

N° PA 033 376 22 Z0002	Demandeur(s) :
Déposé le : 04/03/2022	Nom : ATOL Représenté par BANDERIER Jérôme
Adresse terrain : 58 route de Loustaouvieil	Domicilié :
Parcelle(s) : 376 AY 268, 376 AY 271, 376 AY 272	39 avenue du château d'eau 33700
Surface du terrain : 6960 m ²	MERIGNAC
Surface de plancher créée : 1200 m ²	
Description du projet : Lotissement de 5 lots	
Nature des travaux :	
- Lotissement	
- Démolition totale	

Le Maire de Saint Aubin de Médoc

Vu la demande de permis susvisée et les pièces ci-après-annexées,

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

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la Communauté Urbaine de Bordeaux approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 21 Juillet 2006 ; révisé par délibération du conseil de Bordeaux Métropole n°2016/780 en date du 16/12/2016, opposable depuis le 24/02/2017 et modifié par délibération du 24 janvier 2020, opposable depuis le 10 mars 2020 ;

Vu la délibération du Conseil de Bordeaux Métropole n°2022/56 en date du 28 janvier 2022 approuvant la 10ème modification du plan local d'urbanisme de Bordeaux Métropole valant programme local de l'habitat et plan des déplacements urbains,

Vu le classement du terrain en Zones UM20 : du Plan Local d'Urbanisme (PLU 3.1) – tissu à dominante de maisons individuelles récentes,

Vu l'arrêté préfectoral en date du 12/02/2001 instituant sur l'ensemble du département de la Gironde une zone de surveillance de lutte contre les termites et autres xylophages ;

Vu la délibération du Conseil de la Communauté Urbaine de Bordeaux n°2012/0547 du 13/07/2012 instaurant la Participation Financière à l'Assainissement Collectif (PFAC) et la délibération du Conseil de Communauté n°2018/261 du 27 avril 2018 fixant les modalités complémentaires d'application et la montant de la Participation Financière de l'Assainissement Collectif et de la Participation au Traitement des Rejets Assimilables Domestiques (PTRAD) ;

Vu la délibération du Conseil de la Communauté Urbaine de Bordeaux n°2014/0738 du 28/11/2014 relative à la Taxe d'Aménagement ;

Vu la délibération du Conseil de la Communauté Urbaine n°2008/0594 du 03/10/2008 concernant les dépressions charretières,

Vu l'avis FAVORABLE avec PRESCRIPTIONS, du Service Développement Local, Direction Territoriale Ouest de Bordeaux Métropole, reçu en Mairie le 31/05/2022, demeurant ci-annexé,

Vu l'avis FAVORABLE sous réserves du Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Gironde du 28 mars 2022, demeurant ci-annexé,

Vu l'avis d'Enedis, reçu en Mairie le 31/05/2022, demeurant ci-annexé,

Vu l'emplacement réservé P60 – élargissement route de Loustaouvieil.

ARRETE

Article 1 : Le permis d'aménager est **ACCORDÉ** pour l'opération d'aménagement décrite dans la demande susvisée et conformément aux plans annexés et sous réserve du respect des prescriptions figurant sur les avis visés ci-dessus et demeurant ci-annexés, et celles figurant au présent arrêté.

Article 2 : PRESCRIPTIONS

Les constructions à édifier sur ces lots devront faire l'objet de permis de construire respectant l'ensemble des règles du PLU 3.1.

Le règlement du lotissement présent dans le dossier devra être respecté.

Conformément à l'article R422-10 du code de l'urbanisme, la surface de plancher sera répartie entre les lots par le lotisseur au moment de la vente. Un certificat sera alors délivré aux colotis qui sera ensuite jointe aux permis de construire.

Chaque demande de permis de construire sur les 05 (cinq) lots devra être accompagnée d'un certificat émanant du lotisseur attestant l'achèvement des équipements desservant le lot.

Assainissement eaux usées :

Suppression de branchement EU :

Pour information : conformément à l'article 6.4 du règlement de service public de l'assainissement collectif, lorsque la démolition ou la transformation d'un immeuble entraîne la suppression du branchement ou sa modification, les frais correspondants seront mis à la charge de la personne ou des personnes ayant déposé le permis de démolir ou de construire.

La suppression totale ou la transformation de la partie publique du branchement résultant de la démolition ou de la transformation de la partie publique du branchement résultant de la démolition ou de la transformation de l'immeuble sera exécutée par le Service Public de l'assainissement.

Il existe un réseau public d'assainissement eaux usées affermé Ø200 route de Loustaou Vieil, cote fil d'eau 37,91 NGF environ.

Le gestionnaire devra prévoir un regard en limite intérieure de propriété et lui garantir une cote fil d'eau de 38.11 NGF minimum.

Frais d'accès au réseau d'assainissement eaux usées :

En application de l'article L1331.7 du code de la santé publique, la délibération du Conseil de Bordeaux Métropole 2018-261 du 27/04/2018 fixe les modalités d'application et le montant de la Participation Financière de l'Assainissement Collectif (PFAC) et de la Participation au Traitement des Rejets Assimilables Domestiques (PTRAD).

Le projet sera soumis à la Participation Financière de l'Assainissement Collectif (PFAC) ou/ et à la Participation au Traitement des Rejets Assimilables Domestiques (PTRAD) à compter de la date de raccordement au réseau public de collecte des eaux usées.

Rabattement de nappe :

Pour information : dans le cadre des chantiers, tout pompage en fond de fouille ou rabattement de nappe, avec rejet dans le réseau public sera soumis à réglementation et prescriptions particulières. Le pétitionnaire devra faire la demande d'autorisation de rejet auprès de la Direction de l'Eau de Bordeaux Métropole ou de la SABOM. Dans le cas contraire, aucun rejet ne pourra être toléré vers le réseau public. Ces consignes devront impérativement être respectées.

Si des rejets devaient être effectués sans autorisation, ils seraient réalisés sous l'entière responsabilité de l'entreprise de travaux publics et du Maître d'Ouvrage. Ceux-ci seraient seuls responsables dans le cas d'une pollution et des dégâts pouvant être causés aux ouvrages existants et de fait des poursuites pourraient en résulter.

Eau potable :

Il existe un réseau d'adduction d'eau potable Ø250 route de Loustaou Vieil.

Conformément au règlement de Service Public de l'Eau Potable en vigueur sur le territoire métropolitain, les travaux d'installation du branchement seront réalisés par le concessionnaire Suez Eau France et sous sa responsabilité, après acceptation du devis par le demandeur.

Assainissement : eaux pluviales

Absence de réseau public d'assainissement eaux pluviales route de Loustaou Vieil.

L'article 3.3.2 du PLU introduit la nécessité de compenser l'imperméabilisation des sols par une solution adaptée.

Pour ce faire, il conviendra, lorsque le terrain le permet, d'infiltrer les eaux sur la parcelle **en priorité**.

A défaut, une solution de rétention sur le terrain puis restitution aux réseaux via un ouvrage de régulation du débit à 3l/s/ha sera mise en place.

Observations d'assainissement eaux pluviales :

conformément aux documents fournis, les eaux de pluie de voirie seront conservées sur la parcelle moyen d'une structure réservoir sous chaussée et d'un volume utile de 22 m³, avec rejet à 3 l/h/s via le collecteur non affermé, situé route de Loustaou Vieil

- Le raccordement étant projeté sur un collecteur public non référencé par les services de la SABOM et en l'absence de cotes projetées NGF, il appartiendra au pétitionnaire de se rapprocher du propriétaire afin d'obtenir l'autorisation de rejet et de caler son projet en tenant compte des contraintes techniques et du raccordement afin de faire fonctionner le branchement en écoulement gravitaire.
- Les futurs acquéreurs des lots à bâtir devront, à leur charge, compenser et infiltrer les eaux de toiture et d'imperméabilisation sur leur parcelle au moyen d'un massif d'infiltration et selon les dispositifs du règlement du futur lotissement.
- Attention, la charge réglementaire de 0,80 m au-dessus du de la génératrice supérieure n'est pas respectée. Il appartiendra au pétitionnaire de mettre en œuvre un ou des dispositifs de protection afin d'assurer la pérennité des ouvrages.

Voirie

La voie interne de l'opération sera raccordée au domaine public en raccord direct chaussée à chaussée allée route de Loustaou Vieil A cette occasion, le pétitionnaire devra contacter le service territorial 6 (*cf- contacts utiles*), 6 à 7 mois avant la livraison des logements afin de faire établir un devis au frais des tiers.

Pour les constructions à destination d'habitation de plus d'un logement, et pour les constructions relevant des autres destinations :

- les accès ont une largeur égale à 3 m avec une circulation en sens unique alterné ;
- les accès ont une largeur égale à 5,50 m avec une circulation à double sens.

Observations de voirie :

- Il aurait été préférable de conserver l'accès existant afin de ne pas impacter le système de récupération des eaux pluviales existant sous les espaces verts au droit du projet.
- Le drain existant devra être renforcé si nécessaire, au droit de ce nouvel accès et notamment en phase travaux.
- L'ancien accès sera supprimé, le massif d'infiltration, le drain ainsi que la noue devront être reconstitués.
- La noue au droit de la parcelle devra être reprofilée afin de permettre à la grille d'absorption de collecter les eaux de fortes précipitations.
- Le projet nécessite la création d'un regard supplémentaire sur la piste cyclable pour le branchement du débit de fuite de l'opération. La reconstitution du massif drainant devra faire l'objet d'un suivi particulier de Bordeaux-métropole (ST6)
- La piste cyclable existante devra rester prioritaire par rapport à l'accès au futur projet. Aussi, une signalisation verticale et horizontale devra être mise en place

Le pétitionnaire devra prendre contact impérativement avec la Direction de la Gestion de l'Espace Public n°6 de Bordeaux Métropole (*cf. – contacts utiles*) afin d'établir un constat d'état des lieux par Huissier,

Il devra effectuer sa demande de travaux **le plus tôt possible**, afin de connaître les conditions financières et techniques.

Tout aménagement de l'espace public consécutif au projet (raccordement, création/suppression de dépressions charretières, les cotes de seuil des accès, créations de ponceaux, mise en place de buses, déplacement de support etc.), l'alignement et le nivellement le long de celui-ci **seront réalisés par Bordeaux Métropole, aux frais du pétitionnaire.**

➤ Conditions d'intégration d'espaces et ouvrages privés dans le patrimoine de Bordeaux Métropole délibération du Conseil de Bordeaux Métropole 2018-437 du 06/07/2018.

En ce qui concerne le raccordement aux différents réseaux sur les voies communautaires :

Le pétitionnaire devra effectuer sa demande de raccordement **le plus tôt possible**, afin de connaître les conditions financières et techniques (position et profondeur) auprès du délégataire du service de l'assainissement, Société d'Assainissement Bordeaux Métropole et du délégataire eau potable Suez Eau France (*cf. – contacts utiles*).

Branchement : Le pétitionnaire aura à sa charge les frais de branchement sur les réseaux publics.

Collecte des déchets

La Direction prévention et gestion des déchets émet un avis favorable à l'opération, en date du 06/05/2022 assorti des prescriptions suivantes :

- L'aire de présentation est correctement positionnée à côté de l'accès des véhicules. Elle devra être complètement ouverte sur le domaine public et devra être réalisée en « dur » pour faciliter les déplacements des bacs.
- Il ne devra pas y avoir de bordures hautes entre l'aire de présentation et la voie pour assurer une meilleure manutention des bacs.

Sécurité Incendie et accessibilité

La Direction de l'Eau de Bordeaux Métropole émet un avis favorable à la création d'un hydrant privé

En effet, le projet de lotissement « Allée des Chênes » n'est actuellement pas couvert en DECI. Le pétitionnaire projette donc la création d'un nouvel hydrant privé à l'entrée de son lotissement. Ce PEI est prévu dans l'emprise du projet, entre les lots n°1 et n°5. Il sera raccordé à une canalisation de 110 et devra fournir un débit de 60m³/h sous une pression dynamique d'un bar.

« Réseau public de distribution d'électricité : Participation - article L 332-15 du Code de l'urbanisme

La présente demande ayant été instruite sur la base d'une **puissance de raccordement de 47 kVA triphasé**:

60% du coût du **raccordement** au réseau, soit **9379.63€ HT** pour 75m linéaires, est mis à la charge du bénéficiaire de la présente autorisation, conformément au descriptif technique et financier produit par ENEDIS dans son avis précité et demeurant ci-annexé »

Fossés privés

Dans l'hypothèse où un fossé existerait sur l'assiette foncière objet de la présente autorisation, il incombe au pétitionnaire, et sous son entière responsabilité, de maintenir par tout moyen adapté les fonctions hydrauliques tant qualitatives que quantitatives dudit fossé.

Charte de l'urbanisme et de l'environnement durable de Saint Aubin de Médoc

Pour accompagner le traitement des unités paysagères et envisager une gestion raisonnée de la commune à l'échelle du projet de construction, la charte est disponible sur le site de la Ville :

<http://www.saint-aubin-de-medoc.fr> rubrique « Urbanisme », « les chartes ».

Mise en œuvre du chantier : en milieu urbain, la bonne conduite s'impose :

Le pétitionnaire est alerté sur les problématiques liées à la réalisation d'un chantier de construction ou d'aménagement et veillera tout particulièrement :

- à la bonne tenue du chantier,
- à ne pas endommager ni salir les espaces publics périphériques au moyen de tout dispositif adapté,
- à limiter les nuisances pour les riverains (nuisances sonores, vibrations, stationnement empêchant l'accès aux propriétés ou la circulation normale sur la voie publique),
- à identifier le circuit à emprunter par les camions nécessaires au chantier.

Le tout devra être soumis aux Services Techniques municipaux qui pourront, le cas échéant, prescrire toute modification utile, et ce avant tout commencement des travaux.

Commune de SAINT-AUBIN-DE-MEDOC


Signé numériquement le 02/06/2022
par Christophe DUPRAT
En qualité de : Le Maire de
Saint-Aubin-de-Médoc

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

Taxe d'aménagement et redevance d'archéologie préventive : la présente autorisation est susceptible de constituer le fait générateur d'une imposition à la taxe d'aménagement. L'autorité compétente vous informera, dans un délai de 6 mois à compter de la date de la présente décision, du montant de la taxe et de la redevance dues le cas échéant.

Pour toute information relative aux modalités de calcul et de liquidation de la taxe d'aménagement ou de la redevance d'archéologie préventive, vous êtes invités à vous rapprocher de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de la Gironde – Pôle fiscalité Libourne 2 – 35 rue de Géraux – 33500 Libourne – Tél 05 57 55 68 70. Si vous avez droit à un prêt aidé de l'Etat (*par exemple prêt à taux zéro*), une attestation doit être fournie le plus rapidement possible.

CONDITIONS DANS LESQUELLES LA PRESENTE AUTORISATION DEVIENT EXECUTOIRE :

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):

- 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 la demande porte sur une coupe ou abattage d'arbre, vous ne pouvez commencer vos travaux qu'un mois après la date à laquelle l'autorisation vous a été notifiée.
- si la demande comporte des démolitions, vous ne pouvez commencer vos travaux de démolition que quinze jours après la date à laquelle cette autorisation vous a été notifiée, et après la date de transmission au préfet.
- 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.
- si le permis de construire porte sur un projet de création, d'extension ou de réouverture au public d'un établissement de spectacle cinématographique, (...) sa mise en œuvre ne peut être entreprise avant l'expiration des éventuels recours entrepris contre l'autorisation d'exploitation de l'établissement.
- si le projet porte sur des travaux ayant pour objet un changement d'usage de locaux destinés à l'habitation soumis à autorisation préalable au titre de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation, ces travaux ne peuvent être exécutés qu'après l'obtention de l'autorisation mentionnée à cet article.
- si le projet porte sur une installation classée soumise à enregistrement en application de l'article L. 512-7 du code de l'environnement, les travaux ne peuvent être exécutés avant la décision d'enregistrement prévue à l'article L. 512-7-3 de ce code.
- si le projet porte sur une installation, un ouvrage, des travaux ou une activité soumis à autorisation ou à déclaration en application de la section 1 du chapitre IV du titre Ier du livre II du code de l'environnement, le permis ou la décision de non-opposition à déclaration préalable ne peut pas être mis en œuvre avant la délivrance de l'autorisation mentionnée au I de l'article L. 214-3 du code de l'environnement ou avant la décision d'acceptation, pour les installations, ouvrages, travaux et activités soumis à déclaration au titre du II du même article.

- COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE : les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est exécutoire et après avoir adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (cf. modèle CERFA n° 13407). 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 autorisé 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 ainsi que le nom de l'architecte auteur du projet architectural. 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, ou de la date à laquelle un permis tacite ou une décision de non-opposition à une déclaration préalable sont intervenus (par exception, lorsque le commencement des travaux est subordonné à une autorisation ou à une procédure prévue par une autre législation, le délai de trois ans susmentionné 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 de l'arrêté ou à la date à laquelle la décision tacite est intervenue). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours contre le permis, le délai de validité est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable. Il en va de même en cas de recours contre une décision prévue par une législation connexe donnant lieu à une réalisation différée des travaux dans l'attente de son obtention. L'autorisation peut être prorogée deux fois pour une durée d'un an, 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'ensoleillement, 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 DOMMAGESOUVRAGES : 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. Ces recours pouvant être introduits dans un délai de deux mois à compter de la notification de la décision attaquée. 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.

Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr.

10

10