



ARRETE ACCORDANT UN PERMIS DE CONSTRUIRE MAISON INDIVIDUELLE AVEC PRESCRIPTIONS

DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DOSSIER N° PC 033 240 26 0 0009

Déposé le 03/03/2026
Complété le 13/03/2026

De Mme Valérie LAZARINI

Domicilié(e) 8 Corniche de la Gironde
33710 GAURIAC

Pour Reconstruction à l'identique après
sinistre

Sur un terrain sis 10 rue Bien Aimé Coiffard
33340 – LESPARRE MÉDOC
Cadastré AK 425

SURFACE DE PLANCHER

Existante : 171.28 m²
Créée : 0 m²
Démolie : 0 m²

Le Maire de LESPARRE-MÉDOC,

Vu la demande de permis de construire présentée le 03/03/2026 et complétée le 13/03/2026, par Mme Valérie LAZARINI, demeurant 8 Corniche de la Gironde à GAURIAC (33710), et enregistrée par la mairie de LESPARRE-MÉDOC sous le numéro PC 033 240 26 0 0009

Vu l'objet de la demande :

- La reconstruction à l'identique après sinistre (incendie) d'une habitation, d'une surface de plancher de 171.28 m²,
- Sur un terrain situé 10 rue Bien Aimé Coiffard à LESPARRE-MÉDOC (33340), parcelle cadastrée AK 425,

Vu le code de l'urbanisme, notamment son article L 111-15,

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé en conseil municipal le 10 juillet 2017 et notamment le règlement de la zone Ua,

Vu la délibération du conseil d'administration de la régie eau et assainissement de la Ville de Lesparre-Médoc en date du 01/07/2025 fixant les tarifs du service assainissement collectif sur la commune,

Vu l'avis d'ENEDIS en date du 11/03/2026,

Vu l'avis du SMICOTOM en date du 19/03/2026,

Vu l'avis favorable du service régies eau-assainissement de la ville de Lesparre-Médoc en date du 20/03/2026,

Vu l'accord assorti de prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 11/05/2026,

Vu les pièces complémentaires en date du 13/05/2026,

Considérant d'une part, que l'article L 111-15 du code de l'urbanisme prévoit que : « *lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement* »,

Considérant que le projet objet de la présente demande s'entend bien de la reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié et ayant été détruit par un incendie depuis moins de 10 ans,

Considérant que les dispositions du PLU susvisé, n'interdisent pas la reconstruction à l'identique dans la zone concernée par le projet,

Considérant d'autre part, que l'article R 425-1 du code de l'urbanisme prévoit que « *Lorsque le projet est situé dans les abords des monuments historiques, 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 si l'architecte des Bâtiments de France a donné son accord, le cas échéant assorti de prescriptions motivées, ou son avis pour les projets mentionnés à l'article L. 632-2-1 du code du patrimoine.* »,

Considérant que le projet, est situé dans le périmètre de protection d'un monument historique « La Tour de l'Honneur » et dans le champ de visibilité de cet édifice, il est donc soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France en application de l'article R-425-1 du code de l'urbanisme,

Considérant que l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France susvisé dispose que : « *Ce projet, en l'état, est de nature à porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur du ou des monuments historiques ou des abords. Il peut cependant y être remédié. L'Architecte des Bâtiments de France **donne par conséquent son accord assorti de prescriptions.*** »

Au regard de ce qui précède,

ARRÊTE

ARTICLE 1 : Le permis de construire est **ACCORDE** pour le projet décrit dans la demande susvisée, sous réserve du strict respect des prescriptions énoncées à l'article 2.

ARTICLE 2 : Conformément à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France :

- « *La couverture est en tuiles canal (pas de tuile à emboîtement type romane-canal, double canal, méridionale, romane, canal S ou similaire). L'utilisation de tuiles de récupération pour le couvert offre un meilleur aspect d'intégration,*
- *Les rives de toiture sont constituées de tuiles plates à bardelis (pas de tuile de rives ou à rabat),*
- *Les sous-faces sont en bois peint,*
- *Les scellements sont réalisés au mortier de chaux,*
- *Les ouvrages de récupération des eaux pluviales sont en zinc et de forme simple (gouttières 1/2 rondes, descentes rondes),*
- *Afin d'en diminuer la perception, les fenêtres de toit sont de format maximum 0.8 x 1 m, de teinte foncée, posées dans le sens de la pente et suffisamment encastrées dans la couverture pour ne pas dépasser par rapport aux tuiles. Elles sont alignées entre elles,*
- *Pour les façades Nord et Ouest, la disposition des éléments de façade s'élabore en parallèle de l'aménagement intérieur pour une façade harmonieuse à l'œil. Aligner les ouvertures entre elles, limiter le nombre de formats (privilégier les formats verticaux typiquement girondins) et équilibrer les parties pleines et les vides,*
- *Les fenêtres sont en bois à 2 vantaux 'ouvrant à la française' et dotées de petits bois chanfreinés délimitant 3 carreaux de proportion verticale par vantail,*
- *Dans la même idée, en façade Ouest, les baies vitrées sont composées de vantaux de proportions verticales de même largeur, de manière à rechercher un équilibre global de la façade,*
- *Les façades sont enduites au mortier de chaux, dans la gamme des couleurs locales,*
- *En façade Est, l'enduit est réalisé à fleur des pierres d'encadrement, des chaînes d'angle et du linteau,*
- *En façade Ouest, les bardages de bois sont constitués de planches verticales. Le bois grisaillera naturellement avec le temps,*
- *La porte de garage et les portes d'entrée sont en bois à planches verticales,*
- *Les fenêtres sont dotées de volets en bois, à planches verticales, sans barre ni écharpe (ou 'Z'),*
- *Les menuiseries (fenêtres, volets bois et porte de garage) sont de teinte claire : gris clair, blanc cassé ou pastel coloré. »*

Fait à Lesparre Médoc, le 21 mai 2026

Le Maire

Bernard GUIRAUD



NOTA :

1. La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du code général des collectivités territoriales. Elle est exécutoire à compter de sa transmission.
2. La réalisation des travaux pourra donner lieu au versement de contributions au titre de la taxe d'aménagement. L'avis d'imposition sera transmis ultérieurement au pétitionnaire, par les services du TRÉSOR. 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. Le présent arrêté signé est affiché en mairie pour une durée de deux mois consécutifs

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision : A cet effet il peut saisir le tribunal administratif de Bordeaux d'un recours contentieux dans un **déla**i de deux mois à compter de sa notification. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérecours 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 **dans un délai d'un mois**. Cette démarche ne proroge pas le délai de recours contentieux. Le silence gardé pendant plus de deux mois sur ce recours, par l'autorité compétente vaut décision de rejet implicite.

Durée de validité du permis / de la déclaration préalable :

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 / de la déclaration préalable est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

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 doit être conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19.

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 prévu par la loi n° 78-12 du 4 janvier 1978 modifiée relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction.