

Préfecture de la Haute-Garonne	Dossier n° PC03129923G0045
Commune de LHERM	Arrêté accordant un permis de construire au nom de la commune de LHERM

Le Maire de LHERM,

Vu la demande de permis de construire n° **PC03129923G0045** présentée le 20/11/2023, par la SCI TAURUS, représentée par Monsieur WILLEMIN Morgan, demeurant 8 Impasse du Pinot, 31470 FONSORBES ;

Vu l'objet de la demande :

**pour la construction d'un bâtiment à usage d'entrepôt ;
pour une surface de plancher à destination d'entrepôt créée de 312.5 m² ;
sur un terrain sis 90 Route de Saint Hilaire 31600 LHERM ;
cadastré 0C-0979 ;**

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment son article L.431-1 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 12/01/2006, dernière révision générale approuvée le 17/09/2019, première modification simplifiée approuvée le 12/02/2020 et exécutoire le 17/02/2020 ;

Vu le règlement de la zone UY du Plan Local d'Urbanisme et notamment ses articles UY-article 2.2.1, UY-article 2.2.2, UY-article 3.3.2 ;

Vu le Plan de Prévention du Risque Sécheresse approuvé le 22/12/2008 ;

Vu le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles liés aux inondations du bassin versant du Touch aval approuvé en date du 05/08/2021 ;

Vu les articles 2.2.3, 2.2.9 et 2.2.11 des dispositions applicables à toutes les zones ainsi que les articles 2 et 3.1.2 des dispositions applicables à la zone bleue ;

Vu l'avis du Conseil Départemental de la Haute-Garonne, secteur routier de Muret, en date du 18/12/2023 ;

Vu l'avis de ENEDIS, en date du 14/12/2023 ;

Vu l'avis du Syndicat Départemental d'Énergie de la Haute-Garonne, en date du 14/12/2023 ;

Vu l'avis du Syndicat Intercommunal des Eaux des Coteaux du Touch, en date du 14/12/2023 ;

Vu la demande de pièces complémentaires en date du 08/12/2023 ;

Vu les pièces complémentaires reçues le 11/12/2023 ;

Considérant que le projet consiste en la construction d'un bâtiment à usage d'entrepôt ;

Considérant que le terrain est situé en zone UY du Plan Local d'Urbanisme ;

Considérant que l'article UY-article 2.2.1 du règlement du Plan Local d'Urbanisme stipule que « [...] *COUVERTURES : Dans le cas de toiture en pente, les matériaux de couverture seront : en tuile canal ou assimilées dans la forme et dans l'aspect, soit de type acier de teinte sombre. [...] »* » ;

Considérant que le projet prévoit la mise en place d'une couverture de type bac acier de couleur gris clair ;

Considérant que l'article UY-article 2.2.2 du règlement du Plan Local d'Urbanisme stipule que « [...] *Les clôtures devront être constituées : soit d'une haie vive, soit par des grilles ou grillages doublés d'une haie vive.*

Dans les secteurs soumis au risque inondation identifiés au document graphique du règlement, les nouvelles clôtures devront permettre la transparence hydraulique. [...] » ;

Considérant que le projet prévoit la mise en place de clôtures grillagées dans un secteur situé en zone inondable ;

Considérant que l'article UY-article 3.3.2 du règlement du Plan Local d'Urbanisme stipule que « [...] *Les aires de stationnement devront être traitées de façon paysagère et plantées sur la base d'un ratio d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements. Ces arbres pourront être implantés soit de façon isolée soit sous forme de bosquets. [...] »* ;

Considérant que le projet prévoit la création de quatre places de stationnement ;

Considérant que l'article 2.2.3 du règlement des dispositions applicables à toutes les zones du Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles liés aux inondations du bassin versant du Touch aval stipule que sont autorisées « *Les plantations d'arbres à haute tige, espacé de plus de 4 m* » sous réserve de prescriptions visant à limiter le risque inondation ;

Considérant que le projet est situé dans la zone bleue du Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles liés aux inondations du bassin versant du Touch aval ;

Considérant que le projet prévoit la plantation d'arbres à haute tige espacés de plus de 4 mètres ;

Considérant que l'article 2.2.9 du règlement des dispositions applicables à toutes les zones du Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles liés aux inondations du bassin versant du Touch aval stipule qu'est autorisé « *Le stockage de matières dangereuses, polluantes, sensibles à l'eau ou de produits flottants* » sous réserve de prescriptions visant à limiter le risque inondation ;

Considérant que le projet est situé dans la zone bleue du Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles liés aux inondations du bassin versant du Touch aval ;

Considérant que la demande ne précise pas le type des matières à stocker ;

Considérant que l'article 2.2.11 du règlement des dispositions applicables à toutes les zones du Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles liés aux inondations du bassin versant du Touch aval stipule que le mobilier extérieur doit être ancré ou rendu captif sauf dans le cas de mobilier aisément

déplaçable ;

Considérant que le projet est situé dans la zone bleue du Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles liés aux inondations du bassin versant du Touch aval ;

Considérant que la demande ne précise pas si du mobilier extérieur est prévu dans le projet ;

Considérant que l'article 2 du règlement de la zone bleue du Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles liés aux inondations du bassin versant du Touch aval stipule que « *Occupations et utilisations du sol interdites [...]*

La réalisation de remblais (autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre des aménagements autorisés ci-après) » ;

Considérant que le projet est situé dans la zone bleue du Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles liés aux inondations du bassin versant du Touch aval ;

Considérant que le projet prévoit l'aménagement d'une rampe permettant d'accéder aux dépôts projetés ;

Considérant que le projet est susceptible de remblayer le terrain, aggravant ainsi le risque inondation, mais qu'il est possible d'y remédier par une prescription ;

Considérant que l'article 3.1.2 du règlement de la zone bleue du Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles liés aux inondations du bassin versant du Touch aval stipule qu'est autorisée « La construction de bâtiments nouveaux à usage d'habitation, d'activité de toute nature ou recevant du public, à l'exception des établissements sensibles » sous réserve de prescriptions visant à limiter le risque inondation ;

Considérant que le projet est situé dans la zone bleue du Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles liés aux inondations du bassin versant du Touch aval ;

Considérant que le projet consiste en la construction d'un bâtiment à destination d'entrepôt ;

ARRÊTE

Article 1

Le permis de construire n° **PC03129923G0045** est **ACCORDÉ** conformément aux plans et descriptifs contenus dans la demande, sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées aux articles suivants.

Article 2

La toiture bac acier du bâtiment devra être de teinte sombre obligatoirement.

Article 3

La clôture mise en place sera obligatoirement doublée d'une haie vive et devra permettre la transparence hydraulique.

Article 4

Un arbre de haute tige sera obligatoirement planté.

Article 5

La réalisation de remblais (autres que ceux strictement nécessaires) est strictement interdite.

Article 6

Les arbres devront être élagués régulièrement jusqu'à la hauteur de référence (PHEC). Utiliser des essences à feuilles caduques et à enracinement non superficiel.

Article 7

En cas de stockage de matières dangereuses, polluantes, sensibles à l'eau ou de produits flottants tels que ceux figurant dans la liste annexée au règlement du Plan de Prévention du Risque Inondation, le site de stockage doit être placé au-dessus des PHEC ou être muni d'un dispositif empêchant leur entraînement par les eaux (récipient étanche lesté ou fixé par exemple).

Article 8

En cas d'ajout de mobilier extérieur, celui-ci devra être ancré ou rendu captif sauf dans le cas de mobilier aisément déplaçable.

Article 9

Les équipements sensibles doivent être placés au-dessus des PHEC ou être protégés par tout dispositif assurant l'étanchéité et être munis d'un dispositif de mise hors service automatique. Sous les PHEC, utiliser des matériaux de construction les moins vulnérables à l'eau possible.

LHERM, le 08 janvier 2024
Pour le Maire, l'adjointe déléguée à l'Urbanisme.

Brigitte BOYE



Date d'affichage en Mairie de l'avis de dépôt : 20 novembre 2023
Acte rendu exécutoire après transmission en Préfecture le : 08 janvier 2024

NOTA BENE – A LIRE ATTENTIVEMENT

Votre terrain est situé en zone de sismicité 1 (très faible) au titre des articles R.563-4 et D.563-8-1 du Code de l'Environnement.

Eau potable :

Branchement à réaliser.

Branchement à réaliser en limite de domaine public. A noter qu'il s'agit du dernier branchement dans cette impasse.

Electricité SDEHG :

La Parcelle n°979 section 0C est desservie en électricité, un simple branchement des équipements propres est nécessaire et suffisant pour le raccordement au réseau de distribution d'électricité, pour une puissance estimée de 12 KVA.

Electricité ENEDIS :

Nous vous informons que, sur la base des hypothèses retenues pour notre analyse (36kVA), 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.

Voirie :

L'accès est validé.

Le présent accord de principe sur les modalités d'accès prévues dans la demande ne dispense pas le pétitionnaire de requérir une permission de voirie en application du code de la voirie routière avant réalisation des ouvrages de raccordement à la voie publique. Cette demande sera à réaliser après obtention du permis de construire.

INFORMATIONS SUR LES TAXES ET LES PARTICIPATIONS

Sauf cas particuliers, pour toute demande d'autorisation d'urbanisme déposée à compter du 1^{er} septembre 2022, **une déclaration devra être effectuée par les redevables auprès des services fiscaux, dans les 90 jours suivant l'achèvement de la construction** (au sens de l'article 1406 du Code Général des Impôts), **sur l'espace sécurisé du site www.impots.gouv.fr via le service « Gérer mes biens immobiliers ».**

L'autorisation d'urbanisme est soumise à la taxe d'aménagement communale, à la taxe d'aménagement départementale et à la redevance d'archéologie préventive : leurs montants vous seront notifiés ultérieurement par les services fiscaux.

MENTIONS OBLIGATOIRES

Conditions dans lesquelles la présente autorisation devient exécutoire de plein droit :

- dès qu'il a été procédé à leur publication ou affichage ou à leur notification aux intéressés
- dès qu'il a été procédé leur transmission au représentant de l'Etat dans le département ou à son délégué dans l'arrondissement. La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Délai et voie de recours :

- Le (ou les) demandeur(s) peut saisir 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. L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite. Cette démarche proroge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse.
- Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de cette décision dans les deux mois suivants qui suivent sa date de notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux par le portail internet Télérecours (www.telerecours.fr), par voie postale ou le déposer à l'accueil de la juridiction territorialement compétente.

Durée de validité du permis :

- Conformément à l'article R. 424-17 du code de l'urbanisme, le permis est périmé si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au bénéficiaire. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.
- En cas de recours contre le permis le délai de validité 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.

Possibilité de prorogation de l'autorisation :

Le permis peut être prorogé deux fois pour une durée d'un an, sous réserve du respect des conditions suivantes :

- sur demande du (ou de)s bénéficiaire(s) ;
- si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres auxquelles est soumis le projet n'ont pas évolué de façon défavorable à son égard ;
- si elle 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 de l'autorisation.

Le 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 du code de l'urbanisme, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du Gouvernement ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux.

Attention : 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.

Le permis est délivré sous réserve du droit des tiers : il 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.

Il est rappelé au bénéficiaire du permis **l'obligation de souscrire l'assurance de dommages** prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.