

Commune de PREIGNAC

Hôtel de Ville
1, Place de la Mairie
33210 PREIGNAC
Tél : 05.56.63.27.39

DESTINATAIRE

SAS SGE FONCIERE AMENAGEMENT
Monsieur D'INCAU Jean Paul
10 Avenue de l'Eglise Romane
33370 ARTIGUES-PRES-BORDEAUX

PA 033 337 21 P 0002	
Demande déposée le 18/08/2021	
Par :	SAS SGE FONCIERE AMENAGEMENT
Représentée par :	Monsieur D'INCAU Jean Paul
Demeurant :	10 Avenue de l'Eglise Romane 33370 ARTIGUES-PRES-BORDEAUX
Pour :	Création du lotissement « L'airial de Garengue » composé de 10 lots
Sur un terrain sis à :	Route de la Garengue 33210 PREIGNAC
Cadastré :	A 823, A 832, A 824
Superficie :	6 549 m²

Lettre recommandée avec accusé de réception

PERMIS D'AMENAGER

Accordé au nom de la commune par le Maire

Le Maire,

Vu la demande de permis d'aménager susvisée,

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu le Plan de Prévention du Risque Inondation - Garonne - Secteurs de Rions à Toulence et de Virelade à Le Tourne approuvé par arrêté préfectoral en date du 17/12/2001 et révisé le 23/05/2014,

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 17/05/2017,

Vu la délibération du conseil communautaire prescrivant l'élaboration du PLUI en date du 28/06/2017, complétée par la délibération modificative du 26/09/2018,

Vu la délibération du conseil communautaire portant débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables du PLUI en date du 07/07/2021,

Vu l'avis avec prescriptions de l'architecte des Bâtiments de France en date du 15/09/2021,

Vu l'avis du Syndicat d'adduction d'Eau Potable – BPT en date du 10/11/2021,

Vu l'avis du service Assainissement de la commune de Preignac en date du 09/11/2021,

Vu l'avis d'ENEDIS en date du 04/11/2021,

Vu le courrier en date du 10/11/2021, par lequel le demandeur s'engage à prendre en charge la totalité du coût des travaux d'extension du réseau d'électricité de 20 mètres et du courrier en date du 15/11/2021 pour la prise en charge de l'extension du réseau d'eau potable d'environ 85 mètres et ce afin de pouvoir avoir un débit suffisant pour la défense contre l'incendie sur le poteau créé en entrée de lotissement,

ARRETE

Article 1 : Le présent permis d'aménager est accordé pour le projet décrit ci-dessus, conformément au dossier déposé, et sous réserve du respect des prescriptions particulières mentionnées ci-dessous.

Article 2 : CERTIFICAT DE SURFACE DE PLANCHER

Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de **10 (Dix)**.

Les constructions destinées à être réalisées sur chacun des lots relèveront des occupations et utilisations du sol admises par l'article 1 ou 2 des zones **1AUb1** et **Ub** du règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) susvisé et du règlement joint à la demande de permis d'aménager susvisée.

La surface de plancher maximale à répartir sur les lots créés est de **2000 m²**.

Cette répartition entre les différents lots devra être effectuée par le lotisseur qui fournira aux attributaires de lot une **attestation indiquant la surface de plancher constructible sur le lot**. Ce certificat sera obligatoirement joint au dépôt des futurs permis de construire.

Article 3 : REGLES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS FUTURES

L'implantation et l'édification des constructions devront notamment se conformer aux règles des zones **1AUb3** et **Ub** du règlement du Plan Local d'Urbanisme susvisé ainsi qu'au règlement joint à la demande de permis d'aménager susvisée.

Article 4 : SECURITE INCENDIE

Selon l'avis du Syndicat des Eaux BPT susvisé et annexé à l'autorisation, la défense extérieure contre l'incendie n'est actuellement pas correctement assurée car le réseau actuel d'eau potable ne peut fournir un débit suffisant pour assurer la défense incendie du lotissement. Néanmoins le lotisseur propose l'implantation d'un poteau incendie à l'intérieur de l'opération, avec une extension du réseau d'eau potable à la charge du pétitionnaire selon sa demande susvisée, permettant ainsi d'assurer la couverture réglementaire des lots. En application du règlement départemental de la Défense contre l'Incendie (arrêté préfectoral du 26/06/2017, risque faible), le poteau d'incendie proposé devra être conforme aux normes NF S 61 211, NF S 61 213 ou NF S 61214 et NF S 62 200. Il conviendra de se rapprocher du gestionnaire pour s'assurer que le réseau fournira un débit minimal de 30m³/h.

L'attestation de conformité devra être établie par l'installateur et être retournée au Service Départemental d'Incendie et de Secours. Dans l'hypothèse où le réseau ne fournirait pas 30 m³/h, il devra être implanté une réserve de 30 m³, en respectant les caractéristiques et normes du SDIS.

L'aménagement du point d'eau devra être réalisé en concertation avec le chef du centre de secours.

Article 5 : AUTORISATION DE VOIRIE

Préalablement à la création de l'accès et à la réalisation des travaux de raccordement aux différents réseaux, une demande de permission de voirie devra être adressée aux services compétents.

Article 6 : RESEAUX

Le pétitionnaire se rapprochera des gestionnaires de réseaux d'électricité, d'eau potable et d'assainissement pour connaître les modalités techniques et financières du raccordement du projet au réseau public.

Conformément à l'article 4 du règlement du lotissement susvisé, « Les raccordements des lots du lotissement en eau potable, électricité et en téléphonie se feront obligatoirement par voie souterraine.

- **Electricité** : Le projet a été instruit sur l'hypothèse d'une puissance de raccordement globale de **88 kVA triphasé**. Le terrain est desservi par le réseau public d'électricité sous réserve d'une **extension de ce réseau de 20 mètres** linéaires en dehors du terrain d'assiette de l'opération, à la charge du pétitionnaire selon sa demande par courrier susvisé et conformément à l'article L.332-15 du Code de l'Urbanisme.
- **Eau potable** : Le projet peut être alimenté par le réseau d'eau potable publique. Le branchement d'eau potable sera positionné en limite du domaine public / privé.
- **Eaux usées** : Les futurs raccordements donneront lieu à une Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC). De plus il devra être prévu comme stipulé sur l'avis du service Communal d'assainissement de la commune, un plot de raccordement des eaux usées par habitation.
- **Eaux pluviales** : Le dispositif de gestion des eaux pluviales mis en œuvre sur le terrain d'assiette de l'opération devra être dimensionné en fonction de la surface imperméabilisée. Ce dispositif sera mis en œuvre par les demandeurs, à leur charge et sous leur responsabilité. Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux pluviales de chaque lot devra être conforme à la fiche annexe du règlement du lotissement concernant le dimensionnement des solutions compensatoires à réaliser par les acquéreurs des lots

Article 7 : ASPECT ARCHITECTURAL

Les prescriptions de l'architecte des Bâtiments de France, émises dans son avis susvisé et annexé à la présente autorisation, devront être impérativement respectées.

Article 8 : OPERATION D'AMENAGEMENT

Conformément à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur de « Garengue », un cheminement doux piéton sera créé reliant le chemin de l'Hommiàs au lotissement, afin de permettre aux piétons de bénéficier d'un axe autre que la voie principale.

Article 9 : PLAN DE PREVENTION DU RISQUE INONDATION

Les parcelles de la présente demande sont situées en zone rouge clair du Plan de Prévention du risques inondation. Seules, une construction de garage strictement lié à une habitation existante (annexe, auvent et/ou extension) dans la limite de 20m² d'emprise au sol totale (annexe + extension + auvent). Son affectation doit être strictement limitée aux seuls stationnements de véhicules. Et les piscines découvertes sous réserve d'un ancrage adapté, de la matérialisation de leur emprise par le biais d'un dispositif de balisage permettant leur localisation et de la réduction de la vulnérabilité des équipements.

Article 10 : LOI SUR L'EAU

La présente autorisation ne vaut pas autorisation au titre de la Loi sur l'Eau. Conformément à la réglementation relative à la Loi sur l'Eau du 3 janvier 1992, le pétitionnaire devra se rapprocher des services de l'Etat, compétents en la matière, afin de s'assurer de la nécessité d'une déclaration Loi sur l'Eau.

Article 11 : TRAVAUX DE VIABILISATION

La réalisation des travaux de viabilisation devra être rigoureusement conforme aux dispositions du programme et des plans des travaux d'équipement annexés à la demande.

Article 12 : SIGNALISATION

Les aménagements réalisés devront faire l'objet d'une signalisation spéciale, conforme au Code de la Route en sortie et en entrée de lotissement.

Article 13 : ORDURES MENAGERES

Il conviendra de se rapprocher des services compétents afin de s'assurer de la bonne collecte des ordures ménagères des lots à créer. Une aire de présentation temporaire des bacs individuels à la collecte sera créée en entrée/sortie du lotissement.

Article 14 : DOMAINE PUBLIC

Tout déplacement ou modification d'ouvrage du domaine public gênant le projet sera à la charge du demandeur. Les réparations des dégradations pouvant survenir du fait du chantier seront à la charge du maître d'ouvrage. Avant le commencement des travaux, le pétitionnaire devra se rapprocher des gestionnaires de la voirie et, le cas échéant, établir un constat contradictoire de l'état du domaine public.

Article 15 : VENTE ET LOCATION 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 total des travaux d'équipement du lotissement conformément aux articles R 462-1 à 10 du Code de l'Urbanisme,
- soit à compter du dépôt de la DAACT constatant l'achèvement des travaux, à l'exception des travaux de finition, et à condition que le lotisseur ait été autorisé à

différer les dits travaux de finition conformément aux dispositions de l'article R 442-13 a,

- soit à compter de la délivrance de l'autorisation de procéder à la vente ou à la location des lots avant exécution des travaux dans les conditions définies à l'article R 442-13 b.

Article 16 : FUTURS PERMIS DE CONSTRUIRE

La délivrance des permis de construire des bâtiments à édifier sur les lots pourra être accordée selon le cas :

- soit à compter du dépôt de la DAACT constatant l'achèvement total des travaux d'équipement du lotissement,
- soit à compter du dépôt de la DAACT constatant l'achèvement des travaux, à l'exception des travaux de finition, et à condition que le lotisseur ait été autorisé à différer les dits travaux de finition conformément aux dispositions de l'article R442-13 a,
- soit à compter de la délivrance de l'autorisation de procéder à la vente ou à la location de tout ou partie des travaux prescrits, prévues à l'article R442-13 b du code de l'Urbanisme, 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.
- soit dès la délivrance du permis d'aménager, sous réserve que le permis de construire ne soit mis en œuvre que lorsque les équipements desservant le lot seront achevés ; cette possibilité n'est pas ouverte lorsque la construction est une maison individuelle au sens de l'article L 231-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Article 17 : INFORMATION DES FUTURS ACQUEREURS

Conformément aux dispositions de l'article L 442-7 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.

Article 18 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU LOTISSEMENT

Conformément à l'article L 442-14 du Code de l'Urbanisme, dans les cinq ans suivant l'achèvement d'un lotissement, constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation du lotissement. Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L 442-10, L 442-11 et L 442-13 sont opposables.

Article 19 : FISCALITE

La présente autorisation donnera lieu au versement de la taxe d'aménagement et de la redevance d'archéologie préventive pour les travaux affectant le sous-sol.

Article 20 : Le Maire est chargé de l'exécution du présent permis d'aménager.

Article 21 : AFFICHAGE RÉCÉPISSÉ DE DÉPÔT

Le récépissé de dépôt remis le 18/08/2021 et affiché en mairie le 20/08/2021.

Fait à PREIGNAC,

Le 18/11/2021

Le Maire,



Thomas FILLIATRE

La présente décision est transmise au représentant de l'État dans le département dans les conditions prévues aux articles L 2131-1 et L 2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales.

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

CARACTERE EXECUTOIRE DE LA DECISION : L'autorisation est exécutoire à compter de sa notification au demandeur et de sa transmission au préfet. La mise en œuvre des démolitions prévues dans cette autorisation n'est possible que 15 jours après ces notifications.

COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE: Les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est exécutoire. L'affichage sur le terrain de l'autorisation d'urbanisme est assuré par les soins du bénéficiaire du permis ou du déclarant, durant toute la durée des travaux, sur un panneau rectangulaire dont les dimensions sont supérieures à 80 centimètres. Il indique le nom, la raison sociale ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, la nature du projet et la superficie du terrain ainsi que l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté. Il précise également, en fonction de la nature du projet :

- a) Si le projet prévoit des constructions, la superficie du plancher hors œuvre nette autorisée ainsi que la hauteur de la ou des constructions, exprimée en mètres par rapport au sol naturel ;
- b) Si le projet porte sur un lotissement, le nombre maximum de lots prévus ;
- c) Si le projet porte sur un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs, le nombre total d'emplacements et, s'il y a lieu, le nombre d'emplacements réservés à des habitations légères de loisirs.
- d) Si le projet prévoit des démolitions, la surface du ou des bâtiments à démolir.

Il comporte la mention suivante : « Droit de recours : Le délai de recours contentieux est de deux mois à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain du présent panneau (art. R. 600-2 du code de l'urbanisme). Tout recours administratif ou tout recours contentieux doit, à peine d'irrecevabilité, être notifié à l'auteur de la décision et au bénéficiaire du permis ou de la décision prise sur la déclaration préalable. Cette notification doit être adressée par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de quinze jours francs à compter du dépôt du recours (art. R. 600-1 du code de l'urbanisme). »

Le panneau d'affichage doit être installé de telle sorte que les renseignements qu'il contient demeurent lisibles de la voie publique ou des espaces ouverts au public pendant toute la durée du chantier.

Cet affichage n'est pas obligatoire pour les déclarations préalables portant sur une coupe ou un abattage d'arbres situés en dehors des secteurs urbanisés. L'inobservation de la formalité d'affichage sur le terrain est punie de l'amende prévue pour les contraventions de 5ème classe.

OUVERTURE DU CHANTIER : Préalablement au commencement des travaux, le bénéficiaire de l'autorisation doit adresser 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).

ASSURANCE DOMMAGE-OUVRAGE : Elle doit être souscrite par le maître d'ouvrage de travaux de bâtiment avant l'ouverture du chantier dans les conditions prévues par les articles L.242-1 et suivants du code des assurances.

VALIDITE : L'autorisation est périmée si les constructions ne sont pas entreprises dans le délai de trois ans à compter de la délivrance du permis initial ou si les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. Sa prorogation pour une année peut être demandée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité. En cas de recours contre le permis, le délai de validité est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

DROITS DES TIERS : Le permis délivré vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Il 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.

DELAIS ET VOIES DE RECOURS : Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les deux mois à partir de sa notification. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision. Cette démarche prolonge le délai du 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.

CARACTERE DEFINITIF DE L'AUTORISATION : Le permis n'est définitif 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 bénéficiaire 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 bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

ACHEVEMENT DES TRAVAUX : Une fois les travaux achevés, le bénéficiaire de l'autorisation doit adresser au maire, en trois exemplaires, une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (le modèle de déclaration CERFA n° 134708 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du Gouvernement).