

REPUBLICQUE FRANCAISE

dossier n° PA 040 001 11 S0001

Commune de Aire-sur-l'Adour

date de dépôt : 02 août 2011

demandeur : SATEL, représentée par Monsieur LARRAZET Philippe

pour : un lotissement de 120 lots

adresse terrain : Avenue du Béarn lieu-dit "Lariou", à Aire-sur-l'Adour (40800)

ARRÊTÉ
accordant un permis d'aménager
au nom de la commune de Aire-sur-l'Adour

Le maire de Aire-sur-l'Adour,

Vu la demande de permis d'aménager présentée le 02 août 2011 par la SATEL, représentée par M. LARRAZET Philippe demeurant 24 Boulevard Saint Vincent de Paul BP 137 40994 Saint Paul les Dax;

Vu l'objet de la demande :

- pour la création d'un lotissement de 120 lots ;
- sur un terrain, d'une superficie de 77750m², cadastré section CI, n°14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22 et 23 situé Avenue du Béarn lieu-dit "Lariou", à Aire-sur-l'Adour (40800) ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 11 janvier 2006, modifié et révisé le 23 septembre 2009 ;

Vu l'avis favorable du Maire en date du 02/08/2011;

Vu l'arrêté préfectoral autorisant le défrichement en date du 28/09/2011;

Vu l'avis favorable du Directeur de la DDTM en date du 17/01/2012 ;

Vu l'avis de Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France en date du 07/11/2011 ;

Vu l'avis favorable du Conseil Général des Landes - Unité Territoriale Départementale de Saint-Sever en date du 06/10/2011 ;

Vu l'avis favorable du SDIS en date du 23/09/2011 ;

Vu l'avis favorable de la DRAC en date du 07/09/2011 ;

Vu l'avis réputé favorable du SYDEC- Eau Potable et Assainissement Collectif;

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 UCa du Plan Local d'Urbanisme 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 règlementaire).

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 des accès à la voie publique, et la construction des ouvrages de réception et d'écoulement des eaux pluviales.

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

- préserver les raccordements des aménagements de voirie aux normes accessibilité en tenant compte de la sécurité entre la voie verte et la côte du Larriou.
- Prévoir de créer des traversées, la continuité des trottoirs n'étant pas assurée au passage de la voirie interne
- Protéger les accès de la voie verte pour éviter la circulation des engins motorisés.
- Prévoir les contrastes visuels et tactiles ainsi que la signalétique pour l'ensemble du quartier.

Recommandation: La zone de rencontre permet la circulation de tous sur la « chaussée », il est recommandé, dès que la largeur de la rue le permet, de garder un (ou des) espace(s) réservé(s) aux seuls piétons afin de permettre aux plus vulnérables d'entre eux de se déplacer, s'ils le souhaitent, le long de la rue, le plus sereinement.

Assainissement pluvial:

Les eaux de pluies issues des toitures seront traitées et résorbées à l'intérieure des limites de chacun des lots par des moyens appropriés conformément à l'étude de sol à réaliser par le lotisseur.

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 SYDEC à Roquefort

Défense extérieure contre l'incendie.

La défense extérieure contre l'incendie devra être assurée par la pose de deux poteaux incendie de 100mm normalisés, piqués directement sans passage par compteur ni by-pass, sur une canalisation offrant un débit de 1000 litres par minute et placés à moins de 200 mètres de l'entrée du lot le plus éloigné par voies praticables.

Ces hydrants devront être placés 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 Aire-sur-l'Adour.

S'agissant de nouveaux hydrants, 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 les services techniques de G.E.S. d'Aire sur Adour.

Gaz:

Préalablement à l'exécution des travaux, le lotisseur se mettra en rapport avec les services techniques de G.E.S. 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 :

Avant tout commencement des travaux, le lotisseur devra se mettre en relation avec les services de collecte et traitement des déchets ménagers afin de confirmer les emplacements définitifs, le nombre des postes de collecte et valider la conformité du matériel mis en place.

Eclairage commun :

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

Les modèles de candélabres seront choisis en accord avec les services municipaux.

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 L 531-14 du code du patrimoine.

Risques Naturels et Technologiques:

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

Article 3

Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de **120**.

La surface de plancher hors œuvre nette maximale dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est de **20000m²**

La répartition de cette surface sera déterminée au moment de la conclusion de l'acte de vente, par le lotisseur qui devra remettre à chaque acquéreur une attestation mentionnant la surface hors œuvre nette attribuée constructible sur le lot, attestation qui devra être jointe à toute demande de permis de construire.

Tous les travaux d'aménagement et de viabilité, tels que définis dans le programme devront être commencés dans les **24 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.

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

Article 5

PARTICIPATIONS

En application des dispositions de l'article L332-12 du Code de l'Urbanisme, le lotisseur devra s'acquitter d'une participation forfaitaire représentative des contributions énumérées au 2ème alinéa de l'article L332-6.1 du code de l'urbanisme.

Cette participation s'élève à un montant global de **240000€ (2000€ x 120lots)**, au profit du Sydec, représentative de la participation pour le raccordement à l'égout (PRE art. L13331-7 du Code de la Santé Publique), conformément à la délibération du Comité Syndical en date du 14/11/2007:

Il ne peut être perçu sur les constructeurs aucune des contributions ou participations qui ont été mises à la charge du bénéficiaire du permis d'aménager.

Article 6 CESSION DES LOTS

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 DDACT 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 R442-13a 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 définies à l'article R442-13b.

Article 7 PERMIS DE CONSTRUIRE

La délivrance des permis de construire des bâtiments à édifier sur les lots pourra être accordée suivant 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 de 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 travaux.

Ce certificat devra être joint à la demande de Permis de Construire.

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 ;
- la disparition de ces règles au terme de 10 années à compter de la délivrance du présent arrêté, celles du POS ou du PLU approuvé se substituant alors automatiquement au règlement du lotissement, sauf si une majorité de co-lotis calculée comme il est dit à l'article L442-10 du Code de l'Urbanisme en demandent expressément le maintien et si l'autorité compétente acquiesce à cette demande.

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.

AIRE SUR L'ADOUR, Le
Le maire, Maire,

7 Février 2012

Vice-Président du Conseil Général,



Robert CABÉ

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 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.

100

