

<b>Demande déposée le 15/09/2022</b>		<b>N° PA 033 042 22 K0001</b>
<b>Par :</b>	<b>SARL ATOL AMENAGEMENT FONCIER Monsieur BANDERIER Jérôme 39 avenue du Château d'Eau 33700 MERIGNAC</b>	
<b>Demeurant à :</b>	<b>39 avenue du Château d'Eau 33700 MERIGNAC</b>	
<b>Sur un terrain sis à :</b>	<b>avenue d'Aliénor 33830 BELIN-BELIET  Parcelle : 42 AT 75, 42 AT 76, 42 AT 78</b>	
<b>Nature des Travaux :</b>	<b>Réalisation d'une opération d'aménagement de huit lots à bâtir et d'un macrolot</b>	

**ARRETE**

**ACCORDANT UN PERMIS D'AMENAGER  
AU NOM DE LA COMMUNE DE BELIN-BELIET**

**Le Maire de la Ville De BELIN-BELIET**

Vu la demande de permis d'aménager présentée le 15/09/2022 par la SARL ATOL AMENAGEMENT FONCIER.

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 332-15, L 421-1 et suivants,

Vu la publication par voie électronique de l'avis de dépôt de la présente demande en date du 16/09/2022, conformément aux dispositions de l'article R\*424-5 du Code de l'urbanisme ;

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 07/03/2019 ;

VU la prescription du PLUi-H par délibération du Conseil de Communauté du Val de l'Eyre n° 2015-12/3 du 17/12/2015 permettant de surseoir à statuer ;

VU la tenue du débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable du PLUi-H en date du 04/02/2019 ;

VU l'arrêt du PLUi-H par délibération du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes du Val de l'Eyre n° 2019-12/11 du 12/11/2019 ;

Vu l'objet de la demande

Pour une opération d'aménagement de huit lots à bâtir et d'un macrolot;

Sur un terrain situé avenue d'Aliénor,

Vu l'avis Favorable de la CDC du Val de l'Eyre, Service de l'Eau et de l'Assainissement en date du 10/10/2022,

Vu l'accord de prise en charge par le pétitionnaire de l'extension du réseau d'électricité en date du 06/12/2022,

Vu l'arrêté n°22-133 portant autorisation de défrichement de bois situés sur la commune de BELIN-BELIET,

## ARRETE

### *Article 1 :*

Le présent Permis d'Aménager est ACCORDE sous réserve du respecter les prescriptions mentionnées aux articles suivants :

### *Article 2 :*

Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 9.

### IMPORTANT : DESTINATION DES LOTS

Chacun des lots sera destiné à la construction de bâtiment à usage d'habitations, annexes et piscines, professions libérales.

La surface de plancher maximale dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est de **2500**.

La répartition de cette surface entre les différents lots sera effectuée par le lotisseur qui fournira aux attributaires de lots un certificat indiquant la Surface de Plancher constructible sur le lot.

Ce certificat sera joint à chaque demande de permis de construire.

### *Article 3 :*

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

### *Article 4 :*

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, complétées par les prescriptions et précisions émises dans l'avis du service Eau et Assainissement du 10/10/2022.

Afin de respecter l'article 1AU 16 du règlement du PLU susvisé, l'aménageur devra assurer la pose de fourreaux permettant la desserte de l'opération par les réseaux numériques haut ou très haut débit ainsi que la réservation des emplacements nécessaires au raccordement de l'opération au réseau public, déjà activé ou à activer ultérieurement par la collectivité.

Les essences d'arbres à planter seront choisies dans la palette végétale jointe au règlement du PLU;

Concernant l'éclairage, le lotisseur prendra en compte les consignes « RICE » protégées par le PNRLG et la Sybarval.

**Le T de manœuvre projeté est sous-dimensionné pour permettre les manœuvres des camions assurant la collecte des ordures ménagères. Le gabarit des aires de retournement réglementaires et notamment des T de retournement est joint au présent arrêté. Celui-ci devra faire l'objet d'une demande de permis de construire modificatif.**

### *Article 5 :*

Les travaux de viabilité prévus au programme des travaux d'équipement (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 de ses services techniques,
- des services gestionnaires de tous les réseaux concernés par le projet.

**Article 6 :**

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 R462-1 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 R442-13a,
- 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 R442-13b.

**Article 7 :**

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 R442-13a,
- 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 R442-13b 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, si la construction n'est pas une maison individuelle au sens de l'article L231-1 du code de la construction et de l'habitation, dès la délivrance du présent permis d'aménager, sous réserve que le permis de construire ne soit mis en œuvre que lorsque les équipements desservants le lot soient achevés.

**Article 8 :**

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.

Leur attention sera particulièrement attirée sur :

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

**Article 9 :**

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.

**Article 10 :**

Le Maire De BELIN-BELIET est chargé de l'exécution du présent arrêté dont ampliation sera adressée à :

- **la SARL ATOL AMENAGEMENT FONCIER**

**39 avenue du Château d'Eau**

33700 MERIGNAC

**- SERVICE URBANISME**

Communauté de Communes du Val de l'Eyre

1 rue Nicolas Brémontier

33830 Belin-Beliet



BELIN-BELIET, le  
Le Maire,

Cyrille DECLERCK

14 DEC. 2022

*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**

---

**Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de réception.** 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 pour les arrêtés délivrés au nom de l'état. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

**Durée de validité du permis :**

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, et en application du décret n°2014-1661 du 29 décembre 2014, 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 R424-21 et R424-22, l'autorisation peut être prorogée pour 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 de la déclaration préalable 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.