

## ACCORD D'UN PERMIS D'AMÉNAGER

DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

### DEMANDE PA 33036 22 P0003

**De:** Sté ATLANTIQUE GASCOGNE, représentée par Monsieur BARÈS Jean-marie

**Demeurant:** 23 Rue Alessandro Volta 33700 Mérignac

**Dossier déposé :** le 1er juin 2022

**Pour :** Création d'une zone d'Activités Economiques par la création de 3 macro-lots subdivisibles, sur un terrain d'une superficie arpentée de 7ha 58a 72ca.

**Terrain s/s :** lieu-dit LAGRANGE EST, Chemin de LADILS - 33430 BAZAS

### LE MAIRE DE BAZAS,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L421-2 et suivants,

Vu le code de l'environnement, notamment les articles L123-2, L123-19 et suivants,

Vu la demande de Permis d'Aménager PA 3303622P0003 susvisée, présentée le 1<sup>er</sup> juin 2022 par la SA ATLANTIQUE GASCOGNE, représentée par Monsieur Jean-Marie BARÈS,

Vu l'avis conforme favorable, sous réserve de l'accord de la CDPENAF, de Madame la Préfète de la Gironde en date du 16 juin 2022, dont une copie est jointe en annexe,

Vu l'avis favorable de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), en date du 6 juillet 2022, dont une copie est jointe en annexe,

Vu les renseignements transmis le 5 juillet 2022 par la régie municipale Bazas Energies et le SIVOM du Bazadais,

Vu l'avis Favorable avec prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours en date du 21 octobre 2022 dont une copie est jointe en annexe,

Vu l'arrêté préfectoral du 18 mars 2019 prescrivant pour ce projet d'aménagement la réalisation d'une étude d'impact au titre de l'art. R122-3 du code de l'environnement,

Vu l'avis de la MRAe, Mission Régionale d'Autorité Environnementale en date du 4 août 2022, portant sur la qualité de l'étude d'impact et les réponses formulées le 10 septembre 2022 par le maître d'ouvrage,

Vu la procédure de Participation du Public par Voie Electronique organisée du 17 novembre au 16 octobre 2022,

Considérant que le projet objet de la demande consiste en l'aménagement d'une zone d'activité sur une emprise de 7,58 Ha dont seulement 4,77 Ha seront aménagés, permettant la viabilisation de trois macro-lots pouvant être subdivisés en sept lots,

Considérant l'ensemble des mesures mises en œuvre par l'aménageur pour limiter l'impact du projet sur l'environnement, notamment en conservant les espaces boisés existant et en aménageant une zone humide compensatoire de 6500 m<sup>2</sup> sur les 2,9 Ha restant,

Considérant que les observations et les inquiétudes formulées lors de la procédure de participation du public sont prises en compte par l'aménageur et que des études sont en cours pour compléter ces aménagements au niveau de l'extrémité du Chemin de Ladils,

## ARRÊTE

### Article 1 : Autorisation

Le permis d'aménager est **ACCORDÉ**, sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées aux articles suivants :

### Article 2 : Nombre de lots et surface de plancher

Le nombre de lots dont la réalisation est autorisée est de 3 macro-lots d'une superficie avant bornage de 24305 m<sup>2</sup> pour le lot1, 10970 m<sup>2</sup> pour le lot2 et 6905 m<sup>2</sup> pour le lot3 . Ces lots pourront être subdivisés dans la limite de 7 lots au total comme représentés page n°10 de la pièce PA 09 Hypothèses d'Implantation.

La surface de plancher maximale dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est de 36000 m<sup>2</sup>. 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 : Implantation des constructions

L'implantation et l'édification des constructions devront se conformer :

- aux règles définies par le présent arrêté et toutes les pièces annexées, notamment la pièce PA 10 qui constitue le règlement du lotissement
- aux dispositions réglementaires de l'article L111-3 du Code rural ayant trait au principe de réciprocité.

### Article 4 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions autorisées ne pourra excéder 15 m mesurés au faîtage ou à l'acrotère comme indiqué sur le schéma des principes d'aménagement des lots ( page 27 de la note de présentation ). Cette hauteur de 15 m correspond à celle qui figure dans le projet de règlement du PLUi.

L'article n°10 du règlement est donc à corriger.

### Article 5 : Raccordement aux réseaux

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:

- Prescriptions du SDIS dont l'avis est joint en annexe, avec notamment la demande d'implantation de deux poteaux incendie qui devront fournir un débit minimum de 120 m<sup>3</sup>/h en simultanément, à moins de 200 m du projet. Les autres prescriptions mentionnées dans l'avis devront également être respectées.
- Respect des prescriptions et des cahiers des charges des services des régies municipales Bazas Energies et du SIVOM du Bazadais pour la réalisation des travaux de viabilité. L'ensemble des travaux de viabilisation est à la charge de l'aménageur. En particulier la déviation du réseau AEP situé en servitude sur l'emprise du projet, de même que l'effacement du réseau HTA. Le réseau d'assainissement sera raccordé au regard installé par la collectivité sur le chemin de Ladils, au droit de la voie nouvelle du lotissement.
- Le lotisseur contactera la cellule immobilière d'Orange avant de réaliser les travaux de desserte des lots pour la téléphonie et internet.

**Contact :** Orange UPRSO, Cellule Immobilière

53, Bld Jean-Jacques BOSC

33731 Bordeaux Cedex 9

Tel : 0800 100 390 Télécopie : 05 56 33 50 75 / Courriel : [immobilier.sudouest@orange.com](mailto:immobilier.sudouest@orange.com)

La réalisation des travaux devra également tenir compte des prescriptions suivantes pour éviter les risques de pollution accidentelle : Des mesures seront prises par le maître d'ouvrage pour réduire les impacts sur le milieu récepteur notamment en période de chantier : ravitaillement des engins de chantier hors site, kit anti-pollution à disposition des employés, contrôle et visites de chantier.

#### **Article 6 : Vente des lots**

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 R.462-1 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 lesdits travaux de finition conformément aux dispositions de l'article R.442-13a du Code de l'Urbanisme,
- 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 R.442-13 b du Code de l'Urbanisme.

#### **Article 7 : Délivrance des permis de construire**

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 R.462-1 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 R.442-13 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.

#### **Article 8 : Communication des pièces du dossier aux acquéreurs**

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, sauf si une majorité de colotis, calculée comme il est dit à l'article L.442-10 du Code de l'Urbanisme en demandent expressément le maintien et si l'autorité compétente acquiesce à cette demande.

#### **Article 9 : Stabilisation temporaire des règles d'urbanisme**

Selon les prescriptions de l'article L.442-14 du Code de l'Urbanisme, dans les cinq ans suivant l'achèvement du lotissement constaté dans les conditions prévues par les articles R.462-1 à 10 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciale 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 L.442-10,11 et 13 sont opposables.

#### **Article 10 : Règlements connexes**

Le présent arrêté ne dispense en aucun cas le déclarant de faire les déclarations ou d'obtenir les autorisations requises par d'autres réglementations.

Fait à BAZAS le 28 octobre 2022

Le Maire,

Isabelle DEXPERT



P/ Le Maire  
L'adjoint Délégué  
Bernard JOLLYS



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 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.

La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

---

## INFORMATIONS À LIRE ATTENTIVEMENT

---

### COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE

Les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est exécutoire.

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. 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.

### DURÉE DE VALIDITÉ

L'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de deux 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'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 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.

### DÉLAIS 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'État, 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.