



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

DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DOSSIER N° DP0332402500090

Déposé le 01/08/2025

Complété le 14/10/2025

De M.Patrick MBEUTCHA

Domicilié(e) 16 rue Jean Richepin
33200 BORDEAUX

Pour Ravalement de façades, rénovation
des menuiseries, de la clôture et
installation d'une piscine

**Sur un terrain
sis** 21 cours du Maréchal Leclerc
33340 LEPARRE-MEDOC

Cadastré BP-0283, BP-0280

SURFACE DE PLANCHER

Existante : / m²

Créée : 0 m²

Démolie : 0 m²

Le Maire de LEPARRE-MÉDOC,

Vu la déclaration préalable de travaux présentée le 01/08/2025 et complétée le 14/10/2025, par M. Patrick MBEUTCHA domicilié 16 rue Jean Richepin 33200 BORDEAUX, et enregistrée par la mairie de LEPARRE-MEDOC sous le numéro DP0332402500090,

Vu l'objet de la demande :

- Pour le ravèlement de façade et la rénovation des menuiseries de l'immeuble,
- Pour la rénovation de la clôture sur rue,
- Pour l'installation d'une piscine, d'une emprise au sol créée de 32 m²,
- Sur un terrain situé 21 cours du Maréchal Leclerc 33340 Lesparre-Médoc, parcelles cadastrées BP-0283, BP-0280,

Vu le code de l'urbanisme, et notamment son article R. 425-1,

Vu le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) approuvé le 16/06/2003 et notamment sa zone jaune,

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé en conseil municipal le 10 juillet 2017, notamment le règlement des zones Uf et N,

Vu les pièces complémentaires en date du 14/10/2025,

Vu l'accord assorti de prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 21/10/2025,

Vu l'avis de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) en date du 22/10/2025,

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 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.** »,

Considérant qu'aux termes de l'article R111-27 du code de l'urbanisme « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales »,

Au regard de ce qui précède,

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 prescriptions contenues dans l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France devront être respectées à savoir :

« - Le nettoyage de la pierre est effectué avec des méthodes douces n'altérant pas la pellicule de calcin des parements.

- Les pierres détériorées sont remplacées ' en tiroir ', en pleine masse dans l'épaisseur des tableaux, avec des blocs de même dureté, texture et coloration que le parement existant.

- Les fenêtres sont en bois peint de teinte claire (blanc cassé), à 2 vantaux 'ouvrant à la française' et dotées de petits bois chanfreinés délimitant 3 carreaux de proportion verticale par vantail.

- Les volets sont restaurés en bois peint à lames (planches) verticales, sans barres ni écharpes (ou 'Z'). Ils sont persiennes au niveau de leur partie supérieure.

- La clôture est conservée et restaurée, peinte de couleur claire (par exemple la même couleur que les volets). L'occultation peut être réalisée par une tôle festonnée de la même teinte. Le portail est restauré et respecte ces mêmes dispositions.

- Les pierres de taille du mur bahut de la clôture sont maintenues apparentes. Elles sont jointoyées au mortier de chaux grasse.

- La piscine n'est pas visible depuis le domaine public ; le bassin est dissimulé par un aménagement paysager constitué de différentes essences locales. Le revêtement intérieur de la piscine est de teinte gris ou vert. Pour les dispositifs de fermeture, les bâches d'hivernage sont de teinte sombre. »

ARTICLE 3 :


Sur l'archéologie préventive : En cas de découverte fortuite de vestiges archéologiques, la déclaration immédiate doit être faite conformément à l'article L.531-14 du code du patrimoine auprès des services de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC).



Fait à Lesparre Médoc, le 30 octobre 2025

Le Maire

Bernard GUIRAUD

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



NOTA :

1. 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.
2. 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 "Télérécours 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.