

DESCRIPTION DE LA DEMANDE		référence dossier
Demande déposée le 20/03/2025		N° PA 33122 25 V3002
Complétée le 25/03/2025		
Par :	SAS CAFI / M Lino BERROCAL	Surfaces Plancher autorisées : 1490 m ² Destination : lotissement de 5 lots à bât
Demeurant à :	1 Square du Gue 33170 Gradignan	
Pour :	Lotissement	
Sur un terrain sis à :	73 avenue saint-jacques de compostelle CH 171 et 170 : 4595 m ²	

Date de dépôt : 20/03/2025
Numéro du dossier : PA 33122 25 V3002
Nom du demandeur : SAS CAFI
Lieu des travaux : 73 avenue Saint-Jacques de Compostelle

Affectation des lots : Maison d'habitation individuelle

Destination des lots : Vente

ARRÊTÉ D'UN PERMIS D'AMÉNAGER

Vu le permis d'aménager susvisé,
Vu le code de l'urbanisme,
Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé en date du 15/03/2017,
Vu la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme approuvée le 08/11/2018 et le 11/05/2022,
Vu la modification du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 17/10/2024,
Vu le règlement de la zone UC du PLU,
Vu l'article 29 de la loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergie renouvelables indiquant que les CCU ne supportent plus les coûts d'extension hors du terrain d'assiette de l'opération, ce qui a également été rappelé par la délibération n° 2023-200 de la CRE du 23 septembre 2023,
Vu l'arrêté ministériel relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols du 22/07/2020,
Vu l'arrêté PD n° 033122 23V7012 accordé en date du 08/03/2023,
Vu l'avis favorable d'ENEDIS en date du 31/03/2025 annexé,
Vu l'avis favorable de VEOLIA en date du 31/03/2025 annexé,
Vu l'avis favorable du SDIS en date du 12/05/2025 annexé,
Vu la réponse du SDIS en date du 02/06/2025 annexée,
Vu la réponse du Service Technique de Cestas en date du 27/05/2025 annexée,

[Tapez ici]

ARRÊTÉ

ARTICLE 1

Le permis d'aménager est ACCORDE sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées aux articles suivants.

ARTICLE 2 : Le présent lotissement est dénommé « **Le Domaine de Bellevue** ».

Le nombre de lots dont la réalisation est autorisée est de 5 lots à bâtir.

Les lots seront destinés à la réalisation de construction à usage d'habitation individuelle.

ARTICLE 3 : Constructibilité

L'implantation et l'édification des constructions devront être conformes aux règles définies par le règlement de la zone UC du PLU. Une seule construction d'habitation à usage mono familial sera autorisée sur les lots.

Lors du dépôt du permis de construire, une attention particulière sera apportée à la situation de la construction, son architecture, ses dimensions et son aspect extérieur.

ARTICLE 4 : Répartition des surfaces

Le lotisseur a décidé de répartir la surface de plancher entre les différents lots à l'occasion de la vente de chaque lot. La surface de plancher maximale autorisée du lotissement est de 1490 m².

Le lotisseur a également décidé de répartir l'emprise au sol entre les différents lots, conformément au tableau de la notice du lotissement. L'emprise au sol maximale autorisée du lotissement est de 1126 m².

Le lotisseur devra donc fournir aux futurs acquéreurs des lots, un certificat indiquant la surface de plancher et l'emprise au sol affectées au lot. Ce certificat devra être joint à la demande de permis de construire.

ARTICLE 5 : Aléas retrait et gonflement des argiles

Compte tenu que le terrain d'assiette du projet se situe en aléa fort du risque de retrait et gonflement des argiles, l'aménageur fera réaliser une étude géotechnique de type G1 et devra en informer les futurs acquéreurs ainsi que les constructeurs.

Au dépôt des demandes d'autorisation d'urbanisme, le pétitionnaire devra joindre une étude géotechnique de type G2. Le projet de construction devra tenir compte des préconisations de l'étude.

ARTICLE 6 : Achèvement des travaux

A l'achèvement des travaux, le bénéficiaire du permis d'aménager devra déposer en mairie une DAACT dans les conditions précisées aux articles R462-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Le bénéficiaire pourra demander à différer les travaux de finitions du lotissement. Conformément à l'article R 442-13 du code de l'urbanisme, cette demande devra être accompagnée de l'engagement du demandeur de terminer les travaux dans un délai maximum de deux ans et d'une garantie bancaire équivalente au coût desdits travaux.

ARTICLE 7 : La réalisation des travaux de viabilité devra être rigoureusement conforme aux dispositions du programme et des plans de travaux d'équipement annexés à la demande, complétés par les prescriptions et précisions des avis suivants :

VEOLIA :

Eau potable : Le projet est raccordable au réseau d'adduction d'eau potable passant au droit de la parcelle située avenue Saint Jacques de Compostelle.

Assainissement : Le projet est raccordable au réseau d'assainissement des eaux usées situé impasse des Jacquets par un branchement supérieur à 150m ainsi que la pose d'un poste de refoulement.

Le montant de l'extension du réseau d'assainissement collectif des eaux usées sera à la charge du pétitionnaire.

[Tapez ici]

SERVICE TECHNIQUE DE CESTAS :

Signalisation : afin de définir le régime de priorité au droit de l'accès du lotissement, l'aménageur mettra en place un panneau stop avec une bande stop à la sortie du lotissement (piste cyclable prioritaire par rapport à l'accès).

Piste cyclable et voirie : le revêtement de la piste cyclable et de la voirie, sera refait en pleine largeur au droit des branchements ouverts par les différents concessionnaires de réseaux. Ces travaux seront à la charge du lotisseur.

Bordures au sein du lotissement : le profil des bordures mises en œuvre au sien du lotissement sera de type T2.

Le pétitionnaire devra se rapprocher des services techniques avant le commencement des travaux

SDIS :

Défense incendie : la défense incendie extérieure est assurée par le PI n° 317 situé 1 chemin des Sarments à moins de 200m.

ENEDIS :

La demande a été instruite par ENEDIS sans connaissance de la puissance de raccordement nécessitée par le projet. Compte tenu du type de projet, la réponse d'ENEDIS a été basée sur l'hypothèse d'une puissance de raccordement de 47kVA triphasé.

Si une extension du réseau électrique est nécessaire au projet, celle-ci sera à la charge du pétitionnaire.

ARTICLE 8 : Travaux de viabilisation

Les travaux de viabilisation prévus au programme des travaux d'équipements (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, éventuellement des services techniques ;
- Des services gestionnaires de tous les réseaux concernés par le projet.

ARTICLE 9 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communication électroniques.

L'opération d'ensemble devra tenir compte des prescriptions du schéma d'aménagement et d'ingénierie numérique applicable sur le territoire. Le pétitionnaire doit assurer à ses frais la pose de fourreaux permettant la desserte de l'opération par les réseaux numériques haut ou très haut débit, selon les spécifications techniques définies par ce schéma, ainsi que la réservation des emplacements nécessaires au raccordement de l'opération au réseau public, déjà activé ou à activer ultérieurement par la collectivité.

ARTICLE 10 : Vente des lots

La vente des lots pourra être accordée selon les cas :

- ✓ Soit à compter du dépôt de la DAACT constatant l'achèvement 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 à l'exception des travaux de finition si le lotisseur a été autorisé à différer lesdits travaux de finition conformément aux dispositions de l'article R442-13a du code de l'Urbanisme.

ARTICLE 11 : Création de l'ASL

En application de l'article R442-7 du CU, conformément à l'engagement du lotisseur l'Association Syndicale Libre sera formée à la vente du premier lot.

ARTICLE 12 : Délivrance des permis

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

- ✓ Soit à compter du dépôt de la DAACT constatant l'achèvement des travaux d'équipement du

1

[Tapez ici]

otissement conformément aux articles R.462-1 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 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 13 : Taxes

Les constructions qui seront édifiées dans le lotissement seront assujetties aux différentes taxes en vigueur :

- Taxe d'aménagement (TA) constituée de la :
 - ✓ Taxe Communale
 - ✓ Taxe Départementale
- Redevance d'Archéologie Préventive (RAP)

ARTICLE 14 : Caducité

Les travaux dont le programme est défini dans l'annexe jointe au présent arrêté devront être commencés dans un délai de 3 ans à compter de la délivrance de ce présent arrêté.

A défaut le présent arrêté sera caduc. Il en est de même si les travaux sont interrompus pendant plus d'1an, conformément à l'article R424-17 du CU.

En application de l'article R424-20 du code de l'urbanisme, lorsque le commencement des travaux est subordonné à une autorisation ou à une procédure prévue par une autre législation, le délai de trois ans mentionné à l'article R. 424-17 court à compter de la date à laquelle les travaux peuvent commencer en application de cette législation si cette date est postérieure à la notification visée à l'article R. 424-10 ou à la date à laquelle la décision tacite est intervenue.

ARTICLE 15 : Le présent arrêté de permis d'aménager sera remis aux acquéreurs des lots lors de la vente conformément aux dispositions de l'article L 442-7 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 16 : Publication

La publication du présent arrêté au bureau des hypothèques sera effectuée directement par le notaire des ventes dans un délai maximum de trois mois et justification avec toutes références à cette publication sera adressée à M. Le Maire de CESTAS.

Les frais de publication sont à la charge du bénéficiaire.

ARTICLE 17 : 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.

Fait à Cestas, le 03/06/2025

Le Maire,

Pierre DUCOUT



Conditions dans lesquelles la présente autorisation devient exécutoire :

Vous pouvez commencer les travaux autorisés dès la date à laquelle cette autorisation vous a été notifiée, sauf dans le(s) cas particulier(s) suivant(s) :

[Tapez ici]

- une autorisation relevant d'une autorité décentralisée n'est exécutoire qu'à compter de la date à laquelle elle a été transmise au préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale doit vous informer de la date à laquelle cette transmission a été effectuée.
 - si votre projet est situé dans un site inscrit vous ne pouvez commencer les travaux qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie.
 - si l'arrêté mentionne que votre projet fait l'objet d'une prescription d'archéologie préventive alors les travaux ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution des prescriptions d'archéologie préventive.
- 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.

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 autorisée 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 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 notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'enseiement, 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.
- **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 ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. 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). Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.

