

ARRETE DE NON OPPOSITION AVEC PRESCRIPTIONS A UNE DECLARATION PREALABLE DE TRAVAUX DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DOSSIER N° DP0332402500034

Déposé le 28/03/2025

Complété le 20/05/2025

De Monsieur PHAM Dimitry

Domicilié(e) 148 rue Billaudel
33800 – BORDEAUX

Pour Rénovation grange et création de trois appartements

Sur un terrain sis 9 rue Jean Jacques Rousseau
33340 – LESPARRE MEDOC

Cadastré AK 107

SURFACE DE PLANCHER**Existante :**

- Logement : 120m²
- Artisanat et commerce de détail : 80m²
- Entrepôt : 90m²

Créée :

- Entrepôt : 50m²

Démolie : 0 m²

Le Maire de LESPARRE-MÉDOC,

Vu la déclaration préalable de travaux présentée le 28/03/2025, et complétée le 20/05/2025, par Monsieur Pham Dimitry demeurant 148 rue Billaudel 33800 Bordeaux, et enregistrée par la mairie de LESPARRE-MEDOC sous le numéro DP0332402500034,

Vu l'objet de la demande :

- Pour la rénovation de l'immeuble principal mixte commerce/habitation avec :
 - La division du logement en R+1 conduisant à la création de 2 logements supplémentaires,
 - Le changement des menuiseries,
 - L'installation d'une fenêtre de toit en remplacement du puits de lumière,
 - Le ravalement de la façade arrière de l'immeuble.
- Pour la remise en état de la grange située en fond de parcelle avec :
 - L'aménagement d'un étage entraînant une surface de plancher de créée de 50m²,
 - Le changement des menuiseries,
 - Le réfection de la toiture.
- Sur un terrain situé 9 rue Jean Jacques Rousseau 33340 Lesparre-médoc, parcelle cadastrée AK 107,

Vu le code de l'urbanisme,

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

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 délibération numéro 507 du conseil municipal du 27 septembre 2018, instaurant le permis de diviser,

Vu l'avis favorable du Service Habitat et Propriétés Foncières de la commune de Lesparre Médoc en date du 31/03/2025, sur le projet de division immobilière,

Vu l'avis favorable d'ENEDIS en date du 01/04/2025,

Vu l'avis du SMICOTOM en date du 11/04/2025,

Vu l'avis favorable du service régies eau-assainissement de la ville de Lesparre-Médoc en date du 17/04/2025,

Vu l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 11/06/2025,

Vu l'avis favorable des services techniques de la ville de Lesparre-Médoc en date du 28/04/2025,

Vu les pièces complémentaires en date du 20/05/2025,

Considérant 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 « 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 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 »,

ARRÊTE

ARTICLE 1 : Il n'est pas fait opposition à la déclaration préalable susvisée, **sous réserve du strict respect des prescriptions contenues dans l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France** annexé à la présente décision.

ARTICLE 2 :

Sur la voirie : L'accès à la parcelle devra être réalisé sur la limite du domaine public communal Impasse du Palais de Justice. 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. 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 « réaménagement d'un immeuble » soit 1 PAC/local artisanal, ½ PAC/T1 et 1PAC/T2 correspondant à un montant total de 3750€ TTC.**



Fait à Lesparre Médoc, le 20 juin 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 36 kVA monophasé.
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 TRESOR.
3. 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'Etat. 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.