



ARRETE ACCORDANT UN PERMIS DE CONSTRUIRE AVEC PRESCRIPTIONS

DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DOSSIER N° PC 033 240 23 S 0057
Déposé complet le 11/12/2023

De SARL LOKMAR
Représentée par Monsieur DEVAUX Sébastien
Domicilié(e) 8 Allée des Cotonniers
33470 – GUJAN-MESTRAS
Pour La démolition d'immeubles existants et la construction d'un complexe artisanal de 4 bâtiments
Sur un terrain sis 70 Belloc - Est
33340 – LESPARRE MÉDOC
Cadastré AW 070 – AW 085 et AW 086

SURFACE DE PLANCHER

Existante : 473 m²
Créée : 6863 m²
Démolie : 473 m²

Le Maire de LESPARRE-MÉDOC,

Vu la demande de permis de construire présentée le 11/12/2023, par la SARL LOKMAR, représentée par Monsieur DEVAUX Sébastien et domiciliée 8 Allée des Cotonniers à GUJAN-MESTRAS (33470), et enregistrée par la mairie de LESPARRE-MÉDOC sous le numéro PC 033 240 23 S 0057,

Vu l'objet de la demande :

- La démolition totale d'un bâtiment d'habitation et d'un hangar d'une surface de plancher existante respective de 229m² et 244m² ;
- La construction d'un complexe à usage artisanal, non destiné à accueillir du public et composé de 4 bâtiments de cellules de 50 à 299m², pour un total d'une surface de plancher créée de 6863m²,
- Sur un terrain situé 70 Belloc-Est à LESPARRE-MÉDOC (33340), parcelles cadastrées AW 070, 085 et 086 d'une superficie de 661 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 1AUxd,

Vu les dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) intitulée « zone 1AUxd, Zone industrielle de Belloc »,

Vu l'accusé de réception préfectoral justifiant le dépôt de la demande d'autorisation de défrichement en date du 19/12/2023,

Vu l'arrêté Préfectoral n°23-065 en date du 31/01/2024 portant autorisation de défrichement de bois situés sur le territoire de la commune de Lesparre-Médoc et visant la parcelle AW 070,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 21/12/2023 fixant les tarifs du service assainissement collectif de la commune de Lesparre-Médoc,

Vu l'article L.332-8 du Code de l'urbanisme pour la mise en application de la Participation pour Equipements Publics Exceptionnels (PEPE),

Vu l'avis favorable avec prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) de la Gironde relatif à la protection contre l'incendie du site projeté, en date du 26/01/2024,

Vu l'avis favorable avec prescriptions d'ENEDIS en date du 28/12/2023, stipulant qu'une extension de réseau et la création d'un ou plusieurs poste(s) de distribution publique sur le terrain d'assiette de l'opération sont nécessaires pour desservir le terrain en électricité,

Vu l'avis favorable avec prescriptions des services techniques de la ville de Lesparre-Médoc en date du 27/12/2023,

Vu l'avis favorable avec prescriptions du service régies eau-assainissement de la ville de Lesparre-Médoc en date du 12/01/2024 faisant état de la nécessité d'une extension des réseaux d'eau potable et d'assainissement collectif pour permettre la desserte du terrain d'assise du projet par lesdits réseaux,

Vu l'avis du service de Réseau du Transport d'Electricité (RTE) en date du 13/12/2023,

Considérant que le règlement de la zone 1AUx prévoit que ladite zone comprend un secteur 1AUxd réservé aux activités artisanales et industrielles,

Considérant que le projet décrit dans la demande susvisée ne porte pas sur la création d'Etablissement Recevant du Public (ERP) et qu'il s'entend uniquement de la création de locaux destinés aux activités artisanales,

Considérant que conformément à l'article 1 de la zone susvisée, l'opération doit être compatible avec les principes définis par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui couvre ladite zone à savoir « Zone 1AUxd Zone industrielle de Belloc », mettant en avant la nécessité de préservation du caractère arboré et boisé du site,

Considérant qu'au titre de l'article 2 de la zone 1AUx, la défense incendie du projet doit être assurée et qu'un accord sur ce principe a été donné par les services du SDIS sous réserve de la mise en œuvre de prescriptions particulières,

Considérant que conformément aux articles 2 alinéa A-5 et 4 du règlement de la zone 1AUx du PLU, et au vu de la nature de l'opération envisagée, le terrain d'opération nécessite d'être directement raccordable aux réseaux d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité.

Considérant que pour pourvoir à cette obligation, une extension de 140 mètres linéaires des réseaux de d'adduction d'eau potable et d'assainissement collectif sont nécessaires,

Considérant qu'aux termes de l'article L332-8 du Code de l'Urbanisme « *Une participation spécifique peut être exigée des bénéficiaires des autorisations de construire qui ont pour objet la réalisation de toute installation à caractère industriel, notamment relative aux communications électroniques, agricole, commercial ou artisanal qui, par sa nature, sa situation ou son importance, nécessite la réalisation d'équipements publics exceptionnels.* »

Considérant que les aménagements susvisés sur les réseaux d'eau potable et d'assainissement collectif sont rendus exceptionnellement nécessaires pour la parcelle et la réalisation du projet de la présente demande,

Considérant que lesdits aménagements peuvent par conséquent être financés par une Participation pour Equipements Publics Exceptionnels (PEPE),

Au regard de ce qui précède,

ARRÊTE

ARTICLE 1 : Le permis de construire est **ACCORDE** pour le projet décrit dans la demande susvisée, sous réserve du strict respect des prescriptions énoncées ci-dessous.

ARTICLE 2 :

Sur la défense incendie du projet : Les prescriptions figurant sur l'avis du SDIS concernant la défense incendie du projet et annexé à la présente décision devront être respectées.

ARTICLE 3 :

Sur les accès : L'accès à la parcelle devra être réalisé sur la limite du domaine public communal sur la VC n°207. Lors de la réalisation de ces travaux, le pétitionnaire devra veiller à ne pas détériorer les réseaux en place sur et sous le trottoir ou l'accotement existant. Les éventuelles dégradations seront, après constatation des services techniques de la ville de Lesparre Médoc, à la charge du pétitionnaire.

Le raccordement sur la voirie devra se faire sans modifier le mobilier existant.

En cas de présence de mobilier technique (poteaux EDF/télécom, abri bus, plantation...), celui-ci ne sera pas déplacé. L'accès devra être placé en rapport à l'existant.

Sur le réseau d'eau pluvial : L'écoulement des eaux pluviales sur le domaine public ne devra pas être modifié. L'altimétrie du fil d'eau existant (bord de chaussée) devra être conservée. Le cas échéant, une demande de permission de voirie devra être faite pour la réalisation d'un busage EP ou d'un passage surbaissé.

Sur la gestion des eaux pluviales : Articles 1-8 et 4 du règlement de la zone AUx du PLU : « La conception des accès devra maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voirie sur laquelle ils débouchent »

« Les eaux pluviales doivent être infiltrés sur la parcelle. Les eaux excédentaires qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées par un dispositif de trop plein vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet »

ARTICLE 4 :

Sur l'accès au réseau d'eau potable :

Le réseau d'adduction d'eau potable étant inexistant sur ce secteur pour permettre le raccordement du projet au réseau public, une extension dudit réseau d'une longueur de 140ml, en matériau PVC PN16 DN 110mm, est nécessaire.

Sur l'accès au raccordement au réseau d'assainissement collectif :

Le réseau d'assainissement collectif étant également inexistant sur le secteur, pour permettre le raccordement du projet, une extension dudit réseau d'une longueur de 140ml, en matériau PVC CR8 DN 160mm est

nécessaire. Le profil hydraulique des eaux usées du projet devra être adapté à la profondeur du réseau d'assainissement collectif de la ville. Le cas échéant, le projet devra prévoir un poste de refoulement des eaux usées en domaine privé.

Il conviendra de se rapprocher du service de la régie de l'eau et de l'assainissement de la ville de Lesparre Médoc pour la mise en œuvre de ces dispositions dans les règles de l'art.

Conformément à la délibération du 21/12/2023 fixant les tarifs du service assainissement collectif et dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme, le pétitionnaire est redevable de la participation à l'assainissement collectif (PAC). Le projet est du type « construction artisanale ou commerciale » soit 1 PAC correspondant à un montant total de 1500€ TTC.

ARTICLE 5 :

Sur l'extension nécessaire des réseaux d'eau potable et d'assainissement et la mise en œuvre de la PEPE : Le présent projet donne lieu au versement d'une Participation pour Equipements Publics Exceptionnels (PEPE) d'un montant global **de 43 455€ TTC** destiné à financer :

- La desserte de la parcelle au réseau d'assainissement collectif : extension de réseau consistant en la fourniture et la mise en œuvre d'une longueur totale de 140 mètres linéaires et la pose d'un regard DN800.
- La desserte de la parcelle en eau potable : extension de réseau consistant en la fourniture et la mise en œuvre d'une longueur totale de 140 mètres linéaires.

Ces travaux seront réalisés sous maîtrise d'ouvrage publique au plus tard le 31/12/2024.

ARTICLE 6 :

Sur l'accès à la fourniture électrique : Conformément à l'avis ENEDIS susvisé, pour raccorder ce projet au réseau public de distribution d'électricité, une extension de réseau et la mise en place d'un ou plusieurs poste(s) de distribution publique sur le terrain d'assiette de l'opération sont nécessaires. Cette opération sera à la charge du demandeur (Article 29 de la loi n°2023-175 du 10/03/2023).

ARTICLE 7 :

Sur l'aspect extérieur des constructions : Le projet devra veiller au respect des dispositions de l'article 11 alinéa B du règlement de la zone AUx du PLU à savoir :

- Les couleurs des revêtements des façades devront être **dans une gamme de couleurs gris foncé, gris coloré foncé ou brun.** La couleur dominante de la construction pourra être complétée en façade par des couleurs propres à l'entreprise ou à une marque dans la mesure où elles n'occupent qu'une surface limitée de la façade et qu'elles participent à l'équilibre de l'aspect général de la construction.
- La hauteur des enseignes publicitaires ne doit pas dépasser l'acrotère du bâtiment.
- Les installations techniques (conduits, gaines de ventilation ou climatisation...) installées en toiture ou en façade doivent être traitées de manière à réduire leur impact visuel depuis le sol.
- Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, l'épaisseur de la toiture, alignement des couvertures).

ARTICLE 8 :

Sur l'aspect des clôtures : Le projet devra veiller au respect de l'article 11 alinéa C du règlement de la zone AUx du PLU à savoir :

- Les clôtures seront constituées **d'un grillage à large mailles verticales, accompagnées d'une haie vive. Les murs pleins sont interdits** et dehors de ceux nécessaires à la réalisation du portail d'accès à la parcelle ou ceux liés à la réalisation de murs de soutènement, ou ceux liés au mobilier urbain implanté sur l'emprise publique.
- Sauf impératif technique s'y opposant, les coffrets de branchement aux différents réseaux ainsi que les boîtes aux lettres devront obligatoirement être intégrés dans l'épaisseur de la clôture.

ARTICLE 9 :

Sur les plantations des espaces libres : Le projet devra veiller à respecter les dispositions de l'article 13 du règlement de la zone AUx du PLU et sa compatibilité avec les exigences de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) de la zone à ce titre :

- Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés. Ces **plantations se feront « en masse » et non avec des sujets isolés.** Il est imposé la plantation d'un arbre par tranche de 100m² d'espaces verts.
- Les aires de stationnement dont la surface excède 400m², doivent être traitées de manière à constituer un parking sous un couvert arboré dense. Pour ce faire, **les aires de stationnement doivent être divisées par des bandes d'une largeur au moins égale à 2 mètres, plantées d'arbres et d'arbustes.** De plus, **1 place de stationnement sur 5 doit être traitée sous la forme d'un espace vert planté d'un arbre à haut jet.**

- Afin, comme définit dans l'OAP susvisée, de préserver le caractère arboré du site, ce dernier doit protéger certains arbres existant et/ou en replanter de nouveaux au cœur des parcelles sous forme de **bosquets arborés**. Une ambiance végétale doit être mise en avant.

ARTICLE 10 :

Sur l'occupation et l'utilisation du sol : Il est précisé que le règlement de la zone 1AUX prévoit que le secteur 1AUXd est réservé aux activités artisanales et industrielles.

Néanmoins, conformément à l'article 2 alinéa B visant le secteur 1AUXd l'occupation et l'utilisation du sol peuvent être autorisées pour les constructions destinées aux activités commerciales, **à condition qu'elles soient le prolongement de l'activité artisanale ou industrielle existante dans la zone, que leur surface de vente soit consacrée en totalité à l'activité dont elles sont la conséquence et qu'elle n'excède pas une surface de plancher maximale de 400m².**

Ces dispositions devront être strictement respectées.

ARTICLE 11 :

Sur le statut d'Etablissement Recevant du Public (ERP) :

Le projet tel que décrit dans la demande n'est pas destiné à accueillir du public.

Néanmoins, les cellules qui pourraient par la suite constituer des Etablissements Recevant du Public (ERP) en tout ou partie, devront **demandeur et obtenir une autorisation complémentaire de travaux** au titre de l'article L.122-3 du Code de Construction et de l'Habitation, liée à l'aménagement intérieur du bâtiment ou de la partie de bâtiment concernée et cela avant son ouverture au public.



Fait à Lesparre Médoc, le 1er mars 2024
Le Maire
Bernard GUIRAUD

NOTA :

1. La puissance de raccordement électrique sur laquelle ce dossier a été instruit est de **610 kVA triphasé**.
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'État 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.