

ARRETE REFUSANT UN PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT AUTORISATION DE TRAVAUX DANS UN ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC (ERP) DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DOSSIER N° PC 033 240 25 0 0033

Déposé le 12/12/2025

Complété le 09/01/2026

De KRYSS - SAS L'ESPARRA OPTIQUE
représentée par Monsieur et Madame
MAZEAUD Frédéric et Déborah

Domicilié(e) 1 Place Gambetta
33340 – Lesparre Médoc

Pour Extension et aménagement d'un
magasin optique et audition dans un
bâtiment existant avec démolition et
changement de destination

Sur un terrain sis 5 rue Lamartine
33340 – Lesparre Médoc
Cadastré AI 71

SURFACE DE PLANCHER

Existante : 345.10 m²

Créée : 68.80 m²

Créée par changement de destination : 345.10m²

INFORMATIONS ERP :

Destination : Type M – Magasin d'optique et
d'audition

**Établissement de 5eme catégorie sans
hébergement**

Le Maire de LESPARRÉ-MÉDOC,

Vu la demande de permis de construire présentée le 12/12/2025, et complétée le 09/01/2026, par la société KRYSS - SAS L'ESPARRA OPTIQUE représentée par Monsieur et Madame MAZEAUD Frédéric et Déborah, domiciliée 1 Place Gambetta à LESPARRÉ MÉDOC (33340), et enregistrée par la mairie de LESPARRÉ-MÉDOC sous le numéro PC 033 240 25 0 0033, Vu l'objet de la demande :

- Pour l'extension et l'aménagement d'un magasin « optique et audition » dans un bâtiment existant avec :
 - La démolition de l'escalier existant, d'une emprise au sol supprimée de 6.55m²,
 - La création d'une extension, d'une surface de plancher créée de 68.80m²,
 - La création d'un nouvel escalier avec accès P.M.R., d'une emprise au sol créée de 42.92m²,
 - La création d'un nouvel accès sur le domaine public,
 - Le changement de destination d'une habitation en commerce,
- Sur un immeuble situé 5 rue Lamartine à LESPARRÉ-MÉDOC (33340), parcelle cadastrée AI 71 d'une superficie de 2139 m²,

Vu la demande d'autorisation de travaux annexée à la demande de permis de construire susvisée et formant un dossier unique avec la demande de permis de construire susvisée,

Vu le code de l'urbanisme, et notamment ses articles R 111-2 et R 111-27,

Vu le code de Construction et de l'Habitation,

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé en conseil municipal le 10 juillet 2017 et notamment le règlement de la zone Ua,

Vu l'arrêté du ministre de l'intérieur du 25 juin 1980 modifié portant approbation des dispositions générales du règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public (ERP),

Vu l'arrêté du 22 juin 1990 relatif aux dispositions particulières applicables aux établissements de 5ème catégorie,

Vu le décret n° 95-260 du 8 mars 1995 modifié relatif à la commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité ;

Vu l'arrêté du 20 avril 2017 relatif à l'accessibilité aux personnes handicapées des établissements recevant du public lors de leur construction et des installations ouvertes au public lors de leur aménagement,

Vu l'avis défavorable Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Gironde en date du 04/02/2026, dans le cadre de la consultation de la Commission Consultative Départementale de Sécurité et d'Accessibilité (CCDSA),

Vu l'avis favorable de la Commission Consultative Départementale de Sécurité et d'Accessibilité (CCDSA) relatif à l'accessibilité aux personnes handicapées en date du 10/02/2026,

Vu l'avis d'ENEDIS en date du 24/12/2025,

Vu l'avis du Centre Routier Départementale du Médoc en date du 29/12/2025,

Vu l'avis du service régie eau-assainissement de la ville de Lesparre-Médoc en date du 09/01/2026,

Vu l'avis du service voirie de la ville de Lesparre Médoc en date du 23/04/2026,

Vu les pièces complémentaires en date du 09/01/2026,

Considérant que, l'article 1 alinéa 7 du règlement de la zone Ua dispose que : « En dehors des secteurs repérés aux documents graphiques par la mention « **Périmètre de centralité commerciale** » les activités commerciales sont interdites à l'exception de celles admises sous conditions » et, que l'article 2 alinéa 5 indique qu'en dehors de ce périmètre seuls « sont autorisées la réhabilitation et l'extension limitée à 20% de la surface de plancher avant travaux, des commerces existants à la date d'approbation du PLU »,

Considérant que la parcelle accueillant le projet n'est pas située dans ledit périmètre de centralité commerciale et qu'il prévoit le changement de destination d'une maison d'habitation en commerce aux fins de création d'une nouvelle activité commerciale sur la parcelle en méconnaissance des dispositions sus énoncées,

Considérant également, l'article R 111- 2 du code de l'Urbanisme qui dispose que : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations* »

Considérant d'une part, l'avis défavorable du Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Gironde dans le cadre de la sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les ERP, qui dispose que : « *Le dossier présenté n'est pas conforme aux dispositions des articles L. 122-3, R. 143-3 et R. 143-22 du code de la construction et de l'habitation, notamment par la non-conformité des dégagements à l'article PE 11* » remettant en cause la sécurité incendie du projet et par là même la sécurité publique,

Considérant d'autre part l'article Ua 3 du règlement du PLU qui stipule, dans son alinéa 2 que « *le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être qu'accepté sous réserve de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et l'intensité du trafic* », et dans son alinéa 3 que « *Le nombre d'accès sur la voie est limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier lorsque 1-le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre. 2-Le terrain est situé à l'angle de deux voies, l'accès est impérativement situé dans la partie la plus éloignée de l'angle.* »

Considérant, que la parcelle AI 71 est située à l'angle des rues Aristide Briand et Lamartine, dont la première est une route départementale très fréquentée, et que le terrain dispose déjà dans sa partie la plus éloignée du croisement d'un accès sécurisé sur la rue Lamartine, alors même que le projet prévoit la création d'un nouvel accès dans le virage à l'angle desdites rues, contrevenant ainsi aux dispositions du règlement du PLU précitées et pouvant présenter un risques pour la sécurité publique, comme confirmé par l'avis susvisé du service voirie de la Ville de Lesparre Médoc.

Considérant enfin, l'article R 111-27 du code de l'Urbanisme qui dispose que : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.* » ainsi que l'article 11 alinéa B.5 du règlement de la zone Ua du PLU qui dispose quant à lui que : « *Les rez-de-chaussée des constructions à destination de commerce, de bureaux, services, d'hébergement hôtelier et d'artisanat, doivent préserver les formes et proportions des éléments structurels de la construction (volumétrie, percements, matériaux et couleurs).* »

Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que l'extension envisagée se compose en façade d'un bardage métallique couleur bleu roi (RAL 5005) ainsi que d'enseignes en lettres lumineuses blanches d'une hauteur de 90cm, donnant à la construction un aspect cubique au gabarit imposant, visuellement similaire à un commerce de zone d'activités,

Considérant que le projet ainsi prévu introduit un volume unique et une couleur artificielle qui s'oppose aux volumes fragmentés, aux matériaux traditionnels, et à la palette chromatique de teintes majoritairement naturelles et tons pierre, des constructions avoisinantes et du bâtiment existant,

Considérant en sus, la localisation du projet à l'entrée du centre-ville ancien, et sa visibilité depuis l'espace public accentuée par la coupe de plusieurs arbres de haute tige, créant une rupture visuelle depuis le carrefour giratoire en modifiant la perceptive dégagée et arborée de l'entrée du Cours du Maréchal De Lattre de Tassigny,

Considérant par conséquent, que la construction projetée est en rupture avec les constructions avoisinantes et le tissu urbain représentatifs l'entrée du centre-ville ancien, ne permettant pas une insertion harmonieuse du projet dans le paysage urbain avoisinant,

Au vu de ce qui précède,

ARRETE

ARTICLE 1 : Le permis de construire est **REFUSÉ** pour le projet décrit dans la demande susvisée.

Fait à Lesparre Médoc, le 28 mai 2026

Le Maire
Bernard GUIRAUD



INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

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.
- **DELAIS ET VOIES DE RECOURS** : Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif de Bordeaux d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Vous pouvez également saisir dans un délai D'UN MOIS à compter de la notification 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 ou le Préfet. Cette démarche ne prolonge pas le délai du recours contentieux. (L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).