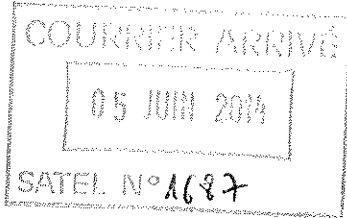




Commune de Saint-Aubin



dossier n° PA 040 249 13 S0001

date de dépôt : 03 octobre 2013

demandeur : SATEL, représentée par Monsieur Larrazet Philippe

pour : la création d'un lotissement communal de 45 lots maximum

adresse terrain : RD 18 lieu-dit "COUM de HAUT", à Saint-Aubin (40250)

ARRÊTÉ
accordant un permis d'aménager
au nom de l'État

Le maire de Saint-Aubin,

Vu la demande de permis d'aménager présentée le 03 octobre 2013 par **SATEL**, représentée par Monsieur Larrazet Philippe demeurant **24 boulevard Saint Vincent de Paul, Saint-Paul-lès-Dax (40990)**;

Vu l'objet de la demande :

- pour la création d'un lotissement communal de 45 lots maximum à usage d'habitation ;
- sur un terrain d'une superficie de 61031m², cadastré section ZH n°230, situé Route Départementale n°18, lieu-dit "Coum de Haut", à Saint-Aubin (40250) ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les pièces fournies en date du 23 novembre 2013;

Vu la carte communale approuvée le 23 octobre 2010 ;

Vu l'avis du Maire en date du 08/10/2013 ;

Vu l'Arrêté Préfectoral portant décision d'examen au cas par cas en date du 21/03/2014 ;

Vu l'attestation certifiant que la parcelle concernée n'est pas soumise à autorisation de défricher en date du 06/08/2013 ;

Vu l'Arrêté Préfectoral portant prescription d'un diagnostic d'archéologie préventive en date du 07/11/2013 ;

Vu l'avis favorable du Directeur de la DDTM en date du 12/05/2014 ;

Vu l'avis favorable de Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France en date du 05/05/2014 ;

Vu l'avis favorable du Conseil Général des Landes - Unité Territoriale Départementale de Saint-Sever en date du 26/11/2013 ;

Vu l'avis favorable avec prescriptions du SDIS Mont-de-Marsan en date du 04/11/2013 ;

Vu l'avis favorable du Syndicat Intercommunal des Eaux de Marseillon en date du 21/11/2013 ;

Vu l'avis favorable du SYDEC Tartas Assainissement Collectif en date du 07/11/2013 ;

Vu l'avis du SYDEC -Electricité Mont de Marsan, en date du 03/12/2013 ;

Vu l'avis favorable du SIETOM de Chalosse en date du 29/11/2013 ;

Vu l'avis réputé favorable de France Télécom ;

Sur proposition du service chargé de l'instruction.

Considérant que le terrain d'assiette est situé en zone constructible de la carte communale opposable qui autorise ce type d'opération et que le projet présenté respecte l'ensemble des dispositions d'urbanisme applicables.

ARRÊTE

Article 1

Le permis d'aménager est ACCORDE sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées à l'article 2.

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).

La présente autorisation n'exempte pas le lotisseur à se conformer aux dispositions relatives à la loi sur l'eau.

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 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 les voies de desserte intérieure de 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.

Le projet sera desservi uniquement depuis la RD18, par l'accès existant aménagé conformément à l'accord de voirie portant permission de voirie n°2013249003L du 18/07/2013.

Une demande de permission de voirie devra être sollicitée auprès de l'Unité Territoriale Départementale de Saint-Sever pour toute création, modification ou mise en conformité d'accès.

Observations et préconisations du Bureau Bâtiment Durable et Accessibilité de la DDTM:

Les prescriptions techniques de l'arrêté du 15 janvier 2007 modifié par l'arrêté du 18 septembre 2012 devront être respectées, en particulier que :

- la signalétique, les contrastes visuels et tactiles soient posés,
- les « espaces verts aménagés » soient traités à la norme accessibilité,
- l'ensemble des dévers soit \leq à 2%,
- des dérogations soient demandées pour les pentes des voies.

(« 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 15/01/2007, 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 1er 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 »).

L'application de la loi n°2005-102 du 11 février 2005(art.45), ainsi que les dispositions concernant l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, édictées dans les décrets n°2006-1657 et 2006-1658 du 21/12/2006 ainsi que celles de l'arrêté du 15/01/2007 devront être respectées .

Assainissement pluvial:

Le lotisseur réalisera l'évacuation des eaux pluviales issues des toitures aux ouvrages existants et à créer.

Assainissement "Eaux Usées"

Le lotisseur réalisera l'évacuation des eaux usées aux ouvrages existants et 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 crée par moyen hydrodynamique et essai d'étanchéité

Eau potable :

L'alimentation en eau potable sera réalisée après accord des services du S.I.E.A de Marseillon.

Le raccordement du réseau du lotissement sur la conduite PVC de DN125 sera réalisé exclusivement par le Syndicat du Marseillon.

Le maître d'œuvre et l'aménageur devront prendre en compte le règlement des travaux édicté par le Syndicat, lors de la réalisation des travaux du réseau d'adduction.
Le syndicat devra être associé à la réalisation des travaux par, à minima, une convocation aux réunions de chantier.

Défense extérieure contre l'incendie.

En sus du poteau existant sur le lotissement communal voisin, la défense extérieure contre l'incendie devra être assurée par la pose d'un poteau d'incendie de 100mm normalisé, piqué directement sans passage par compteur ni by-pass, sur une canalisation offrant un débit de 1000 litres par minute et placé à moins de 200 mètres de l'entrée du lot le plus éloigné par voies praticables.

Cet hydrant devra être placé en bordure de voie ou tout au plus à 5 mètres de celle-ci, en accord avec le chef de centre des sapeurs pompiers de Mugron.

S'agissant d'un nouvel hydrant, son installateur devra remettre au maire ainsi qu'au représentant du SDIS sus-nommé, une attestation faisant apparaître la conformité à la norme NFS 62 200 et précisant :

- la pression statique,
- le débit à 1 bar,
- la pression résiduelle à 60m³/h,
- le débit maximal.

Une fois leur mise en place, les moyens de défense contre l'incendie seront réceptionnés par le service des eaux concerné avec le concours du représentant du SDIS local.

Télécommunication : (pour information)

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 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.

Electricité:

La distribution d'énergie électrique sera réalisée conformément aux règles en vigueur et en accord avec le Sydec, gestionnaire du réseau électrique.

Gaz :

Préalablement à l'exécution des travaux, le lotisseur se mettra en rapport avec les services de Gascogne Energies Services pour la mise au point d'un schéma d'exécution définitif ainsi que pour le choix du matériel à utiliser et l'obtention de toutes les autorisations prévues en la matière.

Ordures ménagères :

Le lotisseur devra contacter le Sietom de Chalosse, chargé de la collecte des ordures ménagères et de prendre en compte les différentes observations suivantes formulées par leur service.

- Création d'une plate-forme en entrée du lotissement dimensionnée afin de pouvoir accueillir 6 conteneurs au minimum. L'accès à la plate-forme devra être effectif depuis la voie d'accès du lotissement et devra être effectif du côté droit dans le sens de la marche.
- Les travaux d'aménagement de la plate-forme seront à la charge de la commune sous réserve que les prescriptions techniques d'accessibilités et de voirie permette de supporter le passage d'un camion d'un PTAC de 26 tonnes (longueur du camion; 10m ; largeur:2,55m ; rayon de braquage:17m).

Eclairage commun :

Les équipements propres à l'opération relevant de l'éclairage public seront réalisés conformément aux prescriptions du concessionnaire du service public.

Le modèle du candélabre sera choisi en accord avec les services municipaux

Recommandations archéologiques :

Le projet d'une superficie de 61031m² est situé dans une zone de vestiges archéologiques possibles. Préalablement à la réalisation des travaux, un diagnostic sera réalisé sur le terrain concerné, selon les mesures fixées par l'arrêté du Préfet de région ci annexé.

Le cas échéant, des prescriptions postérieures au diagnostic peuvent comporter l'obligation de réaliser des fouilles, de conserver tout ou partie du site ou de modifier la consistance du projet.

La durée de validité de l'autorisation de lotir est prolongée à concurrence du délai de réalisation des prescriptions archéologiques édictées par le préfet de région.

Dans le cas de réalisation de fouilles archéologiques préventives, les travaux d'aménagement ne pourront pas être entrepris avant l'achèvement de ces fouilles.

Risques Naturels et Technologiques:

(Pour information: Le projet étant situé en zone sismique (aléa faible) et en zone retrait et gonflement des sols argileux (aléa faible), les futurs acquéreurs devront être informés de ces phénomènes).

Article 3

Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de **45**

La surface de plancher dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est de **9550m²**

La répartition de cette surface entre les différents lots devra être effectuée de la façon suivante :

(250 m² pour les lots 1 à 34 et 1050 m² pour les lots 35 et 36).

Le lotisseur devra remettre à chaque acquéreur, au moment de la conclusion de l'acte de vente, une attestation mentionnant la surface de plancher maximale constructible attribuée.

Tous les travaux d'aménagement et de viabilité, tels que définis dans le programme devront être commencés dans les 24 mois à compter de l'achèvement des fouilles prescrites dans l'arrêté du préfet et après accord des services compétents de la DRAC.

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.

Toutes les demandes d'autorisation ou d'occupation du sol seront soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Article 5

PARTICIPATION (pour information)

En application des dispositions de la loi n°2012-354 du 14/03/2012, 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 (PFAC).**

Article 6

CESSION DES LOTS

La vente ou la location des lots pourra être accordée, selon le cas :

1°) Soit, par application des dispositions des articles R462-1 à 10 du code de l'urbanisme.

(Achèvement total de l'ensemble des travaux d'équipement du lotissement, constaté à compter du dépôt de la DAACT).

2°) Soit après la délivrance d'un arrêté de vente des lots autorisant le lotisseur à différer l'exécution des travaux de finition, conformément aux dispositions de l'article R442-13.a du code de l'urbanisme (dépôt de la DAACT partielle).

3°) soit par application des dispositions de l'article R442-13.b, à compter de la délivrance de l'autorisation de procéder à la vente ou à la location des lots avant exécution de tout ou partie des travaux du lotissement.

Article 7

PERMIS DE CONSTRUIRE

La délivrance des permis de construire des bâtiments à édifier sur les lots pourra être accordée en application des dispositions contenues dans l'article R442-18 du code de l'urbanisme.

Article 8

REMISE DES PIECES

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.**

L'attention des pétitionnaires sera particulièrement attirée sur les dispositions du règlement ;

Article 9

STABILISATION TEMPORAIRE DES REGLES D'URBANISME

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.

A SAINT AUBIN, Le 23 MAI 2014

Le maire,



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 24 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 pour une année 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.



PRÉFET DE LA REGION AQUITAINE

Direction régionale
des affaires culturelles

Le Préfet de la région Aquitaine,
Préfet de la Gironde,
Officier de la Légion d'Honneur,
Officier de l'Ordre national du Mérite,

COPIE

ARRETÉ N°SD.13.109 du 7 novembre 2013 portant prescription d'un diagnostic d'archéologie préventive

VU le Code du Patrimoine, notamment son Livre V relatif à l'archéologie ;

VU l'arrêté du 16 septembre 2004 portant définition des normes d'identification, d'inventaire, de classement et de conditionnement de la documentation scientifique et du mobilier issu des diagnostics et fouilles archéologiques ;

VU l'arrêté du 27 septembre 2004 portant définition des normes de contenu et de présentation des rapports d'opérations archéologiques ;

VU l'arrêté du Préfet de la région Aquitaine n°2013119-0001 en date du 29 avril 2013 portant délégation de signature à Monsieur Arnaud Littardi, directeur régional des affaires culturelles d'Aquitaine ;

VU la décision du directeur régional des affaires culturelles d'Aquitaine en date du 9 juillet 2013 donnant subdélégation de signature à Madame Nathalie Fourment, conservatrice régionale de l'archéologie et à Madame Hélène Mousset, conservatrice du patrimoine, pour l'application du Code du patrimoine (Livre V) ;

VU le dossier de demande de permis d'aménager déposé auprès de la Mairie de Saint-Aubin le 3 octobre 2013 sous le n° PA 40 249 13 S 0001 par la Société d'Aménagement des Territoires et d'Équipement des Landes pour un terrain sis au lieu-dit « Coum de Haut », cadastré ZH 230, reçu le 28 octobre 2013, faisant courir à compter de cette date un délai de vingt-et-un jours pour la notification des prescriptions immédiates d'archéologie préventive ;

CONSIDERANT que l'emprise du projet se situe sur le flanc méridional de l'anticlinal d'Audignon, au droit des formations du Maastrichtien qui délivrent en abondance, notamment en contexte de gîtes secondaires (colluvions), du silex qui fut exploité par les différentes populations préhistoriques depuis le Paléolithique ancien et qui a donné lieu à de nombreuses occupations, à l'exemple des sites du lotissement Saint Jacques à Montaut ou de Marseillon à Banos ;

CONSIDERANT que, en raison de leur nature, localisation et importance, les travaux envisagés sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique enfouis en sous-sol ;

CONSIDERANT en conséquence qu'il est nécessaire de mettre en évidence et de caractériser la nature, l'étendue et le degré de préservation des vestiges archéologiques éventuellement présents afin de déterminer les mesures de sauvegarde par l'étude ou de conservation dont ils doivent faire l'objet ;

ARRETE

Article 1 : Un diagnostic archéologique sera réalisé sur le terrain faisant l'objet des aménagements, ouvrages ou travaux susvisés, sis en :

Région : **AQUITAINE**

Département : **LANDES**

Commune : **SAINT-AUBIN**

Lieu-dit : **Coum de Haut**

Cadastre : section : **ZH** parcelle : **230**

Maître d'ouvrage : **Société d'Aménagement des Territoires et d'Equipement des Landes**

Le diagnostic archéologique comprend, outre une phase d'exploration du terrain, une phase d'étude qui s'achève par la remise du rapport sur les résultats obtenus.

Article 2 : Le diagnostic sera exécuté conformément aux prescriptions scientifiques annexées au présent arrêté. Sa réalisation sera confiée à l'Institut National de Recherches Archéologiques Préventives (I.N.R.A.P.) sous réserve de l'application des dispositions de l'article L.523-4 du Code du Patrimoine. Les modalités et conditions de réalisation de ce diagnostic seront fixées par une convention conclue entre le maître d'ouvrage du projet d'aménagement et l'opérateur d'archéologie préventive désigné à l'alinéa précédent selon les dispositions de l'article L.523-7 du Code du Patrimoine.

Article 3 : Le responsable scientifique du diagnostic sera désigné par un arrêté ultérieur.

Article 4 : Le directeur régional des affaires culturelles est chargé de l'exécution du présent arrêté, qui sera notifié au directeur de l'inter région Grand Sud-Ouest de l'Institut National de Recherches Archéologiques préventives¹, à Monsieur le Directeur de la Société d'Aménagement des Territoires et d'Equipement des Landes², à Monsieur le Maire de Saint-Aubin³ et à la Direction départementale des Territoires et de la Mer des Landes⁴.

Fait à Bordeaux, le 7 novembre 2013

La conservatrice régionale de l'archéologie



Nathalie FOURMENT

Copies à :

- Préfecture des Landes
- Préfecture de la région Aquitaine
- Brigade territoriale de gendarmerie de Mugron

- Direction régionale des affaires culturelles
(service régional de l'archéologie et service territorial de l'architecture et du patrimoine)

¹ 210 cours Victor Hugo, BP 161, 33130 BEGLES. Tél. : 05.57.59.20.90

² 24 Boulevard Saint Vincent de Paul, 40994 SAINT-PAUL-LES-DAX

³ Hôtel de Ville, 40250 SAINT-AUBIN

⁴ Centre Instructeur ADS, 351 boulevard Saint Médard, BP 369, 40012 MONT-DE-MARSAN cedex