

REPUBLIQUE FRANÇAISE

**Commune de
LALUQUE**

N° DOSSIER : PA04014223T0001

Date de dépôt : 30/05/2023

Date de complétude : 30/05/2023

Demandeur : **COMMUNE DE LALUQUE**, Représentée par
M. MARTINEZ Christophe

Pour : Aménagement d'un lotissement de 15 lots de terrains à bâtir et
d'un macro-lot social

Adresse terrain : Route de Lesgor

Références cadastrales : B 680, B 682, B 275

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

Le Maire de LALUQUE,

Vu la demande de permis d'aménager présentée le 30/05/2023 par la COMMUNE DE LALUQUE, Représentée par
M. MARTINEZ Christophe demeurant 1 PLACE DE LA MAIRIE à Laluche (40465) ;

Vu l'affichage du dépôt en mairie en date du 30/05/2023 ;

Vu l'objet de la demande :

- pour l'Aménagement d'un lotissement de 15 lots de terrains à bâtir et d'un macro-lot social ;
- sur un terrain d'une superficie de 25154 m², cadastré B 680, B 682, B 275, et situé Route de Lesgor ;

Vu le Code de l'Urbanisme ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Pays Tarusate approuvé par délibération du Conseil
Communautaire le 21/11/20219 ;

Vu l'élection du Maire et des Adjoints en date du 23/05/2020 ;

Vu l'Arrêté municipal portant délégation de fonction et de signature à la 3^{ème} Adjointe en date du 15/07/2022 ;

Vu l'avis RÉPUTÉ FAVORABLE d'ENEDIS, consulté le 06/06/2023 ;

Vu l'avis FAVORABLE du SYDEC TARTAS en date du 22/06/2023 ;

Vu l'avis FAVORABLE AVEC PRESCRIPTIONS du SIETOM CHALOSSE en date du 21/06/2023 ;

Vu l'avis FAVORABLE AVEC PRESCRIPTIONS du Service Départemental d'Incendie et de Secours en date du
19/06/2023 ;

Vu l'avis FAVORABLE AVEC PRESCRIPTIONS de l'UTD TARTAS en date du 07/06/2023 ;

Vu l'avis RÉPUTÉ FAVORABLE de FRANCE TELECOM, consulté le 06/06/2023 ;

Vu l'arrêté préfectoral n°2023-576 portant autorisation de défrichement sur la commune de Laluque, en date du 10/05/2023 ;

Considérant que les terrains, assiette du projet, sont situés en zone AUh1 du PLUi ;

Considérant que la zone AUh1 est définie au règlement du PLUi, comme un secteur correspondant aux terrains affectés à l'urbanisation organisée à caractère principal d'habitat ;

Considérant que le terrain d'assiette du projet est concerné par le risque inondation par remontées de nappe et par inondation de cave ;

Considérant que le terrain d'assiette du projet est également concerné par le risque feu de forêt fort ;

ARRÊTE

Article 1

Le permis d'aménager est ACCORDE sous réserve du respect des conditions particulières mentionnées aux articles 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 et 10 suivants.

Article 2

Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 18 lots.

IMPORTANT : DESTINATION DES LOTS

Les lots sont destinés à la construction de maisons individuelles. Il ne sera admis qu'un seul logement par lot.

Cependant, sur les lots 2 et 13, il sera admis deux logements dans un même volume sur un même lot.

L'exercice de profession libérale ou d'une activité présentant un caractère de service pour l'utilisateur tel que coiffure, couture, profession médicale ou commerce de proximité est autorisé, sous réserve que la parcelle puisse assurer un stationnement suffisant pour l'exercice de l'activité et qu'elle ne nuise pas à la tranquillité et à la bonne tenue du voisinage.

Le macro-lot n°1 accueillera 16 logements à vocation sociale.

La surface de plancher nouvelle maximale sur l'ensemble du lotissement sera fixée à 5000m².

Les constructions seront raccordées à l'assainissement collectif.

Les prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours, jointes en annexe, devront être respectées.

La prise en compte du risque remontées de nappe par inondation de cave se traduira par l'absence de cave et de sous-sol.

La prise en compte du risque remontées de nappe par débordement de nappe se traduira par un réhaussement du plancher bas des constructions de +0,30m par rapport au terrain naturel, voire au dessus lorsqu'une remontée de nappe plus importante est connue.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement de plus de 3 logements, il sera exigé un ratio de 0,5 places de stationnement par logement en vue du stationnement des visiteurs, à répartir sur les espaces communs propres à l'opération.

Sur le macro-lot social, il sera imposé 1,5 places de stationnement par logement.

Afin de desservir les nouvelles habitations, un point de collecte composé des équipements suivants sera à implanter : un conteneur à ordures ménagères 5m³ prééquipé pour accueillir le contrôle d'accès et à double tambour, un conteneur 5m³ papier, un conteneur 5 m³ emballage, un conteneur 4m³ verre.

Les plantations des voies nouvelles seront réalisées selon les principes définis dans les profils n°2bis et n°4 des OAP du PLUi du Pays Tarusate.

Avant tout commencement des travaux, l'aménageur devra s'assurer d'avoir obtenu toutes les autorisations nécessaires (Dossier loi sur l'eau, permission de voirie pour mise en sécurité de l'accès, ...).

Article 3

L'implantation et l'édification des constructions devra se conformer aux règles définies par le présent arrêté et toutes les pièces annexées, et notamment le Règlement du lotissement.

Article 4

En application de l'article L.331-7 du Code de la Santé Publique, chaque constructeur devra s'acquitter lors du raccordement de son bâtiment au réseau d'assainissement collectif, de la Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC).

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 annexes à la demande, complétés par les prescriptions et précisions suivantes :

- SYDEC TARTAS(Annexe 1) ;
- SERVICE DÉPARTEMENTAL D'INCENDIE ET DE SECOURS (Annexe 2) ;
- SIETOM CHALOSSE(Annexe 3) ;
- UTD TARTAS(Annexe 4).

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 de ses services publics ;

- 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 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 de finition conformément aux dispositions de l'article R.442-13a ;
- 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 R.442-13 b.

Article 8

La délivrance des permis de construire des bâtiments à édifier sur les lots pourra être accordée selon les 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 R.442-13 du Code de l'urbanisme. Le demandeur est alors autorisé à différer les travaux de finition, et à procéder à la vente ou à la location de tout ou partie des travaux prescrits, avant exécution des travaux de finition et 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. L'organisme garant devra mettre les sommes nécessaires au financement des travaux à la disposition de l'une des personnes visées à l'article R.442-15.

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 9

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, sera 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 communiqué 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, celle du PLUi approuvé, se substituant alors automatiquement au règlement du lotissement.

Article 10

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 des 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.

Fait à LALUQUE, le 06/10/2023



Le Maire,
Christophe MARTINEZ

Information : Ci-joint copie de l'avis du SYDEC TARTAS en date du 22/06/2023, copie de l'avis du SIETOM CHALOSSE en date du 21/06/2023, copie de l'avis du SDIS en date du 19/06/2023, et copie de l'avis de l'UTD des Landes en date du 07/06/2023.

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. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr. 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 36 mois 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.