

ACCORD D'UN PERMIS D'AMENAGER
Avec Prescriptions
PRONONCÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Dépôt du : 22/11/2023	Affiché le : 22/11/2023	N° PA 033005 23 K0001
SVE		
Demandeur :	COBAN Monsieur Bruno LAFON	Destination : activités économiques
Adresse :	46, avenue des Colonies 33510 ANDERNOS-LES-BAINS	
Objet :	Extension d'une zone d'activités	
Terrain :	rue Nicephore Niepce 33510 Andernos-les-Bains Cadastré BV616	

Le Maire :

Vu la demande de PA 033005 23 K0001 susvisée,

Vu l'objet de la demande :

- extension de la zone d'activités du CAASI avec 10 lots à créer
- sur un terrain de 8 260,00 m² situé rue Nicephore Niepce à Andernos-les-Bains (33510)

Vu le code de l'urbanisme et notamment l'article L.332-8

Vu le code de la santé publique et notamment les articles L.1331-1 à 1331-12

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération n°2017-077 en date du 13 juillet 2017

Vu l'article R. 424-17 et suivants du code de l'urbanisme et le décret n°2016-6 du 05 janvier 2016

Vu l'Arrêté Préfectoral du 19/04/2019 approuvant le plan de prévention du risque de submersion marine (PPRSM) du Bassin d'Arcachon

Vu l'arrêté préfectoral du 19/08/2010 approuvant le plan de prévention des risques d'incendie de forêt (PPRIF)

Vu l'arrêté municipal portant délégation de signature en matière d'actes d'urbanisme à Monsieur Nicolas GALAUP, Adjoint au Maire en date du 12 avril 2022,

Vu la délibération du S.I.B.A. en date du 12/12/2016 concernant la participation pour le financement de l'assainissement collectif

Vu la Modification n°1 du PLU approuvée par délibération n°2023-080 du 03 août 2023 ;

Vu l'autorisation de défrichement de bois accordée par la DDTM en date du 17 janvier 2023

Vu l'avis Favorable assorti d'une ou plusieurs prescriptions du SIBA en date du 12 décembre 2023

Vu l'avis Favorable assorti d'une ou plusieurs prescriptions d'AGUR en date du 14 décembre 2023

Vu l'absence de la réponse de la DGAC en date du 31 décembre 2023

Vu l'avis Favorable assorti d'une ou plusieurs prescriptions du SDIS 33 Groupement Prévention en date du 19 janvier 2024

Vu l'avis Favorable d'ENEDIS en date du 07 décembre 2023 mentionnant une extension du réseau de 10 mètres pour un montant de 2809.44€

Vu l'article L.332-8 du Code de l'Urbanisme selon lequel « Une participation spécifique peut être exigée des bénéficiaires des autorisations de construire qui ont pour objet la réalisation de toute installation à caractère industriel, notamment relative aux communications électroniques, agricole, commercial ou artisanal qui, par sa nature, sa situation ou son importance, nécessite la réalisation d'équipements publics exceptionnels. »

Vu l'attestation de prise en charge de la COBAN en date du 6 février 2024

ARRÊTE

Article 1

L'autorisation faisant l'objet de la demande susvisée est **accordée** sous réserve de respecter les prescriptions des articles suivants :

Article 2

Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 10 dont un lot voirie.

La surface de plancher maximale de construction autorisée pour l'ensemble du lotissement est de 10 467 m². La répartition de cette surface entre les différents lots sera déterminée par le lotisseur qui, à la vente, fournira aux attributaires de lots un certificat indiquant la surface de plancher constructible sur le lot.

Ce certificat devra être joint au dossier pour chaque demande de permis de construire.

Article 3

L'implantation et l'édification des constructions devront être conformes :

- aux prescriptions du présent arrêté, aux prescriptions contenues dans les avis des services consultés annexés, et aux documents du lotissement notamment son règlement et son plan de composition.
- aux dispositions du règlement de la zone **UI** du Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération n°2017-077 en date du 13 juillet 2017, le cas échéant.

Article 4

La réalisation des travaux d'équipement devra être rigoureusement conforme aux :

1. Programme et plans de travaux du dossier de permis d'aménager,
2. Prescriptions complémentaires intégrées à l'arrêté de permis d'aménager et celles formulées par les services consultés dont les avis sont annexés à la présente décision comme suit : ENEDIS, SIBA, COBAN Service collecte et traitement des déchets, SDIS 33.

Article 5

Les travaux de viabilisation 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 : services techniques ; police municipale ; service urbanisme afin notamment de réaliser un état des lieux contradictoire du domaine public communal situé au droit de la propriété concernée par le projet.**
- **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.

Dès l'ouverture du chantier les réunions donnant lieu à compte-rendu feront l'objet d'une transmission auprès des services de la commune : servicestechniques@andernos-les-bains.com

A l'achèvement des travaux le maître d'ouvrage transmettra, en plus des versions papier (s'il ne s'agit pas d'un dossier déposé par voie électronique), une version numérique du dossier de récolement au format pdf ainsi qu'un format dwg de classe A pour les plans de réseaux.

Article 6

Voirie :

Pour les travaux ou raccordements nécessitant une modification des accotements publics ou la réalisation de tranchées sur la chaussée, la réfection définitive se fera à l'identique (en enrobé à chaud 0/10 avec joints d'étanchéité pour la chaussée) après concertation avec les services techniques de la mairie (05.57.76.09.76).

Eclairage :

Seront utilisés les luminaires Buzz Eclatec avec Leds sur mât acier cylindro-conique hauteur 3.50m.

Plantations et Espaces verts :

Les prescriptions en la matière devront être strictement respectées et l'entretien de ces espaces effectués jusqu'au jour de l'incorporation dans le domaine public communal, le cas échéant.

Article 7

La vente ou la location des lots, de même que des permis de construire pourront être autorisés selon les 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 R.442.13 du Code de l'urbanisme, de procéder à la vente ou à la location avant l'exécution 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.**

Article 8

Les futurs acquéreurs seront soumis aux taxes, contributions ou participations d'urbanisme énumérées à l'article L.332.6 et suivants du code de l'urbanisme (transférées au code général des impôts) à l'occasion de la délivrance d'autorisations de construire ou d'utiliser le sol.

Article 9

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 à tout acte.

Leur attention sera particulièrement attirée sur :

- **les dispositions du plan de composition (PA4), notamment l'obligation de conserver les fossés existants et d'y maintenir le libre écoulement des eaux. Les clôtures devront être implantées à au moins un mètre des berges du fossé.**
- **les dispositions du règlement (PA 10) et leur caducité au terme de 10 années à compter de la délivrance du présent arrêté (article L. 442-9 du code de l'urbanisme),** les règles du PLU approuvé s'y substituant alors automatiquement.

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 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 L.442-10, 11 et 13 du code de l'urbanisme sont opposables.

Article 11

Un arrêté de numérotation sera demandé au service urbanisme de la ville d'Andernos afin qu'un numéro de voirie soit attribué aux lots de l'opération.

Article 12

Monsieur le Maire de la Commune d'ANDERNOS LES BAINS, est chargé de l'exécution du présent arrêté, dont ampliation sera adressée à :

-Monsieur le Directeur du S.I.B.A
2A, avenue de la Côte d'Argent - 33380 BIGANOS

ANDERNOS-LES-BAINS, Le : 26/01/2024
 Pour le Maire,
 L'adjoint délégué

Nicolas GALAUP



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 et affichée en mairie en date du 26/01/2024 pour une durée de deux mois en application de l'article R.424-15 du code de l'urbanisme.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

- COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE: les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est exécutoire.

L'autorisation doit être affichée sur le terrain pendant toute la durée du chantier. L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire sur un panneau de plus de 80 centimètres de manière à être visible depuis la voie publique. Il doit indiquer le nom, la raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, et s'il y a lieu la superficie du terrain, la superficie du plancher autorisé ainsi que la hauteur de la construction par rapport au sol naturel. Il doit également indiquer l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté. L'affichage doit également mentionner qu'en cas de recours administratif ou de recours contentieux d'un tiers contre cette autorisation, le recours devra être notifié sous peine d'irrecevabilité à l'autorité qui a délivré l'autorisation, ainsi qu'à son bénéficiaire.

- DUREE DE VALIDITE : L'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans (décret du 05 janvier 2016) à compter de la notification de l'arrêté. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

L'autorisation peut être prorogée, c'est à dire que sa durée de validité peut être prolongée, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué.

Vous devez formuler votre demande de prorogation sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroger. Votre demande en double exemplaire doit être :

- soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal,
- soit déposée contre décharge à la mairie.

- DROITS DES TIERS : **La présente décision est délivrée sans préjudice des droits des tiers** (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement ...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.

- OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES : cette assurance doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, dans les conditions prévues par les articles L241-1 et suivants du code des assurances.

- DEMOLITION : En application de l'article R452-1 du code de l'urbanisme, vous ne pouvez entreprendre les travaux de démolition avant la fin d'un délai de 15 jours à compter de la notification du présent arrêté à compter de la plus tardive des deux dates :

- soit de la date à laquelle vous avez reçu notification du présent arrêté
- soit la date de transmission de cet arrêté au préfet.

-TAXE D'AMÉNAGEMENT : Selon la nature du projet l'autorisation d'urbanisme sera génératrice d'une taxe d'aménagement (L.331-1 et R.331-1 & suivants du code de l'urbanisme) calculée et liquidée par les services de l'Etat à partir d'une déclaration qui devra être effectuée par les redevables auprès des services fiscaux dans les 90 jours suivant l'achèvement de la construction (au sens de l'article 1406 du CGI), sur l'espace sécurisé du site www.impots.gouv.fr. Cette déclaration ne remplace pas la déclaration foncière (formulaires H1, H2, IL) qui doit aussi être réalisée dans les 90 jours suivant l'achèvement de la construction.

- DELAIS ET VOIES DE RECOURS : La présente décision peut être contestée par saisine du tribunal administratif de Bordeaux d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à compter du premier jour d'affichage sur le terrain (article R. 600-2 du code de l'urbanisme), ou, en cas de recours gracieux auprès du Maire ou hiérarchique auprès du ministre chargé de l'urbanisme lorsque l'autorisation est délivrée au nom de l'Etat, à compter de la réponse ou du rejet implicite de l'autorité compétente. L'auteur du recours est tenu, à peine d'irrecevabilité, de notifier copie de celui-ci à l'auteur de la décision et au titulaire de l'autorisation (article R. 600-1 du code de l'urbanisme). Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr.