibilité technique de satisfaire aux prescriptions imposées par le décret n°2006-1658 du 21/12/2006 ou par l'arrêté du 15/01/2017, l'autorité gestionnaire de la voie ou de l'espace public objet du projet de construction, d'aménagement ou de travaux tels que définis à l'article 1^{er} du décret n°2006-1657 du 21/12/2006 susvisé sollicite l'avis de la commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité pour dérogation à une ou plusieurs règles d'accessibilité »).

Desserte électrique : La construction pourrait être subordonnée à un raccordement individuel. Ce raccordement pourrait être financé avec l'accord du demandeur dans les conditions mentionnées à l'article L.332-15 du Code de l'urbanisme.

Desserte en eau potable : Le raccordement du réseau se fera en bordure de la voie publique dénommée : Avenue de la Gare.

Desserte assainissement : Le raccordement se fera en bordure de la voie publique dénommée : Avenue de la Gare.

Télécommunication : La desserte téléphonique, à la charge du lotisseur, devra faire l'objet d'un projet de réseau enterré conforme aux normes et directives de France Télécom/Orange actuellement en vigueur et avoir recueilli un avis favorable de leur service. Les distances réglementaires entre les réseaux EDF et FT devront être impérativement respectées. Le raccordement du lotissement devra être réalisé à partir du réseau FT au droit du terrain.

Le lotisseur devra remplir la fiche de renseignements ci-jointe.

Recommandations archéologiques :

La présence de vestiges archéologiques enfouis et inconnus ne pouvant être exclue, le pétitionnaire reste assujéti, en cas de mise à jour de vestiges lors des travaux, aux prescriptions de l'article L531-14 du code du patrimoine.

Risques naturels et technologiques :

Pour information, le projet étant situé en zone sismique (aléa très faible) et retrait-gonflement des argiles (aléa moyen), les futurs acquéreurs devront être informés de ce phénomène.

Risque incendie : L'interdiction de construire toute cave ou sous-sol doit être inscrite dans le règlement du lotissement.

Article 5.

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 R462-1 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 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 des lots avant exécution des travaux dans les conditions définies à l'article R442-13 b.

Article 6.

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

- 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 7.

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 :

- les dispositions du règlement,
- 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 8.

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 R462-1 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 L442-10,11 et 13 sont opposables.



Mézos, le 31/08/2023

Le Maire,

Gilles FERDANI

NOTA BENE : La présente autorisation est potentiellement soumise au paiement d'une taxe d'aménagement et d'une redevance d'archéologie préventive.

Elles seront exigibles à la date d'achèvement des opérations imposables (date à laquelle la construction est habitable ou utilisable) en application de l'article 1406 du code général des impôts.

Le bénéficiaire devra déclarer les caractéristiques de son bien dans les 90 jours de son achèvement sur le service "gérer mes biens immobiliers" disponible sur l'espace sécurisé impots.gouv.fr.

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.

Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr.

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.gouvernement.fr) ;

- 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.gouvernement.fr, 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.