

REPUBLIQUE FRANCAISE

COMMUNE DE LA BOISSE

Dossier n° PC0010492200016

Date de dépôt : **19/07/2022**

Date d'affichage : **19/07/2022**

Demandeur : **SCI HAZEL** représentée par
Monsieur Michel CHICHE

Demeurant : **18 rue Jean Perrin**

31100 TOULOUSE

Pour : **Démolition partielle d'un bâtiment industriel avec bureaux, extensions des bâtiments conservés avec création de bureaux et changement de destination en entrepôt, réaménagement des espaces extérieurs, création de stationnements et d'un nouvel accès PL**

Surface de Plancher créée : **6053 m²**

Adresse terrain : **avenue des Prés Seigneurs
01120 LA BOISSE**

Envoi via le PUU

ARRÊTÉ

**accordant un permis de construire
au nom de la commune de LA BOISSE**

Le maire de LA BOISSE,

Vu la demande de permis de construire déposée le 19 juillet 2022 par la SCI HAZEL représentée par Monsieur Michel CHICHE demeurant 18 rue Jean Perrin 31100 TOULOUSE ;

Vu l'objet de la demande :

- pour la démolition partielle d'un bâtiment industriel avec bureaux, les extensions des bâtiments conservés avec création de bureaux et changement de destination en entrepôt, le réaménagement des espaces extérieurs, la création de stationnements et d'un nouvel accès PL ;
- sur un terrain situé avenue des Prés Seigneurs 01120 LA BOISSE ;
- pour une surface de plancher créée de 6053 m² ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.424-4, R.423-25 et R.423-44 ;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L122-1, L122-1-1 et L.123-19 ;

Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 30 juin 2014 et modifié le 14 avril 2016, le 20 décembre 2018 et le 19 février 2020 ;

Vu la zone UX du plan local d'urbanisme et son règlement ;

Vu le plan de prévention des risques approuvé le 16 décembre 2016 ;

Vu la zone bleue Bi et son règlement ;

Vu les pièces substitutives et additionnelles fournies en date du 13 octobre 2022 ;

Vu la majoration et la suspension du délai d'instruction conformément aux articles R.423-25 et R.423-44 du code de l'urbanisme ;

Considérant l'absence d'avis émis par la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Auvergne Rhône-Alpes au 21 décembre 2022 ;

Considérant la consultation du public par voie électronique du lundi 16 janvier 2023 au mardi 24 février 2023 inclus ;

Considérant l'absence d'observations et propositions déposées par le public ;

Considérant les incidences du projet sur l'environnement et les mesures compensatoires adéquates et proportionnées prévues pour éviter, réduire et compenser les impacts évoqués dans l'étude d'impact du dossier, que mettra en œuvre la SCI HAZEL, dont la liste figure en annexe du présent arrêté ;

ARRETE

Article 1

Le permis de construire est ACCORDE sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées aux articles suivants.

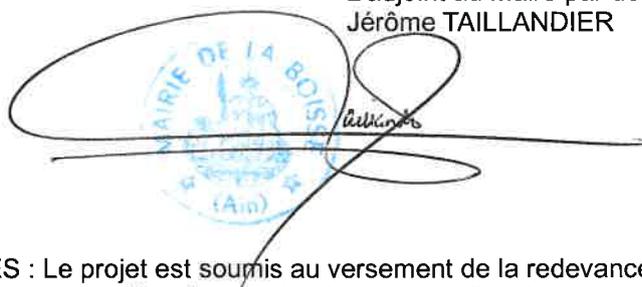
Article 2

- Raccordement aux réseaux : Les raccordements aux réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution devront obligatoirement être effectués par des câbles en souterrain.
- Branchement aux réseaux : Les branchements aux réseaux publics devront être réalisés sous le contrôle des services gestionnaires.
- Assainissement collectif : L'évacuation des eaux usées et pluviales devra être réalisée en système séparatif. Les branchements particuliers devront être munis d'un regard en limite de propriété.
- Plan de prévention des risques : les prescriptions de construction ainsi que les prescriptions d'exploitation et d'utilisation de l'article 2.1.3 du règlement devront être respectées.

Article 3

Les mesures prévues pour éviter, réduire et compenser les impacts du projet sur l'environnement devront impérativement être mises en œuvre.

Fait à LA BOISSE, le 22 février 2023
L'adjoint au Maire par délégation,
Jérôme TAILLANDIER



- N.B. – TAXES : Le projet est soumis au versement de la redevance d'archéologie préventive et des parts communale et départementale de la taxe d'aménagement dont le montant sera calculé ultérieurement par les services de la DDT.
- N.B. – Zone sismique 3 : Vous êtes informé que le projet autorisé par la présente décision se situe en zone sismique 3 définie par les décrets n° 2010-1254 et 1255 du 22 octobre 2010. En conséquence, le projet doit respecter les règles de construction découlant en la matière desdits décrets et définies par l'arrêté ministériel du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismiques.
- N.B. – La puissance de raccordement électrique maximale pour laquelle le dossier a été instruit est de 2400 kW triphasé.

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.

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'Etat. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

Durée de validité du permis :

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de 3 ans à compter de 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.

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.

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.

ANNEXE à l'arrêté d'accord du PC 0010492200016 conformément à l'article L.424-4 du code de l'urbanisme

Mesures et caractéristiques du projet destinées à éviter les incidences négatives notables, réduire celles qui ne peuvent être évitées et compenser celles qui ne peuvent être évitées ni réduites

❖ Cadre physique

Mesures d'évitement et de réduction

Chantier

Mise en œuvre de prescriptions diverses pour un chantier respectueux de son environnement s'imposant aux entreprises devant intervenir sur le site (certification BREEAM « very good ») : éloignement des installations de chantier et des aires de stationnement des engins de travaux des zones de collecte des eaux pluviales.

Evacuation des terres polluées ou souillées vers une décharge agréée pour traitement, substitution par des terres saines pour les espaces verts.

Exploitation

Conservation et aménagement d'espaces verts au sein du site (4 300 m² avec plantation de 21 nouveaux arbres en plus de 29 existants conservés) bénéfiques à l'ambiance climatique du site (préservation de l'humidité et tamponnement des écarts thermiques).

Gestion des eaux pluviales des espaces imperméabilisés sur la parcelle (zéro rejet pour une pluie trentennale) par infiltration en surface et en profondeur au sein de deux massifs drainants à l'est et à l'ouest (stockage sur 1,2 m de hauteur), de noues au nord et au sud et d'espaces verts. Ces dispositifs dimensionnés pour une pluie trentennale offrent une capacité totale de stockage de 1 761 m³.

Abattement de la pollution emportée par les eaux de ruissellement par décantation dans le fond des dispositifs hydrauliques et grâce au pouvoir épurateur des plantes.

Entretien adapté du réseau de collecte et d'infiltration des eaux pluviales (vérification du bon état de fonctionnement, curage et évacuation en filière adaptée des terres polluées le cas échéant...).

Sablage privilégié pour l'entretien hivernal des voiries et des parkings afin de limiter le salage.

Les dispositions mises en place pour réguler les eaux pluviales et limiter la pollution dans les eaux rejetées (infiltrées) permettront de préserver la qualité et les modalités d'écoulement des eaux souterraines.

Mise en place d'un réseau de surveillance de la qualité des eaux souterraines (trois piézomètres sur le site, à 23 m de profondeur) compte tenu de la présence de traces d'hydrocarbures dans les sols.

❖ Cadre biologique

Mesures d'évitement

Exploitation

Interventions affectant les arbres et arbustes réalisées après la période de reproduction et d'hibernation des espèces considérées, soit entre septembre et octobre, afin d'éviter le risque de destruction de nichées des espèces d'oiseaux et de juvénile de chiroptère susceptibles de se reproduire dans les plantations d'arbres présents sur le site.

Interventions affectant la destruction des bâtis réalisées entre les périodes de reproduction et d'hibernation des espèces considérées, soit entre septembre et octobre, afin d'éviter le risque des destructions de juvénile et d'adulte de chiroptère et de reptiles susceptibles de se reproduire et d'hiberner dans les bâtis présents sur le site.

Conservation de l'alignement d'arbres en façade sud et quelques individus arborés des plantations d'arbres.

Mesures de réduction

Chantier

Mise en place d'un plan de gestion de l'éclairage.

Perméabilité des clôtures pour la petite faune.

Exploitation

Gestion des espèces exotiques envahissantes

- ❖ Cadre de vie

Mesures d'évitement et de réduction

Exploitation

Des Plans de Déplacement Entreprise (PDE) seront mis en place.

Mise en place de dispositifs d'éclairage public adaptés en termes de puissance lumineuse et d'orientation, limitation des temps d'éclairage.

- ❖ Réseaux et déchets

Chantier

Les déchets de chantier seront gérés et traités par les entreprises dans le cadre de la législation en vigueur (tri, valorisation ou élimination). La certification BREEAM Very Good prévoit la revalorisation de 85 % des déchets de chantier.

Exploitation

Limitation des consommations d'eau et d'énergie, donc des volumes d'eaux usées à traiter (systèmes hydro-économiques, limitation de l'éclairage, production d'électricité par des panneaux photovoltaïques installés en toiture).

- ❖ Santé humaine

Mesures d'évitement et de réduction

Pollution atmosphérique : Incitation aux déplacements alternatifs à l'automobile (abri vélo, transport en commun avec la proximité de la gare de Montluel), incitation à l'utilisation de véhicules électriques (places équipées de bornes de rechargement), PDE.

Pollution des eaux : Mise en œuvre de modalités d'assainissement des eaux usées et pluviales du site.

Nuisances sonores : Limitation des vitesses de circulation sur le site.

Pollution lumineuse : Mise en place de dispositifs d'éclairage public adaptés en termes de puissance lumineuse et d'orientation, limitation des temps d'éclairage.

- ❖ Mesures de suivi

En phase d'exploitation

Un suivi du chantier de réaménagement du site sera réalisé par un expert écologue en deux phases (visite à la mi-étape des travaux et à la fin du chantier). A chacune de ces étapes seront suivis la réalisation des plantations et les cortèges faunistiques de l'aire de travaux et de ses abords immédiats. En cas de besoin, l'expert écologue pourra proposer des actions d'améliorations réalisables et compatibles avec le chantier en cours.

Une campagne de suivi des mesures de réduction d'impacts pourra également être menée deux ans après la fin des travaux (contrôle des plantations réalisées, cortèges faunistiques présents comparés aux cortèges initiaux relevés lors des études préalables, évolution des plantes exotiques envahissantes).

La mise en place de l'ensemble des mesures ERC permettra d'éviter, réduire ou compenser les incidences notables du projet sur l'environnement.