

REPUBLIQUE FRANÇAISE

Commune de  
MEILHAN

N° DOSSIER : PA04018017T0001

Date de dépôt : 24/07/2017

Demandeur : **COMMUNE DE MEILHAN**  
représentée par Mme LOUBERE Patricia

Pour : la création d'un lotissement de 18 lots

Adresse terrain : ROUTE DU PORT D'ORION

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

COURRIER ARRIVÉ

18 OCT. 2017

SATEL N°

2296

Le Maire de MEILHAN ,

Vu la demande de permis d'aménager présentée le 24/07/2017 par COMMUNE DE MEILHAN représentée par Mme LOUBERE Patricia demeurant 164 RUE FELIX ROBERT à MEILHAN (40400) ;

Vu l'objet de la demande :

- pour la création d'un lotissement de 18 lots ;
- sur un terrain d'une superficie de 21390 m<sup>2</sup>, cadastré ZC 91 et situé ROUTE DU PORT D'ORION ;

Vu le Code de l'Urbanisme ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 06/09/2006 ;

Vu l'avis favorable de Monsieur le Maire en date du 04/10/2017 ;

Vu l'avis favorable de Monsieur le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer en date du 20/09/2017 ;

Vu l'avis favorable du Conseil Départemental en date du 18/08/2017 ;

Vu l'avis favorable avec prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours en date du 16/08/2017 ;

Vu l'avis réputé favorable du SIETOM de Chalosse ;

Sur proposition du service chargé de l'instruction.

Considérant que le terrain d'assiette est situé en zone U du Plan Local d'Urbanisme opposable et que le projet présenté respecte l'ensemble des dispositions d'urbanisme qui y sont applicables.

**ARRÊTE**

**Article 1**

Le permis d'aménager est ACCORDE sous réserve du respect des prescriptions mentionnées aux articles suivants. La présente autorisation n'exempte pas le pétitionnaire de se conformer aux dispositions relatives à la loi sur l'eau.

(Rappel: avant tout commencement des travaux, l'alignement et les autorisations de voirie devront être obtenues 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)

## Article 2

Les travaux de viabilité prévus au programme des travaux d'équipement (ainsi que les prescriptions énumérées ci-dessous) seront à la charge exclusive du lotisseur.

Toute modification de 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 annexés au présent arrêté, complétés par les prescriptions et précisions suivantes :

### **Voirie :**

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

L'accès au terrain devra faire l'objet d'une demande de permission de voirie auprès du gestionnaire de la voie.

### **Assainissement Eaux Usées :**

Le lotisseur réalisera l'évacuation des eaux usées aux ouvrages existants ou à créer.

Le raccordement du réseau interne du lotissement au réseau d'assainissement existant ne pourra s'effectuer qu'après inspection télévisée, nettoyage du réseau créé par moyen hydrodynamique et essai d'étanchéité.

### **Assainissement Pluvial :**

Les eaux de pluie issues des toitures seront traitées à l'intérieur des limites de chacun des lots par des moyens appropriés et rejetées dans les fossés ou dans les drains .

### **Eau Potable :**

L'alimentation en eau potable sera réalisée après accord des services du SYDEC TARTAS.

### **Electricité :**

La distribution d'énergie électrique sera réalisée conformément aux règles en vigueur et en accord avec le distributeur local.

### **Ordures Ménagères :**

Le lotisseur devra se mettre en relation avec les services SIETOM de CHALOSSE gestionnaire de la collecte des ordures ménagères afin de confirmer l'emplacement définitif des postes de collectes et valider la conformité du matériel mis en place.

### **Recommandations Architecturales :**

La présence de vestiges archéologiques enfouis et inconnus ne pouvant être exclue, le pétitionnaire est assujéti, en cas de mise à jour de vestiges lors des travaux, aux prescriptions de l'article L 531-14 du Code du Patrimoine.

## Article 3

Les prescriptions émises par le Service Départemental d'Incendie et de Secours jointes en annexe et paraphées de la page 1/3 à 3/3, devront être respectées.

## Article 4

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

La surface de plancher maximale dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est de **3600 m<sup>2</sup>**. (la répartition de cette surface entre les différents lots devra être effectuée conformément au tableau contenu dans le règlement)

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, sous peine de caducité de l'autorisation.

## Article 5

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 6

En application de l'article L 1331-7 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).

## Article 7

La vente ou la location des lots ne sera autorisée qu'à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement constaté conformément aux articles R 462-1 à 10 du Code de l'Urbanisme, à moins qu'il ne soit fait application des dispositions de l'article R 442-13 prévoyant la possibilité de différer la réalisation d'une partie des travaux.

## Article 8

La délivrance des permis de construire des bâtiments à édifier sur les lots pourra être accordée conformément aux dispositions de l'article R 442-18 du Code de l'Urbanisme :

- 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'autorisation de procéder à la vente ou à la location des lots avant exécution des travaux, à condition que les équipements desservant le lot soient achevés. Dans ce cas, le lotisseur fournira à l'acquéreur un certificat attestant, sous sa responsabilité, l'achèvement de ces 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 oeuvre 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 communiqués préalablement.

L'attention des pétitionnaires 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 Plan Local d'Urbanisme 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 L442-10, 11 et 13 sont opposables.

Fait à MEILHAN, le 10 octobre 2017

Le Maire

Patricia LOUBERE



*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. 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.