

ARRETE ACCORDANT UN PERMIS DE CONSTRUIRE AVEC PRESCRIPTIONS

DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DOSSIER N° PC 033 240 25 0 0022

Déposé le 11/07/2025
Complété le 05/08/2025

De SCI TANIKEL
Représenté par M. Patrick BEY

Domiciliés 12 route du Moulin
33112 SAINT LAURENT DE MEDOC

Pour Rénovation d'une maison existante et
division de l'habitation en 2 logements
locatifs

Sur un terrain sis 24 rue du Docteur Bos
33340 LESPARRE MEDOC
Cadastré AK 641

SURFACE DE PLANCHER

Existante : 104 m²

Créée : 0 m²

Démolie : 0 m²

Le Maire de LESPARRE-MÉDOC,

Vu la demande de permis de construire présentée le 11/07/2025 et complétée le 05/08/2025, par la SCI TANIKEL représentée par M. Patrick BEY, domiciliée 12 route du Moulin 33112 SAINT LAURENT DE MEDOC, et enregistrée par la mairie de LESPARRE-MÉDOC sous le numéro PC 033 240 25 0 0022,

Vu l'objet de la demande :

- La rénovation d'une maison existante,
- La division de l'habitation en 2 logements locatifs de type T2,
- Sur un immeuble situé 24 rue du Docteur Bos à Lesparre Médoc (33340), parcelle cadastrée AK 641,

Vu le code de l'urbanisme, et notamment son article R. 425-1,

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

Vu la délibération numéro 507 du conseil municipal du 27/09/2018, instaurant le permis de diviser,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 01/07/2025 fixant les tarifs du service assainissement collectif de la commune de Lesparre-Médoc,

Vu l'avis favorable d'ENEDIS en date du 18/07/2025,

Vu l'avis favorable du service régies eau-assainissement de la ville de Lesparre-Médoc en date du 28/07/2025,

Vu l'avis du SMICOTOM en date du 31/07/2025,

Vu l'avis favorable avec prescription du Service Habitat et Propriétés Foncières de la commune de Lesparre Médoc en date du 21/08/2025, sur le projet de division immobilière,

Vu l'accord assorti de prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 10/09/2025,

Vu les pièces complémentaires en date du 05/08/2025,

Considérant d'une part que l'article R 425-1 du code de l'urbanisme prévoit que « Lorsque le projet est situé dans les abords des monuments historiques, le permis de construire, le permis d'aménager, le permis de démolir ou la décision prise sur la déclaration préalable tient lieu de l'autorisation prévue à l'article L. 621-32 du code du patrimoine si l'architecte des Bâtiments de France a donné son accord, le cas échéant assorti de prescriptions motivées, ou son avis pour les projets mentionnés à l'article L. 632-2-1 du code du patrimoine. »,

Considérant que le projet, est situé dans le périmètre de protection d'un monument historique « La Tour de l'Honneur » et dans le champ de visibilité de cet édifice, il est donc soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France en application de l'article R-425-1 du code de l'urbanisme,

Considérant que l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France susvisé dispose que : « Ce projet, en l'état, est de nature à porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur du ou des monuments historiques ou des abords. Il peut cependant y être remédié. L'Architecte des Bâtiments de France **donne par conséquent son accord assorti de prescriptions.** »

Considérant d'autre part que comme visé dans l'avis du service habitat sur le projet de division immobilière, que l'article R 1331-30 du Code de Santé Publique dispose que « le cabinet d'aisance ne communique pas avec la cuisine, à moins que le logement ne comporte qu'une seule pièce de vie [...] », alors même que le projet prévoit une distribution intérieure avec communication directe des WC avec la cuisine pour le logement A,

Considérant également que l'article Ua 11, alinéas B.2 et C.4 du PLU susvisé disposent que :

- « B.2 : Les couleurs des enduits et peintures employées en façade des constructions destinées à l'habitation seront de teinte pierre de Gironde,
- C.4 : 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. »,

alors même qu'il ressort des pièces du dossier que le projet prévoit une couverture avec des tuiles plates Marseille et d'autre part une couleur d'enduit de façade teinte pierre claire, contrevenant aux dispositions susvisées,

Considérant qu'aux termes de l'article R111-27 du code de l'urbanisme « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales »,

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.

ARTICLE 2 :

Conformément à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France :

- « La couverture est en tuile de teinte rouge vieilli,
- Les ouvrages de récupérations des eaux pluviales sont en zinc,
- Les avant-toits sont de finition simple, sans bandeau et sans sous-face en PVC (voliges sur chevrons),
- Les volets sont conservés et restaurés si leur état le permet ou remplacés par des volets identiques en bois à lames (planches) verticales,
- La porte de garage est de modèle simple à lames verticales. »

Le projet devra veiller au respect du règlement de la zone Ua du PLU, et en particulier à l'article 11, à ce titre :

- Alinéa B.2 : L'enduit de l'habitation devra être de teinte pierre de Gironde
- Alinéa C.4 : Les tuiles devront être de type canal, romane ou similaire.

La distribution intérieure du logement A devra satisfaire aux dispositions de l'article R1331-30 du Code de Santé Publique et à ce titre les cabinets d'aisances ne devront pas communiquer directement avec la cuisine (une cloison séparative entre les sanitaires et la chambre peut permettre d'y satisfaire).

ARTICLE 3 :

Sur les réseaux :

- L'assainissement collectif : conformément à la délibération du 01/07/2025 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 « Habit groupé inférieur à 10 habitations » soit 1 PAC / habitation créée correspondant à un montant total de 1500€ TTC.

Fait à Lesparre Médoc, le 17 septembre 2025
Le Maire
Bernard GUIRAUD



NOTA :

1. 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.
2. 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.