



# ARRETE ACCORDANT UN PERMIS DE CONSTRUIRE AVEC PRESCRIPTIONS

DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

## DOSSIER N° PC 033 240 24 S 0013

Déposé complet le 12/03/2024

**De** M . Florian DEJEANS  
**Domicilié(e)** 5 rue du 11 novembre  
33340 COUQUEQUES  
**Pour** Construction de 3 bâtiments  
d'habitation  
**Sur un terrain sis** 59 route de Bordeaux  
33340 – LESPARRE MÉDOC  
Cadastré AE 059 et 050

## SURFACE DE PLANCHER

**Existante** : 92.55 m<sup>2</sup>

**Créée** : 331.61 m<sup>2</sup>

**Démolie** : 0 m<sup>2</sup>

Le Maire de LESPARRE-MÉDOC,

Vu la demande de permis de construire présentée le 12/03/2024, par M. Florian DEJEANS domicilié 5 rue du 11 novembre à COUQUEQUES (33340), et enregistrée par la mairie de LESPARRE-MÉDOC sous le numéro PC 033 240 24 S 0013,

Vu l'objet de la demande :

- Pour la construction de 3 bâtiments d'habitation d'un total de 5 logements, pour une surface de plancher totale créée de 331.61 m<sup>2</sup> et composés comme suivant :
  - D'une maison individuelle de type 5 avec piscine à destination de résidence principale,
  - D'une maison individuelle de type 4 à destination locative,
  - D'un bâtiment de 3 logements individuels en bande de type 2 à destination locative,
- La réalisation de 12 places de stationnement et d'une voirie interne,
- Sur un terrain situé 59 route de Bordeaux à LESPARRE-MÉDOC (33340), parcelles cadastrées AE 59 – 50, d'une superficie totale de 4520 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 Uf,

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 la consultation du SMICOTOM en date du 20/03/2024,

Vu l'avis d'ENEDIS en date du 02/04/2024, stipulant qu'une extension de réseau est nécessaire pour raccorder le projet à la puissance de 45 KVA triphasé,

Vu l'avis défavorable du Centre Routier Départemental du Médoc en date du 05/04/2024 en particulier concernant la modification de l'accès à la parcelle ne permettant pas de garantir la sécurité publique,

Vu l'avis favorable du service régies eau-assainissement de la ville de Lesparre-Médoc en date du 20/04/2024,

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 15/05/2024,

**Considérant** d'une part que l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme 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.* » et d'autre part que l'article Uf 3 du PLU susvisé prévoit dans son second alinéa que : « *Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic* »

**Considérant** que l'accès au terrain d'assiette du projet s'effectue directement sur une route Départementale dont le trafic est relativement dense,

**Considérant** que le projet prévoit de modifier l'accès à la parcelle entraînant ainsi un débouché des véhicules directement sur la voie cyclable avec une visibilité limitée pouvant engendrer un risque pour la sécurité publique,

**Considérant** également que l'accès existant répond à cette exigence de sécurité en prévoyant une voie d'insertion plus longue et une visibilité plus dégagée sur les flux de circulation (cycle et route),

**Considérant** enfin 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** :

**Sur l'accès à la parcelle et la voirie** : Pour des raisons de sécurité publique, la desserte de la parcelle devra se faire par l'accès existant sur la route de Bordeaux.

Lors de la réalisation des travaux le pétitionnaire devra veiller à ne pas détériorer les réseaux en place sur et sous le trottoir ou l'accotement existant. Les éventuelles dégradations seront après constatation des services techniques de la ville, à la charge du pétitionnaire. Le raccordement sur la voirie devra se faire sans modifier l'existant.

**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 le raccordement au réseau Public d'électricité** : Pour raccorder ce projet au réseau public de distribution d'électricité sur la puissance de 45 kVA triphasé une extension de réseau est nécessaire. Conformément à l'article 29 de la loi N°2023-175 du 10/03/2023 cette opération est à la charge du demandeur.

**Sur le traitement des eaux pluviales** : Conformément à l'article Uf 4 alinéa 3 du PLU : « [...] 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 prévues à cet effet. »

Fait à Lesparre Médoc, le 04/06/2024

Le Maire

Bernard GUIRAUD



### NOTA :

1. 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 et habitat regroupé » soit 1 PAC / habitation correspondant à un montant total de 7 500 € TTC €.
2. La puissance de raccordement électrique sur laquelle ce dossier a été instruit est de **45 kVA triphasé**.
3. 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.
4. 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 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.