COMMUNE D'ARBONNE

PERMIS D'AMENAGER

DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Arrêté municipal n° 2023 - URBPA.001

Demande déposée le 03/11/2022 **Demande affichée le**	
Par :	**Monsieur Martin ELIZALDE**
Demeurant à :	**57 Av du Président J.F. Kennedy** **Résidence CELAYA - Bât. B** **64200 BIARRITZ**
Pour :	**Création d'un lotissement de deux lots pour de l'habitation individuelle**
Sur un terrain sis :	**18 chemin de Kastilua** **64210 ARBONNE**
Références cadastrales :	**AD 0015**

N° PA 64 035 22B0003

Nbre de lot(s): **2**

Surface aménagée (m²) : 1542
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 UB,
Vu l'avis favorable avec prescriptions d'ENEDIS en date du 10 novembre 2022,
Vu l'avis favorable avec prescriptions du service des Ordures Ménagères de la CAPB en date du 23 janvier 2023,
Vu l'avis favorable de SDIS (hors ERP) en date du 2 décembre 2022,
Vu l'avis favorable avec prescriptions du service Eau et Assainissement de la CAPB en date du 20 janvier 2023,

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 **SOUS RESERVE DU RESPECT DES PRESCRIPTIONS CONTENUES DANS L'AVIS DU SERVICE EAU ET ASSAINISSEMENT PRÉCITÉ**

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

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

Article 4 : La surface de plancher maximale constructible du lotissement est de 500 m². Elle sera répartie de la façon suivante :
- Lot 1 : 250 m²
- Lot 2 : 250 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 TECHNIQUES

Electricité :
Le dossier a été instruit pour une puissance égale à 2 x 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 la demande de permis de construire (cf avis ENEDIS du 10/11/2022).

Eau et Assainissement :
Le pétitionnaire devra se conformer aux prescriptions émises par le service Eau et Assainissement de la CAPB (cf. avis du 20/01/2023).

Eau potable : Les parcelles seront raccordées sur le réseau public d'eau potable situé Chemin de Kastilua. Les compteurs d'eau seront positionnés en limite du domaine public/privé.

Eaux usées : En l'absence d'information suffisante permettant d'apprécier la capacité épuratoire du sol, la faisabilité de l'assainissement non collectif sur le terrain et donc la constructibilité de celui-ci au regard de l'ANC, ne sont pas établies.
Avant tout dépôt de permis de construire, le pétitionnaire devra produire une étude de conception de son installation d'assainissement non collectif, associée obligatoirement à une étude de sol, pour examen préalable par le SPANC.
Cet examen préalable pourra conclure à la conformité comme à la non-conformité du projet en matière d'ANC, suivant l'étude de conception présentée.

Eaux pluviales :
Les eaux pluviales du projet seront raccordées sur le réseau public eaux pluviales situé Chemin de Kastilua, via une servitude de passage sur la parcelle AD 15 (voirie commune), sous réserve de l'autorisation du ou des propriétaires de cette parcelle privée, et via un regard visitable implanté en limite de propriété.

Bassin de rétention : Tout bassin de rétention non étanche (permettant l'infiltration d'une partie des eaux), respectera un recul de 3 m vis-à-vis des systèmes d'assainissement individuel et devra impérativement être implanté en aval hydraulique du dispositif ANC. L'étude devra démontrer la déconnexion des deux systèmes. De même, tout bassin de rétention non étanche respectera un recul de 5 m vis-à-vis des constructions. Enfin, ce type d'ouvrage ne devra pas créer de désordre sur les terrains en aval immédiat (parcelles riveraines, voirie publique).

Ordures Ménagères :
L'aire de stockage des déchets prévue à l'entrée de l'accès sera une aire de présentation des déchets, les occupants devront y présenter les bacs la veille du jour de collecte et devront les remiser dans leur propriété entre deux collectes

Voirie :
Le nouvel accès sera commun aux 3 lots (le lot bâti existant et les 2 lots créés), l'accès existant chemin de Kastilua sera supprimé.

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.

Article 7 : PRESCRIPTIONS RISQUES

Le pétitionnaire devra se conformer aux prescriptions émises par le service départemental d'Incendie et de Secours (cf. étude du 02/12/2022).

Article 8 : RECOMMANDATIONS CONSTRUCTIVES

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

Article 9 : La cession des lots pourra être réalisée à compter du dépôt de la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux.

Article 10 : 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 11 : 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 12 : 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 13 : 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 24/01/2023

Le Maire,

Marie-José MIALOCQ

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 connaitre 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.