

NON OPPOSITION
A UNE DECLARATION PREALABLE
PRONONCEE
PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Arrêté municipal n° : 2023-143

| | |
|---|---------------------------|
| | DP 40046 23 X0121 |
| <p>Déposée le : 21/03/2023 Complétée le : 20/04/2023 modifiée le 04/05/2023 Par : SNC SEVERINI Représenté par Madame BELLAMY Mathilde Demeurant à : 61 rue Jean Briaud CS 70010 - Les Diamants 1 33693 MERIGNAC Pour : Division en vue de construire Sur un terrain sis Rue Gustav KLIMT / Georgette CHEN (ilôt H3)</p> | <p>Lotissement</p> |

Le Maire,

Vu la déclaration préalable sus-visée concernant la division d'un terrain en 12 lots constituant un lotissement dont 12 lots destinés à être bâtis,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.421-1 et suivants, R.421-1 et suivants, L.442-1 et suivants, R.442-1 et suivants,

Vu le Plan Local d'Urbanisme partiellement annulé le 14 décembre 2021, approuvé le 6 mars 2017, modifié le 9 septembre 2019, le 27 septembre 2021 et notamment la zone 1AUZec3,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 28/06/2010 portant sur l'approbation du dossier de réalisation et du programme des équipements publics de la ZAC de Lapuyade,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 08/08/2005 approuvant le dossier de création de la ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) de Lapuyade, et excluant cette ZAC du champ d'application de la TLE (taxe locale équipement) et mettant à la charge des constructeurs au moins les coûts des équipements visés à l'article 317 quater de l'annexe II du Code Général des Impôts,

Vu les pièces complémentaires et modificatives reçues le 20 avril 2023 et le 04 mai 2023,

Vu l'avis de la SATEL (aménageur de la ZAC) en date du 16 mai 2023,

Considérant que les articles 1AUZ 6.3 et 1AUZ 7.3 du règlement du PLU disposent que les constructions devront respecter les aires d'implantations figurant sur le plan de composition annexé au règlement précité,

Considérant que les lots 07 à 12 disposent d'implantations en limites latérales de propriétés différentes des aires d'implantations figurées au plan annexé au règlement du PLU,

Considérant qu'en vertu de l'article L 152-3 du code de l'urbanisme les règles des documents d'urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures lorsque ces dernières sont rendues nécessaires par la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes,

Considérant que la modification des aires implantations est justifiée par l'emplacement des accès et se trouve plus en harmonie avec la logique d'implantation en ordre semi-continu des constructions pour l'aménagement des îlots H3, H3' et H5 de la ZAC de Lapuyade,

Considérant la modification du calendrier de réalisation des travaux par l'aménageur,

ARRETE

ARTICLE 1 :

Une adaptation mineure aux articles 1AUZ 6.3 et 1AUZ 3 7.3 du règlement du Plan Local d'Urbanisme est **ACCORDEE**.

ARTICLE 2 :

Il n'est pas fait opposition à la division d'une unité foncière d'une superficie de 5 887 m², cadastrée section CH n°1477p, 1325p, 1008p et 545p conformément aux documents annexés au présent arrêté.

Les lots porteront les numéros conformément au certificat établi en date du 05 décembre 2022 ci-annexé.

Les accès aux lots s'effectueront obligatoirement selon l'aménagement réalisé par la SATEL.

ARTICLE 3 :

Le nombre maximum des lots destinés à la construction est de douze (12).

- lot 1 d'une superficie de 548 m².
- lot 2 d'une superficie de 532 m².
- lot 3 d'une superficie de 514 m².
- lot 4 d'une superficie de 486 m².
- lot 5 d'une superficie de 472 m².
- lot 6 d'une superficie de 383 m².
- lot 7 d'une superficie de 476 m².
- lot 8 d'une superficie de 423 m².
- lot 9 d'une superficie de 461 m².
- lot 10 d'une superficie de 476 m².
- lot 11 d'une superficie de 494 m².
- lot 12 d'une superficie de 623 m².

Les règles régissant l'édification des constructions seront celles contenues dans le règlement du plan local d'urbanisme zone 1AUZec3 annexé au présent arrêté.

L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que les constructions devront respecter les aires d'implantations figurant sur le plan de composition en pièce jointe à la demande ci-annexé.

ARTICLE 3 :

Conformément à l'avis de l'aménageur de la ZAC de Lapuyade ci-annexé, la viabilisation de ces lots sera réalisée fin d'année 2024 au plus tard. Par conséquent :

- **Les autorisations d'urbanisme liées aux constructions sur les lots projetés ne pourront être délivrées qu'après l'achèvement des équipements desservant les terrains, les dépôts de demandes devront donc intervenir après le 1^{er} septembre 2023.**
- **Les travaux de construction ne pourront être engagés qu'une fois la viabilisation du secteur achevée.**

ARTICLE 4 :

Selon la déclaration, le lotissement ne comprend pas d'espaces communs, les seuls travaux à réaliser sont ceux nécessaires à la desserte et à la viabilisation.

Leur réalisation devra être effectuée conformément aux dispositions du Plan Local d'Urbanisme ci-jointes et selon les directives des services gestionnaires ou

concessionnaires. Ces travaux seront à la charge du lotisseur ou des acquéreurs et devront être entrepris dans le délai de trois ans à compter de la notification de la présente décision. A défaut le présent arrêté sera caduc.

La réalisation des travaux sera attestée par envoi de la Déclaration Attestant de l'Achèvement et de la Conformité des Travaux ci-jointe.

ARTICLE 5 :

Les constructions qui seront édifiées dans ce lotissement seront soumises aux différentes taxes en vigueur à savoir :

- **Redevance d'archéologie préventive** (art. L.524-1 à L.524-16 du code du patrimoine), qui peut éventuellement être prescrite aux bénéficiaires d'autorisation d'occuper les sols qui en sont potentiellement redevables (exigibilité non déterminable lors de l'examen du CU)
- **Taxe d'aménagement** (art L.331-9 du code de l'urbanisme) :
 - Part départementale : 2.50%

Les travaux seront réalisés conformément aux documents annexés au présent arrêté.

La présente décision annule et remplace l'arrêté n°2023-728 en date du 19 mai 2023.

Le 11 AOUT 2023

Pour le Maire,
L'Adjoint Délégué,
Dominique MINIAU



Avis de dépôt affiché le : 21/03/2023

Arrêté transmis en Préfecture le : 21/08/23

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

- CONDITIONS DANS LESQUELLES LA PRESENTE AUTORISATION DEVIENT EXECUTOIRE :

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.

- COMMENCEMENT DES TRAVAUX:

Les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est exécutoire sauf :

- 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.

- AFFICHAGE :

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 sociale ou la dénomination sociale du bénéficiaire, le nom de l'architecte auteur du projet architectural, la date de délivrance, le numéro du dossier, la nature du projet et la superficie du terrain ainsi que 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'ensevelissement, 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. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr. 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.