COMMUNE D'AYHERRE

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

Arrêté municipal n° 13/2017

Demande déposée le 05/01/2017	
Par:	**OFFICE 64 DE L'HABITAT**
Représenté par :	**ETCHEVERRIA PHILIPPE**
Demeurant à :	**5 ALLEE DE LAPLAGNE** **64100 BAYONNE**
Pour :	**CREATION LOTISSEMENT A USAGE D'HABITATION DE 13 LOTS :** **- 12 LOTS HABITAT INDIVIDUEL** **- 1 LOT HABITAT COLLECTIF**
Sur un terrain sis :	**LE BOURG / GELLOS**
Références Cadastrales :	**B 0960, B 1055, B 1429**

N° PA 64 086 17B0001

Nbre de lot(s): **13**

Destination : Habitation

Le Maire,

Vu la demande de permis d'aménager susvisée,
Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.421-1 et suivants,
Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 18/06/2013 et modifié en dernier lieu le 22/12/2016
Vu le règlement de la zone UB,

Vu le code du patrimoine,

Vu les abords du Monument Historique l'Eglise Saint-Pierre,

Vu l'avis favorable avec prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 20 février 2017,

Vu l'avis favorable avec prescriptions du Conseil départemental des Pyrénées-Atlantiques gestionnaire de voirie en date du 28 avril 2017,

Vu l'avis favorable d'ERDF en date du 26 janvier 2017,

Vu l'avis favorable avec prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours des Pyrénées Atlantiques en date du 10 février 2017,

Vu l'avis favorable du syndicat ADOUR URSUIA, gestionnaire de l'assainissement non collectif en date du 27 février 2017,

Vu l'avis favorable avec prescriptions du syndicat AEP ARBEROUE, gestionnaire de l'eau potable en date du 23 janvier 2017,

Vu l'avis favorable avec prescriptions du pôle Pays de Hasparren de la Communauté d'Agglomération Pays Basque, gestionnaire de la collecte des déchets ménagers en date du 17 janvier 2017,

ARRETE

Article 1

La demande de permis d'aménager est accordée sous respect des prescriptions des articles 2 à 10.

Article 2

Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de TREIZE (13). Chacun des lots sera destiné à la construction de bâtiment à usage d'habitation. La surface de plancher dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est de 3600m². La répartition de cette surface entre les différents lots devra être effectuée conformément au tableau figurant dans la pièce PA10.

Article 3

La réalisation des travaux de viabilité devra être rigoureusement conforme aux dispositions du programme et des plans annexés à la demande complétés par les prescriptions et précisions formulées par :

- le Service Départemental d'Incendie et de Secours
- le Conseil Départemental
- l'Architecte des Bâtiments de France
- le service de collecte des déchets du pôle Pays de Hasparren de la Communauté d'Agglomération Pays Basque
- le syndicat Adour Ursuya
- le syndicat AEP Arberoue
- le SDEPA

(Cf. avis joints au présent arrêté).

La réalisation des travaux devra également tenir compte des prescriptions suivantes :

Tout déplacement ou modification d'ouvrage du domaine public gênant le projet sera à la charge du demandeur. Les réparations des dégradations pouvant survenir du fait du chantier seront à la charge du maître d'ouvrage.

Aspect extérieur: conserver un traitement rural en bordure de route entre les voiries RD 251 ou le chemin rural 251.

Article 4

Les travaux de viabilité prévus au programme des travaux d'équipement complété par les prescriptions des services (cf. 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 des services gestionnaires de tous les réseaux concernés par le projet.

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

Article 5

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

Chaque acquéreur aura l'obligation de se raccorder au réseau des eaux pluviales créé par le lotisseur.

Les projets de permis de construire seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France et devront respecter les prescriptions émises dans son avis en date du 20/02/2017 à savoir :

- exclure les forts déblais et les soutènements à fort impact comme les enrochements de grosses pierres,
- intégrer le volume bâti à la pente naturelle, limiter déblais et remblais au strict nécessaire,
- simplifier le volume de la construction : dégager un volume principal, rectangulaire avec faîtage dans le sens de la plus grande longueur, éviter décrochements, loggias, et volumes annexes avec faîtage perpendiculaire au volume principal,
- clôturer le terrain d'une haie vive, d'aspect champêtre, constituée d'essences locales et mélangées : buis, houx, laurier sauce, noisetier, aubépine blanche, sureau, genêt à balai, robinier, églantier, ... doubler cette haie éventuellement d'un grillage souple ou d'un grillage à moutons fixé sur potelets métalliques peints en vert foncé ou piquets d'acacia (exclure les panneaux rigides).

Article 6

Les travaux dont le programme défini dans les annexes jointes au présent arrêté devront être commencés dans un délai de 36 mois à compter de la notification du présent arrêté et non interrompus pendant un délai supérieur à une année conformément à l'article R424-17 du code de l'urbanisme. A défaut le présent arrêté sera caduc.

Article 7

La vente ou la location des lots pourra être accordée à compter de la DAACT constatant l'achèvement total des travaux d'aménagement du lotissement conformément aux articles R462-1 à 10 du code de l'Urbanisme.

Article 8

La délivrance des permis de construire des bâtiments à édifier sur les lots pourra être accordée en application des dispositions contenues dans l'article R442-18 du code de l'urbanisme.

Article 9

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.
L'attention des pétitionnaires 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 POS ou du PLU approuvé se substituant alors automatiquement au règlement du lotissement.

Article 10

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.

AYHERRE, le 02/05/2017

Le Maire,

MAIRIE DE AYHERRE * Pyrénées Atlantiques *

Arño GASTAMBIDE

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.

Affiché le 4 mai 2017
Envoi Contrôle de légalité le 10 mai 2017

INFORMATIONS - À LIRE ATTENTIVEMENT

Le 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. 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, lorsque la décision est délivrée au nom de l'État. Cette démarche

prolonge le délai de 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).

COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE : Les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est acquise et exécutoire.

Le bénéficiaire du permis / de la déclaration préalable peut commencer les travaux après avoir :

- Adressé au maire en 3 exemplaires une déclaration d'ouverture de chantier (cerfa n°13407-02 est disponible sur service-public.fr)
- 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 sur service-public 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 2 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 bénéficiaire du permis au plus tard 15 jours après le dépôt du recours.

-Dans le délai de 3 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 bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

DURÉE DE VALIDITÉ : Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme et au décret 2014-1661 du 29/12/2014, le permis est périmé si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au bénéficiaire. 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.

Conformément aux articles R424-21 et R424-22, l'autorisation peut être prorogée deux fois pour une durée d'un an 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.

TAXES ET PARTICIPATIONS ANNEXES LIÉES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION :

TAXE D'AMENAGEMENT : Les travaux autorisés par le présent arrêté sont assujettis au paiement de la taxe d'aménagement. La notification de cette taxe interviendra ultérieurement. Son montant sera calculé en fonction de la surface créée à l'occasion des travaux.

REDEVANCE ARCHEOLOGIQUE PREVENTIVE : Votre projet est soumis au versement pour la redevance archéologique préventive .

DROITS DES TIERS : L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle ne vérifie pas si 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 le permis respecte les règles d'urbanisme.

OBLIGATION DU BENIFICIAIRE DE L'AUTORISATION : Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L242-1 du code des assurances