



ARRETE ACCORDANT UN PERMIS DE CONSTRUIRE MAISON INDIVIDUELLE AVEC PRESCRIPTIONS

DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DOSSIER N° PC 033 240 25 0 0006		SURFACE DE PLANCHER
Déposé le 07/02/2025		Existante : 0 m²
Complété le 10/03/2025		Créée : 112.46 m²
De	Monsieur GRANJA Nicolas Madame BARBE Emilie	Démolie : 0 m²
Domicilié(e)	Château Clarke 33480 – LISTRAC MÉDOC	
Pour	Construction maison d'habitation avec garage attenant	
Sur un terrain sis	17 bis rue André Bernard 33340 – LESPARRE MÉDOC Cadastré AC 558	

Le Maire de LESPARRE-MÉDOC,

Vu la demande de permis de construire présentée le 07/02/2025, et complétée le 10/03/2025 par Monsieur GRANJA Nicolas et Madame BARBE Emilie, domiciliés Château Clarke à Lustrac Médoc (33480), et enregistrée par la mairie de LESPARRE-MÉDOC sous le numéro PC 033 240 25 0 0006,

Vu l'objet de la demande :

- La construction d'une maison d'habitation type T4 avec garage, d'une surface de plancher créée de 112.46m²,
- Sur un terrain situé 17 bis rue André Bernard à LESPARRE-MÉDOC (33340), parcelle cadastrée AC 558 d'une superficie de 747 m²,

Vu le code de l'urbanisme, et notamment son article R. 111-2,

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 19/12/2024 fixant les tarifs du service assainissement collectif de la commune de Lesparre-Médoc,

Vu la déclaration préalable n° DP 033 240 22 S 0110 en date du 03/11/2022, accordant la division parcellaire de la parcelle AC 420 en dix lots à bâtir,

Vu l'avis favorable d'ENEDIS en date du 18/02/2025,

Vu la consultation du SMICOTOM en date du 21/02/2025,

Vu l'avis favorable des services techniques de la ville de Lesparre-Médoc en date du 18/02/2025,

Vu l'avis favorable du service régies eau-assainissement de la ville de Lesparre-Médoc en date du 19/02/2025,

Vu les pièces complémentaires en date du 10/03/2025,

Considérant que l'article Ud 11, alinéa B.2 du PLU susvisé dispose que : « *Les couleurs des enduits et peintures employés en façade des constructions destinées à l'habitation seront de teinte pierre de Gironde.* », alors même que le projet prévoit un enduit de « ton blanc de la côte »,

Considérant que l'article Ud 3, alinéa 4 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 3.00 mètres de large.

Considérant que l'article Ud 13 dispose que « [...] *Un cercle de diamètre de 12m devra être libre de toute construction dans les jardins privés [...]* », alors même que l'implantation de la construction telle que définie au projet ne permet pas de dégager cet espace libre,

Considérant par conséquent que le projet en l'état ne respecte pas les dispositions susvisées,

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

Considérant que les modifications à apporter au projet pour satisfaire au règlement du PLU restent mineures et que l'unité foncière dispose de l'espace suffisant pour accueillir la construction dans le respect de l'article Ud 13 si son implantation est ajustée,

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 énoncées à l'article 2. Les recommandations figurant à l'article 3 devront également être respectées.

ARTICLE 2 : Le projet devra veiller au respect du règlement de la zone Ud du PLU, et en particulier :

- Article 13, à ce titre la maison devra être **implantée à 7.03 mètres** de voie publique au lieu de 5.03 mètres comme indiqué dans le projet afin de respecter le cercle de 12 mètres de diamètre libre de construction imposé par le règlement.
- Article 3, alinéa 4, le chemin d'accès devra avoir **une largeur au moins égale à 4 mètres**,
- Article 11 alinéa B.2, à ce titre **l'enduit de la construction devra être de teinte pierre de Gironde**,

ARTICLE 3 :

Sur l'aspect extérieur des constructions : Le projet devra veiller au respect de l'article 11 du règlement de la zone Ud du PLU, et en particulier :

- 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.* »

Sur la voirie : L'accès à la parcelle devra être réalisé sur la limite du domaine public communal rue André Bernard. Les éventuelles dégradations seront, après constatation des services techniques de la ville de Lesparre Médoc, à la charge du pétitionnaire. L'accès à la voirie devra se faire sans modifier le mobilier existant. Le cas échéant, les éventuelles modifications 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 :** 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-privé.
- **L'assainissement collectif :** conformément à la délibération du 19/12/2024 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 11 avril 2025



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'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. 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