

REPUBLIQUE FRANCAISE

Commune de Naujan-et-Postiac

LRAR = 88000 137 1785 18P

Dossier n° PA 033 301 26 00002

Date de dépôt : 22/05/2026

Demandeur : TERRAINS DU SUD

Pour : Réalisation d'un lotissement composé de 4 terrains à bâtir

Adresse terrain : Route de Bordeaux
33420 Naujan-et-Postiac

ARRETE

Accordant un permis d'aménager avec prescriptions
au nom de la commune de Naujan-et-Postiac

Le Maire de Naujan-et-Postiac

Vu le permis d'aménager présenté le 22/05/2026 par TERRAINS DU SUD demeurant 15 Route de Canteloup 33750 BEYCHAC ET CAILLAU;

VU l'objet de la demande :

- pour Réalisation d'un lotissement composé de 4 terrains à bâtir ;
- sur un terrain situé Route de Bordeaux
- cadastré AH 111

VU le Code de l'Urbanisme,

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 02/09/2010, modifié le 01/12/2016 et le 21/02/2019,,

Vu l'avis Favorable avec réserve de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 23/07/2026

Vu l'avis Favorable avec réserve de MAISON DEPARTEMENTALE DES INFRASTRUCTURES DE MOBILITE DU LIBOURNAIS- AVIS'AU en date du 05/06/2026 ;

Vu l'avis Favorable de ENEDIS en date du 06/08/2026 ;

Vu l'avis Favorable de Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Gironde en date du 22/07/2026 ;

Vu l'avis Favorable de SOGEDO Rauzan en date du 29/05/2026 ;

Considérant que le projet est situé *en abords* du monument historique "*Eglise Saint-Pierre de Naujan*" et que le projet, en l'état, est de nature à porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur du monument historique mais qu'il peut cependant y être remédié ;

Considérant que le projet objet de la demande consiste à aménager en 4 lots un terrain d'une superficie de 2060 m² ;

ARRÊTE

Article 1

Le permis d'aménager est ACCORDÉ sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées aux articles suivants :

Article 2

Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 4.

IMPORTANT : DESTINATION DES LOTS

Chacun des lots sera destiné à la construction de bâtiment à usage d'habitation

La surface de plancher maximale dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est de : **800 m² (Surface de plancher)**

La répartition de cette surface entre les différents lots sera effectuée par le lotisseur à l'occasion de la vente ou de la location des lots.

Le lotisseur fournira aux attributaires de lots un certificat indiquant la surface de plancher constructible sur le lot.

Le certificat sera joint à chaque demande de permis de construire.

Article 3

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

Ces règles sont complétées par les prescriptions émises par l'Architecte des Bâtiments de France ci-dessous :

Afin de s'intégrer plus harmonieusement, d'améliorer la qualité de ce lotissement et rester cohérent avec la qualité des abords de l'église Saint-Pierre de Naujan, monument historique, le projet doit respecter les prescriptions suivantes :

Complément au règlement :

- Les toitures des constructions principales sont à deux pentes symétriques.
- Les enduits de teinte claire présentent des variations dans leur finition afin de ne pas avoir un rendu trop uniforme sur l'ensemble des constructions.
- La composition de façades reprend le principe des constructions traditionnelles (équilibre entre les parties maçonnées et les ouvertures) sans être la résultante de la destination intérieure des pièces.
- Les abris voiture ('carport') sont traités sobrement, en bois ou métal, végétalisés de plantes grimpantes (jasmin, chèvrefeuille, glycine, etc.).
- Les boîtes aux lettres, interphone, ... sont intégrés au muret maçonné.

Article 4

Les futurs acquéreurs ne seront soumis à aucune des contributions ou participations mises à la charge du lotisseur.

Article 5

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

- une séparation d'environ 1m de large matérialisé par une haie végétale ou muret technique recevant les divers coffrets des lots 1 et 2.
- L'axe principal de la nouvelle construction est implanté en suivant les courbes naturelles du terrain et en évitant les effets de déblais/remblais (pas supérieur à 35cm). Les 'plates-formes' sont interdites.
- 2 à 3 arbres de moyen à grand développement sont plantés.
- Les allées sont traitées en mélange terre-pierre, à l'exclusion de tout enrobé ou produit similaire.

L'accès au terrain sera positionné comme défini sur le plan. L'accès fera l'objet d'une permission de voirie auprès des services du Département sur : [<https://vm-porcelaine-bva.cg33.fr/>] avec l'accord de la commune signé pour la création en agglomération.

Le pétitionnaire devra faire une demande d'alignement auprès de la Maison Départementale des Infrastructures de Mobilité du Libournais afin de déterminer la limite du domaine public départemental.

Le rejet au fossé de l'assainissement individuel devra faire l'objet d'une autorisation départementale dans le cadre de la convention passée avec le SPANC, si besoin.

Article 6

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

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

- de la municipalité, éventuellement de ses services techniques,
- 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 d'un arrêté municipal correspondant.

Article 7

La vente ou la location des lots pourra être accordée :

- à compter du dépôt de la DAACT constatant l'achèvement des travaux d'équipement du lotissement conformément aux articles R462-1 à 10 du Code de l'Urbanisme,

Article 8

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

- à compter du dépôt de la DAACT constatant l'achèvement des travaux d'équipement du lotissement conformément aux articles R462-1 à 10 du Code de l'Urbanisme,

Article 9

Conformément aux dispositions de l'Article L442-7 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 dispositions du règlement,
- la disparition de ces règles au terme de 10 années à compter de la délivrance du présent arrêté, celles du PLU approuvé se substituant alors automatiquement au règlement du lotissement.

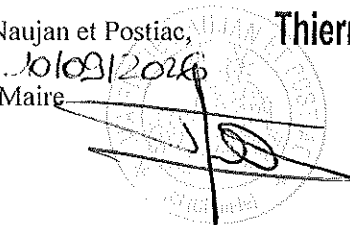
Article 10

Selon les prescriptions de l'article L442-14 du Code de l'Urbanisme, dans les cinq ans suivant l'achèvement du lotissement constaté dans les conditions prévues par les articles R462-1 à 10 du code de l'Urbanisme, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à la date de délivrance du présent arrêté.

Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L442-10,11 et 13 sont opposables.

A Naujan et Postiac,
Le 10/03/2026
Le Maire

Thierry MALIFARGE
MAIRE



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 dispose d'un délai de deux mois à compter de la notification de la présente décision pour en contester la légalité devant le tribunal administratif territorialement compétent.

Il peut, dans un délai d'un mois à compter de la même date, former un recours gracieux auprès de l'auteur de la décision ou un recours hiérarchique auprès du Ministre chargé de l'urbanisme, ou du Préfet lorsque la décision est prise au nom de l'Etat. L'exercice d'un recours gracieux ou hiérarchique n'interrompt ni ne prolonge le délai de recours contentieux.

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 3 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 ;

- 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 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.