

Arrêté municipal n° 2022 -

Demande déposée le 06/07/2022 Complétée le : 05/09/2022

Demande affichée le

N° PA 64 035 22B0001

Par : **SARL SATIS**

Demeurant à : **72 Avenue du Maréchal Juin
64200 BIARRITZ**

Représenté par : **Monsieur GUILHOU Cédric**

Pour : **Lot 1 à bâtir : 541m²,
Lot 2 à bâtir : 597m²,
Lot bâti : 501m² avec une maison existante qui sera
transformée en copropriété de deux logements.**

Sur un terrain sis : **45 Route de Saint-Pée
64210 ARBONNE**

Références cadastrales : **AN 0041**

Nbre de lot(s) : **3**

Surface aménagée (m²) : **2023m²**

Destination : Habitation

LE MAIRE,

Vu la demande de permis d'aménager susmentionnée,
Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.421-1 et suivants, R.421-1 et suivants,
Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 20/07/2019 et modifié le 14/12/2019,
Vu le règlement de la zone UC,
Vu l'avis favorable de Conseil départemental des Pyrénées-Atlantiques gestionnaire de voirie en date du 11 août 2022,
Vu l'avis favorable avec prescriptions d'ENEDIS en date du 22 juillet 2022,
Vu l'avis favorable du service de collecte des Ordures Ménagères de la CAPB en date du 18/11/2022,
Vu l'avis favorable avec prescriptions de SDIS (hors ERP) en date du 9 novembre 2022,
Vu l'avis favorable avec prescriptions du service Eau et Assainissement de la CAPB en date du 28 octobre 2022,
Vu l'avis favorable de TEREKA en date du 22 août 2022,

ARRETE

Article 1 : La demande de Permis d'Aménager décrit dans la demande susvisée est **AUTORISÉE** tel que délimité au plan joint en annexe du présent arrêté.

Article 2 : Le nombre maximum de lots autorisés est de 3 lots.

Article 3 : Il est annexé un règlement propre au lotissement.

Article 4 : La surface de plancher maximale constructible du lotissement est de 800 m². Elle sera répartie de la façon suivante :

- Lot 1 : 250 m²
- Lot 2 : 250 m²
- Lot 3 : 300 m²

Article 5 : Les travaux de viabilité prévus au programme des travaux d'équipement (complété par les prescriptions énumérées dans cet arrêté) seront à la charge exclusive du lotisseur. Toute modification du programme d'équipement devra faire l'objet d'une demande écrite. Un arrêté municipal sera alors délivré.

Article 6 : PRESCRIPTIONS SUR LA SECURITE

Les prescriptions émises dans l'étude du SDIS en date du 09/11/2022 devront être rigoureusement respectées.

Article 7 : PRESCRIPTIONS DES SERVICES TECHNIQUES

Electricité :

Le dossier a été instruit pour une puissance égale à 12 kVA en monophasé, en cas de demande de puissance d'alimentation supérieure, une extension du réseau est potentiellement nécessaire. Il conviendra d'indiquer la puissance nécessaire au projet dans les demandes de permis de construire (cf. avis ENEDIS du 22/07/2022).

Eau et Assainissement :

Le pétitionnaire devra se conformer aux prescriptions émises par le service Eau et Assainissement de la CAPB (cf. avis du 28/10/2022).

- *Eau potable* : La parcelle sera raccordée sur le réseau public d'eau potable situé Route de St-Pée. Le compteur d'eau sera positionné en limite du domaine public/privé.
- *Eaux Usées* : Les eaux usées du projet seront raccordées sur le réseau public eaux usées situé Route de St Pée, via un regard visitable implanté en limite de propriété. Il sera vérifié que les installations d'assainissement de la maison existante sont conformes au règlement d'assainissement de l'Agglomération (téléchargeable sur le site internet de l'Agglomération).
- *Eaux pluviales* : Les eaux pluviales du projet seront rejetées vers le fossé existant en bordure de la Route de St Pée, via un regard visitable implanté en limite de propriété.
Dans le cas où le raccordement est impossible de façon gravitaire, il devra être mis en place une pompe de relevage. La pompe sera équipée d'une téléalarme avec enregistrement du temps de fonctionnement et d'une alarme visuelle en cas de défaut.
- *Bassin de rétention* : Le trop-plein de l'ouvrage de rétention de rétention ne devra pas être raccordé directement à l'exutoire. Le trop-plein pourra s'effectuer au niveau d'une grille et les eaux en débordement seront gérées sur la parcelle, sans occasionner de gênes aux propriétés voisines ou aux voies publiques.

Voirie :

Avant tout commencement de travaux, le pétitionnaire devra déposer une permission de voirie auprès des Services Techniques Municipaux, afin d'organiser l'accès sur la rue. L'emplacement réservé n°2 relatif à l'aménagement de la RD255 à 14m de plate-forme comprenant un cheminement piéton sera respecté.

Ordures Ménagères :

Le pétitionnaire devra se conformer aux prescriptions émises par le service de collecte des Ordures Ménagères (cf. avis du 18/11/22).

Article 8 : PRESCRIPTIONS URBANISME

Le pétitionnaire respectera ses pièces complémentaires déposées le 05/09/2022.

Article 9 : RECOMMANDATIONS CONSTRUCTIVES

Le pétitionnaire est informé que sa propriété est située en zone soumise à un aléa fort dû au retrait et gonflement des sols argileux et que la commune est située en zone 3 de sismicité (aléa modéré).

Article 10 : La cession des lots pourra être réalisée à compter du dépôt de la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux.

Article 11 : Les permis de construire ne pourront être accordés qu'à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement constatés, conformément aux articles R.462-1 à 10 du code de l'urbanisme (R.442-18).

Article 12 : Il sera constitué une association syndicale des acquéreurs de lot pour la gestion et l'entretien des parties communes. Le lotisseur s'engage à provoquer la réunion de cette assemblée dans le mois suivant l'attribution des lots ou au plus tard dans l'année suivant l'attribution du premier lot.

Article 13 : 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 sont opposables.

Article 14 : Conformément à l'article L.442-9 du code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents de la demande de permis d'aménager deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance du présent arrêté.

Arbonne, le 18/11/2022

Le Maire,



Marie-José MIALOC

INFORMATIONS - À LIRE ATTENTIVEMENT

Contrôle de légalité :

La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Taxe d'aménagement :

La présente autorisation peut être le fait générateur de taxes d'urbanisme. Si tel était le cas, un avis d'imposition vous sera transmis ultérieurement par les services de l'Etat. Le montant de ces taxes pourra être revu et diminué après production d'une attestation bancaire mentionnant l'octroi d'un prêt à 0 %.

Autres taxes ou participations d'urbanisme :

L'autorisation peut donner lieu au versement par le pétitionnaire de la redevance d'archéologie préventive.

Il est rappelé au bénéficiaire de la présente autorisation qu'il est susceptible d'être redevable, lors de sa demande de raccordement au réseau et sur la base du montant déterminé par délibération du Conseil Communautaire de l'Agglomération Pays Basque, de la Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC).

Recours :

Le 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, lorsque la décision est délivrée au nom de l'État. 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 d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).

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

- Dans le délai de 2 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 bénéficiaire du permis au plus tard 15 jours après le dépôt du recours.
- Dans le délai de 3 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 bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

Commencement des travaux et affichage : Les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est acquise et exécutoire.

Le bénéficiaire du permis / de la déclaration préalable peut commencer les travaux après avoir :

- Adressé au maire une déclaration d'ouverture de chantier. Le modèle de déclaration est disponible à la mairie ou à l'adresse suivante : <https://www.service-public.fr/>
- 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.

Durée de validité : Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme et au décret 2016-6 du 05/01/2016, le permis est périmé si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au bénéficiaire. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

En cas de recours contre le permis, le délai de validité est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Droit des tiers : L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle ne vérifie pas si 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 le permis respecte les règles d'urbanisme.

Assurance dommages-ouvrages : Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L242-1 du code des assurances

Collecte des déchets : Afin de connaître les modalités de collecte des déchets, il est conseillé au pétitionnaire de se rapprocher du Service collecte et valorisation des déchets de la Communauté d'Agglomération Pays Basque.
