

MAIRIE
Cestas

PERMIS D'AMENAGER
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DESCRIPTION DE LA DEMANDE		référence dossier
Demande déposée le 16/12/2022		N° PA 33122 22 V3003
Complété le 16/12/2022		
Par :	SNC DOMAINE LARTIGUE	Surfaces Plancher autorisées : 25 100 m2
Demeurant à :	1 TER AVENUE JACQUELINE AURIOL 33700 MERIGNAC	
Représenté par :	Monsieur PARINAUD Jean Christophe	
Pour :	Création de 60 lots de terrains à bâtir dont 57 lots destinés à la construction libre de maisons individuelles (soit 57 logements individuelles à raison d'un seul logement par lot conformément à l'engagement du lotisseur) et de 3 lots destinés à des opérations de logements locatifs sociaux groupés générant 114 logements	
Sur un terrain sis à :	CHEMIN SALVADOR ALLENDE - AVENUE JEAN MOULIN Parcelle AP58p :379 m ² , Parcelle AP78p : 94 754 m ² Total de la surface: 95 133 m ²	

Date de dépôt : 16/12/2022
Numéro du dossier : PA 33122 22 V3003
Nom du demandeur : SNC DOMAINE LARTIGUE
Lieu des travaux : CHEMIN SALVADOR ALLENDE - AVENUE JEAN MOULIN

Affectation des lots :

- Maison d'habitation individuelle sur les lots allant du n° 2 au n°50 et allant du n° 52 au n° 59
- Opération de logements locatifs sociaux groupés sur les lots n°1, n°51 et n°60

Destination des lots : Vente

ARRÊTÉ D'UN PERMIS D'AMÉNAGER

Vu le permis d'aménager susvisé,
Vu le Code de l'Environnement,
Vu le Code de l'Urbanisme,
Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé en date du 15/03/2017,
Vu la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme approuvée le 08/11/2018 et le 11/05/2022,
Vu le règlement de la zone 1AU du PLU,
Vu l'annexe 3 du PLU « Orientations d'Aménagement et de Programmation » secteur1,
Vu la servitude de mixité sociale imposant 66% de logements sociaux sur la parcelle,
Vu la servitude d'Espace Boisé Classé,

Vu la délibération n°4/22 du Conseil Municipal du 29/06/2010 portant sur la contribution des particuliers pour des travaux d'extension du réseau électrique à l'occasion de la délivrance d'autorisation d'urbanisme, application de l'article L332-15 de Code de l'urbanisme,

Vu l'article L332-15 du Code de l'Urbanisme qui indique que l'autorité qui délivre l'autorisation de construire, d'aménager, ou de lotir exige, au tant que de besoin, du bénéficiaire de celle-ci la réalisation et le financement de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction, du terrain aménagé ou du lotissement, notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation en eau, gaz et électricité, les réseaux de télécommunication, l'évacuation et le traitement des eaux et matières usées, l'éclairage, les aires de stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux et les espaces plantés.

Les obligations imposées par l'alinéa ci-dessus s'étendent au branchement des équipements propres à l'opération sur les équipements publics qui existent au droit du terrain sur lequel ils sont implantés et notamment aux opérations réalisées à cet effet en empruntant des voies privées ou en usant de servitudes.

Vu l'arrêté municipal n° SG/97/2022 du 19/04/2022 relatif à la modification de l'entrée d'agglomération sur les avenues Jean Moulin et Salvador Allende,

Vu l'arrêté ministériel relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols du 22/07/2020,

Vu l'étude d'impact de février 2022,

Vu l'arrêté de la Préfecture de la Gironde n°75-2021-1210 portant prescription d'un diagnostic d'archéologie préventive en date du 18/10/2021,

Vu l'arrêté de la préfecture de la Gironde n° 005/2022 portant dérogation à l'interdiction de destruction d'espèces animales protégées et de leurs habitats en date du 04/02/2022,

Vu l'arrêté de la Préfecture de la Gironde n°21-066 portant autorisation de défrichement en date du 18/02/2022,

Vu l'arrêté de la Préfecture de la Gironde n°2022/02/24-031 portant autorisation au titre de la Loi sur l'eau en date du 07/04/2022,

Vu l'arrêté de la Préfecture de la Gironde n°75-2023-0208 portant modification de l'arrêté n°75-2021-1210 portant prescription d'un diagnostic d'archéologie préventive en date du 16/02/2023,

Vu l'avis favorable de la MRAE en date du 17/04/2023 annexé,

Vu la réponse du lotisseur à l'avis de la MRAE réceptionnée en date du 23/05/2023 annexée,

Vu l'avis favorable du SDIS en date du 18/04/2023 annexé,

Vu l'avis favorable du Centre routier Départemental en date du 22/03/2023 annexé,

Vu l'avis favorable de VEOLIA en date du 07/04/2023 annexé,

Vu l'avis favorable d'ENEDIS en date du 09/03/2023 annexé,

Vu l'avis de la direction de l'environnement et espaces verts de la commune de CESTAS en date du 02/03/2023 annexé

Vu la décision n°E23000050/33 du président du tribunal administratif de Bordeaux en 02/05/2023 désignant Mr Francis CLERGUEROU en qualité de commissaire enquêteur en vue de procéder à l'enquête publique, (voir annexe du commissaire enquêteur)

Vu l'arrêté municipal n°261/2023 du 17/05/2023 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique, (voir annexe du commissaire enquêteur)

Vu l'enquête publique s'étant déroulée du 28/06/2023 au 31/07/2023,

Vu la remise du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur du 01/09/2023 reçus en mairie le 04/09/2023,

Vu l'avis favorable du commissaire enquêteur,

Vu la notification en date du 07/09/2023 transmis dans le délai de huit jours suivant la remise du rapport, informant le demandeur de la date de réception de ce rapport et de la substance des conclusions du commissaire enquêteur ainsi que de la reprise du délai d'instruction conformément à l'article R423-57 du Code de l'Urbanisme,

Considérant qu'aux termes de l'article R423-57 du code de l'urbanisme : « Sous réserve des dispositions prévues aux quatrième et cinquième alinéas de l'article L. 300-2 et au 1° du I de l'article L. 123-2 du code de l'environnement, lorsque le projet est soumis à enquête publique en application de l'article R. 123-1 du code de l'environnement, ou lorsque le projet est soumis à participation du public par voie électronique au titre de l'article L. 123-19 du code de l'environnement, celle-ci est organisée par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale lorsque le permis est délivré au nom de la commune ou de l'établissement public et par le préfet lorsque le permis est délivré au nom de l'Etat »,

Considérant que le permis d'aménager est concerné par l'article annexe à l'article R122-2 rubrique 39 b) du code de l'environnement « opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur ou égal à 10 ha »,

Considérant que l'opération d'ensemble d'aménagement constituée de 2 lotissements « Les Pacages de Besson » et « Les Près de Gartieu » sollicitée par la SNC Domaine de Lartigue présente une surface totale de 15 hectares 50 a et 15 ca,

Considérant à ce titre que le présent permis d'aménager a fait l'objet d'une enquête publique se déroulant sur la commune de Cestas aux dates sus-visées,

Considérant au titre des différés de travaux, que l'article L425-11 du code de l'urbanisme dispose : « Lorsque la réalisation d'opérations d'archéologie préventive a été prescrite, les travaux ne peuvent être entrepris avant l'achèvement de ces opérations », et que l'article R424-6 du code de l'urbanisme prévoit : « lorsque la réalisation des travaux est différée dans l'attente de formalités prévues par une autre législation, la décision en fait expressément la réserve »,

Considérant en l'espèce, que le projet est concerné par des fouilles archéologiques, qu'il conviendra dès lors de respecter les prescriptions émises à l'article 3 ci-après,

Considérant qu'aux termes de l'article L424-4 du code de l'urbanisme : « lorsque la décision autorise un projet soumis à une évaluation environnementale, elle comprend en annexe un document comportant les éléments mentionnés au I de l'article L122-1-1 du code de l'environnement »,

Considérant que le permis d'aménager a fait l'objet d'une évaluation environnementale dans laquelle sont mentionnés les mesures visant à éviter, réduire ou compenser (ERC) telles qu'elles figurent en annexe du présent permis ainsi que les modalités de suivi des incidences du projet sur l'environnement ou la santé humaine,

Considérant que l'analyse des impacts et la présentation des mesures abordent l'ensemble des thématiques de l'environnement : milieux physique et naturel, paysage et patrimoine, milieu humain,

Considérant les différentes recommandations émises par la MRAe dans leur avis du 17/04/23 concernant :

La MRAe recommande :

Milieu physique

- de préciser le dispositif de suivi associé permettant de garantir l'efficacité des mesures proposées, notamment en termes de non-dégradation de la qualité des eaux du réseau hydrographique.

Milieu naturel

- de préciser le dispositif envisagé (suivi notamment) permettant de garantir la pérennité des zones humides évitées, mais dont les fonctionnalités et les conditions d'alimentation sont susceptibles d'être impactées par le projet du fait de leur proximité immédiate.

Milieu humain

- de préciser les mesures visant à favoriser l'usage des déplacements doux et des transports en communs pour les futurs habitants.
- de compléter le dossier en précisant les échéances de réalisation des travaux de réhabilitation du réseau,
- de justifier et d'orienter les choix d'aménagements des futurs lots au regard de la pollution atmosphérique et de l'exposition des populations, notamment pour les habitations les plus proches des axes routiers,
- de compléter l'étude par la présentation du projet paysager pour une bonne information du public,
- d'apporter des compléments d'informations sur la thématique des consommations énergétiques et du climat concernant l'isolation thermique des constructions et du recours éventuels aux énergies renouvelables,
- de préciser si l'ensemble des dispositions retenues dans le projet ont bien fait l'objet d'une validation par le service départemental d'incendie et de secours (SDIS). Il convient en particulier de préciser si un déboisement complet sur la bande de 50 m ne s'avère pas nécessaire au regard du retour d'expérience des feux de forêt de 2022. Dans ce cas, il conviendra d'en apprécier les incidences sur la faune et la flore, et d'en analyser les conséquences réglementaires (présence d'EBC autour du projet) ;

Présentation du projet :

La MRAe recommande que des alternatives d'implantation de moindre impact des constructions projetées soient étudiées,

Considérant que le lotisseur dans sa réponse du 23/05/2023 apporte des éléments détaillés à chaque point abordé par la MRAe et permet ainsi de lever les recommandations de cette dernière.

ARTICLE 1 : Au regard de l'avis de la MRAE, des conclusions du commissaire enquêteur et des mesures d'ERC que le pétitionnaire s'engage à respecter, le projet ne présentera pas d'incidences négatives notables sur l'environnement ;

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

ARTICLE 2 : Prescriptions spéciales

- Le lotisseur est dans l'obligation de respecter l'ensemble des prescriptions et des mesures d'Évitement, de Réduction et de Compensation émises dans l'étude d'impact et complétées par sa réponse à l'avis de la MRAe réceptionnée le 23/05/2023.
- Afin de faciliter le ramassage des déchets, tous les propriétaires dont les lots sont situés en impasse devront déposer leurs bacs individuels de collecte le long de la voie principale du lotissement.

ARTICLE 3 : Le présent lotissement est dénommé « **Les Pacages de Besson** ». Le nombre de lots dont la réalisation est autorisée est de 57 lots à bâtir et de 3 macro-lots destinés à accueillir 114 logements locatifs sociaux.

Les lots de 1 à 50 et 52 à 59 seront destinés à la réalisation de constructions à usage d'habitation individuelle.

Les lots 1-51 et 60 seront destinés à la réalisation de constructions de 114 logements locatifs sociaux groupés.

Conformément à l'engagement du lotisseur dans la notice explicative annexée au permis d'aménager « **Les Pacages de Besson** », le programme de commercialisation s'étalera jusqu'en 2029, à un rythme de 12 terrains à bâtir et 20 logements locatifs sociaux par an.

ARTICLE 4 : Les travaux d'aménagement ne pourront pas commencer :

- Dans les périmètres déterminés par l'arrêté préfectoral n°75-2021-1210 du 18/10/2021, avant l'achèvement des opérations de fouilles prévues dans le dit arrêté (transmission du projet d'intervention, du rapport de diagnostic et du rapport final).

- Conformément à l'arrêté préfectoral n°005/2022 du 04/02/2022, durant la phase chantier, le pétitionnaire est tenu de mettre en œuvre les mesures Évitement et de Réduction comme indiqué dans le dossier de demande de dérogation du 24/06/2021 complété le 15 et 29 novembre.

- Avant la mise en défens des arbres évités dans le cadre du projet, ainsi que les mares et fossés afin de les préserver lors de la phase de travaux conformément à l'arrêté préfectoral n° 21-066 du 18/02/2022.

- Les zones présentant un enjeu environnemental particulier seront délimitées sur le terrain préalablement à toutes opérations par la mise en place d'un balisage, les préservant contre toute circulation d'engins, conformément à l'arrêté préfectoral n°2022/02/24-031 du 07/04/2022. De plus, les zones humides évitées sont mises en défens par la pose d'une clôture. Aucun accès sur ces zones ne sera possible. Ainsi, aucune circulation d'engins, entreposage de matériel, déversement de produit polluant ou piétinement n'aura lieu.

ARTICLE 5 : Constructions

L'implantation et l'édification des constructions devront être conformes aux règles définies par le règlement de la zone 1AU du PLU et le règlement du lotissement. Une seule construction d'habitation à usage mono familial sera autorisée sur les lots allant du 1 à 50 et du 52 à 59 ainsi qu'un seul logement par habitation. De plus, seront réalisés 114 logement locatifs sociaux groupés répartis sur les lots 1-51 et 60.

ARTICLE 6 : Répartition des surfaces

Le lotisseur a décidé de répartir la surface de plancher entre les différents lots à l'occasion de la vente de chaque lot. La surface de plancher maximale autorisée du lotissement est de 25 100 m².

Le lotisseur a également décidé de répartir l'emprise au sol entre les différents lots, conformément au tableau annexé au règlement du lotissement.

Le lotisseur devra donc fournir aux futurs acquéreurs des lots, un certificat indiquant la surface de plancher et l'emprise au sol affectées au lot. Ce certificat devra être joint à la demande de permis de construire.

Dans le lotissement « les Pacages de Besson » les lots 1 et de 11 à 19 sont grevés d'une servitude d'Espace Boisé Classé. Cette servitude présente un caractère inconstructible sur toute sa surface.

Dans le lotissement « les Pacages de Besson », sur l'emprise des lots 1 et 60 se trouve la trame verte de l'OAP Secteur 1. Cette trame verte présente un caractère inconstructible sur toute sa surface. De plus, la végétation existante devra y être maintenue et renforcée.

ARTICLE 7 : Aléas retrait et gonflement des argiles

Compte tenu que le terrain d'assiette du projet se situe en aléa fort du risque de retrait et gonflement des argiles, l'aménageur fera réaliser une étude géotechnique de type G1 et devra en informer les futurs acquéreurs ainsi que les constructeurs.

Au dépôt des demandes d'autorisation d'urbanisme, le pétitionnaire devra joindre une étude géotechnique de type G2. Le projet de construction devra tenir compte des préconisations de l'étude.

ARTICLE 8 : Achèvement des travaux

A l'achèvement des travaux, le bénéficiaire du permis d'aménager devra déposer en mairie une DAACT dans les conditions précisées aux articles R462-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Le bénéficiaire pourra demander à différer les travaux de finitions du lotissement. Conformément à l'article R 442-13 du code de l'urbanisme, cette demande devra être accompagnée de l'engagement du demandeur de terminer les travaux dans un délai maximum de deux ans et d'une garantie bancaire équivalente au coût desdits travaux.

ARTICLE 9 : La réalisation des travaux de viabilité devra être rigoureusement conforme aux dispositions du programme et des plans de travaux d'équipement annexés à la demande, complétés par les prescriptions et précisions des avis suivants :

Département de la Gironde-Direction des infrastructures Centre routier Départemental du Bassin d'Arcachon

L'accès à créer du projet à la RD214 en agglomération n'appelle pas d'observation du département de la Gironde. Le département de la Gironde ne participera pas au financement d'aménagement d'accès sur la RD214 nécessaire à ce permis d'aménagement.

ENEDIS

La demande a été instruite par ENEDIS sans connaissance de la puissance de raccordement nécessitée par le projet. Compte tenu du type de projet, la réponse d'ENEDIS a été basée sur l'hypothèse d'une puissance de raccordement de 470 kVA triphasé.

Une contribution financière d'un montant de 5 471 euros HT est due par le bénéficiaire de l'autorisation pour une extension de réseau de 5 mètres en dehors du terrain d'assiette de l'opération.

VEOLIA

-Assainissement: La parcelle est desservie par le réseau d'assainissement collectif des Eaux Usées. Le raccordement devra se faire au droit de la parcelle sur le réseau principal de l'avenue Jean Moulin.

-Eau potable: La parcelle est desservie par le réseau de distribution Eau potable; Le raccordement devra se faire au droit de la parcelle sur le réseau principal de l'Avenue Jean Moulin.

SDIS

En application des articles R 111-2 et R 111-5 du Code de l'urbanisme, la desserte et la défense incendie sont assujetties aux prescriptions suivantes:

Défense incendie: En application du règlement départemental de la défense extérieure contre l'incendie (arrêté préfectoral du 26 juin 2017, risque ordinaire), il devra être implanté à moins de 200 mètres de chaque lot, un hydrant de 100 mm conforme à la norme NF S62-200 de juin 2019 et fournissant un débit de 17 l/s ou 60 m³/h sous une pression dynamique d'un bar.

Il conviendra de se rapprocher du gestionnaire pour s'assurer que le réseau fournira un débit minimal de 60 m³/h. L'attestation de conformité jointe en annexe, dûment remplie par l'installateur, devra être retournée au service départemental d'incendie et de secours. L'aménagement du point d'eau devra être réalisé en concertation avec le chef du centre de secours de CESTAS.

Risque feu de forêt: Il devra être procédé au débroussaillage, conformément aux règles édictées par l'arrêté préfectoral du 20 avril 2016, que les parcelles soient bâties ou non. Cette obligation devra être inscrite dans le cahier des charges et les statuts de l'association syndicale et portée à la connaissance des propriétaires ou ayant droit. Afin de procéder à la défense incendie du lotissement en cas de feu de forêt, il devra être prévu un accès aux parcelles boisées à partir de la voirie (si nécessaire, par un passage busé pouvant supporter 160kN);

Bande périmétrale: Les retours d'expériences du SDIS de la Gironde conduisent à recommander la réalisation d'une bande périmétrie d'au moins 5 mètres de large, à l'extérieur de la clôture du lotissement, afin de permettre le cheminement des engins feux de forêt pour la protection des ses constructions.

Direction de l'environnement et Espaces verts de la commune de CESTAS

La palette végétale pour les espaces verts du projet est cohérente avec la flore locale par contre il conviendra de préciser les emplacements envisagés, notamment en tenant compte du développement adulte de chaque essence. Les parties enherbées devront être semées avec un mélange adapté aux contraintes de sol et de climat (mélange peu poussant, adapté à la sécheresse). Les arbres remarquables présents sur l'emprise de la piste DFCI devront être clairement localisés et identifiés. Leur emplacement devra permettre à la fois l'accès aux véhicules de secours mais également un entretien aisé par des engins de type micro-tracteur. La hauteur et la pente du merlon devront être précisées, la qualité du sol devra permettre l'installation et le développement de la palette végétale retenue. Enfin, il sera indispensable durant toute la durée du chantier de protéger les arbres conservés (voir prescriptions paysagères et techniques en pièces jointes).

ARTICLE 10 : Extension Réseau Electrique

Conformément à la délibération n°4/22 du Conseil Municipal du 29/06/2010 susvisée, la réalisation et le financement de tous travaux nécessaires à la viabilité du terrain d'assiette de l'opération définis par l'article L322-15 du Code de l'Urbanisme, seront à la charge exclusive du bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme. Ce montant s'élève à 5 471 euros HT.

ARTICLE 11 : Travaux de viabilisation

Les travaux de viabilisation prévus au programme des travaux d'équipements (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 des services techniques ;
- Des services gestionnaires de tous les réseaux concernés par le projet.

ARTICLE 12 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communication électroniques.

L'opération d'ensemble devra tenir compte des prescriptions du schéma d'aménagement et d'ingénierie numérique applicable sur le territoire. Le pétitionnaire doit assurer à ses frais la pose de fourreaux permettant la desserte de l'opération par les réseaux numériques haut ou très haut débit, selon les spécifications techniques définies par ce schéma, ainsi que la réservation des emplacements nécessaires au raccordement de l'opération au réseau public, déjà activé ou à activer ultérieurement par la collectivité.

ARTICLE 13 : Vente des lots

La vente des lots pourra être accordée selon les 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 R442-13a du code de l'Urbanisme.

ARTICLE 14 : Création de l'ASL

En application de l'article R442-7 du CU, conformément à l'engagement du lotisseur l'Association Syndicale Libre sera formée à la vente du premier lot.

ARTICLE 15 : Délivrance des permis

La délivrance des permis de construire des bâtiments à édifier sur les lots pourra être accordée selon les 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 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 16 : Taxes

Les constructions qui seront édifiées dans le lotissement seront assujetties aux différentes taxes en vigueur :

- Taxe d'aménagement (TA) constituée de la :
 - ✓ Taxe Communale
 - ✓ Taxe Départementale
- Redevance d'Archéologie Préventive (RAP)

ARTICLE 17 : Caducité

Les travaux dont le programme est défini dans l'annexe jointe au présent arrêté devront être commencés dans un délai de 3 ans et achevés dans un délai maximum de 4 ans à compter de la délivrance de ce présent arrêté.

- A défaut le présent arrêté sera caduc. Il en est de même si les travaux sont interrompus pendant plus d'un an conformément à l'article R424-17.

En application de l'article R424-20 du code de l'urbanisme, lorsque le commencement des travaux est subordonné à une autorisation ou à une procédure prévue par une autre législation, le délai de trois ans mentionné à l'article R. 424-17 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 visée à l'article R. 424-10 ou à la date à laquelle la décision tacite est intervenue.

ARTICLE 18 : Le présent arrêté de permis d'aménager sera remis aux acquéreurs des lots lors de la vente conformément aux dispositions de l'article L 442-7 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 19 : Mesures de compensation et de suivi

Concernant les mesures de compensation : il est rappelé au bénéficiaire qu'il est tenu de mettre en oeuvre toutes les mesures de compensation conformément au dossier de demande de dérogation, déposé le 24/06/2021, complété le 15 et 29 novembre mais également celles précisées dans l'arrêté préfectoral n°005/2022 du 04/02/2022. Une Obligation Réelle Environnementale est contractée pour une durée de 50 ans, afin d'assurer la bonne gestion des parcelles compensatoires. Elle comprend le site de Pierroton et la parcelle AO 90 évitée et faisant l'objet de la compensation « amphibiens » (abandon du projet Lartigue II avec création de 4 mares de compensation d'une surface totale de 700m²)

Concernant les mesures de suivi : dans le cadre des mesures ERC, un comité de suivi sera mis en place, Mr le Maire de Cestas y sera associé et sera destinataire des comptes rendus. Le pétitionnaire fera intervenir un expert écologue dans le cadre du suivi des différentes phases du projet y compris dans le suivi écologique.

ARTICLE 20 : Publication

La publication du présent arrêté au bureau des hypothèques sera effectuée directement par le notaire des ventes dans un délai maximum de trois mois et justification avec toutes références à cette publication sera adressée à Mr Le Maire de CESTAS.

Les frais de publication sont à la charge du bénéficiaire.

ARTICLE 21 : 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 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 L.442-10, 11 et 13 sont opposables.

Fait à Cestas, le 20 Octobre 2023

Le Maire,

Pierre DUCOUT



Conditions dans lesquelles la présente autorisation devient exécutoire :

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'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

- **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 autorisée 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.
- **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. 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.

