



**ARRETE ACCORDANT  
UN PERMIS D'AMENAGER**  
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

<b>Demande déposée le 5 juillet 2024 et complétée le 5 septembre 2024</b>	
Par :	<b>SAS LEXILO</b> <b>Représentée par Monsieur BERTRAND Julien</b>
Demeurant à :	<b>3 rue Castillon</b> <b>33110 LE BOUSCAT</b>
Sur un terrain sis à :	<b>Chemin rural de la Fue</b> <b>33710 BOURG SUR GIRONDE</b>
Cadastré :	<b>67 AD 184p, 67 AD 185p, 67 AD 540p, 67 AD 655, 67 AD 657, 67 AD 705p</b>
Nature des Travaux :	<b>création d'un lotissement de 16 lots à bâtir</b>

N° PA 033 067 24 J0004

### Le Maire de Bourg

**Vu** la demande de permis d'aménager présentée le 5 juillet 2024 par la SAS LEXILO représentée par Monsieur BERTRAND Julien demeurant 3 rue Castillon au Bouscat ;

**Vu** l'objet de la demande : création d'un lotissement de 16 lots à bâtir, sur un terrain situé Chemin rural de la Fue à Bourg sur Gironde, pour une surface de terrain à aménager de 16 373 m<sup>2</sup> ;

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

**Vu** le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 29 juin 2007, modifié les 22 décembre 2009 et 7 décembre 2011 et notamment le règlement de la zone AUh ;

**Vu** l'avis favorable avec prescriptions du SMICVAL du Libournais Haute-Gironde en date du 23 juillet 2024 (annexe 1) ;

**Vu** l'avis avec extension d'ENEDIS - Autorisation Urbanisme Aquitaine ayant instruit le dossier en date du 30 juillet 2024 avec une puissance estimée à 108 kVA triphasé (annexe 2) ;

**Vu** l'avis favorable avec prescriptions et annexes jointes du Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau Potable et d'Assainissement des Coteaux de l'Estuaire en date du 12 juillet 2024 (annexe 3) ;

**Vu** l'avis favorable avec prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Gironde en date du 22 août 2024 (annexe 4) ;

**Vu** l'avis réputé favorable de l'architecte des Bâtiments de France à l'issue du délai de consultation du 12 septembre 2024,

**Vu** les pièces fournies en date du 5 septembre 2024 ;

**Considérant** que le projet objet de la demande consiste, sur un terrain cadastré 67 AD 184p, 67 AD 185p, 67 AD 540p, 67 AD 655, 67 AD 657, 67 AD 705p, situé Chemin rural de la Fue à Bourg sur Gironde, en zone AUh du PLU, à réaliser un lotissement d'une superficie de 16 373 m<sup>2</sup> de 16 lots dénommé « Les Hauts de la Douelle »,

**Considérant** les dispositions de l'article R 425-1 du code de l'Urbanisme qui stipulent que lorsque le projet est situé dans le périmètre délimité des abords d'un monument historique, le permis de construire, le permis d'aménager, le permis de démolir ou la décision prise sur la déclaration préalable tient lieu de l'autorisation prévue à l'article L.621-32 du code du patrimoine dès lors que la décision a fait l'objet de l'accord de

l'architecte des Bâtiments de France,

**Considérant** que le projet a fait l'objet d'un avis réputé favorable de l'architecte des Bâtiments de France à l'issue du délai de consultation,

## **A R R E T E**

### **Article 1**

Le Permis d'Aménager dénommé « Les Hauts de la Douelle » est **ACCORDÉ** pour le projet décrit ci-dessus, conformément au dossier déposé, et sous réserve du respect des prescriptions particulières mentionnées ci-dessous.

### **Article 2**

Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 16 (seize) lots.

#### **IMPORTANT : DESTINATION DES LOTS**

Les lots sont destinés à recevoir des constructions à usage d'habitation.

La surface de plancher maximale dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est de 3 500 m<sup>2</sup>.

**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 de constructions devront se conformer :

- Aux règles définies par le PLU susvisé applicables en zone AUh,
- Aux règles définies par le présent arrêté et toutes les pièces y annexées et, notamment le règlement du lotissement fourni en date du 5 septembre 2024 et le plan de composition du lotissement fourni en date du 13 novembre 2024.

Le terrain est grevé des servitudes suivantes :

- AC1 - Servitudes de protection des sites des abords des monuments historiques (Loi du 31/12/1913 modifiée).

### **Article 4**

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 :

- **SMICVAL** : (annexe 1)  
Les prescriptions émises par le SMICVAL seront scrupuleusement respectées.
- **ENEDIS** : (annexe 2)  
Le projet a été instruit sur l'hypothèse d'une puissance de raccordement globale de **108 kVA triphasé**.  
Le projet nécessite une extension du réseau à la charge du pétitionnaire (cf plan ENEDIS),
- **SIAEPA** : (annexe 3)

#### Concernant l'adduction d'eau potable

Le diamètre proposé par le bureau d'études est suffisant pour desservir les 16 lots de ce lotissement et pour installer une protection incendie à l'intérieur de ce nouveau projet.

Le raccordement s'effectuera sur le projet du lotissement « Les Bas de la Douelle » qui est mené par le même promoteur immobilier. Dans le programme d'aménagement, il est mentionné que si le premier projet ne serait pas réalisé le lotisseur s'engage à réaliser l'ensemble des divers raccordements.



Le devis de raccordement sur le réseau existant situé à proximité de la Cité Malbec sera établi après validation des plans d'exécution eau potable de ce projet et de la réalisation du ou des projets de lotissements.

L'aménageur s'engage à respecter les prescriptions du cahier des charges et des prescriptions particulières de notre entité que nous annexons à la présente.

Les travaux à réaliser sous le domaine public doivent être effectués par notre entité et facturés au lotisseur, charge à ce dernier de réaliser les prestations eau potable en aval du compteur général qui sera utilisé jusqu'à rétrocession définitive des voiries.

#### Concernant l'assainissement collectif

Le lotisseur indique que le réseau interne répondra à la conformité et aux prescriptions du cahier des charges du SIAEPA que nous annexons également à ce courrier.

Le devis de raccordement au réseau existant sera remis après validation du plan d'exécution de ce projet.

Le raccordement sera effectif uniquement lorsque le lotisseur remettra les documents préalables à la réception des travaux mentionnés dans les prescriptions jointes à la présente.

Il est clairement acté que les propriétaires des lots 17 et 23 devront se raccorder par l'intermédiaire d'un poste de refoulement individuel qui sera à leur charge financière.

Nous annexons à la présente la délibération syndicale relative à la Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC), en date du 28 juin 2022 qui fixe le montant de cette participation dans le cadre d'un lotissement.

- **SDIS** : (annexe 4)

Les prescriptions de défense incendie émises par le SDIS, dans son avis du 22 août 2024 annexé à la présente décision, devront impérativement être respectées, à savoir :

#### Concernant l'accessibilité :

La voie de desserte devra être **réalisée selon les caractéristiques des voies engins** énoncées dans la fiche annexée.

Le cul-de-sac de plus de 60 mètres devra permettre le demi-tour et le croisement des engins.

#### Concernant la Défense Incendie :

Il devra être implanté une réserve de 30 m<sup>3</sup>, en respectant les caractéristiques énoncées dans la fiche annexée. Le pétitionnaire devra solliciter le Groupement Opération Prévision du SDIS 33 afin de procéder à un essai de mise en aspiration de cette réserve par un engin pompe.

Le débit ou la capacité de la réserve pourrait être aggravé en fonction de la superficie du projet (voir fiche annexée).

L'aménagement du point d'eau devra être réalisé en concertation avec le chef du centre d'incendie et de secours de Bourg sur Gironde.

### **Article 5**

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

En application de l'article R.424-17 du Code de l'Urbanisme, les travaux dont le programme est annexé à la demande devront être commencés dans un délai de 3 ans à compter de sa notification et passé ce délai, ne pas être interrompus pendant plus d'une année. A défaut, le présent arrêté sera caduc.

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

- De la municipalité, éventuellement de ses services techniques ;
- 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 d'un arrêté municipal correspondant.



### Article 6

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 et suivants 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 ;
- Soit à compter de la date de 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 442-13b.

### Article 7

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 et suivants 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 desservants 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 L231-1 du code de la Construction et de l'Habitation.

### Article 8

Conformément aux dispositions de l'article L 442-7 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 du lotissement,
- 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 9

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 et suivants du Code de l'Urbanisme, un 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.

### Article 10

Le Secrétaire Général des Services de Bourg-sur-Gironde est chargé de l'exécution du présent arrêté dont une ampliation sera adressée à :

- SAS LEXILO représentée par Monsieur BERTRAND Julien  
3 rue Castillon  
33110 Le Bouscat
- SELARL OGEO représentée par Monsieur MAGLIN Cédric  
25 cours Georges Clemenceau



33240 Saint-André-de-Cubzac

- GRAND CUBZAGUAIS Communauté de Communes  
ZAC du Parc d'Aquitaine - 365 avenue Boucicaut  
33240 Saint-André-de-Cubzac

Fait à Bourg, le 29 novembre 2024

Le Maire,



Pierre JOLY

**Nota Bene :**

La parcelle est grevée d'une servitude I4 relative à l'établissement des canalisations électriques. Cette ligne électrique, soit surplombe en aérien la parcelle, soit la traverse en souterrain. Les constructions érigées sur ce terrain devront respecter les distances réglementaires de sécurité décrites dans l'arrêté technique du 17 mai 2001. Si ces constructions ne pouvaient se trouver à distance réglementaire des ouvrages, alors ceux-ci devront être mis en conformité. Dès l'acceptation de l'autorisation d'urbanisme, le pétitionnaire devra demander une étude à ERDF pour déterminer les solutions techniques et financières à mettre en oeuvre.

*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**

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.

**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, renouvelable une fois, 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\*02 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.