



**ARRETE ACCORDANT
UN PERMIS D'AMENAGER
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

MAIRIE DE PRIGNAC ET MARCAMPS

Demande déposée le 25 novembre 2024 et complétée le 20 décembre 2024	
Par :	Monsieur JEAN-YVES DUHARD
Demeurant à :	6 LES LURZINES 33710 PRIGNAC ET MARCAMPS
Sur un terrain sis à :	les Lurzines 33710 Prignac et Marcamps
Cadastré :	339 C 1071, 339 C 1077, 339 C 1118, 339 C 1121, 339 C 1146
Nature des Travaux :	Création d'un lotissement unilot

N° PA 033 339 24 J0002

Le Maire de Prignac et Marcamps

Vu la demande de permis d'aménager présentée le 25 novembre 2024 par Monsieur JEAN-YVES DUHARD, 6 LES LURZINES 33710 PRIGNAC ET MARCAMPS ;

Vu l'objet de la demande :

- pour la création d'un lotissement unilot ;
- sur un terrain situé les Lurzines 33710 Prignac et Marcamps ;

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 17/12/2015, et notamment le règlement de la zone UB ;

Vu l'arrêté du 27 septembre 2004 portant définition des normes de contenu et de présentation des rapports d'opérations archéologiques ;

Vu l'arrêté préfectoral n°75-2024-1029 du 30 août 2024 portant prescription d'un diagnostic d'archéologie préventive ;

Vu l'avis d'ENEDIS - Autorisation Urbanisme Aquitaine ayant instruit le dossier avec une puissance estimée à 12kVA monophasé en date du 27/11/2024 ;

Vu l'avis du Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau Potable et d'Assainissement du Cubzadai-Fronsadais en date du 13/12/2024 ;

Vu l'avis favorable avec prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 21/01/2025 ;

Vu l'avis favorable avec prescriptions de la Direction Régionale des Affaires Culturelles - Service Régional de l'Archéologie en date du 27/11/2024 ;

Vu les pièces complémentaires en date du 20 décembre 2024 ;

CONSIDERANT que le projet objet de la demande consiste, sur un terrain cadastré C 1071, C 1077, C 1118, C 1121, C 1146 situé Les Lurzines 33710 Prignac et Marcamps, à réaliser un lotissement d'une superficie de 1367 m², de 1 lot maximum, en zone UB du PLU susvisé ;

CONSIDERANT qu'aux termes de l'article R.111-4 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, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques » ;

CONSIDERANT que les travaux envisagés sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique des périodes médiévales ;

CONSIDERANT qu'il est nécessaire de mettre en évidence et de caractériser la nature, l'étendue et le degré de conservation des vestiges archéologiques éventuellement présents afin de déterminer le type de mesures dont ils doivent faire l'objet ;

CONSIDERANT que l'Institut national de recherches archéologiques préventives (INRAP) est le seul opérateur habilité à réaliser un diagnostic sur le territoire concerné par le projet d'aménagement susvisé ;

CONSIDERANT les dispositions de l'article R 425-1 du code de l'Urbanisme qui stipulent que lorsque le projet est situé dans le périmètre délimité des abords d'un monument historique, 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 dès lors que la décision a fait l'objet de l'accord de l'architecte des Bâtiments de France ;

CONSIDERANT que le projet est situé aux abords du monument historique « La Chapelle de Lurzine » ;

CONSIDERANT que le projet, en l'état, est de nature à porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur de ce monument mais qu'il peut y être remédié ;

ARRÊTÉ

ARTICLE 1 : Le présent Permis d'Aménager est **ACCORDÉ** sous réserve du respect des conditions particulières mentionnées aux articles suivants.

ARTICLE 2 :

Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 1 lot.

Il sera destiné à la construction d'une maison individuelle.

La surface de plancher maximale dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est de 410 m².

ARTICLE 3 : L'implantation et l'édification de la future construction devra se conformer :

- aux règles définies par le présent arrêté et toutes les pièces y étant annexées ;
- aux prescriptions émises par l'architecte des Bâtiments de France dans son avis ci-annexé du 21/01/2025 ;

ARTICLE 4 :

Les travaux ou constructions prévus ne pourront être entrepris qu'après l'achèvement des opérations d'archéologie préventive.

DOSSIER N° PA 033 339 24 J0002

ARTICLE 5 :

Les prescriptions relatives au raccordement de la future construction au réseau d'eau potable et au réseau d'assainissement collectif, émises par le Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau Potable et d'Assainissement du Cubzadais-Fronsadais dans son avis ci-annexé du 13/12/2024 devront être respectées.

ARTICLE 6 :

Selon les prescriptions de l'article L.442-7 du Code de l'Urbanisme, le permis d'aménager, et s'il y a lieu le cahier des charges fixant les conditions de vente ou de location des lots, seront remis à l'acquéreur lors de la signature de la promesse ou de l'acte de vente, ainsi qu'au preneur lors de la signature des engagements de location. Ils doivent leur être communiqués préalablement.

Leur attention sera particulièrement attirée :

- sur les prescriptions émises par l'architecte des Bâtiments de France ;
- sur les prescriptions émises par le Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau Potable et d'Assainissement du Cubzadais-Fronsadais ;

Prignac et Marcamps, le 14 avril 2025
Le Maire,



NOTA BENE : Une déclaration dans les 90 jours suivant l'achèvement de la construction (au sens fiscal du terme (construction devenue habitable) devra être effectuée via l'espace sécurisé du site www.impots.gouv.fr via le service « biens immobiliers ».

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.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux.

Durée de validité du permis :

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 est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

L'autorisation peut être prorogée par périodes d'une année, renouvelable une fois, si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée de l'autorisation pour laquelle vous demandez la prorogation, au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) bénéficiaire du permis 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*02 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, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux).

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 prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.

Mairie de Prignac et Marcamps
Mairie de Prignac et Marcamps
85 Avenue des Côtes de Bourg
33710 Prignac et Marcamps
33710 Prignac et Marcamps
Tél : 05.57.68.44.44

Envoyé en préfecture le 18/04/2025

Reçu en préfecture le 18/04/2025

Publié le



ID : 033-213303399-20250414-PA03333924J0002-AR