

ARRETE ACCORDANT UN PERMIS DE CONSTRUIRE MAISON INDIVIDUELLE AVEC PRESCRIPTIONS

DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DOSSIER N° PC 033 240 24 S 0041

Déposé complet le 17/10/2024

De Monsieur PICHONNEAU Alain

Domicilié(e) 45 rue Calixte Camelle
33130 – BEGLES

Pour La construction d'une maison
d'habitation

Sur un terrain sis Rue André Bernard – Lot J
33340 – LESPARRE MÉDOC
Cadastré AC 560

SURFACE DE PLANCHER

Existante : 0 m²

Créée : 106.46 m²

Démolie : 0 m²

Le Maire de LESPARRE-MÉDOC,

Vu la demande de permis de construire présentée le 17/10/2024, par Monsieur PICHONNEAU Alain, demeurant 45 rue Calixte Camelle à BEGLES (33130), et enregistrée par la mairie de LESPARRE-MÉDOC sous le numéro PC 033 240 24 S 0041,

Vu l'objet de la demande :

- La construction d'une maison d'habitation type T4, d'une surface de plancher créée de 106.46m²,
- Sur un terrain situé rue André Bernard – Lot J à LESPARRE-MÉDOC (33340), parcelle cadastrée AC 560 d'une superficie de 751 m²,

Vu le code de l'urbanisme,

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'avis favorable du SMICOTOM en date du 31/10/2024,

Vu l'avis favorable d'ENEDIS en date du 21/10/2024,

Vu l'avis favorable des services techniques de la ville de Lesparre-Médoc en date du 29/10/2024,

Vu l'avis favorable du service régies eau-assainissement de la ville de Lesparre-Médoc en date du 21/11/2024,

Considérant que l'article Ud 3, alinéa 3 du PLU susvisé dispose que : « *Aucune bande d'accès ou servitude ne devra avoir une largeur inférieure à 4 mètres.* » alors même que le projet prévoit un accès de 3.42m,

Considérant que l'article Ud 7 sur l'implantation des constructions par rapport au limites séparatives, alinéa B, du PLU susvisé dispose que : « *Au-delà d'une profondeur de 20m mesurés depuis la limite d'emprise des voies : La distance comptée horizontalement du bâtiment au point des limites séparatives qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres [...]* »,

Considérant qu'il ressort des pièces du dossier, que le projet prévoit une implantation de la construction à 3 mètres de la limite séparative depuis la façade du bâtiment, sans prise en compte des débords de toiture alors que ces derniers devraient l'être ;

Considérant que l'article Ud 11, alinéa C.4 du PLU susvisé dispose que : « *Pour les constructions destinées à l'habitation (y compris les dépendances), la couverture des toitures en pentes devra être réalisée en tuile canal, romane ou similaire, de couleur terre cuite naturelle.* », alors même que le projet prévoit des tuiles ton CASTELVIEL,

ARRÊTE

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

ARTICLE 2 :

Le projet devra veiller au respect du règlement de la zone Ud du PLU, et en particulier aux articles 3, 7 et 11, à ce titre :

- L'accès devra avoir une largeur minimum de 4 mètres,
- L'implantation de la maison devra se faire à 3 mètres des limites séparatives, depuis les débords de toiture et non de la façade,
- Les tuiles devront être canal, romane ou similaire, de couleur terre cuite naturelle,

ARTICLE 3 : Pour rappel, le projet devra également veiller au respect de l'article 11 du règlement de la zone Ud du PLU, et en particulier l'alinéa B.2 : « *Les enduits des couleurs et peintures employés en façade des constructions destinées à l'habitation seront de teinte pierre de Gironde.* »

Sur la voirie : L'accès à la parcelle devra être réalisé sur la limite du domaine public communal sur la rue André Bernard. Lors de la réalisation de ces 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 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 le cas échéant. La création d'un nouvel accès devra faire l'objet d'une permission de voirie auprès de la commune.

Sur les réseaux :

- **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 est nécessaire en cas de réalisation d'un passage surbaissé. Les coffrets des réseaux secs devront être positionnés sur la limite séparative avec le domaine public du côté existant.
- **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 5 décembre 2024
Le Maire
Bernard GUIRAUD



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

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.