



Commune d' Aureilhan

AR 2025UR07115

DOSSIER : N° PA 040 019 25 00002

Déposé le : 09/05/2025

Demandeur : SARL LES CHÊNES

Nature des travaux : Lotissement - travaux
de viabilisation de 12 lots à bâtir

Sur un terrain sis à : Route du Bourg à
Aureilhan (40200)

Référence(s) cadastrale(s) : 40019 AE 48

ARRÊTÉ

accordant un permis d'aménager au nom de la commune de Aureilhan

Le Maire de la Commune d' Aureilhan

VU la demande de permis d'aménager présentée le 09/05/2025 par SARL LES CHÊNES demeurant 68, Boulevard Paul Valéry Résidence des 4 Consuls 32500 FLEURANCE ;

VU l'affichage du dépôt en mairie en date du 12/05/2025,

VU l'objet de la demande

- pour un projet de Lotissement - travaux de viabilisation de 12 lots à bâtir ;
- sur un terrain situé Route du Bourg à Aureilhan (40200) ;
- pour une surface de plancher maximale créée de 2130m² ;

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

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 21 octobre 2004, modifié le 28 février 2008 et révisé le 9 avril 2018,

Vu la modification simplifiée n°1 approuvée le 12 novembre 2019,

Vu le zonage du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu l'avis Favorable de ENEDIS PLAT'AU en date du 16/06/2025 ;

Vu l'avis Favorable de la Communauté de Communes de Mimizan- service eau et assainissement PLAT'AU en date du 23/05/2025 ;

Vu l'avis Favorable avec réserve de Madame l'Architecte des Bâtiments de France - Plat'AU en date du 03/07/2025 ;

Vu la consultation du SDIS en date du 19/05/2025 ;

Vu la consultation du SIVOM en date du 19/05/2025 ;

Considérant que le projet objet de la demande consiste en Lotissement - travaux de viabilisation de 12 lots à bâtir sur un terrain Route du Bourg à Aureilhan (40200) d'une superficie de 9867m², cadastré 40019 AE 48,

Considérant que le terrain d'assiettes du projet est situé en zone AU et que le projet présenté respecte l'ensemble des dispositions d'urbanisme applicables,

ARRÊTE

Article 1.

Le présent Permis d'Aménager est **ACCORDE** sous réserve du respect des conditions particulières mentionnées aux articles suivants.

Article 2.

Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 12.

IMPORTANT : DESTINATION DES LOTS

Chacun des lots sera destiné à la construction de bâtiment à usage d'habitation.

La surface de plancher maximale dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est de 2130 m².

La répartition de cette surface de plancher entre les différents lots sera conforme au tableau annexé à la demande.

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.

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.

La présente autorisation n'exempte pas le lotisseur à se conformer aux différentes dispositions relatives à la Loi sur l'Eau. Il devra se rapprocher des services de l'Etat compétent à ce sujet (DDTM).

Les travaux de viabilité prévus au programme des travaux d'équipement (complété par les prescriptions énumérées ci-dessous) seront à la charge exclusive du lotisseur.

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

Préalablement à tout commencement des travaux d'équipement du lotissement, le pétitionnaire devra obligatoirement se rapprocher :

- de la commune, éventuellement de ses services techniques,
- des services gestionnaires de tous les réseaux concernés par le projet.

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, complétés par les prescriptions et précisions suivantes :

Prescription Bâtiment de France :

Tout doit être mise en œuvre pour préserver le couvert végétal existant (arbres de haut-jets) qui doit faire le relevé exhaustif des sujets et préciser leurs essences sur un plan de masse paysager. Ce plan masse fera apparaître les arbres à abattre, à préserver et à replanter.

Le règlement de ce permis d'aménager doit être complété afin d'assurer l'intégration paysagère du lotissement.

Il convient d'inscrire les éléments suivants dans le règlement du PA :

- la minéralisation des parcelles sera compensée par un apport végétal d'essences locales (essence arbustive et/ou arbres de hautes tiges) à pondérer par rapport à une surface de pleine de pleine terre minimum.
- limiter les surfaces imperméabilisées et préciser la nature exacte des voies, stationnement, chemins, etc..
- les surfaces imperméabilisées seront limitées - des propositions, précisions sont attendues dans ce sens.

Le règlement devra également préciser :

- les éléments de récupération d'énergie solaire seront composés avec le plan de toiture (de préférence en bande le long de l'égout de toiture). La pose en escalier n'est pas autorisée.
- tout élément technique (climatiseur, PAC, etc) doit être inclus ou dissimulé de l'espace public.

Si la construction de piscine est possible :

- Afin de limiter l'impact visuel du bassin de la piscine ; la couleur du revêtement sera brune, vert ou gris, l'environnement sera jardiné et le local technique sera enfoui ou dissimulé dans une construction annexe.

Concernant les clôtures, préciser que les matériaux composites et occultants sont interdits

Voirie :

Le lotisseur réalisera la voie de desserte intérieure à 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.

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.

(« En cas d'impossibilité technique de satisfaire aux prescriptions imposées par le décret n°2006-1658 du 21/12/2006 ou par l'arrêté du 15/01/2017, l'autorité gestionnaire de la voie ou de l'espace public objet du projet de construction, d'aménagement ou de travaux tels que définis à l'article 1^{er} du décret n°2006-1657 du 21/12/2006 susvisé sollicite l'avis de la commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité pour dérogation à une ou plusieurs règles d'accessibilité »).

Desserte électrique :

La puissance de raccordement au réseau public d'électricité sera de 125 kVA triphasé.

Télécommunication :

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/Orange 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.

Le lotisseur devra remplir la fiche de renseignements ci-jointe.

Défense extérieure contre l'incendie :

Les prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours des Landes jointes au présent arrêté devront être respectées.

Recommandations archéologiques :

La présence de vestiges archéologiques enfouis et inconnus ne pouvant être exclue, le pétitionnaire reste assujetti, 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 et retrait-gonflement des argiles (aléa XXX), les futurs acquéreurs devront être informés de ce phénomène.

Information : Obligations légales de débroussaillage prévues par le code forestier (articles L131-1 à L136-1), les propriétaires des habitations ainsi que les gestionnaires des constructions ou installations de toute nature, doivent **débroussailler et maintenir en état débroussaillé une zone d'une largeur de 50 m autour de leurs habitations ou constructions** ainsi qu'une bande de 10 mètres de largeur de part et d'autre des voies d'accès privées. Pour savoir si vous êtes concerné par l'obligation légale de débroussaillage, vous pouvez contacter la mairie, la préfecture ou vous rendre sur feux-foret.gouv.fr, où vous trouverez toutes les informations utiles.

Article 5.

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

- soit à compter du dépôt de la DAACT constatant l'achèvement 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 à l'exception des travaux de finition si le lotisseur a été autorisé à différer les dits travaux de finition conformément aux dispositions de l'article R442-13 a,
- 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 R442-13 b.

Article 6.

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 des travaux d'équipement du lotissement conformément aux articles R462-1 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 R442-13 du code de l'Urbanisme, de procéder à la vente ou à la location 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

- soit dès la délivrance du permis d'aménager, sous réserve que le permis de construire ne soit mis en œuvre que lorsque les équipements desservant le lot seront achevés ; **cette possibilité n'est pas ouverte lorsque la construction est une maison individuelle au sens de l'article L 231-1 du code de la construction et de l'habitation.**

Article 7.

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

Article 8.

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.

Aureilhan, le

pour le Maire, l'adjoint délégué

Bernard VICHERY

Signé électroniquement par : Bernard VICHERY

Date de signature : 29/07/2025

Qualité : AJOINT-URBANISME

NOTA BENE : La présente autorisation est potentiellement soumise au paiement d'une taxe d'aménagement et d'une redevance d'archéologie préventive.

Elles seront exigibles à la date d'achèvement des opérations imposables (date à laquelle la construction est habitable ou utilisable) en application de l'article 1406 du code général des impôts.

Le bénéficiaire devra déclarer les caractéristiques de son bien dans les 90 jours de son achèvement sur le service "gérer mes biens immobiliers" disponible sur l'espace sécurisé impôts.gouv.fr.

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.

Durée de validité du permis :

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 trois ans 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.

L'autorisation peut être prorogée par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée de l'autorisation pour laquelle vous demandez la prorogation, au moins deux mois 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.