


REPUBLIQUE FRANCAISE	dossier n° PA0402132500002
 ORX VILLAGE NATURE Commune d'Orx	date de dépôt : 11/07/2025 demandeur : COMITE OUVRIER DU LOGEMENT LE COL Mme DELPECH Catherine pour : Lotissement de 18 lots et 4 macro-lots adresse terrain : 210 Route de Saubrigues

ARRÊTÉ
accordant un permis d'aménager
au nom de la Commune d'Orx

Le Maire de la Commune d'Orx,

Vu la demande de permis d'aménager présentée le 11/07/2025 par COMITE OUVRIER DU LOGEMENT LE COL Mme DELPECH Catherine demeurant 73 Rue de Lamouly 64600 Anglet;

Vu l'objet de la demande :

- pour lotissement de 18 lots et 4 macro-lots;
- sur un terrain d'une superficie de 26843 m², cadastré OD 0059, OD 0083, OD 0084, OD 0085, OD 1212 situé 210 Route de Saubrigues ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé le 27/02/2020 modifié le 06/05/2021, le 24/03/2022, le 27/06/2023 et le 24/06/2025

Vu l'avis FAVORABLE AVEC PRESCRIPTIONS du service SITCOM de la Côte Sud des Landes en date du 23/09/2025;

Vu l'avis Favorable du service EMMA en date du 09/09/2025;

Vu l'avis FAVORABLE AVEC PRESCRIPTIONS du service SDIS PREVISIONS en date du 04/09/2025;

Vu l'avis Favorable du service EMMA en date du 08/09/2025;

Vu l'avis FAVORABLE du service Conseil Départemental des Landes - Unité Territoriale Départementale de Soustons en date du 10/09/2025;

Vu l'avis Favorable assorti d'une ou plusieurs prescriptions du service MACS VOIRIE en date du 17/09/2025;

Vu l'avis FAVORABLE du service ENEDIS en date du 02/09/2025;

Vu l'avis Favorable assorti d'une ou plusieurs prescriptions du service ABF Direction Régionale des Affaires Culturelles de Nouvelle Aquitaine en date du 21/08/2025

Vu les pièces fournies en date du 27/08/2025

ARRÊTE

Article 1

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

Article 2

(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 dispositions relatives à la loi sur l'eau.

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

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

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:

Voirie :

Le lotisseur réalisera la voie de desserte intérieure de 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.

Observations et prescriptions des services de MACS :

Les prescriptions de la communauté de communes MACS, gestionnaire de la voirie, jointes en annexe 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 15/01/2007, 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 1er 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 »).

Observations et prescriptions des services du SITCOM :

Les prescriptions du service SITCOM jointes en annexe devront être respectées

Assainissement "Eaux Usées"

Le lotisseur réalisera l'évacuation des eaux usées aux ouvrages existants et à créer.

Le raccordement du réseau interne du lotissement au réseau d'assainissement existant ne pourra s'effectuer qu'après inspection télévisée, nettoyage du réseau crée par moyen hydrodynamique et essai d'étanchéité.

Eau potable :

L'alimentation en eau potable sera réalisée après accord de la REGIE DES EAUX EMMA

Des compteurs individuels seront posés en limite des lots dans un coffret de façade isolé.

Une demande par lot de branchement et d'abonnement sera à formuler au près de la Régie.

A la réception des travaux, les plans de récolement géo-référencés (format.dwg) ainsi que les rapports des essais de réception (pression et potabilité) devront être fournis.

Défense extérieure contre l'incendie.

Les prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours jointes en annexe devront être respectées

Electricité:

La distribution d'énergie électrique sera réalisée conformément aux règles en vigueur et en accord avec le distributeur local.

-

Ordures ménagères :

Le lotisseur devra se mettre en relation avec les services du **SICTOM de la Cote Sud des Landes**, gestionnaire de la collecte des ordures ménagères.

Eclairage commun :

Les équipements propres à l'opération relevant de l'éclairage public seront réalisés conformément aux prescriptions du concessionnaire du service public.

Le modèle du candélabre sera choisi en accord avec les services municipaux

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 L 531-14 du code du patrimoine.

Article 3

Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de **40 lots**

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 **5890 m²**.

(La répartition de cette surface entre les différents lots devra être effectuée conformément au tableau contenu dans le règlement).

Tous les travaux d'aménagement et de viabilité, tels que définis dans le programme devront être commencés dans les **36 mois** à compter de la notification de l'arrêté.

Article 4**REGLES PROPRES AU LOTISSEMENT**

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 5
PARTICIPATION (pour information)

En application de l'article L 1331-7 du Code de la Santé Publique, une Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC) sera appliquée pour chaque **constructeur** lors du raccordement de son bâtiment à ce réseau.

Article 6
CESSION DES LOTS

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

1°) Soit, par application des dispositions des articles R462-1 à 10 du code de l'urbanisme.

(Achèvement total de l'ensemble des travaux d'équipement du lotissement, constaté à compter du dépôt de la DAACT).

2°) Soit après la délivrance d'un arrêté de vente des lots autorisant le lotisseur à différer l'exécution des travaux de finition, conformément aux dispositions de l'article **R442-13.a** du code de l'urbanisme (dépôt de la DAACT partielle).

3°) soit par application des dispositions de l'article **R442-13.b**, à compter de la délivrance de l'autorisation de procéder à la vente ou à la location des lots avant exécution de tout ou partie des travaux du lotissement.

Article 7
PERMIS DE CONSTRUIRE

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 8
REMISE DES PIECES

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 .

Article 9
STABILISATION TEMPORAIRE DES REGLES D'URBANISME

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 et R431-24 sont opposables.

A ORX , Le 14.11.2025
Le Maire,
Bertrand DESCLAUX



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.

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 "télerecours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr.

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 pour les arrêtés délivrés 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 de deux mois vaut rejet implicite).

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 36 mois 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.

Conformément aux articles R.424-21 et R.424-22, 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.

Le (ou les) bénéficiaire du permis / de la déclaration préalable 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.