

Préfecture de la Haute-Garonne	Dossier n°CU03129922G0080
Commune de LHERM	Certificat d'urbanisme opérationnel délivré au nom de la commune de LHERM

OPERATION REALISABLE SOUS RESERVES

Le Maire de LHERM,

Vu la demande n°**CU03129922G0080** présentée le 19/07/2022, par Monsieur BLIN Jean-François, demeurant 26 Chemin de Sébastien 31600 LHERM, en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme opérationnel indiquant, en application de l'article L.410-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain et, lorsque la demande a précisé la nature de l'opération envisagée ainsi que la localisation approximative et la destination des bâtiments projetés, si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de cette opération ainsi que l'état des équipements publics existants ou prévus :

**sur un terrain sis 26 CHEMIN DE SEBASTIAN 31600 LHERM ;
aux références cadastrales 0E-0422, 0E-0423, 0E-0975 ;
pour une division parcellaire ;**

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.111-1, L.410-1, R.111-1, R.111-2 et R.410-1 et suivants ;

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 UC du Plan Local d'Urbanisme et notamment l'article 3.2 de la section 2 ;

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

Vu l'avis de la Communauté de Communes Cœur de Garonne, service voirie, en date du 10/08/2022 ;

Vu l'avis du Syndicat Intercommunal des Eaux des Coteaux du Touch, service eau potable, en date du 27/07/2022 ;

Vu l'avis favorable du Syndicat Départemental d'Energie de Haute-Garonne en date du 08/09/2022 ;

Vu l'avis du Syndicat Mixte Départemental de l'Eau et de l'Assainissement réseau 31, service assainissement en date du 29/07/2022 ;

Considérant que le projet consiste en une division parcellaire ;

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

Considérant que l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme stipule que « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.* » ;

Considérant qu'au regard d'une visite sur terrain en date du 10/08/2022 et de préoccupations liées à la nature et à l'intensité du trafic sur la voie, à la position de l'accès, à la configuration des accès par rapport à l'importance et à la destination des immeubles à construire, ou au nombre des accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet révèle qu'en matière de sécurité routière et d'accès les modalités d'accès ne sont pas totalement satisfaisantes ;

Considérant que l'article UC-3.2 de la section 2 du règlement du Plan Local d'Urbanisme stipule que « *Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme devront être maintenus ou être plantés avec des essences identiques en cas de destruction. De façon dérogatoire et sous réserve d'être dûment justifiée, une destruction ponctuelle peut être autorisée :*

- *au regard de l'état sanitaire des arbres identifiés,*
- *pour des critères de sécurité,*
- *dans le cas d'un élargissement de voirie, de création d'un accès ou de passage de réseaux.* » ;

Considérant qu'une partie du terrain comprend des éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme d'après le règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme ;

Article 1 : Réalisation de l'opération

Le terrain objet de la demande peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée sous réserve du respect des prescriptions mentionnées aux articles 2 à 7.

Article 2 : Effets du certificat d'urbanisme opérationnel

Conformément au quatrième alinéa de l'article L.410 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'une demande d'autorisation ou une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à la date du certificat ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Le présent certificat d'urbanisme opérationnel n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou de l'opération projetée.

Article 3 : État des équipements publics

L'état des équipements publics existants au droit du terrain ou prévus est le suivant :

Équipement	Terrain desservi	Capacité suffisante	Gestionnaire du réseau public	Date de desserte
Eau potable	OUI	OUI	Syndicat Intercommunal des Eaux des Coteaux du Touch	
Électricité	OUI	OUI	Syndicat Départemental d'Énergie de Haute-Garonne	
Assainissement	NON		RESEAU31	
Voirie	OUI		Communauté de Communes Cœur de Garonne	

Eau potable :

Branchement à réaliser en limite de domaine public. Attention : sous réserve d'acceptation du riverain car la conduite d'eau potable passe en privé.

Electricité :

Les Parcelle n°422 section OE, Parcelle n°423 section OE, Parcelle n°975 section OE sont desservies 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.

Assainissement :

La parcelle n'est pas desservie par un réseau public.

Assainissement collectif : Réseau31 n'exploite pas d'ouvrages de collecte des eaux usées au droit de la parcelle.

Assainissement non collectif : Une déclaration d'installation d'un dispositif d'assainissement non collectif devra être déposée auprès de Réseau31 avant le dépôt du permis de construire ou d'aménager (accompagnée des pièces demandées par le règlement du service d'assainissement non collectif, notamment l'étude hydrogéologique à la parcelle). Nous attirons votre attention sur le fait que si l'expertise hydrogéologique démontre que les eaux traitées ne peuvent pas être infiltrées et que la parcelle n'est desservie par aucun exutoire permettant d'effectuer ce rejet, il n'y aura pas de moyen d'évacuation réglementaire possible et donc la parcelle ne pourra être assainie. Pour information, les eaux usées traitées ne peuvent pas être rejetées dans des ouvrages de gestion des eaux pluviales (collecteur, stockage, rétention, infiltration).

Voirie :

L'accès de la parcelle 422 devra être contigu à l'accès de la parcelle voisine (E 1064). L'accès existant de la parcelle 423 est validé et ne devra pas être déplacé. L'accès de la parcelle 975 devra se faire en fond de parcelle pour ne pas être face à l'accès de l'autre côté de la voie (parcelles E 1055-1056). Comme indiqué sur le plan annexé à l'avis.

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.

Article 4 : Dispositions d'urbanisme applicables

Le terrain est situé dans une Commune sur laquelle le Plan Local d'Urbanisme susvisé est en vigueur. **Le terrain est situé en zone UC de ce Plan Local d'Urbanisme.** Toute occupation ou utilisation du sol doit respecter le règlement de cette zone.

Conformément à l'article UC-3.2 de la section 2 du règlement du Plan Local d'Urbanisme, les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme devront être maintenus ou être plantés avec des essences identiques en cas de destruction. De façon dérogatoire et sous réserve d'être dûment justifiée, une destruction ponctuelle pourra être autorisée au regard de l'état sanitaire des arbres identifiés, pour des critères de sécurité, ou dans le cas d'un élargissement de voirie, de création d'un accès ou de passage de réseaux.

Conformément aux articles R.111-1 et L.111-1 du Code de l'Urbanisme, **toute occupation ou utilisation du sol doit respecter le Règlement National d'Urbanisme à l'exception des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19, R. 111-28 à R. 111-30, L.111-3 à L.111-5 et L.111-22** qui ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un Plan Local d'Urbanisme.

Article 5 : Servitudes d'utilité publique applicables

Le terrain est grevé des servitudes d'utilité publique suivantes :

- **Plan de Prévention du Risque Sécheresse**
- **Alignements boisés identifiés.**

Article 6 : Limitations administratives au droit de propriété

Le terrain est situé dans une zone soumise au Droit de Prémption Urbain simple approuvé par la délibération du Conseil Municipal en date du 23/01/2007.

Article 7 : Liste des taxes et participations d'urbanisme applicables

Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable :

TA Communale	Taux = 5 %
TA Départementale	Taux = 1,30%
Redevance d'Archéologie Préventive	Taux = 0,40%

Les participations ci-dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas, elles seront mentionnées dans l'arrêté de permis ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable.

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :

- Participations pour équipements publics exceptionnels

LHERM, le 14 septembre 2022

Pour le Maire, l'adjointe

Brigitte BOYE

Acte rendu exécutoire après transmission en Préfecture le : 15 septembre 2022

NOTA BENE

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

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 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 certificat d'urbanisme :

Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois.

Possibilité de prorogation du certificat d'urbanisme :

Le certificat d'urbanisme peut être prorogé par périodes d'une année sous réserve du respect des conditions suivantes :

- sur demande de la totalité de ses bénéficiaires ;
- 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 la demande 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.