



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 0097

Déposé le 12/08/2024

Complétée le 05/09/2024

De SCI SABLOUS
Représenté par : Monsieur CHACUN Grégory
Domicilié(e) 11 cours Général de Gaulle
 33340 – LESPARRE MÉDOC
Pour Transformation d'une partie du
 garage avec modifications de
 façades
Sur un terrain 13 rue du Docteur Bos
sis 33340 – LESPARRE MÉDOC
 Cadasté AK 46

SURFACE DE PLANCHER

Existante : 0 m²

Créée : 65 m²

Démolie : 0 m²

Le Maire de LESPARRE-MÉDOC,

Vu la déclaration préalable présentée le 12/08/2024, et complétée le 05/09/2024 par la SCI SABLOUS, représentée par Monsieur CHACUN Grégory, domiciliée 11 cours Général de Gaulle à LESPARRE-MÉDOC (33340), et enregistrée par la mairie de LESPARRE-MÉDOC sous le numéro DP 033 240 24 S 0097,

Vu l'objet de la demande :

- Pour la transformation d'une partie du garage en habitation d'une surface de plancher créée de 65m², avec modifications de façades,
- Sur un immeuble situé 13 rue du Docteur Bos à LESPARRE-MÉDOC (33340), parcelle cadastrée AK 46,

Vu le code de l'urbanisme, et notamment son article R 425-11,

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

Vu l'avis du SMICOTOM en date du 03/09/2024,

Vu l'avis d'ENEDIS en date du 13/09/2024,

Vu la consultation du service voirie de la ville de Lesparre-Médoc en date du 27/08/2024,

Vu l'avis du service régies eau-assainissement de la ville de Lesparre-Médoc en date du 06/09/2024,

Vu l'avis avec prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 23/09/2024,

Vu les pièces complémentaires en date du 05/09/2024,

Considérant que le projet, s'il est situé dans le périmètre de protection d'un monument historique, n'est toutefois pas situé dans le champ de visibilité de cet édifice, et qu'il n'est donc pas 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 néanmoins que le projet est situé dans un rayon de 500m dudit monument historique « La Tour de l'Honneur » ainsi que la nécessité du respect de l'intérêt public attaché au patrimoine, à l'architecture, au paysage naturel ou urbain, à la qualité des constructions et à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant,

Considérant 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 qu'afin de conserver le caractère et l'intérêt des lieux aux abords du monument historique, il conviendra de prendre en compte les recommandations de l'Architecte des Bâtiments de France,

ARRÊTE

ARTICLE 1 : Il n'est pas fait opposition à la déclaration préalable 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 :

« Le projet doit respecter les prescriptions suivantes :

- Les fenêtres (créées en façade Est et Nord) sont de proportions verticales (plus hautes que larges) et présentent deux vantaux ouvrants à la française,
- les coffres des volets roulants sont placés à l'intérieur et à l'arrière des linteaux afin de ne pas être visibles depuis le domaine public,
- la porte d'entrée est à dessin simple traditionnel : lames verticales fines ou panneautage à cadre,
- la porte à deux vantaux est alignée avec la fenêtre centrale de l'étage,
- les enduits doivent être teintés dans la masse de finition gratté ou projeté fin et de ton pierre (pierre de Gironde). »

ARTICLE 3 :

L'assainissement collectif : conformément à la délibération du 21/12/2023 fixant les tarifs du service assainissement collectif et dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme, le pétitionnaire est redevable de la participation à l'assainissement collectif (PAC). Le projet est du type « Maison individuelle » soit 1 PAC / habitation correspondant à un montant total de 1500€ TTC.

Fait à Lesparre Médoc, le 4 octobre 2024

Le Maire
Bernard GUIRAUD



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.