



ACCORD D'UN PERMIS D'AMENAGER COMPRENANT OU NON
DES CONSTRUCTIONS ET/OU DES DEMOLITIONS
DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE

DESCRIPTION DE LA DEMANDE	référence dossier
<p>Date de dépôt 18/09/2025 Avis de dépôt affiché le 18/09/2025</p> <p>Par : SA GRISEL représentée par Monsieur GRISEL Benoît</p> <p>Demeurant à : 19 Cours de l'Intendance 33000 BORDEAUX</p> <p>Pour : Création d'un lotissement « Les Jardins de Ménoires » composé de 6 lots à bâtir</p> <p>Sur un terrain sis Route de Gascogne, Ménoires 33490 SAINT-MAIXANT Cadastré : AN101, AN100, AN103, AN102, AN104</p>	N° PA 33438 25 00001

Le Maire,

VU le Code de l'Urbanisme,
VU le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de Communes du Sud Gironde approuvé en conseil communautaire le 20 décembre 2022, modifié le 08 Avril 2025,
VU la demande de Permis d'aménager comprenant ou non des constructions et/ou des démolitions susvisée,
VU l'avis Favorable avec réserve d'ENEDIS, pour une puissance de raccordement retenue de 56kVA triphasé, en date du 23/09/2025,
VU l'avis de la SOGEDO en date du 26/09/2025,
VU l'avis du SIAEP de VERDELAIS en date du 29/09/2025,
VU l'avis du SIA de la Région de Saint Macaire en date du 23/09/2025,
VU l'avis favorable avec prescription(s) du Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Gironde en date du 28/10/2025,
VU l'avis Favorable avec prescription(s) de la Maison Départementale des Infrastructures de Mobilité du Sud Gironde en date du 02/10/2025,
CONSIDERANT l'objet du présent projet qui consiste en la création d'un lotissement « Les Jardins de Ménoires » composé de 6 lots à bâtir sur un terrain sis Route de Gascogne, Ménoires à SAINT-MAIXANT (33490)

ARRETE

ARTICLE 1 :

Le présent Permis d'Aménager est ACCORDE sous réserve du respect des conditions particulières mentionnées aux articles suivants et des prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Gironde.

ARTICLE 2 :

Le nombre maximum de lot dont la réalisation est autorisée est de six (06). La superficie du terrain à aménager est 6 451 m² et la surface de plancher maximale envisagée est de 1 200 m². La répartition de cette surface entre les différents lots sera conforme aux plans ou tableaux joints au dossier de demande de permis d'aménager.

Envoyé en préfecture le 03/11/2025
Reçu en préfecture le 03/11/2025
Publié le 03/11/2025
ID : 033-213304389-20251031-PA25_00001-AI

ARTICLE 3 :

L'implantation et l'édification des constructions devront se conformer aux règles définies par le présent arrêté et toutes les pièces annexées, notamment le règlement du lotissement.

ARTICLE 4 :

La réalisation de travaux de viabilité devra être rigoureusement conforme aux dispositions du programme et des plans de travaux d'équipement annexés, complétée par les prescriptions et précisions suivantes :

- SDIS : annexe 1
- ENEDIS : annexe 2
- SIA de la Région de SAINT MACAIRE : annexe 3
- SOGEDO : annexe 4
- MDIM du Sud Gironde : annexe 5

ARTICLE 5 :

Les travaux de viabilité prévue au programme de travaux d'équipement (complété par les prescriptions énumérées ci-dessus) seront à la charge exclusive du lotisseur.

Préalablement à tout commencement de travaux d'équipement du lotissement, le pétitionnaire devra obligatoirement se rapprocher :

- de la municipalité
 - des services gestionnaires de tous les réseaux concernés par le projet
- Toute modification du programme d'équipement devra faire l'objet d'une demande écrite et de la délivrance par le Maire de SAINT-MAIXANT de l'arrêté correspondant.

ARTICLE 6 :

La vente ou la location des lots pourra être accordée selon les cas :

- soit à compter de la DAACT constatant l'achèvement des travaux d'équipement du lotissement conformément aux articles R.462-1 à R.462-10 du Code de l'Urbanisme,
- soit à compter du dépôt de la DAACT à l'exception des travaux de finition si le lotisseur a été autorisé à différer les dits travaux de finition conformément aux dispositions de l'article R.442-13a du Code de l'Urbanisme
- soit à compter de la délivrance de l'autorisation de procéder à la vente ou à la location des lots avant exécution des travaux dans les conditions définies à l'article R.442-13b du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 7 :

La délivrance des permis de construire des bâtiments à édifier sur les lots pourra être accordée selon les cas :

- soit à compter du dépôt de la DAACT constatant l'achèvement des travaux d'équipement du lotissement conformément aux articles R.462-1 à R.462-10 du Code de l'Urbanisme
- soit à compter de la délivrance de l'une ou l'autre des deux autorisations prévues à l'article R.442-13 du Code de l'Urbanisme, de procéder à la vente ou à la location de tout ou partie des travaux prescrits, à condition que les équipements desservant le lot soient achevés. Auquel cas le lotisseur fournira à l'acquéreur un certificat attestant, sous sa responsabilité, l'achèvement des équipements.

Ce certificat devra être joint à la demande de permis de construire.

ARTICLE 8 :

Conformément aux dispositions 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 être communiqués préalablement.

Leur attention sera particulièrement attirée sur :

- Les dispositions du règlement
- La disparition de ces règles aux termes de dix (10) années à compter de la délivrance du présent arrêté, celles du POS ou du PLU approuvé se substituant alors automatiquement au règlement du lotissement.

ARTICLE 9 :

Selon les prescriptions de l'article L.442-14 du Code de l'Urbanisme, dans les cinq (5) ans suivant l'achèvement du lotissement constaté dans les conditions prévues par les articles L.462-1 à 462-10 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement des dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à la délivrance du présent arrêté. Toutefois les dispositions résultant de modifications des documents du lotissement en application des articles L.442-10, L442-11 et L442-13 sont opposables.

ARTICLE 10 :

Le Maire de la commune de SAINT-MAIXANT est chargé de l'exécution du présent arrêté dont ampliation sera adressée à :

- SA GRISEL représentée par Monsieur GRISEL Benoît – 19 cours de l'Intendance 33000 BORDEAUX
- Cabinet de Géomètres-Experts Yann Guénolé – 21 allée de Réganeau 33380 MARCHEPRIME
- Didier MARCHAND, architecte DPLG – 206 rue de l'Ecole Normale 33200 BORDEAUX

Fait à SAINT-MAIXANT le 31.10.2025

Le Maire,

A. BERNADET



A handwritten signature in black ink, appearing to read "A. Bernadet", is written across the circular stamp.

Conditions dans lesquelles la présente autorisation devient exécutoire :

Vous pouvez commencer les travaux autorisés dès la date à laquelle cette autorisation vous a été notifiée, sauf dans le(s) cas particulier(s) suivant(s) :

- une autorisation relevant d'une autorité décentralisée n'est exécutoire qu'à compter de la date à laquelle elle a été transmise au préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale doit vous informer de la date à laquelle cette transmission a été effectuée.

- si votre projet est situé dans un site inscrit vous ne pouvez commencer les travaux qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie.

- si l'arrêté mentionne que votre projet fait l'objet d'une prescription d'archéologie préventive alors les travaux ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution des prescriptions d'archéologie préventive.

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.

Envoyé en préfecture le 03/11/2025

Reçu en préfecture le 03/11/2025

Publié le

ID : 033-213304389-20251031-PA25_00001-AI

Slow

INFORMATIONS - À LIRE ATTENTIVEMENT

COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE: les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est exécutoire. L'autorisation doit être affichée sur le terrain pendant toute la durée du chantier. L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire sur un panneau de plus de 80 centimètres de manière à être visible depuis la voie publique. Il doit indiquer le nom, la raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, et s'il y a lieu la superficie du terrain, la superficie du plancher autorisé ainsi que la hauteur de la construction par rapport au sol naturel. Il doit également indiquer l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté. L'affichage doit également mentionner qu'en cas de recours administratif ou de recours contentieux d'un tiers contre cette autorisation, le recours devra être notifié sous peine d'irrecevabilité à l'autorité qui a délivré l'autorisation, ainsi qu'à son bénéficiaire.

DURÉE DE VALIDITÉ : L'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de la notification de l'arrêté. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. L'autorisation peut être prorogée, c'est-à-dire que sa durée de validité peut être prolongée, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué.

Vous devez formuler votre demande de prorogation sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroger. Votre demande en double exemplaire doit être :

- soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal,
- soit déposée contre décharge à la mairie.

DROITS DES TIERS : La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensOLEILlement, de mitoyenneté ou de passage ; règles contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement ...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.

OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES : cette assurance doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, dans les conditions prévues par les articles L241-1 et suivants du code des assurances.

DÉLAIS ET VOIES DE RECOURS : Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).

Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.

Enedis

Communauté de Communes du Sud Gironde
URBANISME
26 RUE MAUBEC
33210 LANGON

SERVICE

Téléphone : 0969321899

Télécopie :

Courriel : cuau-aqn@enedis.fr

Interlocuteur : LIBAROS Marine

Objet : Réponse concernant l'instruction d'une autorisation d'urbanisme
EYSINES, le 23/09/2025

Madame, Monsieur,

Vous nous avez transmis la demande d'instruction de l'autorisation d'urbanisme PA0334382500001 concernant la parcelle référencée ci-dessous :

Adresse : Route de Gascogne
Ménoires
33490 SAINT-MAIXANT

Référence cadastrale : Section AN , Parcelle n° 0100
Section AN , Parcelle n° 0101
Section AN , Parcelle n° 0102
Section AN , Parcelle n° 0103
Section AN , Parcelle n° 0104

Nom du demandeur : GRISEL Benoit

Nous avons instruit cette demande sans disposer de la puissance de raccordement nécessitée par le projet. L'autorisation d'urbanisme concernant un lotissement, nous avons basé notre réponse sur l'hypothèse d'une puissance de raccordement globale du projet de 56 kVA triphasé.

Nous vous informons que, sur la base des hypothèses retenues pour notre analyse, le raccordement de ce projet au réseau public de distribution nécessite un branchement avec des travaux sur le réseau (extension).

Cette réponse est donnée à titre indicatif et est susceptible d'être revue dans le cas :

- de la non obtention des servitudes de passage éventuellement nécessaires ;
- de la non obtention des autorisations administratives ou de prescriptions administratives ;
- d'une évolution du réseau électrique depuis la date de la demande en objet ;
- d'une évolution de la demande du pétitionnaire (puissance, situation...).

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sincères salutations.

Marine LIBAROS
Votre conseiller

1/1

SOGEDO

48 Rue Burdeau

33490 SAINT MACAIRE

Saint Macaire le 26/09/2025

Objet : Avis sur demande de : Mr Marchand Didier

PA n°) 33 438 25 00001

DP n°)

PC n°)

CU n°)

CUB n°)

N°) de Cadastre : AN 100, AN 101, AN 102

Madame, Monsieur,

Vous nous avez consultés sur le projet cité en objet Mr Marchand Didier

Pour le terrain situé sur la commune de St Maixant << Route de Gascogne >>

EAU Potable

Il existe une canalisation d'adduction d'eau Potable sur le terrain.

ASSAINISSEMENT

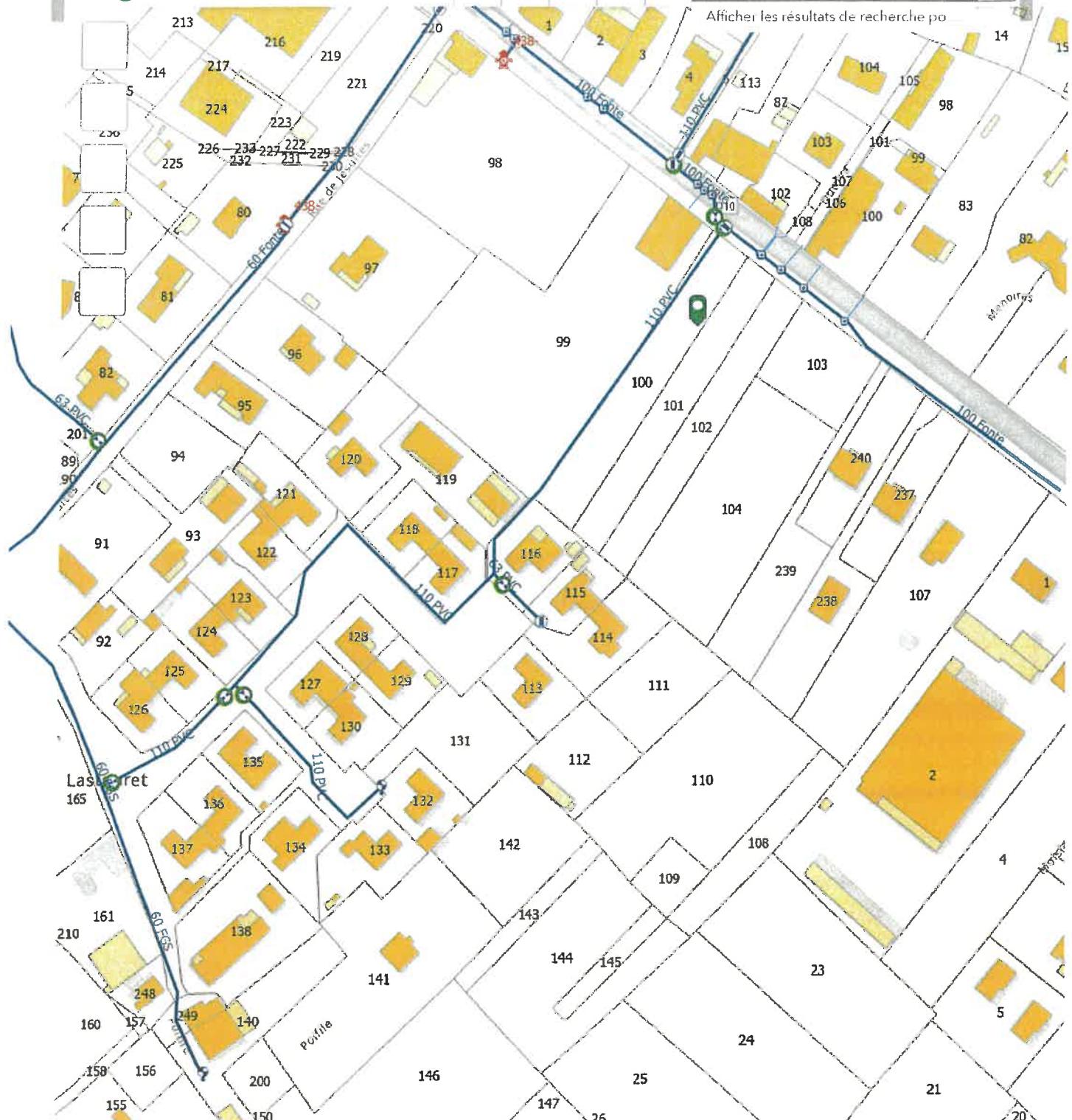
Il n'y a pas de bâche de vide au droit du terrain. Les eaux pluviales ainsi que les eaux de piscine ne doivent pas être raccordés au réseau d'assainissement.

D PAGOTTO

SOGEDO

sogedo Réseau AEP C65

Afficher les résultats de recherche po



40m

sogedo Réseau ASS C65

Afficher les résultats de recherche po.



**SYNDICAT INTERCOMMUNAL
D'ADDUCTION en EAU POTABLE
DE VERDELAIS**

Mairie de GABARNAC
757 Route des Crêtes
33410 GABARNAC
Tél.05.56.62.97.74
Email : siaep-de-verdelais@wanadoo.fr

Le 29/09/2025

MAIRIE DE SAINT-MAIXANT

PA 033 438 25 00001

Avis Motivé pour l'alimentation en eau potable d'un projet d'urbanisme

Vu l'article L 171-6 du code de l'environnement

Vu l'arrêté préfectoral n°SNER 201/01/31-13 du 07/02/2011

Le conseil syndical émet un avis favorable pour le futur raccordement de ce projet au réseau d'eau potable.

Fait pour ce que de droit

Le Président,

André MASSIEU



avis_SIAStMacaire_1_1.jpg

Envoyé en préfecture le 03/11/2025
Reçu en préfecture le 03/11/2025
Publié le
ID : 033-213304389-20251031-PA25_00001-AI

Aide | aide 4

Recevoir / modifier un avis de service

Nom du service Syndicat intercommunal d'Assainissement Région St Macaire

Date de consultation 11/11/2025

Date de notification 11/11/2025

Date limite initiale 11/11/2025

Date limite finale 11/11/2025

Délai 1 mois

Commentaires d'instruction (privé)

Prise en Compte par le Service consulté PLATAU L47-E07-VIL

Type de PEC Positive

Date de réponse estimée (dans PEC)

Date PEC 23/09/2025

Observations la pose d'une bâche de sous vide sera pris en charge par le lotisseur

Commentaires du service consulté (PEC)

Changement date limite réponse

Présente

Réponse du service consulté

Code PLATAU L47-E07-VIL

Date de réponse 20/09/2025

Réponse Simple

Commentaires le devis soc a étaill transmis pour la bâche sous vide a poser a l'enfède du lotissement les prescription du délégataire on étaill vu lors de la réunion en maine

Le Directeur Départemental,

au

Service instructeur

COMMUNAUTE DE COMMUNES SUD
GIRONDE

Bordeaux, le 28 OCT. 2025

GPRV/CL/CB A. DEMAT NERP / 2025

Vos Réf. : votre transmission reçue le 20 septembre 2025

Affaire suivie par : Lieutenant Stéphane LEVIEUX - Tél : 05 56 14 12 70

Objet : AMENAGEMENT

Transmis par : COMMUNAUTE DE COMMUNES SUD GIRONDE

N° Document d'Urbanisme : PA0334382500001

Établissement : LOTISSEMENT LES JARDINS DE MENOIRES

Adresse : ROUTE DE GASCOGNE 33490 SAINT MAIXANT

N° Ets : 49593

PJ : Règles d'accessibilité voies engins

Dispositifs d'ouverture et restrictions d'accès

RDDECI du 26 juin 2017, page 17

Suite à votre correspondance ci-dessus référencée, vous souhaitez connaître l'avis du SDIS sur le dossier présenté par M.Benoît GRISEL.

1. PRÉSENTATION DU PROJET

Le projet consiste en l'aménagement de 6 lots à bâtir en vue de la construction d'habitations individuelles.

Le lotissement sera desservi par une voirie interne de 5 mètres de large et de moins de 60 mètres de longueur, sans aire de retournement, débouchant sur la RD 10.

La défense incendie extérieure est assurée par :

POINT D'EAU INCENDIE	DOMAINE	IMPLANTATION	DISTANCE
N° 3	Public	Angle RD 10 / rue des Jésuites	< 200 mètres

2. Avis

En ce qui concerne la desserte et la défense incendie, en application des articles R. 111-2 et R. 111-5 du Code de l'urbanisme, **j'émet un avis favorable** à la réalisation de ce projet assorti des prescriptions suivantes :

2.1 Accessibilité

La voie de desserte devra être réalisée selon les caractéristiques des voies engins énoncées dans la fiche annexée.



2.2 Dispositifs de fermeture

En l'absence de personnes pouvant manœuvrer le dispositif de fermeture (ex : portail) avant l'arrivée des secours, celui-ci devra pouvoir être ouvert à l'aide des outils et clefs en dotation habituelle dans les engins de lutte contre l'incendie (voir fiche annexe).

2.3 Défense incendie

En application du Règlement Départemental de la Défense Extérieure contre l'Incendie RDDECI (arrêté préfectoral du 26 juin 2017, **risque faible**), il devra être implanté à moins de 200 mètres, un poteau d'incendie conforme aux normes NF S 62 200 de juin 2019.

Il conviendra de se rapprocher du gestionnaire pour s'assurer que le réseau fournira un débit minimal de 30 m³/h sous une pression dynamique d'un bar.

L'attestation de conformité jointe en annexe, dûment remplie par l'installateur, devra être retournée au SDIS de la Gironde.

3. DOCUMENTATION

Les annexes citées dans le présent avis sont disponibles sur le site internet du SDIS de la Gironde à l'adresse suivante :

<https://www.pompiers33.fr/je-souhaite-obtenir-des-informations-sur-la-reglementation-incendie>

Pour le Directeur Départemental
et par délégation,
Le Chef du groupement Prévention



Lieutenant-colonel Christophe LABESSAC

DIRECTION GÉNÉRALE ADJOINTE CHARGÉE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET DE L'AMÉNAGEMENT
DIRECTION DES INFRASTRUCTURES DE MOBILITÉ
MAISON DÉPARTEMENTALE DES INFRASTRUCTURES DE MOBILITÉ DU SUD GIRONDE

CDC du Sud Gironde
Pôle ADS
26 rue Maubec
33210 LANGON

Langon, le 2 octobre 2025

Affaire suivie par Eric Menard / Frédéric Werlen / S. Maugenet
Référence : A 25. 2147

Tél. 05 57 98 01 80 – Mail : mdim-sudg@gironde.fr

Numéro de dossier : PA 033 438 250 0001

Nom du demandeur : GRISEL SA

Reçu le 19/09/2025

Adresse du terrain : Route de Gascogne – 33490 SAINT MAIXANT

Route départementale n°10

En Agglomération Hors Agglomération

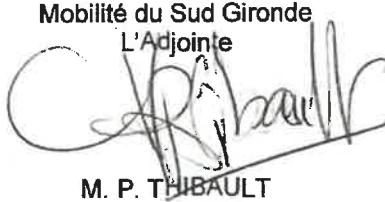
Avis du Responsable de la Maison Départementale des Infrastructures de Mobilité

Favorable sous réserves

Prescriptions :

- Un seul accès est autorisé sur la RD 10 pour desservir la totalité des lots.
- L'accès et les raccordements au réseau feront l'objet d'une permission de voirie.
- La création d'accès nouveau sur les routes de 1^{er} catégorie en agglomération est soumise à étude, au regard notamment des critères de sécurité et d'écoulement du trafic sur la route départementale.
- L'accès sera composé d'une plateforme atteignant le niveau de la chaussée sur une longueur au moins égale à celle d'un véhicule.
- L'accès au terrain sera positionné par la MDIM du Sud Gironde.
- La gestion des eaux pluviales et des eaux usées devra être conforme au règlement d'assainissement en vigueur sur le territoire de la commune.
- Tout rejet dans un fossé d'une route départementale devra faire l'objet, au préalable, d'une demande, auprès de la MDIM du Sud Gironde.
- En l'absence d'exutoire sur le domaine public, il est convenu que la gestion des eaux pluviales sera traitée et absorbée exclusivement dans la parcelle du pétitionnaire.
- Conformément au règlement départemental de voirie, tout rejet d'eaux insalubres, même après traitement, est interdit sur le domaine public pour les constructions nouvelles sauf convention avec le SPANC et attestation du SPANC certifiant qu'il n'y a pas d'autre solution technique que le rejet au domaine public routier.

Pour le Président du Conseil Départemental
et par délégation
P/Le Responsable de la Maison Départementale des Infrastructures de
Mobilité du Sud Gironde

L'Adjointe

M. P. THIBAULT