



ARRETE DE NON OPPOSITION AVEC PRESCRIPTIONS A UNE DECLARATION PREALABLE DE TRAVAUX

DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DOSSIER N° DP 033 240 24 S 0055

Déposé complet le 26/04/2024

De Monsieur BOUKOUM Mohamed
Domicilié(e) 12 rue du Landin
 33340 LESPARRÉ MÉDOC
Pour Division parcellaire – Détachement de 2
 lots à bâtir
Sur un terrain sis 12 rue du Landin
 33340 – LESPARRÉ MÉDOC
 Cadastre AV 730

SURFACE DE PLANCHER

Existante : - m²

Créée : 0 m²

Démolie : 0 m²

Le Maire de LESPARRÉ-MÉDOC,

Vu la déclaration préalable de travaux présentée le 26/04/2024, par Monsieur Mohamed BOUKOUM demeurant 12 rue du Landin à LESPARRÉ-MÉDOC (33340), et enregistrée par la mairie de LESPARRÉ-MÉDOC sous le numéro DP 033 240 24 S 0055,

Vu l'objet de la demande :

- Pour une division parcellaire avec détachement de deux lots à bâtir de 770m² (lot A) et 710.16m² (lot B),
- Sur un terrain situé 12 rue du Landin à LESPARRÉ-MÉDOC (33340), parcelle cadastrée AV 730,

Vu le code de l'urbanisme,

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

Vu la consultation des services du SMICOTOM en date du 29/04/2024,

Vu l'avis d'ENEDIS en date du 29/05/2024,

Vu l'avis des services techniques de la ville de Lesparre-Médoc en date du 24/05/2024,

Vu l'avis du service régies eau-assainissement de la ville de Lesparre-Médoc en date du 24/05/2024,

Considérant que la parcelle objet de la présente demande se situe en zone Ud du PLU en vigueur, et que l'article 4 du règlement de ladite zone relatif à la desserte par les réseaux dispose que :

« - Desserte en eau : Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau, conformément à la réglementation en vigueur.

- Assainissement des eaux usées : Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. [...] Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur,

Assainissement des eaux pluviales : Les aménagements à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur la parcelle. Les eaux excédentaires qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées par un dispositif de trop plein vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet. »

Considérant que les réseaux d'adduction en eau potable et d'assainissement collectif sous voirie des parcelles AV 731-719 et 720, appartenant au domaine privé de la commune et formant une voie privée, sont inexistantes,

Considérant que dans l'avis susvisé, ENEDIS préconise une extension de réseau à la charge du pétitionnaire depuis la rue du Landin jusqu'à la voie privée susvisée pour permettre la desserte des futures constructions,

Considérant également que les réseaux d'adduction en eau potable, assainissement collectif et de distribution d'électricité sont disponibles sur le domaine public rue du Landin,

Considérant enfin que le projet prévoit les accès aux lots A et B par l'intermédiaire de la voie susvisée alors même que cette dernière ne fait pas partie du domaine public, mais que la commune accepte la mise en place

d'une servitude de passage afin de permettre la desserte des parcelles qui seront créées dans le cadre du projet objet de la présente demande,

ARRÊTE

ARTICLE 1 : Il n'est pas fait opposition à la déclaration préalable susvisée, sous réserve du strict respect des prescriptions ci-dessous énoncées.

ARTICLE 2 : Les futurs constructions devront être raccordées aux réseaux d'adduction d'eau portable, d'assainissement collectif et de fourniture d'électricité sur la rue du Landin.

Fait à Lesparre Médoc, le 24 mai 2024



Le Maire
Bernard GUIRAUD

Pour Le Maire,
L'Adjoint délégué à l'urbanisme
Joël CAZATRON

NOTA :

1. La puissance de raccordement électrique sur laquelle ce dossier a été instruit est de 12 kVA monophasé.
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 TRESOR.
3. 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 (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de réception. 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 "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. 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 / 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.