

REPUBLIQUE FRANCAISE

Commune de Naujan-et-Postiac

1.2AR : 88000137178519N

Dossier n° PA 033 301 26 00003

Date de dépôt : 22/05/2026

Demandeur : TERRAINS DU SUD

Pour : Réalisation d'un lotissement composé de 7 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 7 terrains à bâtir ;
- sur un terrain situé Route de Bordeaux
- cadastré AH 106, AH 379, AH 380, AH 382

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 01/09/2026 ;

Vu l'avis Favorable de ENEDIS en date du 02/07/2026 ;

Vu l'avis Favorable de Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Gironde - PLAT'AU en date du 23/07/2026 ;

Vu l'avis Favorable de SOGEDO Rauzan en date du 02/06/2026 ;

Vu l'avis de la MAISON DEPARTEMENTALE DES INFRASTRUCTURES DE MOBILITE DU LIBOURNAIS en date du 10/07/2026 ;

Considérant que le projet est situé *en abords* du monument historique "Eglise Saint-Pierre" 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 7 lots un terrain d'une superficie de 4 394 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 7.

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 : 1 400 m²

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 y annexées et notamment le Règlement du Lotissement.

Ces règles sont complétées par les prescriptions suivantes :

- 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 éventuels interphones sont intégrés à un muret maçonné et enduit de même teinte que la façade.

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 :

* Espaces collectifs :

- Les accotements restent enherbés sans trottoir en raison du caractère rural et paysager des lieux.

- La chaussée est traitée en enrobé grenailé clair.

- Les aire de présentation (OM) et bloc de boîtes aux lettres sont accompagnés d'un aménagement paysager pour une meilleure intégration paysagère.

* lots :

- Une séparation d'environ 1m de large, matérialisée par une haie végétale ou muret technique recevant les divers coffrets des lots 2 et 3; 4 et 5 et 6 et 7, est réalisée pour une meilleure organisation des accès limitrophes.

- 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.

- La demande ne concerne pas la Maison Départementale des Infrastructures de Mobilité du Libournais car l'accès se situe sur une voie communale.

- 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 – LOTS 1 / 2 ET 3 sur la Route Départementale n° 128 (RD 128).

- Les prescriptions du SDIS dans l'avis annexé à l'arrêté devront impérativement être respectées.

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.

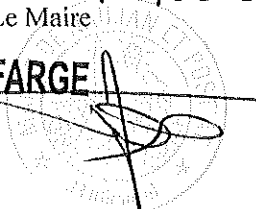
Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L442-10, 11 et 13 sont opposables.

A Naujan et Postiac,

Le 10/09/2026

Le Maire

Thierry MALIFARGE
MAIRE



Observations :

L'emprise foncière se situant dans une zone de prévention archéologique, il conviendra de communiquer à tout porteur de projet, la nécessité de consulter préalablement à toute demande de permis de construire, le service régional de l'archéologie, à l'adresse suivante :

SRA de la Nouvelle-Aquitaine

54, rue Magendie,

33074 BORDEAUX Cedex.

Un avant-projet déposé via démarche-numérique
<https://demarche.numerique.gouv.fr/commencer/consultationprealable-udap>) permettra de recueillir, en amont d'une nouvelle demande, les éventuelles observations de l'architecte des Bâtiments de France.

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'État. 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.