



LACANAU, le 10/04/2024

✉ **HÔTEL DE VILLE**
Avenue de la Libération
33680 Lacanau

☎ 05.56.03.83.03.
☎ 05.56.03.59.90.

✉ info@lacanau.fr
🌐 www.lacanau.fr

SNC Escale la Grande Escoure
Monsieur MENGEOT Frédéric
1 rue des Moineaux
33680 LACANAU

Direction de l'Aménagement et du Développement du Territoire
Service Urbanisme
☎ 05.56.03.83.03.
✉ urbanisme@lacanau.fr

Objet : PC 03321423S0141
P.J. : 1 arrêté

Monsieur,

Je vous transmets ci-joint l'arrêté du 10 avril 2024, vous autorisant la démolition d'une habitation, la réhabilitation et la modification de l'aspect extérieur de la « Villa Escale », la construction d'une maison, d'une pergola, d'une piscine et de deux places de stationnement, sis 9 rue des Moineaux à LACANAU.

Je vous informe que cette autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours. Ce délai est de deux mois à compter de l'affichage sur le terrain de la décision (article R*600-2 du Code de l'Urbanisme).

Par ailleurs, la décision de non opposition à une déclaration préalable, le permis de construire ou d'aménager ou de démolir, tacite ou explicite, peut également faire l'objet d'un retrait par l'autorité compétente dans un délai de trois mois suivant la date de la décision (article L424-5 du Code de l'Urbanisme). Je vous invite donc vivement à attendre l'extinction de ces délais avant de commencer vos travaux.

Pour information, toute occupation du domaine public est soumise à autorisation (voir note jointe).

Par ailleurs, l'arrêté municipal du 21 juin 2017 précise que les travaux de construction de bâtiments sont interdits du 15 juillet au 31 août dans les secteurs de la commune classés en zone U et 1 AU du Plan Local d'Urbanisme

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes sincères salutations.

Le Maire,



Monsieur Laurent PEYRONDET

Commune de LACANAU

Hôtel de Ville
31, Avenue de la Libération
33680 LACANAU
TEL : 05 56 03 83 03

DESTINATAIRE

SNC Escale la Grande Escoure
Monsieur MENGEOT Frédéric
1 rue des Moineaux
33680 LACANAU

AR2024-0416

PC03321423S0141	
Demande déposée le 20/11/2023 et complétée le 14/12/2023	
Par :	SNC Escale la Grande Escoure
Représenté(e) par :	Monsieur MENGEOT Frédéric
Demeurant :	1 rue des Moineaux 33680 LACANAU
Pour :	Démolition d'une habitation existante, réhabilitation et modification de l'aspect extérieur de la « Villa Escale », construction d'une maison individuelle, d'une pergola, d'une piscine (36 m²) et de deux places de stationnement
Destination :	Habitation
Surface de plancher créée :	177 m²
Sur un terrain sis à :	9 rue des Moineaux 33680 LACANAU
Cadastré :	CO-0173
Superficie :	1712 m²

PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DEMOLITION
Accordé au nom de la commune par le Maire

Le Maire,

Vu la demande de permis de construire valant démolition susvisée,

Vu les pièces complémentaires en date du 14/12/2023,

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment les articles L.451-1, R.425-18 et R.425-30,

Vu le Plan de Prévention du Risque Littoral d'Erosion dunaire et de recul du trait de côte approuvé par arrêté préfectoral en date du 31/12/2001,

Vu le Plan de Prévention du Risque Incendie de Forêt approuvé par arrêté préfectoral en date du 19/10/2009,

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale des Lacs Médocains approuvé en date du 06/04/2012,

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 11/05/2017, révisé en date du

26/06/2019, mis à jour en date du 02/11/2022, et notamment son règlement graphique indiquant la ligne de recul à respecter le long des rives du lac,

Vu l'arrêté préfectoral en date du 21/02/2019 portant sur la création de Secteurs d'Information sur les Sols,

Vu le règlement de la zone UCc et UCa,

Vu l'avis de SUEZ France en date du 27/11/2023/2022,

Vu l'avis d'ENEDIS en date du 06/12/2023,

Vu l'accord avec prescriptions de Madame l'Architecte des Bâtiments de France en date du 09/04/2024,

Considérant l'article R.425-18 du code de l'urbanisme qui dispose que : « Lorsque le projet porte sur la démolition d'un bâtiment situé dans un site inscrit en application de l'article L. 341-1 du code de l'environnement, le permis de démolir ne peut intervenir qu'avec l'accord exprès de l'architecte des Bâtiments de France ».

Considérant l'article R.425-30 du code de l'urbanisme qui dispose que : « Lorsque le projet est situé dans un site inscrit, la demande de permis ou la déclaration préalable tient lieu de la déclaration exigée par l'article L. 341-1 du code de l'environnement. Les travaux ne peuvent être entrepris avant l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande ou de la déclaration. La décision prise sur la demande de permis ou sur la déclaration préalable intervient après consultation de l'architecte des Bâtiments de France ».

Considérant que le projet est situé dans le site inscrit : Etangs girondins (Carcans - Hourtin, Lacanau) ; que les articles L.341-1 et R.341-9 du code de l'environnement et l'article R.425-30 du code de l'urbanisme sont applicables ;

Considérant que le projet, en l'état, est de nature à altérer l'aspect de ce site inscrit ; qu'il peut cependant y être remédié ;

ARRETE

Article 1 : Le présent permis de construire valant démolition est accordé pour le projet décrit ci-dessus, conformément au dossier déposé, et sous réserve du respect des prescriptions particulières mentionnées ci-dessous.

Article 2 : ARCHITECTE DES BATIMENTS DE FRANCE

Afin de préserver le caractère et la cohérence du site naturel protégé :

- Les travaux de démolition n'appelle pas d'opposition.
- Les arbres participent à la qualité de l'espace protégé. Leur suppression ne saurait être envisagée sans porter atteinte à ce dernier ; la maison doit privilégier une implantation plus mesurée sur la parcelle, permettant de limiter l'artificialisation du site et de conserver, voire renforcer le couvert végétal. Les surfaces de terrasses sont notamment excessives et doivent être réduites de manière à conserver les arbres existants.
- En compensation d'un abattage indispensable, il doit être proposé en remplacement des plantations équivalentes. Le plan de plantations doit anticiper les distances nécessaires au développement des espèces et de leurs systèmes racinaires.

Article 3 : PISCINE

Les aménagements complémentaires éventuels, tels que local technique ou couverture, non prévus au présent dossier, devront obligatoirement faire l'objet d'une nouvelle déclaration préalable.

Les eaux de vidange des bassins sont à évacuer vers un système d'infiltration, après neutralisation, sur la parcelle. La ville ne dispose pas d'un réseau d'eaux pluviales.

Les eaux de nettoyage des filtres sont à évacuer vers le réseau de collecte des eaux usées.

Article 4 : CLOTURES

L'édification de clôtures sur voie et sur limites séparatives n'étant pas prévue dans le cadre de la présente autorisation, une demande de déclaration préalable devra impérativement être déposée auprès du Service Urbanisme avant toute réalisation.

Article 5 : RESEAUX

Le pétitionnaire se rapprochera du gestionnaire de réseaux publics d'électricité, d'eau potable et d'assainissement afin de connaître les modalités techniques et financières de raccordement du projet.

Electricité : Le projet a été instruit sur l'hypothèse d'une puissance de raccordement globale de 12 kVA monophasé.

Eaux usées : Le projet peut être raccordé par un branchement avec traversée de chaussée (*sous réserve d'obtention d'une autorisation de voirie*). Le regard d'assainissement sera positionné en limite du domaine public/privé. Suivant l'altimétrie de la construction, un poste de relevage privé pourra être nécessaire.

A titre d'information, le raccordement au réseau public d'assainissement donnera lieu à une Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC).

Eau potable : Le projet peut être raccordé par un branchement avec traversée de chaussée (*sous réserve d'obtention d'une autorisation de voirie*). Le compteur d'eau potable sera positionné en limite du domaine public/privé.

Eaux pluviales : Le dispositif de gestion des eaux pluviales devra être dimensionné en fonction de la surface imperméabilisée. Ce dispositif sera mis en œuvre par le bénéficiaire de l'autorisation, à sa charge et sous sa responsabilité. Les techniques à mettre en œuvre devront être conformes à l'article 681 du code civil et de la réglementation en vigueur.

Article 6 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Conformément aux dispositions de l'article UC-13 du Plan Local d'Urbanisme susvisé, les coupes et abattages (*arbustes, arbres de haute tige, haies ...*) seront limités au strict nécessaire. Des essences locales et de compositions variées, adaptées au site et à la nature des sols, sont vivement recommandées pour la création et le renouvellement des plantations (*cf. annexe du règlement du Plan Local d'Urbanisme*).

Article 7 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Conformément aux dispositions de l'article UC-16 du Plan Local d'Urbanisme, la construction devra être raccordée au câble s'il existe au droit de la parcelle ; dans le cas contraire, un fourreau disposant des caractéristiques techniques pour recevoir des fibres optiques devra être créé entre le bâtiment et l'alignement sur l'espace public.

Article 8 : INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Conformément aux dispositions de l'article UC-11 et UC-15 du Plan Local d'Urbanisme, les antennes paraboliques, les antennes-râteaux, les appareils de climatisation ou les extracteurs posés sur toiture doivent dans la mesure du possible être invisibles des espaces publics.

Leur pose en façade, sur balcon ou en appui de fenêtre est interdite.

Les pompes à chaleur sont admises si l'installation technique est intégrée dans un bâtiment et n'est pas susceptible de générer de bruit.

Article 9 : REGLEMENTATION ENVIRONNEMENTALE

L'attestation de prise en compte de la réglementation environnementale lors de la réalisation des travaux, devra être jointe à la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux réalisés.

Article 10 : FISCALITE

La présente autorisation donnera lieu au versement de la taxe d'aménagement correspondant à la surface taxable déclarée et de la redevance d'archéologie préventive pour les travaux affectant le sous-sol.

Article 11 : Le Maire est chargé de l'exécution de la présente décision.

Article 12 : AFFICHAGE RÉCÉPISSÉ DE DÉPÔT

Le récépissé de dépôt remis et affiché en mairie le 20/11/2023.



La présente décision est transmise au représentant de l'État dans le département dans les conditions prévues aux articles L 2131-1 et L 2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales.

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

CARACTERE EXECUTOIRE DE LA DECISION : L'autorisation est exécutoire à compter de sa notification au demandeur et de sa transmission au préfet. La mise en œuvre des démolitions prévues dans cette autorisation n'est possible que 15 jours après ces notifications.

COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE: Les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est exécutoire. L'affichage sur le terrain de l'autorisation d'urbanisme est assuré par les soins du bénéficiaire du permis ou du déclarant, durant toute la durée des travaux, sur un panneau rectangulaire dont les dimensions sont supérieures à 80 centimètres. Il indique le nom, la raison sociale ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, la nature du projet et la superficie du terrain ainsi que l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté. Par ailleurs, lorsque le projet nécessite le recours à un architecte, le bénéficiaire du permis devra mentionner le nom de l'architecte auteur du projet architectural. Il précise également, en fonction de la nature du projet :

- Si le projet prévoit des constructions, la superficie du plancher hors œuvre nette autorisée ainsi que la hauteur de la ou des constructions, exprimée en mètres par rapport au sol naturel ;
- Si le projet porte sur un lotissement, le nombre maximum de lots prévus ;
- Si le projet porte sur un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs, le nombre total d'emplacements et, s'il y a lieu, le nombre d'emplacements réservés à des habitations légères de loisirs.
- Si le projet prévoit des démolitions, la surface du ou des bâtiments à démolir.

Il comporte la mention suivante : « Droit de recours : Le délai de recours contentieux est de deux mois à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain du présent panneau (art. R. 600-2 du code de l'urbanisme). Tout recours administratif ou tout recours contentieux doit, à peine d'irrecevabilité, être notifié à l'auteur de la décision et au bénéficiaire du permis ou de la décision prise sur la déclaration préalable. Cette notification doit être adressée par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de quinze jours francs à compter du dépôt du recours (art. R. 600-1 du code de l'urbanisme). »

Le panneau d'affichage doit être installé de telle sorte que les renseignements qu'il contient demeurent lisibles de la voie publique ou des espaces ouverts au public pendant toute la durée du chantier.

Cet affichage n'est pas obligatoire pour les déclarations préalables portant sur une coupe ou un abattage d'arbres situés en dehors des secteurs urbanisés. L'inobservation de la formalité d'affichage sur le terrain est punie de l'amende prévue pour les contraventions de 5ème classe.

OUVRETURE DU CHANTIER : Préalablement au commencement des travaux, le bénéficiaire de l'autorisation doit adresser 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).

ASSURANCE DOMMAGE-OUVRAGE : Elle doit être souscrite par le maître d'ouvrage de travaux de bâtiment avant l'ouverture du chantier dans les conditions prévues par les articles L.242-1 et suivants du code des assurances.

VALIDITE : L'autorisation est périmée si les constructions ne sont pas entreprises dans le délai de trois ans à compter de la délivrance du permis initial ou si les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. Sa prorogation pour une année peut être demandée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité. En cas de recours contre le permis, le délai de validité est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

DROITS DES TIERS : Le permis délivré vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Il ne vérifie pas si 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 le permis respecte les règles d'urbanisme.

DELAIS ET VOIES DE RECOURS : Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les deux mois à partir de sa notification. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite.

CARACTERE DEFINITIF DE L'AUTORISATION : Le permis n'est définitif 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 bénéficiaire 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 bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

ACHEVEMENT DES TRAVAUX : Une fois les travaux achevés, le bénéficiaire de l'autorisation doit adresser au maire, en trois exemplaires, une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (le modèle de déclaration CERFA n° 134708 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du Gouvernement).



MINISTÈRE DE LA CULTURE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

DIRECTION RÉGIONALE DES AFFAIRES CULTURELLES NOUVELLE-AQUITAINE Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de la Gironde

Dossier suivi par : HARMAND Mathilde

Objet : Plat'AU - PERMIS DE CONSTRUIRE

Numéro : PC 033214 23 S0141 U3303

Adresse du projet : 9 Rue des Moineaux La Grande Escoure
33680 LACANAU

Déposé en mairie le : 20/11/2023

Reçu au service le : 08/04/2024

Nature des travaux :

Demandeur :

L'ESCALE LA GRANDE ESCOURE SNC
Escale la Grande Escoure représenté(e)
par Monsieur MENGEOT FREDERIC

1 Rue des Moineaux
La Grande Escoure

33680 LACANAU

Ce projet est situé dans le site inscrit listé en annexe. Les articles L.341-10 et R.341-9 du Code de l'environnement, L.451-1, R.421-28, R.425-18 et R.425-30 du Code de l'urbanisme sont donc applicables.

Ce projet, en l'état, est de nature à altérer l'aspect de ce site inscrit. Il peut cependant y être remédié. **L'Architecte des Bâtiments de France donne par conséquent son accord assorti de prescriptions.** Par ailleurs, ce projet peut appeler des recommandations ou des observations au titre du patrimoine, de l'architecture, de l'urbanisme ou du paysage.

Prescriptions motivées (1), recommandations ou observations éventuelles (2) :

(1) Afin de préserver le caractère et la cohérence du site naturel protégé :

Les travaux de démolition n'appelle pas d'opposition

- Les arbres participent à la qualité de l'espace protégé. Leur suppression ne saurait être envisagée sans porter atteinte à ce dernier; la maison doit privilégier une implantation plus mesurée sur la parcelle, permettant de limiter l'artificialisation du site et de conserver, voire renforcer le couvert végétal. Les surfaces de terrasses sont notamment excessives et doivent être réduites de manière à conserver les arbres existants.

- En compensation d'un abattage indispensable, il doit être proposé en remplacement des plantations équivalentes. Le plan de plantations doit anticiper les distances nécessaires au développement des espèces et de leurs systèmes racinaires.

Fait à Bordeaux



Signé électroniquement
par Mathilde HARMAND
Le 09/04/2024 à 15:59

L'architecte des Bâtiments de France
Madame Mathilde HARMAND

ANNEXE :

Site Inscrit de Etangs girondins inscrit

Consultation

Objet consultation

Obligatoire

Pour avis et/ou formulation de prescriptions

Informations complémentaires pour la consultation

Consultation

Réception

23/11/2023

23/11/2023

Mode de consultation *

Plaf'AU

27/11/2023 : Pris en compte

Limite de répo...

Réponse

23/12/2023

27/11/2023

Avis du service

Pas d'avis - à motiver dans la partie Fondement de l'avis (Observations)

 Réponse tacite

Auteur de l'avis

RODRIGUEZ Ella

Hypothèse

Fondement

Complément

Eau potable : Le projet peut être raccordé par un branchement avec traversée de chaussée (sous réserve d'autorisation de voirie). Le compteur d'eau potable sera positionné en limite du domaine public/privé.
Assainissement : Le projet peut être raccordé par un branchement avec traversée de chaussée (sous réserve d'autorisation de voirie). Le regard assainissement sera positionné en limite du domaine public/privé. Suivant l'allimétrie de la construction, un poste de relevage privé pourra être nécessaire.

Enedis

Mairie de LACANAU
avenue de la Liberation
33680 LACANAU

Téléphone :

Télécopie :

Courriel :

cuau-aqn@enedis.fr

Interlocuteur :

DADAGOVA Zarina

Objet :

Réponse concernant l'instruction d'une autorisation d'urbanisme

EYSINES, le 06/12/2023

Madame, Monsieur,

Vous nous avez transmis la demande d'instruction de l'autorisation d'urbanisme PC03321423S0141 concernant la parcelle référencée ci-dessous :

Adresse :9, Rue des Moineaux
La Grande Escoure
33680 LACANAURéférence cadastrale :

Section CO , Parcelle n° 0173

Nom du demandeur :

MENGEOT FREDERIC

Nous avons instruit cette demande sans disposer de la puissance de raccordement nécessitée par le projet. Compte tenu du type de projet, nous avons basé notre réponse sur l'hypothèse d'une puissance de raccordement de 12 kVA monophasé.

Nous vous informons que, sur la base des hypothèses retenues pour notre analyse, le raccordement de ce projet au réseau public de distribution sera réalisé par un branchement sans extension¹ de réseau.

Cette réponse est donnée à titre indicatif et est susceptible d'être revue dans le cas :

- de la non obtention des servitudes de passage éventuellement nécessaires ;
- de la non obtention des autorisations administratives ou de prescriptions administratives ;
- d'une évolution du réseau électrique depuis la date de la demande en objet ;
- d'une évolution de la demande du pétitionnaire (puissance, situation...).

Nous vous rappelons que l'article 29 de la Loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergie renouvelables de par son article 29 a supprimé le deuxième alinéa du 1° de l'article L. 342-11 du code de l'énergie. De fait les Collectivités en Charge de l'Urbanisme (CCU) ne supportent plus les coûts d'extension hors du terrain d'assiette de l'opération, ce qui a également été rappelée par la délibération N°2023-200 de la commission de régulation de l'énergie (CRE) en date du 23 septembre 2023.

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sincères salutations.

Zarina DADAGOVA**Votre conseiller**

¹ Au sens du décret n° 2007-1280 du 28 août 2007 relatif à la consistance des ouvrages de branchement et d'extension des raccordements aux réseaux publics d'électricité.



