REPUBLIQUE FRANCAISE

COMMUNE DE LARUSCADE

PERMIS DE CONSTRUIRE

DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

N° PC 033 233 25 00011 déposé le 19/03/2025, complet le 02/04/2025 et affiché le 20/03/2025	
Par :	**OCEAN** **Représentée par Monsieur BOUGON Sébastien**
Demeurant à :	**11, rue des Gamins** **33800 BORDEAUX**
Sur un terrain sis à :	**Chemin du Broustier** **33620 LARUSCADE** **233 ZM 10, 233 ZM 12, 233 ZM 13, 233 ZM 14, 233 ZM 15, 233 ZM 16, 233 ZM 17, 233 ZM 18, 233 ZM 19, 233 ZM 26, 233 ZM 28, 233 ZN 1, 233 ZN 10, 233 ZN 11, 233 ZN 18, 233 ZN 2, 233 ZN 3, 233 ZN 4, 233 ZN 5, 233 ZN 50, 233 ZN 51, 233 ZN 53, 233 ZN 6, 233 ZN 7, 233 ZN 8, 233 ZN 9**
Nature des Travaux : Surface de plancher créée :	**Construction d'un site industriel destiné à la production et aux essais de ballons dirigeables sur l'emprise des lots 1 à 5** **67869 m²**

ARRÊTÉ
accordant un permis de construire
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 le PA 033 233 24 J0002 en date du 29/01/2026 autorisant la zone d'activités économiques « Latitude Dirigeables »,

Vu la demande de permis de construire présentée le 19/03/2025 par OCEAN, représentée par Monsieur BOUGON Sébastien, pour la construction d'un site industriel destiné à la production et aux essais de ballons dirigeables sur l'emprise des lots 1 à 5 situé Chemin du Broustier à Laruscade (33620) pour une surface de plancher créée de 67869 m²,

Vu le courrier en date du 31/03/2025 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 02/04/2025 ;

Vu l'avis Favorable de ENEDIS - AREMA Aquitaine Autorisations en date du 01/04/2025 ;

Vu l'avis Favorable de la Communauté de Communes Latitude Nord Gironde en date du 14/04/2025,

Vu l'avis Favorable de la commune de Bussac-Forêt en date du 09/04/2025,

Vu l'avis Favorable sous réserves du CRD - Conseil Départemental Centre Routier de la Haute Gironde en date du 07/04/2025 ;

Vu l'avis du SCOT du Cubzaguais Nord Gironde en date du 16/04/2025,

Vu l'avis du SCOT du Grand Libournais en date du 17/04/2025,

Vu l'avis Favorable de la commune de Saint Yzan de Soudiac en date du 11/04/2025,

Vu l'avis Favorable du Syndicat des Eaux du Blayais en date du 07/04/2025,

Vu l'avis Favorable avec réserve du SDEEG - Syndicat Départemental d'Energie Electrique de Gironde en date du 03/04/2025 ;

Vu l'avis Favorable sous réserves du SDIS - Service Départemental d'Incendie et de Secours en date du 10/04/2025 ;

Vu l'avis de la Direction Régionale des Affaires Culturelles Service Régional de l'Archéologie – Site de Bordeaux en date du 03/04/2025;

Vu l'avis de l'autorité environnementale en date 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;

Vu l'article R442-18 du code de l'urbanisme permettant la délivrance d'un Permis de construire sous les conditions qu'il énumère ;

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. [...] » ;

Considérant que le présent permis de construire 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 d'aménager PA 033 233 24 J0002, 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, et que les prescriptions de l'arrêté préfectoral n°SEN/2025/12/08-426 en date du 10/12/2025 permettant d'éviter, de réduire et de compenser ces impacts ;

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 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 Permis de Construire est ACCORDE pour le projet décrit dans la demande susvisée.

Article 2 : Le Permis de construire devra respecter les prescriptions suivantes :

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 10/04/2025 joint au présent arrêté), notamment concernant l'accessibilité, l'accessibilité piétonne, les dispositifs de fermeture, les éléments concernant l'adressage, la défense contre l'incendie, les risque feux de forêts et les plans d'intervention et consignes particulières.

FOUILLES ARCHEOLOGIQUES PREVENTIVES - DRAC
Conformément à l'article R.523-17 du code du patrimoine, l'exécution des mesures d'archéologie préventive prescrites est un préalable obligatoire à la réalisation des travaux.
L'ensemble des prescriptions et modalités d'exécution émises par la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Nouvelle Aquitaine dans l'arrêté n°75-2024-1445 du 16 décembre 2024 devra scrupuleusement être respecté.
La fouille archéologique, prescrite préalablement à la réalisation du projet « 2024 Usine de dirigeables Flying Whales Les Nauves Plates sur la commune de Laruscade, sera réalisée conformément au cahier des charges scientifiques annexé à l'arrêté n°75-2024-1445 du 16 décembre 2024, sous la maîtrise d'ouvrage de l'aménageur.
L'emprise soumise à la fouille, d'une superficie de 240 000 m², est figurée sur le document graphique annexé à l'arrêté n°75-2024-1445 du 16 décembre 2024.

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 Permis d'aménager PA 033 233 24 J0002.

ASSAINISSEMENT EAUX USEES
L'installation de l'assainissement non collectif devra être une filière agréée ECOFLO COCO PE2 pour 150 équivalents-habitants avec un rejet dans la Saye conformément à l'attestation de conformité du Service Public d'Assainissement Non Collectif.
Les préconisations émises par le SPANC dans le cadre de leur instruction du projet d'assainissement non collectif, devront être respectées.

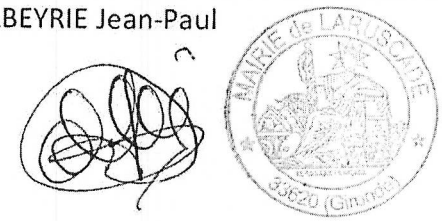
Article 3 :

Le permis de construire ne pourra être mis en œuvre que lorsque les équipements desservant le lot, seront achevés.

Article 4 :

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.

A Laruscade,
Le 30/01/2026,
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