

# RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Commune de **SAINT-VINCENT-DE-PAUL**

**Dossier n° PA 040 283 22 00003**

Date de dépôt : **02/12/2022**

Demandeur : **SATEL**

**Monsieur DASSIE Frédéric**

Pour : **Aménagement d'un lotissement de 43 lots (3 macro-lots collectifs et 40 lots individuels)**

Adresse terrain : **avenue du 19 mars 1962, à SAINT-VINCENT-DE-PAUL**

## ARRÊTÉ

**accordant un permis d'aménager  
au nom de la commune de SAINT-VINCENT-DE-PAUL**

**Le maire de SAINT-VINCENT-DE-PAUL,**

Vu la demande de permis d'aménager présentée le 02/12/2022 par la SATEL, représentée par Monsieur DASSIE Frédéric, siégeant 242 Avenue Saint Vincent de Paul, à ST PAUL LES DAX (40990) ;

Vu l'objet de la demande :

- pour l'aménagement d'un lotissement de 43 lots (3 macro-lots collectifs et 40 lots individuels) ;
- sur un terrain d'une superficie de 49 613 m<sup>2</sup>, cadastré section 283 ZB 131, 283 ZB 132, 283 ZB 198, 283 ZB 32, 283 ZB 88, situé avenue du 19 mars 1962 . La surface aménagée est égale à 49 606 m<sup>2</sup>.

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant programme local de l'Habitat (PLUi-H) approuvé le 18/12/2019 et modifié le 14/04/2021 (MS1), le 11/07/2022 (DP1) et le 18/10/2022 (MS2) ;

Vu les pièces complémentaires reçues le 02/03/2023 ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 75-2023-0114 du 07/02/2023 portant prescription et attribution d'un diagnostic d'archéologie préventive ;

Vu l'avis favorable avec prescriptions de la Direction Régionale des Affaires Culturelles - service régional de l'archéologie préventive en date du 07/02/2023 ;

Vu l'avis favorable avec prescriptions de l'Unité Territoriale Départementale (UTD) de Tartas en date du 01/02/2023 ;

Vu l'avis favorable avec prescriptions du groupement prévention du SDIS des Landes en date du 13/02/2023 ;

Vu l'avis favorable avec prescriptions du Syndicat d'Équipement des Communes des Landes (SYDEC 40) relatif à l'eau et à l'assainissement en date du 01/02/2023 ;

Vu l'avis favorable des Services Techniques du Grand Dax en date du 07/03/2023 ;

Vu l'avis favorable avec prescriptions de l'Unité Territoriale Spécialisée (UTS) en date du 08/02/2023 ;

Vu l'avis favorable avec prescriptions du service public de l'eau du Grand Dax - L'O DE L'AGGLO en date du 21/03/2023 ;

Vu l'avis favorable avec prescriptions du Syndicat d'Équipement des Communes des Landes (SYDEC 40) relatif à l'organisation de la distribution publique de l'électricité en date du 14/04/2023 ;

## ARRÊTE

**Article 1 : Le présent permis d'aménager est ACCORDÉ** sous réserve du respect des conditions particulières mentionnées aux articles suivants :

**Article 2 :** Les travaux de viabilité prévus au programme des travaux d'équipement (ainsi que les prescriptions énumérées ci-dessous) seront à la charge exclusive du lotisseur.

*(Rappel : avant tout commencement des travaux, l'alignement et les autorisations de voirie devront être obtenus après avoir été sollicités auprès des autorités compétentes. Tous les raccordements aux réseaux existants au droit de l'opération ne pourront être effectués que par l'intermédiaire d'une tranchée commune sous le domaine public, après la délivrance de la permission de voirie réglementaire).*

Toute modification au programme d'équipement devra faire l'objet d'une demande écrite et de la délivrance d'un arrêté municipal correspondant.

La réalisation des travaux de viabilité devra être rigoureusement conforme aux dispositions du programme et des plans des travaux d'équipement annexés à la demande, aux prescriptions et recommandations des avis des services consultés ci-annexés, complétés par les prescriptions et précisions suivantes :

**Voirie :**

*Les prescriptions de l'Unité Territoriale Départementale (UTD) de Tartas, jointes en annexe devront être respectées.*

Le lotisseur réalisera la voie de desserte intérieure de l'opération, y compris notamment, l'aménagement de l'accès à la voie publique et la construction des ouvrages de réception et d'écoulement des eaux pluviales.

Une demande d'autorisation de voirie définissant les caractéristiques de l'accès devra être sollicitée auprès des services techniques.

Les prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics de l'arrêté du 15 janvier 2007 modifié par l'arrêté du 18 septembre 2012 devront être respectées.

**Assainissement pluvial :**

*Les prescriptions de l'O de l'Agglo, jointes en annexe, devront être respectées.*

L'infiltration est la solution privilégiée lorsqu'elle est possible. Il appartient au porteur de projet de démontrer la capacité d'infiltration du sol concerné quelles que soient les conditions des niveaux de nappes.

Le rejet maximum autorisé est de 3 litres/seconde/hectare soit un débit de fuite autorisé de 15 litres/seconde. Les volumes de compensation de l'imperméabilisation seront d'un niveau de protection trentennal.

Dans le cas le plus défavorable à l'infiltration des eaux pluviales le pétitionnaire devra réaliser les aménagements nécessaires afin de stocker 1 404 m<sup>3</sup> d'eaux pluviales. Ces aménagements devront être parfaitement visitables et hydrocurables. Cette rétention d'eaux pluviales est calculée sur la base de la totalité du terrain (espaces publics + espaces privés).

*Les prescriptions de l'Unité Territoriale Spécialisée (UTS), jointes en annexe, devront être respectées.*

Le projet présenté fonctionne sur la base d'infiltration après rétention des eaux pluviales. Les ouvrages de rétention équipés d'ouvrages de surverse déverseront vers un seul exutoire Ø 1000 identifié sur le terrain.

**Assainissement « Eaux Usées » :**

*Les prescriptions du SYDEC, jointes en annexes, devront être respectées.*

Le lotisseur réalisera l'évacuation des eaux usées aux ouvrages existants et à créer.

**Eau potable :**

*Les prescriptions du SYDEC, jointes en annexes, devront être respectées.*

L'alimentation en eau potable sera réalisée après accord des services du SYDEC de Saint Paul les Dax.

**Défense extérieure contre l'incendie :**

*Les prescriptions du SDIS des Landes jointes en annexe devront être respectées.*

Une fois leur mise en place, les moyens de défense contre l'incendie seront réceptionnés par le service des eaux concerné avec le concours du représentant du SDIS local.

*(Pour information : A proximité d'une forêt, tout propriétaire d'habitation, dépendance, chantier et usine est tenu de débroussailler son terrain jusqu'à une distance minimum de 50 mètres des constructions y compris sur fonds voisins. Les abords des voies privées desservant ces constructions doivent également être débroussaillés sur une profondeur de 10 mètres).*

**Télécommunication :** (pour information)

La desserte téléphonique, à la charge du lotisseur, devra faire l'objet d'un projet de réseau enterré conforme aux normes et directives de France télécom actuellement en vigueur et avoir recueilli un avis favorable de leur service.

Les distances réglementaires entre les réseaux EDF et FT devront être impérativement respectées. Le raccordement du lotissement devra être réalisé à partir du réseau FT au droit du terrain.

**Déploiement de la fibre et raccordement au réseau :**

Pour les nouveaux immeubles construits et lotissements aménagés, le cadre réglementaire national impose aux porteurs de projets immobilier différentes dispositions pour permettre le raccordement au réseau fibre des logements et locaux créés.

Pour mieux appréhender les étapes clés à suivre en cours de travaux, le Grand Dax et son délégataire Grand Dax Très Haut Débit en charge du développement de la fibre sur l'ensemble des 20 communes, ont édité un guide des bonnes pratiques. Il s'adresse à tous les professionnels, des architectes aux promoteurs, concernés par le déploiement de la fibre et le raccordement au réseau de tous les projets de construction.

Guide à télécharger : <https://www.grand-dax.fr/wp-content/uploads/2021/11/Fibre-et-immeubles-neufs-Guide-des-bonnes-pratiques.pdf>

**Electricité :**

La distribution d'énergie électrique sera réalisée conformément aux règles en vigueur et en accord avec le SYDEC, gestionnaire du réseau électrique.

**Ordures ménagères :**

*Les prescriptions des services techniques du Grand Dax, jointes en annexe devront être respectées.*

La collecte sera réalisée via 5 conteneurs -enterrés.

**Eclairage commun :**

Les équipements propres à l'opération relevant de l'éclairage public seront réalisés conformément aux prescriptions du concessionnaire du service public.

**Recommandations archéologiques :**

*Les prescriptions de la Direction Régionale des Affaires Culturelles - service régional de l'archéologie préventive, jointes en annexe devront être respectées.*

L'exécution des prescriptions archéologiques, visées par l'arrêté préfectoral n° 75-2023-0114 joint en annexe, est un préalable à la réalisation des travaux d'aménagement.

La présence de vestiges archéologiques enfouis et inconnus ne pouvant être exclue, le pétitionnaire reste assujéti, en cas de mise à jour de vestiges lors des travaux, aux prescriptions de l'article L531-14 du Code du patrimoine.

**Risques naturels et technologiques :**

Pour information : le projet étant situé en zone sismique (aléa faible) et en zone retrait et gonflement des sols argileux (aléa faible), les futurs acquéreurs devront être informés de ces phénomènes.

**Article 3 :** Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de **43**.

La surface de plancher dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est de **9 965 m<sup>2</sup>**.

La répartition de cette surface entre les différents lots devra être effectuée conformément au tableau contenu dans le règlement. Le lotisseur devra remettre à chaque acquéreur, au moment de la conclusion de l'acte de vente, une attestation mentionnant la surface hors œuvre nette maximale constructible attribuée.

Tous les travaux d'aménagement et de viabilité, tels que définis dans le programme devront être commencés dans les 36 mois à compter de la notification de l'arrêté.

#### **Article 4 : REGLES PROPRES AU LOTISSEMENT**

L'implantation et l'édification des constructions devront se conformer aux règles définies par le présent arrêté et toutes les pièces annexées et notamment le règlement du lotissement.

#### **Article 5 : PARTICIPATION (pour information)**

1. Conformément aux dispositions de l'article L 332-15 du code de l'urbanisme, le bénéficiaire de l'autorisation d'aménager prendra à sa charge la réalisation et le financement des travaux relatifs à l'implantation de 5 conteneurs d'ordures ménagères enterrés. Le montant de cet équipement est estimé à **43 716,52€ H.T.** par les services techniques du Grand Dax (voir chiffrage des services techniques joints). Ces conteneurs sont dimensionnés pour correspondre aux besoins exclusifs du projet.
2. En application des dispositions de la loi n°2012-354 du 14/03/2012, chaque constructeur devra s'acquitter lors du raccordement de son bâtiment au réseau d'assainissement collectif, **de la participation pour le financement de l'assainissement (PFAC)**.

#### **Article 6 : CESSION DES LOTS**

La vente ou la location des lots pourra être accordée, selon le cas :

- 1) Soit, par application des dispositions des articles R462-1 à 10 du Code de l'urbanisme. (Achèvement total de l'ensemble des travaux d'équipement du lotissement, constaté à compter du dépôt de la DAACT).
- 2) Soit après la délivrance d'un arrêté de vente des lots autorisant le lotisseur à différer l'exécution des travaux de finition, conformément aux dispositions de l'article R442-13.a du Code de l'urbanisme (dépôt de la DAACT partielle).
- 3) Soit par application des dispositions de l'article R442-13.b, à compter de la délivrance de l'autorisation de procéder à la vente ou à la location des lots avant exécution de tout ou partie des travaux du lotissement.

#### **Article 7 : PERMIS DE CONSTRUIRE**

La délivrance des permis de construire des bâtiments à édifier sur les lots pourra être accordée en application des dispositions contenues dans l'article R442-18 du Code de l'urbanisme.

#### **Article 8 : REMISE DES PIECES**

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.**

L'attention des pétitionnaires sera particulièrement attirée sur :

- Les dispositions du règlement,
- La disparition de ces règles au terme de 10 années à compter de la délivrance du présent arrêté, celles du POS ou du PLU, approuvé se substituant alors automatiquement au règlement du lotissement.

## Article 9 : STABILISATION TEMPORAIRE DES REGLES D'URBANISME

Selon les prescriptions de l'article L442-14 du Code de l'urbanisme, dans les cinq ans suivant l'achèvement du lotissement constaté dans les conditions prévues par les articles R462-1 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 L442-10, 11 et 13 sont opposables.

#signature#

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.

**Le (ou les) 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. "Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr) "

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 pour les arrêtés délivrés au nom de l'Etat. 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 de deux mois vaut rejet implicite).

### **Durée de validité :**

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de 36 mois à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité du permis est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Conformément aux articles R.424-21 et R.424-22, l'autorisation peut être prorogée par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Dans ce cas, la demande de prorogation est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

### **Le (ou les) bénéficiaire du permis peut commencer les travaux après avoir :**

- adressé 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) ;
- 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).

### **Attention : l'autorisation n'est définitive 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 (ou les) bénéficiaires 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 (ou les) bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

**L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers :** elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que 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 l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

### **Les obligations du (ou des) bénéficiaire de l'autorisation :**

Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.