

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 S 0001

Déposé le 17/01/2025

De M.Rachid BENSASSI
Mme Hanane BENSASSI

Domicilié(e) 30 résidence les Alizés
33340 LEPARRE MEDOC

Pour La construction d'une maison
d'habitation et la démolition totale des
bâtiments existants

Sur un terrain sis 1 chemin de Tréman
33340 – LEPARRE MÉDOC
Cadastré BO 78

SURFACE DE PLANCHER**Existante** : 44.39 m²**Créée** : 130.14 m²**Démolie** : 44.39 m²

Le Maire de LEPARRE-MÉDOC,

Vu la demande de permis de construire présentée le 17/01/2025, par M. Rachid BENSASSI et Mme Hanane BENSASSI, demeurant 1 chemin de Tréman à LEPARRE MEDOC (33340), et enregistrée par la mairie de LEPARRE-MÉDOC sous le numéro PC 033 240 25 S 0001,

Vu l'objet de la demande :

- Pour la démolition totale des bâtiments existants, d'une surface de plancher supprimée de 44.39 m²,
- Pour la construction d'une maison d'habitation, d'une surface de plancher créée de 130.14 m²
- Sur un terrain situé 1 chemin de Tréman à LEPARRE-MÉDOC (33340), parcelle cadastrée BO 78 d'une superficie de 2088 m²,

Vu le code de l'urbanisme,

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 consultation des services techniques de la ville de Lesparre-Médoc en date du 22/01/2025,

Vu l'avis favorable du SMICOTOM en date du 23/01/2025,

Vu l'avis d'ENEDIS en date du 23/01/2025,

Vu l'avis du service régies eau-assainissement de la ville de Lesparre-Médoc lequel est favorable sur l'alimentation en eau potable et la défense incendie en date du 30/01/2025, ainsi que sur l'assainissement individuel en date du 27/11/2024,

Vu l'avis avec prescriptions du service SNCF Réseau Infrapôle Aquitaine en date du 11/02/2025,

Considérant que l'article Ud 6-1 du PLU susvisé dispose que : « *Les constructions et installations nouvelles devront être implantées à une distance au moins égale à **5 mètres** mesurés par rapport à la limite d'emprise des voies.* »,

Considérant que le projet prévoit l'implantation du système d'assainissement individuel à 3 m de la voie publique,

Considérant que l'article Ud 11, alinéa C.4 du PLU susvisé dispose que : « *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, de couleur terre cuite **naturelle**.* »,

Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que le projet prévoit une couverture avec des tuiles romane-canal de couleur ton Languedoc claire, contrevenant aux dispositions susvisées,

Considérant que conformément à l'article R111-2 du code de l'urbanisme, « *le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations* ».

Considérant que la parcelle du projet est concernée par la servitude de type T1 grevant les propriétés riveraines des voies ferrées et qu'à ce titre, pour des raisons de sécurité publique, il convient de prendre en compte les prescriptions du service SNCF Réseau Infrapôle Aquitaine.

ARRÊTE

ARTICLE 1 : Le permis de construire **est ACCORDE** pour le projet décrit dans la demande susvisée, sous réserve du strict respect des prescriptions annoncées à l'article 2.

ARTICLE 2 :

Le projet devra veiller au respect du règlement de la zone Ud du PLU, et en particulier aux articles 6-1 et 11C.4, à ce titre :

- Le tertre devra être implanté à 5 m de la limite de la voie publique
- Les tuiles devront être de type canal, romane ou similaire et de couleur terre cuite naturelle

Le projet devra respecter les prescriptions du service SNCF Réseau Infrapôle Aquitaine dans son avis en date du 11/02/2025, joint au présent arrêté. En particulier « *Aucune construction autre qu'un mur de clôture ne peut être établie dans une distance de 2 mètres d'un chemin de fer* ».

ARTICLE 3 :

Sur les réseaux :

- L'assainissement non collectif : il conviendra de respecter les prescriptions techniques visées dans le rapport du SPANC susvisé.

Sur la voirie : L'accès à la voirie devra se faire sans modifier le mobilier existant. Les éventuelles modifications de l'existant 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.



Fait à Lesparre Médoc,
Le 10/02/2025

Le Maire
Bernard GUIRAUD

Pour Le Maire,
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'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