

REPUBLIQUE FRANCAISE

Dossier n° PC0091852500008

Commune de MAZÈRES

Date de dépôt : 16/04/2025
Demandeur : **LOGISTRIEL FRANCE I**
Représentée par : Monsieur Thomas DUQUESNE
Sous-destination : Entrepôt et Bureau
Pour : Réalisation d'un bâtiment d'entrepôt logistique avec centrale photovoltaïque en toiture et bureaux avec toiture végétalisée
Adresse terrain : ZA Les Piniers 09270 MAZÈRES

ARRÊTE N° 2026/ 008
accordant un permis de construire
au nom de la commune de MAZÈRES

Le Maire de MAZÈRES,

Vu la demande de permis de construire présentée le 16/04/2025 par LOGISTRIEL FRANCE I, représentée par Monsieur Thomas DUQUESNE, située 55 chemin des Engrenauds 13660 ORGON ;

Vu l'objet de la demande :

- Pour : Réalisation d'un bâtiment d'entrepôt logistique avec centrale photovoltaïque en toiture et bureaux avec toiture végétalisée,
- Sur un terrain situé ZA Les Piniers 09270 MAZÈRES, terrain cadastré YX-0004, YX-0025, YX-0009, YX-0008, YX-0010, YX-0026 (198 798 m²),
- Pour la création d'une surface de plancher de 91 547 m² ;

Vu le Code de l'Urbanisme ;

Vu le Code de l'Environnement ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme révisé pour la deuxième fois le 23/06/2023, modifié le 06/02/2025, et notamment la zone AUF ;

Vu le Plan de Prévention des Risques Technologiques approuvé le 09/07/2010 (projet situé en dehors du périmètre) ;

Vu l'élaboration du Plan de Prévention des Risques en cours ayant identifié un aléa inondation sur le terrain ;

Vu le schéma directeur et zonage d'assainissement pluvial de la commune de MAZÈRES approuvé le 02/02/2011 et notamment la zone de type I ;

Vu l'étude d'impact fournie au dossier de demande de permis de construire ;

Vu la complétude du dossier en date du 13/08/2025 ;

Vu l'état des équipements desservant le terrain, détaillé ci-après ;

Vu la procédure d'évaluation environnementale menée en application des articles R.123-1 et suivants du code de l'environnement ;

Vu l'avis FAVORABLE du Syndicat Intercommunal Aménagement Hydraulique Basse Ariège (SIAHBVA) en date du 19/06/2025 ;

Vu l'avis FAVORABLE de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers en date du 10/07/2025 ;

Vu l'avis FAVORABLE des Services d'Incendie et de Secours de l'Ariège en date du 17/10/2025 ;

Vu l'avis FAVORABLE de la Direction Régionale des Affaires Culturelles - Service d'Archéologie Préventive en date du 22/10/2025 ;

Vu l'avis FAVORABLE de la Communauté de Communes des Portes d'Ariège en date du 12/06/2025 ;

Vu l'avis simple de la Direction Départementale des Territoires - Service Environnement et Risques - Unité Risques, en date du 08/08/2025, précisant que le bâtiment n'est pas concerné par l'aléa inondation ;

Vu l'attestation de la prise en compte de la réglementation environnementale en date du 15/04/2025 ;

Vu l'attestation de conformité du projet d'installation d'assainissement non collectif en date du 13/08/2025 ;

Vu le récépissé de dépôt du dossier de demande d'autorisation environnementale en date du 18/10/2024 ;

Vu l'avis assorti de recommandations de l'autorité environnementale, Mission Régionale d'Autorité Environnementale, sur la qualité de l'étude d'impact et sur la prise en compte de l'environnement dans le projet, en date du 15/05/2025 ;

Vu le mémoire en réponse à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale déposé par le pétitionnaire en date du 12/09/2025 ;

Vu l'enquête publique conjointe menée du 12/11/2025 au 12/12/2025 ;

Vu le procès-verbal de synthèse des observations de l'enquête publique en date du 15/12/2025 ;

Vu les réponses apportées par le pétitionnaire au moyen d'un mémoire complémentaire en date du 16/12/2025 et d'un courriel en date du 23/12/2025 ;

Considérant que le projet faisant l'objet de la présente demande est soumis à évaluation environnementale d'office en application de l'article R.122-2 du code de l'environnement et que la participation du public a été réalisé par enquête publique ;

Considérant que lors de l'enquête publique, 39 contributions du public ont été reçues, dont 23 exprimées sur le registre numérique et qu'elles ont fait l'objet d'une réponse dans les compléments apportés par le pétitionnaire en date du 16/12/2025 et du 23/12/2025, conduisant la commission d'enquête à rendre un avis FAVORABLE en date du 09/01/2026 ;

Considérant qu'en application des dispositions des articles R.111-26 du code de l'urbanisme et L.122-1-1 du code de l'environnement, le projet ne peut être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si par sa situation ou sa destination il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ou la santé humaine ;

Considérant qu'afin de limiter les incidences du projet sur l'environnement et suivant les caractéristiques du projet, particulièrement son emprise et son volume, des mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC) ainsi que des modalités de suivi des incidences du projet sur l'environnement ou la santé humaine, sont à mettre en œuvre ;

Considérant qu'aux termes de l'article L.425-14 du Code de l'Urbanisme "sans préjudice du deuxième alinéa de l'article L.181-30 du code de l'environnement, lorsque le projet est soumis à autorisation environnementale, en application du chapitre unique du titre VIII du livre Ier du même code, ou à déclaration, en application de la section 1 du chapitre IV du titre Ier du livre II dudit code, le permis ou la décision de non-opposition à déclaration préalable ne peut pas être mis en œuvre :

1° Avant la délivrance de l'autorisation environnementale mentionnée à l'article L. 181-1 du même code, sauf décision spéciale prévue à l'article L.181-30 du même code ;

2° Avant la décision d'acceptation, pour les installations, ouvrages, travaux et activités soumis à déclaration en application du II de l'article L.214-3 du même code ;

Considérant que le projet est soumis à autorisation environnementale au titre de l'article L.181-1 du code de l'environnement ;

ARRÊTE

Article 1

Le permis de construire est **ACCORDÉ** sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées aux articles 2 et 3.

Article 2

Au vu des éléments cités ci-dessus, le projet peut être accordé sous réserves de respecter les mesures prévues en phase chantier et phase d'existence du projet visant à éviter et réduire les incidences potentielles du projet sur l'environnement ainsi que les mesures compensatoires pour les incidences du projet sur l'environnement qui ne peuvent être ni évitées ni réduites. Ces mesures sont précisées dans l'étude d'impact, et notamment :

Concernant les mesures d'évitement, les mesures suivantes devront être strictement respectées :

- Balisage préventif des zones sensibles pendant la phase travaux.

Concernant les mesures de réduction, il est pris acte de la traduction des mesures suivantes :

- Dispositifs limitant les impacts liés aux engins de chantier ;
- Recours à une mission d'accompagnement et de suivi écologique de chantier ;
- Adaptation de la période des travaux sur site.

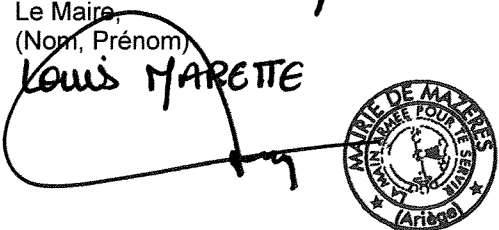
Concernant les mesures de compensation et de suivi :

- Suivi de l'avifaune nicheuse et de l'évolution de la flore et des habitats ;
- Réalisation d'une étude préalable agricole et respect des éventuelles prescriptions en découlant.

Article 3

Les travaux ne pourront commencer qu'après l'obtention de l'autorisation environnementale prévue à l'article L.181-1 du code de l'environnement.

Fait à MAZÈRES, le *20 février 2026*
Le Maire,
(Nom, Prénom)
Louis MARETE



Équipement	Terrain desservi	Date de l'avis	Gestionnaire du réseau	Observations
Eau potable	OUI	13/05/2025	SPEHA	Équipement propre à la charge du bénéficiaire*
Électricité	OUI	25/04/2025	RME de Mazères	Branchement possible à la charge du bénéficiaire, dans la limite de 36 kW (conformément au L.332-17 du code de l'urbanisme)
Assainissement	NON	13/08/2025	SMDEA	Le projet prévoit un assainissement individuel
Eaux pluviales	NON	25/04/2025	Commune	Le projet prévoit la rétention des eaux pluviales
Défense incendie	NON	25/04/2025	Commune	Le projet prévoit l'installation de plusieurs PEI
Voirie	OUI	12/06/2025	CCPAP	Création de l'accès possible après obtention d'une permission de voirie et à la charge du bénéficiaire*.

* Conformément à la première partie du L.332-15 du code de l'urbanisme

Observations :

- Avant l'édification de la clôture, un arrêté d'alignement est à solliciter auprès du gestionnaire de voirie.
- Conformément au règlement départemental de la défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) les points d'eau incendie (PEI) prévu doivent faire l'objet d'une convention avec la Commune puis doit être réceptionné par le SDIS une fois les travaux terminés.
- Liste des attestations obligatoires à déposer avec la DAACT :
 - o Attestation environnementale
 - o Attestation risque retrait-gonflement des argiles
- Le terrain étant classé en **zone d'aléa moyen de retrait-gonflement des sols argileux**, en application des arrêtés du 22/07/2020 concernant les mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux, toute construction envisagée sur le terrain devra satisfaire à la réglementation en vigueur. À ce titre, vous ne pouvez pas installer de **puits d'infiltration à moins de 10 m d'une construction**.
- La commune de MAZÈRES étant classée en **zone 2 de sismicité**, en application des décrets 2010-1254 et 2010-1255 du 22 octobre 2010 complétés par l'arrêté du 22 octobre 2010, toute construction envisagée sur le terrain devra satisfaire à la réglementation en vigueur.
- Par ailleurs, le terrain est concerné par : A2 - CONDUITES SOUTERRAINES D'IRRIGATION, Éléments de paysage correspondant à un espace boisé, (sites et secteurs) à préserver pour des motifs d'ordre écologique L151-23 al.1 R151-43 5°, Éléments de paysage, (sites et secteurs) à préserver pour des motifs d'ordre écologique L151-23 R151-43 5, La Route Grande Circulation (RGC) A66 classée en RGC se situe à proximité de la parcelle, périmètre de droit de préemption urbain, Schéma d'assainissement pluvial : zone de type 1, ZAC : Zone Mixte EPCI - Les Pignès, Zone de bruit de catégorie 3 - A66 - LDEN entre 70dB et 76dB, zone tampon de 100m.

Date d'affichage en Mairie de l'avis de dépôt de la demande : 23.02.2026
Date d'affichage en Mairie de l'arrêté : 23.02.2026
Date de transmission à la Préfecture de l'arrêté : 23.02.2026

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**. Celui-ci peut être saisi directement sur site, par voie postale ou par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr

Il peut également, dans un délai **d'un mois** suivant la date de sa notification, saisir d'un **recours gracieux** l'auteur de la décision. Cette démarche **ne prolonge pas le délai de recours contentieux**. 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 **trois 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 pour une année 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 / de la déclaration préalable 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 www.service-public.fr).
- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, et pendant au minimum **2 mois**, un panneau visible et lisible 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 www.service-public.fr, 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.