



Commune de Montsoué

DOSSIER : N° PA 040 196 18 00001

Déposé le : 04/09/2018

Demandeur : **COMMUNE DE MONTSOUE**

- représentée par Mr DEHEZ J.Jacques

Nature des travaux : **création d'un lotissement communal de 11 lots**

Sur un terrain sis à : **BELLOC à Montsoué (40500)**

Référence(s) cadastrale(s) : **E 300, E 841**

ARRÊTÉ

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

Le Maire de la Commune de Montsoué

VU la demande de permis d'aménager présentée le 04/09/2018 par COMMUNE DE MONTSOUE - représentée par Mr DEHEZ J.Jacques, demeurant 155 route d'Hagetmau, 40500 MONTSOUE.

VU l'objet de la demande

- pour un projet de création d'un lotissement communal de 11 lots ;
- sur un terrain situé BELLOC à Montsoué (40500) ;
- pour une surface de plancher maximale créée de 2557.50 m²;

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

Vu la carte communale approuvée le 22 juin 2006,

Vu l'avis Favorable avec prescriptions de France Télécom / Orange en date du 17/09/2018

Vu l'avis Favorable avec prescriptions de SDIS / Service Prévention en date du 24/09/2018

Vu l'avis Favorable avec prescriptions de Syndicat des Eaux du Marseillon et du Tursan - Audignon en date du 01/10/2018,

Vu l'avis Favorable de DDTM/SAR/BF en date du 05/11/2018,

Vu l'avis Favorable de DRAC - Service régional de l'Archéologie en date du 26/09/2018,

Vu l'avis de ENEDIS en date du 15/10/2018,

Vu l'avis Favorable de SIETOM de Chalosse en date du 01/10/2018,

Vu l'avis Favorable de SYDEC Roquefort en date du 14/09/2018,

Vu l'avis de SYDEC, alimentation réseau de distribution électrique en date du 18/10/2018,

Vu l'attestation du Directeur Départemental des Territoires et de la Mer des Landes en date du 23/05/2018, certifiant que les parcelles concernées ne sont pas soumises à autorisation de défricher,

Considérant que le projet objet de la demande consiste à aménager 11 lots sur un terrain d'une superficie de 11665 m² cadastré E 840-841,

Considérant que le terrain d'assiette est situé en zone constructible de la carte communale et que le projet présente 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.

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.

Les travaux de viabilité prévus au programme des travaux d'équipements (ainsi que les prescriptions énumérées ci-dessous) seront à la charge exclusive du lotisseur. Toute modification au programme d'équipement devra faire l'objet d'une demande écrite et de la délivrance d'un arrêté municipal correspondant.

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 »).

Assainissement collectif :

Le réseau d'assainissement collectif (de type séparatif) dessert de façon suffisante cette parcelle. Le pétitionnaire devra raccorder ses eaux usées sur la boîte de branchement qui sera installée en limite du domaine public.

Compte tenu de la topographie du terrain, le pétitionnaire devra s'assurer de la possibilité de se raccorder gravitairement ou prévoir la mise en place d'un poste de relèvement individuel.

Les eaux usées seront traitées sur la station d'épuration de Montsoué, dont la capacité résiduelle est suffisante pour accueillir ce projet.

Eaux pluviales :

Les sorties d'eaux de pluie ne devront en aucun cas être raccordées au réseau d'assainissement collectif.

La surface influencée par le projet est supérieure à 1 hectare, et ce lotissement est soumis à la loi sur l'eau au titre de la rubrique 2.1.5.0. Un dossier « loi sur l'eau » au titre de la rubrique 2.1.5.0 rejet d'eaux pluviales doit être élaboré conformément au guide « eaux pluviales » régional et déposé auprès du service de Police de l'Eau avant toute réalisation.

Raccordement eau potable :

Une extension et un renforcement du réseau sont nécessaires pour desservir la parcelle du projet.

Extension : le plan d'exécution de l'intérieur du lotissement devra être validé par le Syndicat avant travaux et une convention de rétrocession sera rédigée en vue de l'intégration des réseaux dans son patrimoine.

Renforcement : un renforcement à la charge de la commune, de 160 ml de PVC 125 est nécessaire pour assurer la desserte en eau du lotissement.

Raccordement électrique :

Le raccordement de ce projet nécessite une extension du réseau public de distribution d'électricité sur le domaine public. La longueur d'extension hors du terrain d'assiette de l'opération est inférieure ou égale à 100 mètres.

Défense extérieure contre l'incendie :

Les prescriptions du SDIS, jointes en annexe, devront être respectées.

Télécommunication :

Le principe de raccordement au réseau de télécommunications, justifié par l'article L.332-15 du code de l'urbanisme précise que le point de raccordement est situé au droit du terrain et en domaine public.

La fiche de renseignement ci-jointe est à retourner auprès d'Orange accompagnée d'un plan de situation, d'un plan de masse et du planning de l'opération (voir avis ci-joint).

Collecte des ordures ménagères :

La collecte des ordures ménagères s'effectuant en point de regroupement, le lotissement sera desservi par un nouveau point de collecte situé à proximité de la salle polyvalente. Ce point de collecte sera composé de 3 conteneurs afin de desservir les habitations situées à proximité. Les 3 conteneurs, les 3 plaques et les 3 arceaux de sécurité ainsi que les travaux de mise en place seront à la charge du lotisseur.

Pour ce qui est de la collecte sélective, un point d'apport volontaire se trouve à l'entrée du chemin de « Lacrouz » comme indiqué sur le plan ci-joint.

Recommandations archéologiques :

La présence de vestiges archéologiques enfouis et inconnus ne pouvant être exclue, le pétitionnaire reste assujetti, 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 faible) et aléa mouvement de terrain (retrait-gonflement des argiles), les futurs acquéreurs devront être informés de ce phénomène.

Article 3.

Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 11 lots. Chacun des lots sera destiné à la construction de bâtiments à usage d'habitation.

La surface de plancher maximale dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est de 2557.50 m² de surface de plancher.

La répartition de cette surface de plancher entre les différents lots sera conforme au tableau présent dans le règlement du lotissement.

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.

Tous les travaux d'aménagement et de viabilité, tels que définis dans le programme devront être commencés dans les 36 mois à compter de la notification de l'arrêté.

Article 4.

REGLES PROPRES AU LOTISSEMENT

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 5.

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 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 6.

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 7.

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 8.

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 9.

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.

Montsoue, le 03/12/2018
Le Maire

Jean-Jacques DEHEZ

NOTA BENE : La présente autorisation peut être le fait générateur de taxes et de participations d'urbanisme. Vous recevrez un avis d'imposition de la part des services de l'Etat ultérieurement.

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.

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 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).

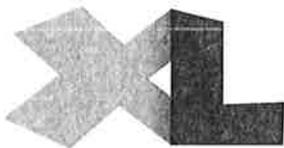
Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- 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.



04 OCT. 2018

Direction Opérationnelle
Groupement Opérations
Pôle Prévision
Réf. : 2018-002804- ED.SG/DC

SERVICE ADS A.D.A.C.L 40
175 Place de la caserne Bosquet
BP 30069

40002 - MONT DE MARSAN CEDEX

Dossier suivi par :
Lieutenant Stéphane GOUZY
Tél. 05.58.51.57.05

Le 24/09/2018,

Objet : aménagement d'un un lotissement de 11 lots
P.J. : dossier de consultation transmis par le service instructeur

AVIS SUR DOSSIER POUR UN PERMIS D'AMENAGER (Lotissement)

J'ai l'honneur de vous présenter le rapport d'étude établi par le SDIS concernant l'affaire citée en objet.

I - IDENTIFICATION du DOSSIER :

Référence : PA 040 196 18 00001

Commune de : MONTSOUE(40500)

Adresse: BELLOC

Opération : Projet de lotissement communal BELLOC

Demandeur : COMMUNE DE MONTSOUE

Maître d'œuvre : ATELIER D'ARCHITECTURE ANNEGARDONI

II - TEXTES RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES :

- Code du travail
- Code de l'urbanisme
- Code de la construction et de l'habitation
- Arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la protection des bâtiments d'habitation contre l'incendie
- Arrêté interdépartemental de protection des forêts contre l'incendie du 20 avril 2016.
- Décret interministériel n° 2015-235 du 27 février 2015.
- Arrêté Préfectoral du 16 mars 2017 relatif au Règlement Départemental de DECI

III – DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE (D.E.C.I.) :

Après analyse de la D.E.C.I. de la zone objet des travaux, le SDIS des Landes ne recense aucun Point d'Eau Incendie (PEI). La DECI sera **insuffisante** dans l'état actuel du projet.

Les besoins en eau pour votre projet sont définis dans les grilles de couverture du Règlement Départemental de DECI (Arrêté Préfectoral du 16 mars 2017) :

- chapitre 2.1 relatif aux **grilles de couverture pour l'évaluation des besoins en eau des bâtiments d'habitation.**

Assurer la défense extérieure contre l'incendie (DECI) du projet **en implantant des hydrants (poteaux incendie ou bouches incendie)** en bordure de la voie ou tout au plus à 5 mètres de celles-ci de manière à ce qu'ils soient accessibles en tous temps et en toutes circonstances, en accord avec le chef de centre des sapeurs-pompiers de SAINT SEVER.

Fournir au Maire une attestation délivrée par l'installateur faisant apparaître la conformité aux

normes mentionnées dans l'arrêté Préfectoral du 16 mars 2017 relatif au Règlement Départemental de DECI, et précisant :

- la pression statique,
- le débit à une pression dynamique de 1 bar,
- le débit maximal.

Un exemplaire de cette attestation devra être transmis au chef de centre des sapeurs-pompiers de SAINT SEVER.

Faire réceptionner ces moyens de défense extérieure contre l'incendie du projet, dès leur mise en place, par le service des eaux concerné, avec le concours d'un représentant du Service Départemental d'Incendie et Secours qui peut être le chef de centre des sapeurs-pompiers de SAINT SEVER.

A défaut, implanter des réserves artificielles (RA).

Créer et aménager une aire de mise en aspiration (plan de station) réglementaire permettant la mise en aspiration du véhicule de lutte contre l'incendie, telle que définie dans le chapitre 3, article 3.1.6 relatif aux équipements annexes des PEI du RDDECI.

Faire réceptionner les RA dès leur mise en place, avec le concours d'un représentant du Service Départemental d'Incendie et Secours qui peut être le chef de centre des sapeurs-pompiers de SAINT SEVER et fournir une attestation de leur capacité en eau.

IV –AVIS du SDIS 40 :

A l'issue de cette étude, j'ai l'honneur de vous faire savoir que j'émetts **un avis favorable** sur ce dossier, sous réserve de respecter les prescriptions suivantes :

- 1- Si la surface développée des futures constructions est inférieure ou égale à 250 m², et si l'habitation est isolée de tout risque par une distance d'au moins 8 m**, il conviendra d'assurer la défense extérieure contre l'incendie (DECI) du projet en implantant un Point d'Eau d'Incendie (PEI) possédant un débit nominal d'au moins 30 m³/h utilisable en 1 heure, ou d'un **volume total d'eau de 30 m³** placé à **400 mètres** au plus des bâtiments à protéger par les voies praticables.

Si la surface développée des futures constructions est supérieure à 250 m², et si l'habitation est isolée de tout risque par une distance d'au moins 8 m, il conviendra d'assurer la défense extérieure contre l'incendie (DECI) du projet en implantant un Point d'Eau d'Incendie (PEI) possédant un débit nominal d'au moins 60 m³/h utilisable en 2 heures, ou d'un **volume total d'eau de 120 m³** placé à **400 mètres** au plus des bâtiments à protéger par les voies praticables.

Si les futures constructions quelle que soit leur surface, sont situées à moins de 8 mètres d'un bâtiment tiers, il conviendra d'assurer la défense extérieure contre l'incendie (DECI) du projet en implantant un Point d'Eau d'Incendie (PEI) possédant un débit nominal d'au moins 60 m³/h utilisable en 2 heures, ou d'un **volume total d'eau de 120 m³** placé à **200 mètres** au plus des bâtiments à protéger par les voies praticables.

- 2-** Maintenir libres en permanence les **voies engins** destinées à une intervention des services de secours en cas de sinistre sur l'ensemble du site.
- 3-** Assurer la desserte du lotissement par des **voies engins** utilisables par les véhicules de secours et d'incendie répondant aux caractéristiques suivantes :
 - largeur, bandes réservées au stationnement exclues : 3 mètres,
 - force portante calculée pour un véhicule de 160 kilos newtons avec un maximum de 90 kilos newtons par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres au minimum,
 - résistance au poinçonnement : 80 KN/cm² sur une surface « minimale » de 0,20 m²,
 - rayon intérieur minimal R : 11 mètres,

- surlargeur $S = 15/R$ dans les virages de rayon intérieur inférieur à 50 mètres. (S et R, surlargeur et rayon intérieur, étant exprimés en mètres),
- hauteur libre : 3,50 mètres,
- pente inférieure à 15 %.

Aménager une aire de retournement utilisable par les engins de secours, pour les voies en impasse de plus de 60 mètres de long, définie dans l'annexe 2 du RDDECI.

Le Directeur Départemental,



Copie :

- Chef du grpt territorial Nord Est
- Chef de la Compagnie Marsan
- Chef du CIS de SAINT SEVER
- Chef Service Prévision Cnie Marsan

