



# ARRETE ACCORDANT UN PERMIS DE CONSTRUIRE AVEC PRESCRIPTIONS

DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

## DOSSIER N° PC 033 240 24 S 0012

Déposé complet le 08/03/2024

**De** SAS NEXITY IR PROGRAMMES  
AQUITAINE

représentée par  
Mme Chloé MARTINELLI

**Domicilié(e)** 50 rue de la Garonne  
33100 BORDEAUX

**Pour** Construction d'une résidence  
d'habitation

**Sur un terrain sis** 3 rue Jean Fourment  
33340 – LESPARRE MÉDOC  
Cadastré AC 203-151-217

## SURFACE DE PLANCHER

**Existante** : 0 m<sup>2</sup>

**Créée** : 4 276.85 m<sup>2</sup>

**Démolie** : 0 m<sup>2</sup>

Le Maire de LESPARRE-MÉDOC,

Vu la demande de permis de construire présentée le 08/03/2024, par la SAS NEXITY IR PROGRAMMES AQUITAINE, représentée par Mme Chloé MARTINELLI et domiciliée 50 rue de la Garonne à BORDEAUX (33100), et enregistrée par la mairie de LESPARRE-MÉDOC sous le numéro PC 033 240 24 S 0012,

Vu l'objet de la demande :

- Construction d'une résidence d'habitation de 62 logements destinés à la vente, pour une surface de plancher totale créée de 4276,85 m<sup>2</sup> et composée de :
  - 3 bâtiments collectifs de 14 logements de type 2,3 et 4,
  - 4 bâtiments de 5 maisons individuelles de type 4 et 5,
- La réalisation de 99 places de parking et d'une voirie centrale,
- Sur un terrain situé 3 rue Jean Fourment à LESPARRE-MÉDOC (33340), parcelles cadastrées AC 203, 151, 217, d'une superficie totale de 9749 m<sup>2</sup>,

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles R 111-2 et R 111-5,

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

Vu la délibération du conseil municipal en date du 21/12/2023 fixant les tarifs du service assainissement collectif de la commune de Lesparre-Médoc,

Vu l'arrêté Préfectoral N°75-2024-0499 du 25/04/2024, portant prescription et attribution d'un diagnostic d'archéologie préventive,

Vu l'avis d'ENEDIS en date du 19/03/2024, stipulant qu'une extension de réseau est nécessaire pour raccorder le projet à la puissance souhaitée de 429 KVA triphasé,

Vu l'avis favorable avec prescriptions des services techniques de la ville de Lesparre-Médoc en date du 21/03/2024,

Vu l'avis favorable avec prescriptions du service régies eau-assainissement de la ville de Lesparre-Médoc en date du 12/04/2024,

Vu la consultation du SMICOTOM en date du 13/03/2024,

Vu l'avis favorable avec prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) de la Gironde relatif à la protection contre l'incendie du site projeté, en date du 15/04/2024,

Considérant qu'en raison de la nature et de leur importance, les travaux envisagés sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique et notamment des vestiges du bourg ancien de Saint-Trélody ;

Considérant qu'il est nécessaire de mettre en évidence et de caractériser la nature, l'étendue et le degré de conservation des vestiges archéologiques éventuellement présents afin de déterminer le type des mesures dont ils doivent faire l'objet ;

Considérant également que l'article R 111-2 prévoit que : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.* »

Considérant que la sécurité incendie du projet doit être assurée, et qu'un accord sur ce principe a été donné par les services du SDIS sous réserve de la mise en œuvre de prescriptions spéciales,

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 ci-dessous énoncées.

### **ARTICLE 2** :

**Diagnostic archéologique** : les dispositions de l'arrêté Préfectoral susvisé devront être respectées. A cet effet, un diagnostic archéologique sera réalisé sur le terrain sur maîtrise d'ouvrage de l'Institut National de Recherches Archéologiques Préventives (INRAP) et portera sur une superficie de 9749 m<sup>2</sup>. L'exécution de ces prescriptions est un préalable à la réalisation du projet.

**Sur la sécurité incendie du projet** : les prescriptions figurant sur l'avis du SDIS concernant la défense incendie du projet et annexé à la présente décision devront être respectées.

**Sur la Défense Extérieure Contre Incendie (DECI)** : le projet implique obligatoirement la création d'un nouvel hydrant en domaine privé à la charge du pétitionnaire. Cet hydrant DN 100 mm conforme à la norme NF S 62-200 de juin 2019 devra être implanté à l'entrée du site afin de garantir une couverture minimale de 200 mètres et devra fournir un débit de 60 m<sup>3</sup> / h sous une pression dynamique de 1 bar.

Il conviendra de se rapprocher du service régies eau-assainissement de la ville de Lesparre Médoc pour la mise en œuvre de ces dispositions dans les règles de l'art.

**Sur les accès** : l'accès à la parcelle sera réalisé sur la limite du domaine public communal de la rue Jean Fourment. Lors de la réalisation de ces travaux, le pétitionnaire devra veiller à ne pas détériorer les réseaux en place sur et sous le trottoir existant. Les éventuelles dégradations seront, après constatation des services techniques de la ville de Lesparre Médoc, à la charge du pétitionnaire.

Le raccordement sur la voirie devra se faire sans modifier le mobilier existant.

Les éventuelles modifications de l'existant sur le domaine public communal seront à la charge du pétitionnaire.

**Sur le réseau d'eaux pluviales** : l'écoulement des eaux pluviales sur le domaine public ne devra pas être modifié. L'altimétrie du fil d'eau existant devra être conservée. Une demande de permission de voirie devra être formulée pour la réalisation d'un passage surbaissé ainsi que pour la réalisation d'un busage EP.

**Sur le raccordement d'eau potable** : une note de calcul hydraulique relative à la demande d'adduction d'eau potable du projet (débit et pression) sera obligatoirement à fournir au service Régie eau et assainissement afin de définir le calibre du futur poste de comptage général situé en limite de domaine Privé-Public.

**Sur le raccordement au réseau d'assainissement collectif** : en cas de nécessité d'un poste de refoulement en domaine privé, une note de calcul hydraulique relative au dimensionnement de l'ouvrage sera réalisée afin d'assurer la pérennité du système de relevage.

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 « habitats collectifs » T1 soit 1 PAC / habitation et du type « habitats regroupés > 10 habitations » soit ½ PAC / logements correspondant à un montant total de 78 000 € TTC.

Les coffrets des réseaux secs devront être positionnés sur la limite séparative.

**Sur le raccordement au réseau Public d'électricité** : pour raccorder ce projet au réseau public de distribution d'électricité sur la puissance souhaitée de 429 KVA triphasé une extension de réseau et la mise en place d'un ou plusieurs poste(s) de distribution publique sur le terrain d'assiette de l'opération sont nécessaires. Le Maître d'ouvrage devra se rapprocher d'ENEDIS afin de définir l'emplacement de ces postes de transformation et le cheminement intérieur du réseau HTA nécessaire à son raccordement. Cette opération est à la charge du demandeur (Article 29 de la loi N°2023-175 du 10/03/2023)

**Sur l'aspect des constructions** : le projet veillera à respecter les dispositions de l'article Ud 11 à savoir

- Alinéa B.2 « les couleurs des enduits et peintures employées en façade des constructions destinées à l'habitation seront de **teinte pierre de Gironde** »,
- Alinéa C.1 « les toitures principales des constructions sont à deux pentes minimum, inclinées à **37 % maximum** »,
- Alinéa C.4 « pour les constructions destinées à l'habitation (y compris les dépendances), la couverture des toitures en pente devra être réalisée en **tuile canal, romane ou similaire, de couleur terre cuite naturelle**. Elles peuvent aussi être couvertes en ardoise si elles sont proches d'un bâtiment existant couvert avec ce matériau. »

Fait à Lesparre Médoc, le 31 mai 2024

Le Maire  
Bernard GUIRAUD



NOTA :

1. La puissance de raccordement électrique sur laquelle ce dossier a été instruit est de **429 kVA triphasé**.
2. 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.
3. 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'État 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 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](http://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.