

ARRETE DE RETRAIT D'UNE DECISION DE REFUS ET ACCORDANT AVEC PRESCRIPTIONS UN PERMIS DE CONSTRUIRE MAISON INDIVIDUELLE (PCMI)

DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DOSSIER N° PC 033 240 24 S 0034

Déposé le 18/09/2024

De M.Dorian CARRON

Domiciliée 15 chemin de Fongrouse
33340 – LESPARRE MÉDOC

Pour Construction d'une maison d'habitation

Sur un terrain sis Chemin de Fongrouse
33340 – LESPARRE MÉDOC
Cadastré AV 836 - 837**SURFACE DE PLANCHER**Existante : 0 m²Créée : 178 m²Démolie : 0 m²

Le Maire de LESPARRE-MÉDOC,

Vu la demande de permis de construire présentée le 18/09/2024 par M. Dorian CARRON demeurant 15 chemin de Fongrouse à LESPARRE MÉDOC (33340), et enregistrée par la mairie de LESPARRE-MÉDOC sous le numéro PC 033 240 24 S 0034,

Vu l'objet de la demande :

- La construction d'une maison d'habitation, d'une surface de plancher créée de 178 m²,
- Sur un terrain situé Chemin de Fongrouse à LESPARRE-MÉDOC (33340), parcelles cadastrées AV 836 et AV 837 d'une superficie totale de 2510 m²,

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le code des relations entre le public et l'administration et notamment son article L.243-3,

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

Vu l'arrêté municipal n° URBA/2024/202 en date du 12/11/2024 portant refus du permis de construire n° PC 033 240 24 S 0034 susvisé,

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'avis favorable du SMICOTOM en date du 27/09/2024,

Vu l'avis favorable d'ENEDIS en date du 27/09/2024,

Vu l'avis favorable des services techniques de la ville de Lesparre-Médoc en date du 27/09/2024,

Vu l'avis favorable avec prescriptions du service régies eau-assainissement de la ville de Lesparre-Médoc en date du 25/10/2024,

Considérant que l'arrêté n° URB/2024/202 susvisé refusant le permis de construire n° PC 03324024S0034 déposé par M CARRON a été pris au motif que : « le projet est situé en zone Uf et N du PLU susvisé et qu'il ressort des pièces du dossier que l'implantation de l'habitation est envisagée à cheval sur ces deux zones » et que « conformément aux articles N1 et N2 du PLU susvisé, les nouvelles constructions telles que les maisons d'habitation sont interdites »,

Considérant qu'au regard des pièces du dossier, le projet tel que présenté dans la demande de permis de construire susvisée est en réalité situé en limite de la zone Uf du plan local d'urbanisme en vigueur sans empiéter sur la zone N et qu'il n'y avait donc pas lieu de faire application des articles N1 et N2 de la zone N du PLU,

Considérant par conséquent que la décision de refus susvisée basée sur une mauvaise interprétation des cartes de zonage, est entachée d'illégalité puisque fondée sur une réglementation non applicable au projet tel que décrit dans la demande de permis de construire,

Considérant également que l'article L.243-3 du Code des Relations entre le Public et l'Administration dispose que : « L'administration peut retirer un acte réglementaire ou un acte non réglementaire non créateur de droits que s'il est illégal si le retrait intervient dans le délai de quatre mois suivant son édicton »,

Considérant qu'une décision de refus d'un permis de construire n'est pas créateur de droit au profit du pétitionnaire,

Considérant qu'au regard de ce qui précède, ces éléments justifient qu'il soit procédé au retrait de la décision de refus du permis de construire en date du 12/11/2024 et qu'il convient de formuler une nouvelle décision,

ARRÊTE

ARTICLE 1 : Le permis de construire est **ACCORDE** pour le projet décrit dans la demande susvisée sous réserve du strict respect des prescriptions énoncées à l'article 2.

ARTICLE 2 : Le pétitionnaire devra veiller au respect des prescriptions ci-dessous énoncées :

Sur la voirie : L'accès à la parcelle devra être réalisé sur la limite du domaine public communal du chemin de Fongrouse. 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 pluviale : L'écoulement des eaux pluviales sur le domaine public ne devra pas être modifié. L'altimétrie du fil d'eau existant devra être conservée. Le cas échéant, une demande de permission de voirie devra être formulée pour la réalisation d'un busage sur fossé

Sur le raccordement aux réseaux : Les coffrets des réseaux secs devront être positionnés sur la limite séparative.

Accès à la fourniture électrique : conformément à l'avis ENEDIS susvisé, pour raccorder ce projet au réseau public de distribution d'électricité une extension de réseau est nécessaire. Cette opération sera à la charge du demandeur.

Les prescriptions de la régie de l'eau et de l'assainissement devront être respectées. A ce titre :

Raccordement au réseau d'eau potable : Le projet devra être raccordé au réseau public d'adduction d'eau potable par le branchement existant **situé côté nord** du terrain en limite de domaine public-privé et non ouest comme indiqué sur le plan de masse.

Raccordement au réseau d'assainissement : Le projet devra être raccordé au réseau d'assainissement par le branchement existant **situé côté nord** du terrain en limite de domaine public-privé et non ouest comme indiqué sur le plan de masse.

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 14 novembre 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 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'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. 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