

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

DOSSIER N° DP 033 240 25 S 0002

Déposé le 14/01/2025

De Monsieur THORE Sylvain

Domicilié(e) 1 Route de Roussina
Lieu-dit « Le Fournas »
33250 – SAINT SAUVEUR

Pour Travaux de rénovation et de division
d'un immeuble

Sur un terrain 11 rue Jean Jacques Rousseau
sis 33340 – LESPARRE MEDOC
Cadastré AK 106

SURFACE DE PLANCHER**Existante** : - m²**Créée** : 0 m²**Démolie** : 0 m²

Le Maire de LESPARRE-MÉDOC,

Vu la déclaration préalable de travaux présentée le 14/01/2025, par Monsieur THORE Sylvain domicilié 1 route de Roussina à Saint Sauveur (33250), et enregistrée par la mairie de LESPARRE-MEDOC sous le numéro DP 033 240 25 S 0002,

Vu l'objet de la demande :

- Pour la rénovation d'un immeuble avec : réfection de la toiture, changement des huisseries et ravalement de la façade,
- Pour la division d'un immeuble existant composé d'un logement et d'un local commercial conduisant à la création de 3 logements supplémentaires,
- Sur un terrain situé 11 rue Jean Jacques Rousseau à Lesparre Médoc (33340), parcelle cadastrée AK 106,

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé en conseil municipal le 10 juillet 2017, notamment les règlements 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 l'avis du SMICOTOM en date du 23/01/2025,

Vu l'avis favorable du Service Habitat et Propriétés Foncières de la commune de Lesparre Médoc en date du 31/01/2025, sur le projet de division immobilière,

Vu l'avis favorable du service régies eau-assainissement de la ville de Lesparre-Médoc en date du 04/02/2025,

Vu l'avis conforme de l'architecte des Bâtiments de France en date du 13/02/2025,

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 respect des prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France ci-dessous énoncées à l'article 2.

ARTICLE 2 :

« IMMEUBLE RUE JEAN-JACQUES ROUSSEAU :

- L'enduit existant est déposé intégralement.
- Les pierres détériorées sont remplacées ' en tiroir ', en pleine masse dans l'épaisseur des tableaux, avec des blocs de même dureté, texture et coloration que le parement existant. Une patine d'uniformisation est réalisée dans le but d'harmoniser les pierres neuves avec les parements anciens.
- Le nettoyage de la pierre est effectué avec des méthodes douces n'altérant pas la pellicule de calcin des

parements (hydrogommage à la micro-fine et à faible pression). Les modénatures sculptées sont conservées et restaurées.

- Le rejointoiement est effectué 'en recherche' : seuls les joints dégradés sont refaits, les joints anciens intacts étant conservés.

- Le garde-corps du balcon est maintenu et restauré, il est de teinte noire de fumée ou canon de fusil.

- Les trois fenêtres du premier étage sont en bois à 2 vantaux 'ouvrant à la française' et dotées de petits bois chanfreinés délimitant 3 carreaux de proportion verticale par vantail.

- Les trois baies du rez-de-chaussée sont recoupées de vantaux égaux de dimensions d'une porte traditionnelle (vantaux alignés avec ceux des fenêtres du premier étage), et avec un panneautage plein en partie inférieure.

- Les menuiseries sont de couleur claire : gris clair (RAL 7035 ou équivalent) ou blanc cassé (RAL 9002 ou équivalent).

IMMEUBLE IMPASSE DU PALAIS DE JUSTICE :

- La couverture est en tuiles canal : utiliser des tuiles de récupération pour le couvert.

- Le parti de restauration de la façade doit être déterminé en fonction de la nature du parement d'origine : les ouvrages en pierre de taille sont conservés, restaurés et maintenus apparents sans enduit, les parements en maçonnerie de moellons de pierre sont enduits de façon couvrante, par un enduit à la chaux.

- Les menuiseries sont de formes, sections, profils des moulures et jets d'eau conformes à des menuiseries traditionnelles.

- Les menuiseries sont de couleur claire : gris clair (RAL 7035 ou équivalent) ou blanc cassé (RAL 9002 ou équivalent).

- La clôture est constituée d'un muret de hauteur limité, de ton 'pierre de Gironde' surmonté ou non d'un barreaudage vertical.

- Le portail est en bois à lames verticales peintes ou à barreaudage vertical. »

ARTICLE 3 :

Sur les réseaux :

- **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 ½ PAC/STUDIO et ½ PAC/T2 correspondant à un montant total de 3000€ TTC.**



Fait à Lesparre Médoc, le 21 février 2025

Le Maire

Bernard GUIRAUD

Pou Le Maire,
L'Adjoint délégué à l'urbanisme
JOEL LAZAUBON

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 "Télerecours 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.