Envoyé en préfecture le 02/02/2026
Reçu en préfecture le 02/02/2026
Publié le
ID : 033-213302334-20260129-PA24J0002ARR-AR

REPUBLIQUE FRANCAISE

COMMUNE DE LARUSCADE

LARUSCADE
Ville De Campagne

PERMIS D'AMÉNAGER
DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

N° PA 033 233 24 J0002 déposé le 03/07/2024, complet le 26/09/2024 et affiché le 04/07/2024	
Par :	COMMUNAUTE DE COMMUNES LATITUDE NORD GIRONDE Représentée par Monsieur HAPPERT Eric
Demeurant à :	2, Rue de la Ganne 33920 SAINT SAVIN
Sur un terrain sis à :	Route de Saint-Yzan-de-Soudiac 33620 LARUSCADE
Nature des Travaux :	Aménagement de la zone d'activités économiques "Latitude Dirigeables"

ARRÊTÉ
accordant un permis d'aménager au nom de la commune

Le Maire de la commune de Laruscade

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 11 mars 2010 ;

Vu la révision allégée n° 1 approuvée le 29 décembre 2014 ;

Vu la modification n° 1 approuvée le 29 décembre 2014 ;

Vu la modification n° 2 approuvée le 11 décembre 2018 ;

Vu la demande de permis d'aménager présentée le 03/07/2024 par la Communauté de Communes Latitude Nord Gironde, représentée par Monsieur HAPPERT Eric, pour l'aménagement de la zone d'activités économiques "Latitude Dirigeables" comprenant la démolition de bâtiments existants et la construction d'un local accessoire sur un terrain situé Route de Saint-Yzan-de-Soudiac à Laruscade (33620) ;

Vu le courrier en date du 02/08/2024 informant le demandeur de l'interruption du délai d'instruction, suivant l'article R.423-20 du code de l'urbanisme ;

Vu les pièces complémentaires reçues en mairie le 26/09/2024 ;

Vu la consultation de ENEDIS - AREMA Aquitaine Autorisations en date du 06/09/2024 et restant à ce jour sans réponse ;

Vu la consultation du SCOT du Cubzaguais Nord Gironde en date du 11/09/2024 et restant à ce jour sans réponse ;

Vu la consultation du SCOT du Grand Libournais en date du 11/09/2024 et restant à ce jour sans réponse ;

Vu la consultation de la commune de Saint Yzan de Soudiac en date du 11/09/2024 et restant à ce jour sans réponse ;

Envoyé en préfecture le 02/02/2026
Reçu en préfecture le 02/02/2026
Publié le
ID : 033-213302334-20260129-PA24J0002ARR-AR

Vu la consultation de la commune de Bussac-Forêt en date du 11/09/2024 et restant à ce jour sans réponse ;

Vu l'avis Favorable sous réserves du CRD - Conseil Départemental Centre Routier de la Haute Gironde en date du 10/09/2024 ;

Vu l'avis Favorable du Syndicat des Eaux du Blayais en date du 20/09/2024 ;

Vu l'avis Favorable avec réserve du SDEEG - Syndicat Départemental d'Energie Electrique de Gironde en date du 06/09/2024 ;

Vu l'avis Favorable sous réserves du SDIS - Service Départemental d'Incendie et de Secours en date du 08/10/2024 ;

Vu l'avis de la Direction Régionale des Affaires Culturelles Service Régional de l'Archéologie – Site de Bordeaux en date du 23/10/2024;

Vu l'avis de l'autorité environnementale du 29/10/2024 ;

Vu le mémoire en réponse de la communauté de communes Latitudes-Nord Gironde à l'avis de l'autorité environnementale, en date du 11/04/ 2025 ;

Vu l'arrêté préfectoral du 15/05/2025 portant ouverture de l'enquête publique relative l'aménagement d'une zone d'activité économique « Filière dirigeable » à Laruscade du 27/06/2025 au 29/07/2025 ;

Vu la décision du préfet de la Gironde du 06/08/2025 d'accorder un délai de quinze jours supplémentaires à la commission d'enquête pour rendre son rapport ;

Vu le rapport et les conclusions de la commission d'enquête en date du 11/09/2025 ;

Vu le courrier en date du 18/09/2025 transmis dans le délai de huit jours suivant la remise du rapport, informant le demandeur de la date de réception de ce rapport, de la substance des conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête (R.423-57 du Code de l'urbanisme), et du délai d'instruction d'un mois à compter de la date à laquelle la décision de mise en compatibilité de l'un des documents mentionnés au I et au I bis de l'article L. 300-6-1 est exécutoire ou, si plusieurs de ces documents doivent être mis en compatibilité, de la date à laquelle la dernière décision de mise en compatibilité est exécutoire.;

Vu l'arrêté d'autorisation environnementale, accordée le 10/12/2025, au titre de l'article L214-3 du code de l'environnement;

Vu l'arrêté de déclaration d'utilité publique, emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Laruscade, approuvée par arrêté préfectoral du 10/12/2025;

Considérant qu'aux termes de l'article R.423-57 du code de l'urbanisme : « [...], lorsque la réalisation du projet est soumise à la réalisation de plusieurs enquêtes publiques il peut être procédé à une enquête publique unique dans les conditions prévues à l'article L. 123-6 du code de l'environnement. [...] » ;

Envoyé en préfecture le 02/02/2026
Reçu en préfecture le 02/02/2026
Publié le
ID : 033-213302334-20260129-PA24J0002ARR-AR

Considérant que le présent permis d'aménager a fait l'objet d'une enquête publique commune à la déclaration d'utilité publique, emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Laruscade, à l'autorisation environnementale au titre de l'article L. 214-3 du code de l'environnement, au déclassement et classement d'un chemin forestier, au permis de construire PC 033 233 25 00011, à la création d'un aérodrome à usage restreint, portant sur un même projet ;

Considérant que l'article R. 111-26 du code de l'urbanisme dispose que : «Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement »;

Considérant que les aménagements projetés sont de nature à entraîner des impacts sur les habitats naturels humides et non humides, que le pétitionnaire s'est engagé dans une démarche permettant d'éviter, de réduire et de compenser ces impacts suivant les prescriptions de l'arrêté préfectoral n°SEN/2025/12/08-426 en date du 10/12/2025 ;

Considérant que l'article L. 424-4 du code de l'urbanisme dispose que : « Lorsque la décision autorise un projet soumis à évaluation environnementale, elle comprend en annexe un document comportant les éléments mentionnés au I de l'article L. 122-1-1 du code de l'environnement. » ;

Considérant que le présent projet a fait l'objet d'une évaluation environnementale dans laquelle figurent les mesures visant à éviter, réduire ou compenser (ERC) telles qu'elles figurent en annexe du présent permis ainsi que les modalités de suivi des incidences du projet sur l'environnement ou la santé humaine ;

Considérant que l'analyse des impacts et la présentation des mesures abordent l'ensemble des thématiques de l'environnement : milieux physiques et naturels, paysage et patrimoine, milieu humain ;

Considérant que l'article L. 332-15 du code de l'urbanisme dispose que : « [...] L'autorisation peut également, dans les conditions définies par l'autorité organisatrice du service public de l'eau, imposer au bénéficiaire le financement du raccordement au réseau d'eau empruntant, en tout ou partie, des voies ou des emprises publiques, lorsque ce raccordement n'excède pas cent mètres et que le réseau, dimensionné pour correspondre exclusivement aux seuls besoins du projet, n'est pas destiné à desservir d'autres constructions existantes ou futures. [...]» ;

Considérant que la desserte du projet nécessite l'extension du réseau d'eau potable à la charge du pétitionnaire;

Considérant que l'article L. 332-16 du code de l'urbanisme dispose que : « Les constructeurs et lotisseurs sont tenus de supporter sans indemnité l'installation, sur le terrain de l'opération projetée, des postes de transformation de courant électrique ou des postes de détente de gaz nécessaires pour l'opération. S'ils le préfèrent, les constructeurs et lotisseurs peuvent offrir pour les besoins de ladite installation un local adéquat leur appartenant, moyennant paiement d'une indemnité globale et une

Envoyé en préfecture le 02/02/2026
Reçu en préfecture le 02/02/2026
Publié le
ID : 033-213302334-20260129-PA24J0002ARR-AR

fois versée par l'organisme tenu d'assurer la distribution publique d'électricité ou de gaz. Le montant forfaitaire au mètre carré de cette indemnité est fixé par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme et du ministre du développement industriel et scientifique. Les distributeurs d'électricité ou de gaz ont la libre disposition des postes de transformation ou de détente installés en exécution du présent article, notamment pour alimenter le réseau de distribution publique.» ;

Considérant qu'un emplacement de 20 m² est mise à disposition par la communauté de communes Latitude Nord Gironde pour l'installation d'un poste de transformation électrique HTA/BT de distribution publique nécessaire au raccordement de certains équipements du projet ;

Considérant que l'article L. 332-17 du code de l'urbanisme dispose que : « La contribution aux coûts de raccordement au réseau public d'électricité prévue à l'article L. 342-12 du code de l'énergie est versée par le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition dans les conditions prévues à l'article L. 342-21 du même code.» ;

Considérant que la desserte du projet nécessite l'extension du réseau d'électricité à la charge du pétitionnaire;

Considérant que l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme 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 » ; que par avis en date du 08/10/2024, le SDIS de la Gironde a validé le présent projet sous réserve du respect de certaines prescriptions;

ARRETE

Article 1 : Le présent Permis d'Aménager valant Permis de démolir et Permis de construire, est ACCORDE sous réserve des prescriptions mentionnées aux articles suivants.

Article 2 **:** L'opération de lotissement est dénommée : **Zone d'Activités Economique « Latitude Dirigeables** ».
Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 7.
Ces lots seront destinés à accueillir des **entreprises à vocation industrielle et logistique spécialisées dans les activités d'assemblage et de mise en vol de dirigeables.**
La **surface de plancher maximum** autorisée dans l'ensemble du lotissement est de **99500 m²**.
La répartition de cette surface entre les différents lots devra être effectuée conformément à la notice du présent dossier.

Article 3 **:** L'implantation et l'édification des constructions devront se conformer, sur le terrain d'assiette, au moment de la demande :

- aux règles définies par le présent arrêté et toutes les pièces annexées ;
- aux dispositions du règlement des zones **US, A, N et Ns** du Plan Local d'Urbanisme de la commune approuvée en date du 10 décembre 2025 ;

Envoyé en préfecture le 02/02/2026
Reçu en préfecture le 02/02/2026
Publié le
ID : 033-213302334-20260129-PA24J0002ARR-AR

Article 4 : La réalisation des travaux de viabilité devra être conforme aux dispositions du programme des travaux d'équipements et des plans des travaux d'équipement annexés à la demande, complétée par les réserves, prescriptions ou précisions émises par les services consultés et les prescriptions à caractère environnemental :

EAU POTABLE - SIEB

La desserte du projet à l'angle de la parcelle ZN 53 nécessite une extension du réseau d'eau potable de 65 ml le long de la route départementale RD 250 depuis le réseau d'eau potable DN 200 mm PVC.
Le Syndicat posera une canalisation d'un diamètre supérieur au DN 90 mm en prévision d'une poursuite d'extension du réseau, le surcoût de ces travaux est pris en charge par le Syndicat des Eaux du Blayais. (avis du SIEB en date du 20/09/2024 joint au présent arrêté)

ELECTRICITE - SDEEG

En considérant un raccordement d'une puissance égale à 5 MW, le raccordement de ce projet nécessitera la réalisation de travaux d'extension du réseau de distribution publique sur le terrain aménagé (avis du SDEEG en date du 06/09/2024 joint au présent arrêté).
En application de l'article R 332-16 du code de l'urbanisme, le présent arrêté prescrit la mise à disposition d'un emplacement de 20 m2 pour l'installation d'un poste de transformation électrique HTA/BT de distribution publique nécessaire au raccordement de certains équipements du projet.

DESSERTE ET DEFENSE INCENDIE – SDIS 33

L'ensemble des prescriptions émises par le SDIS 33 devra scrupuleusement être respecté (avis du SDIS 33 en date du 08/10/2024 joint au présent arrêté), notamment concernant l'accessibilité, la voie de desserte périphérique des bâtiments d'assemblage, les dispositifs de fermeture et la défense contre l'incendie.

FOUILLES ARCHEOLOGIQUES PREVENTIVES - DRAC

Conformément à l'avis de la Direction Régionale des Affaires Culturelles, aucune prescription d'archéologie préventive ne sera émise sur le présent Permis d'Aménager.
Les prescriptions d'archéologie préventive porteront uniquement sur le Permis de construire PC 033 233 25 00011, déposé par la SCI OCEAN et reçu en préfecture de région, Service régional de l'archéologie, le 31 mars 2025.

CLOTURES

En phase d'exploitation, une clôture devra être posée sur le pourtour du site. Cette clôture est rendue perméable à la petite faune terrestre, tel que décrit en mesure MR21 du dossier de demande de dérogation. La localisation des différentes clôtures est disponible au document graphique n°3 de l'annexe du présent arrêté.
La charge des clôtures sera répartie entre l'aménageur de la ZAE et les futurs utilisateurs des lots conformément à l'article 3.7 du Programme des Travaux du présent Permis d'aménager.

Envoyé en préfecture le 02/02/2026
Reçu en préfecture le 02/02/2026
Publié le
ID : 033-213302334-20260129-PA24J0002ARR-AR

Article 5 :

Le bénéficiaire est tenu de respecter les mesures d'évitement, de réduction et de compensation et toutes mesures telles que définies dans le document annexé au présent arrêté conformément à l'article L424-4 du code de l'urbanisme et L 122-1-1 du code de l'environnement.

Laruscade,
Le 29/01/2026,
Le Maire,
LABEYRIE Jean-Paul

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.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification.
A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux.
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. Le délai d'introduction d'un recours gracieux ou d'un recours hiérarchique à l'encontre d'une décision relative à une autorisation d'urbanisme est d'un mois. Le silence gardé pendant plus de deux mois sur ce recours par l'autorité compétente vaut décision de rejet.
Le délai de recours contentieux contre une décision mentionnée précédemment n'est pas prorogé par l'exercice d'un recours gracieux ou d'un recours hiérarchique.

Durée de validité du permis :
Conformément à l'article R424-17 du code de l'urbanisme, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter 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 est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable. Il en va de même, en cas de recours contre une décision prévue par une législation connexe donnant lieu à une réalisation différée des travaux dans l'attente de son obtention.
Conformément à l'article R424-20 du code de l'urbanisme : Lorsque le commencement des travaux est subordonné à une autorisation ou à une procédure prévue par une autre législation, le délai de trois ans mentionné à l'article R. 424-17 court à compter de la date à laquelle les travaux peuvent commencer en application de cette législation si cette date est postérieure à la notification visée à l'article R. 424-10 ou à la date à laquelle la décision tacite est intervenue.
Conformément aux articles R.424-21 et R.424-22, l'autorisation peut être prorogée deux fois pour une durée d'un an si les prescriptions d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Dans ce cas la demande de prorogation est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) bénéficiaire du permis 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, 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 prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.

Lieux où peut être consultée l'étude d'impact : Mairie de Laruscade, 36 route de Cotet 33620 LARUSCADE