

ARRETE DE NON OPPOSITION AVEC PRESCRIPTIONS A UNE DECLARATION PREALABLE DE TRAVAUX

DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DOSSIER N° DP0332402500017

Déposé le 19/02/2025

De Madame SIMONOU Barbara
Monsieur SAINT-MARTIN Vincent

Domicilié(e) 3 chemin de Farizeau
33670 – SADIRAC

Pour Changement de destination de
locaux commerciaux en 6
habitations

Sur un terrain 4 Rue de Saint Exupéry
sis 33340 – LESPARRÉ MEDOC
Cadastré AK 678

SURFACE DE PLANCHER**Existante** : 320 m²**Créée par changement de destination** : 320 m²**Supprimée par changement de destination** : 320 m²

Le Maire de LESPARRÉ-MÉDOC,

Vu la déclaration préalable de travaux présentée le 19/02/2025, par Madame SIMONOU Barbara et Monsieur SAINT-MARTIN Vincent demeurant 3 chemin de Farizeau à SADIRAC (33670), et enregistrée par la mairie de LESPARRÉ-MÉDOC sous le numéro DP0332402500017,

Vu l'objet de la demande :

- Pour le changement de destination de locaux commerciaux en 6 logements,
- Sur un terrain situé 4 Rue de Saint Exupéry 33340 Lesparre-médoc, parcelle cadastrée AK 678,

Vu le code de l'urbanisme,

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

Vu le code de la Santé Publique, et notamment son article R. 1330-30,

Vu le code de la construction et de l'habitation, et notamment son article L 126-18,

Vu la délibération numéro 507 du Conseil Municipal du 27 septembre 2018, instaurant le permis de diviser,

Vu l'avis avec prescription du service Habitat et Propriétés Foncières en date du 25/02/2025,

Vu la consultation de l'Architecte des Bâtiment de France en date du 24/02/2025,

Considérant que l'article L 126-18 du Code de la construction et de l'habitation précise que d'une part, le maire peut refuser ou soumettre à conditions l'autorisation de création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant (permis de diviser), lorsque les locaux à usage d'habitation créés sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité des occupants et à la salubrité publique ; et que d'autre part « *Lorsque les opérations de division définies au présent article requièrent une autorisation d'urbanisme, celle-ci tient lieu d'autorisation de division [...]* » ;

Considérant que l'avis du service Habitat et Propriétés Foncière susvisé dispose que pour satisfaire à la réglementation en matière de locaux d'habitation, et en particulier à l'article R. 1330 -30 du code de santé publique, le projet de division doit faire l'objet d'une prescription,

ARRÊTE

ARTICLE 1 : Il n'est pas fait opposition à la déclaration préalable susvisée, sous réserve du strict respect de la prescription énoncée à l'article 2.

ARTICLE 2 : « *Les cabinets d'aisances des logements de plus d'une pièce principale, ne devront pas communiquer directement avec les cuisines.* »

Fait à Lesparre Médoc, le 28 mars 2025
Le Maire
Bernard GUIRAUD



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



NOTA :

1. 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 TRESOR.
2. 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 (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.