

Préfecture de la Haute-Garonne Commune de LHERM	Dossier n° PC03129924G0042
	Arrêté retirant un refus de permis de construire et valant refus au nom de la commune de LHERM

Le Maire de LHERM,

Vu la demande de permis de construire n° **PC03129924G0042** présentée le 26/11/2024, par Monsieur VIALARD Maxime, demeurant 22 Avenue de Gascogne, 31600 LHERM ;

Vu l'objet de la demande :

**pour la construction d'un bâtiment d'activités ;
pour une surface de plancher à destination d'entrepôt créée de 357.00 m² ;
pour une surface de plancher à destination de bureau créée de 100.00 m² ;
sur un terrain sis « COUCOURES » 31600 LHERM ;
cadastré 0A-2266 ;**

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.111-19-1 et L.431-1 ;

Vu le Code des Relations entre le Public et l'Administration et notamment ses articles L.221-6 et L.243-1 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 17/09/2019, deuxième modification approuvée le 11/12/2024 ;

Vu le règlement de la zone AUY du Plan Local d'Urbanisme ;

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

Vu le Permis d'Aménager n° PA03129922G0004 délivré le 29/08/2022 et son modificatif n° PA03129922G0004M01 délivré le 28/03/2024 ;

Vu la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux en date du 20/11/2023 et déposée en Mairie le 19/12/2023 ;

Vu le règlement de la zone d'activité et notamment ses articles 1, 2 et 3 ;

Vu l'avis du SMEA Réseau31, antenne Val de Garonne, en date du 24/12/2024 ;

Vu le courrier de demande de pièces complémentaires en date du 06/12/2024 ;

Vu les pièces complémentaires reçues en Mairie le 10/12/2024 ;

Vu l'arrêté refusant le permis de construire n° PC03129924G0042 en date du 10/02/2025 ;

Considérant que l'arrêté refusant le permis de construire n° PC03129924G0042 en date du 10/02/2025 comporte la motivation suivante :

« Considérant que l'article L.111-19-1 du Code de l'Urbanisme dispose que [...] Les parcs de stationnement extérieurs de plus de 500 mètres carrés associés aux bâtiments ou parties de bâtiment

auxquels s'applique l'obligation prévue à l'article L. 171-4 du code de la construction et de l'habitation ainsi que les nouveaux parcs de stationnement extérieurs ouverts au public de plus de 500 mètres carrés doivent intégrer sur au moins la moitié de leur surface des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation. Ces mêmes parcs doivent également intégrer des dispositifs végétalisés ou des ombrières concourant à l'ombrage desdits parcs sur au moins la moitié de leur surface, dès lors que l'un ou l'autre de ces dispositifs n'est pas incompatible avec la nature du projet ou du secteur d'implantation et ne porte pas atteinte à la préservation du patrimoine architectural ou paysager.

Si lesdits parcs comportent des ombrières, celles-ci intègrent un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur surface.

Ces obligations ne s'appliquent pas aux parcs de stationnement qui, en raison de contraintes techniques, de sécurité, architecturales ou patrimoniales, ne permettent pas l'installation des procédés et dispositifs, ou lorsque cette obligation ne peut être satisfaite dans des conditions économiquement acceptables du fait de contraintes techniques. [...] » ;

Considérant que les parcs de stationnement extérieurs de plus de 500 mètres carrés (incluant les voies d'accès donnant à ces parcs) associés aux bâtiments ou parties de bâtiment auxquels s'applique l'obligation prévue à l'article L. 171-4 du code de la construction et de l'habitation doivent intégrer sur au moins la moitié de leur surface des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation. Ces mêmes parcs doivent également intégrer des dispositifs végétalisés ou des ombrières concourant à l'ombrage desdits parcs sur au moins la moitié de leur surface, dès lors que l'un ou l'autre de ces dispositifs n'est pas incompatible avec la nature du projet ou du secteur d'implantation et ne porte pas atteinte à la préservation du patrimoine architectural ou paysager.

Si lesdits parcs comportent des ombrières, celles-ci intègrent un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur surface ;

Considérant que selon les pièces versées au dossier, l'autorité compétente n'est pas en mesure de vérifier que le projet respecte l'article L.111-19-1 du Code de l'Urbanisme ;

Considérant que le projet ne respecte pas l'article L.111-19-1 du Code de l'Urbanisme et qu'il doit, à ce titre, faire l'objet d'un refus ; »

Considérant que l'article L.111-19-1 du Code de l'Urbanisme ne peut s'opposer à ce projet ;

Considérant que l'article L.243-1 du Code des relations entre le public et l'administration dispose que « un acte réglementaire ou un acte non réglementaire non créateur de droits peut, pour tout motif et sans condition de délai, être modifié ou abrogé sous réserve, le cas échéant, de l'édiction de mesures transitoires dans les conditions prévues à l'article L. 221-6. » ;

Considérant l'article L.221-6 du Code des relations entre le public et l'administration dispose que « Les mesures transitoires mentionnées à l'article L. 221-5 peuvent consister à :

1° Prévoir une date d'entrée en vigueur différée des règles édictées ;

2° Préciser, pour les situations en cours, les conditions d'application de la nouvelle réglementation ;

3° *Enoncer des règles particulières pour régir la transition entre l'ancienne et la nouvelle réglementation.* » ;

Considérant qu'aucune mesure transitoire n'est nécessaire ;

Considérant que l'arrêté refusant le permis de construire n° PC03129924G0042 en date du 10/02/2025 est non réglementaire ;

Considérant que l'article 1 de la zone d'activité dispose que « [...] *IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES : Toute construction nouvelle devra être implantée : à une distance de la limite commune avec la zone AU au moins égale à sa hauteur. [...]* » ;

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

Considérant que le projet consiste en la construction d'un bâtiment d'activités ;

Considérant que le projet doit se situer à 8.08 mètres au minimum de la limite séparative commune avec la zone AU du Plan Local d'Urbanisme ;

Considérant que la construction se situe à 4.04 mètres de la limite séparative commune avec la zone AU du Plan Local d'Urbanisme ;

Considérant que le projet ne respecte pas l'article 1 de la zone d'activité et qu'il doit, à ce titre, faire l'objet d'un refus ;

Considérant que l'article 2 du règlement de la zone d'activité dispose que « [...] *QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE : CLOTURES : les clôtures sur voie publique devront être réalisées en panneaux de mailles métalliques soudées de couleur verte. Les supports et poteaux devront être exclusivement métalliques, de couleur verte. [...]* » ;

Considérant que le projet doit avoir une clôture donnant sur voie composée uniquement avec des panneaux de maille métalliques soudées de couleur verte ;

Considérant que le projet prévoit la mise en place d'une clôture en grillage rigide sur un mur de soubassement composé de trois bloc béton ;

Considérant que le projet ne respecte pas l'article 2 de la zone d'activité et qu'il doit, à ce titre, faire l'objet d'un refus ;

Considérant que l'article 3 du règlement de la zone d'activité dispose que « [...] *STATIONNEMENT : stationnement des deux-roues :*

Les stationnements des deux-roues devront être faciles d'accès depuis la voie et les bâtiments desservis. Pour les constructions de plus de 200 m2 de surface de plancher, il est exigé la réalisation d'espaces de stationnement couverts pour les deux-roues à raison d'une place pour 5 salariés [...] » ;

Considérant que le projet doit prévoir un stationnement pour les deux roues ;

Considérant qu'aucun stationnement pour les deux roues n'est prévu dans le projet ;

Considérant que le projet ne respecte pas l'article 3 de la zone d'activité et qu'il doit, à ce titre, faire l'objet d'un refus ;

ARRÊTE

ARTICLE 1

L'arrêté en date du 10/02/2025 refusant le Permis de Construire n° PC03129924G0042 est RETIRÉ.

ARTICLE 2

Le permis de construire n° PC03129924G0042 est REFUSÉ pour le projet décrit dans la demande susvisée.

LHERM, le 14 février 2025

Pour le Maire et par délégation, l'adjointe à l'Urbanisme.

Brigitte BOYE



Acte rendu exécutoire après transmission en Préfecture le : 14 février 2025

MENTION OBLIGATOIRE

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.