

Préfecture de la Haute-Garonne	Dossier n°DP03129922G0063
Commune de LHERM	Arrêté de non-opposition à une déclaration préalable au nom de la commune de LHERM

Le Maire de LHERM,

Vu la demande de déclaration préalable n°**DP03129922G0063** présentée le 23/08/2022 par Monsieur SABATHIE René, demeurant 23 Chemin Larrieu, 31600 LHERM ;

Vu l'objet de la demande :

**pour une division en vue de construire ;
sur un terrain sis TAROSSES 31600 LHERM ;
aux références cadastrales 0E-240, 0E-0955, 0E-0969 ;**

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.332-15 et R.111-2 ;

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 les règlements des zones Nce et UC du Plan Local d'Urbanisme ;

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

Vu l'avis du service eau potable du Syndicat Intercommunal des Eaux des Coteaux du Touch en date du 05/09/2022 ;

Vu l'avis du Syndicat Départemental d'Energie de Haute-Garonne en date du 27/09/2022 ;

Vu l'avis de RESEAU31 en date du 07/09/2022 ;

Vu l'avis de la Communauté de Communes Cœur de Garonne en date du 09/09/2022 ;

Vu le courrier de demande de pièces complémentaires en date du 26/08/2022 présenté en lettre recommandée avec accusé de réception le 01/09/2022 ;

Vu les pièces complémentaires reçues en Mairie le 07/09/2022 ;

Considérant que le projet consiste en une division en vue de construire ;

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

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

Considérant que l'article L.332-15 du Code de l'Urbanisme stipule que « *L'autorité qui délivre l'autorisation de construire, d'aménager, ou de lotir exige, en tant que de besoin, du bénéficiaire de celle-ci la réalisation et le financement de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction, du terrain aménagé ou du lotissement, notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation en eau, gaz et électricité, les réseaux de télécommunication, l'évacuation et le traitement*

des eaux et matières usées, l'éclairage, les aires de stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux et les espaces plantés.

Les obligations imposées par l'alinéa ci-dessus s'étendent au branchement des équipements propres à l'opération sur les équipements publics qui existent au droit du terrain sur lequel ils sont implantés et notamment aux opérations réalisées à cet effet en empruntant des voies privées ou en usant de servitudes.

Toutefois, en ce qui concerne le réseau électrique, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition est redevable de la part de la contribution prévue au troisième alinéa du II de l'article 4 de la loi n° 2000-108 du 10 février 2000 (1) relative à la modernisation et au développement du service public de l'électricité, correspondant au branchement et à la fraction de l'extension du réseau située sur le terrain d'assiette de l'opération, au sens de cette même loi et des textes pris pour son application.

L'autorisation peut également, avec l'accord du demandeur et dans les conditions définies par l'autorité organisatrice du service public de l'eau ou de l'électricité, prévoir un raccordement aux réseaux d'eau ou d'électricité empruntant, en tout ou partie, des voies ou emprises publiques, sous réserve que ce raccordement n'excède pas cent mètres et que les réseaux correspondants, dimensionnés pour correspondre exclusivement aux besoins du projet, ne soient pas destinés à desservir d'autres constructions existantes ou futures.

En cas de classement ultérieur dans la voirie et les réseaux publics, les travaux exigés au titre des équipements propres n'ouvrent pas droit à l'action en répétition prévue à l'article L. 332-30. [...] » ;

Considérant que le projet nécessite une extension du réseau public d'assainissement ;

Considérant qu'une extension du réseau d'assainissement de 50 mètres doit être réalisée ;

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 09/09/2022 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 ;

ARRÊTE

Article 1

Il n'est PAS FAIT OPPOSITION à la déclaration préalable n°**DP03129922G0063** conformément aux plans et descriptifs contenus dans la demande, sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées aux

articles suivants.

Article 2

Les travaux nécessaires au raccordement au réseau public d'assainissement pour desservir la future construction devront être effectués par le ou les demandeurs de la future demande d'autorisation d'urbanisme et seront exclusivement à leur charge.

Chaque branchement long empruntera la voie publique, n'excèdera pas cent mètres, sera dimensionné pour correspondre exclusivement aux besoins du futur projet de construction et ne sera pas destiné à desservir d'autres constructions existantes ou futures.

La future demande d'autorisation d'urbanisme devra comprendre l'accord de son ou de ses demandeurs en ce sens afin que le lot puisse être considéré comme étant desservi par le réseau public d'assainissement.

Article 3

L'accès est validé et se fera comme indiqué sur le plan joint à l'avis de la Communauté de Communes Cœur de Garonne.

L'HERM, le 28 septembre 2022

Pour le Maire, l'adjointe.

Brigitte BOYE



NB : une décision de non-opposition à une déclaration préalable de division foncière ne préjuge pas l'obtention ultérieure d'un permis de construire

Date d'affichage en Mairie de l'avis de dépôt : 23 aout 2022

Acte rendu exécutoire après transmission en Préfecture le : 29 septembre 2022

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 en limite de domaine public.

ELECTRICITE :

Les Parcelle n°240 section 0E, Parcellle n°955 section 0E, Parcellle n°969 section 0E 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 :

Distance entre le réseau et la parcelle ou le réseau et l'accès : 50 m

Assainissement collectif : Afin de faire installer un regard de branchement au réseau public d'assainissement, le pétitionnaire devra déposer une demande de déversement auprès de Réseau31 (à l'adresse indiquée au début de cet avis).

Le montant de la Participation aux Frais de Branchement (PFB) est de 2800 € pour une maison d'habitation individuelle. Le raccordement de l'immeuble à ce branchement donne lieu à une

Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC) dont le montant est fonction du nombre de pièces et/ou de son usage. La PFB déjà versée sera déduite de la PFAC dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

Tous les tarifs sont consultables sur : www.reseau31.fr

Exemple pour un logement de type T4 :

PFAC = 4600 €

PFB = 2800€ (à régler après pose du regard de branchement)

PFAC restant due = 4600 € - 2800 € = 1800 € (à régler après raccordement effectif du logement)

Assainissement collectif : Pour information, suivant le projet, au regard des contraintes topographiques de la parcelle, il semble que la mise en place d'une pompe de relevage soit nécessaire pour effectuer le raccordement au regard de branchement.

Remarques : Le regard de raccordement à l'assainissement collectif sera approximativement à 1 mètre de profondeur.

VOIRIE :

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.

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 Télerecours (www.telerecours.fr), par voie postale ou le déposer à l'accueil de la juridiction territorialement

compétente.

Durée de validité de la déclaration préalable :

- Conformément à l'article R. 424-17 du code de l'urbanisme, la déclaration préalable est périmée 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 la déclaration préalable 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 :

La déclaration préalable 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 de la déclaration préalable peut commencer les travaux après avoir : 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 : la déclaration préalable 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 bénéficiaire de la déclaration préalable au plus tard quinze jours après le dépôt du recours ;
- dans le délai de trois mois après la date de la déclaration préalable, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le bénéficiaire de la déclaration préalable et de lui permettre de répondre à ses observations.

La déclaration préalable est délivrée 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 la déclaration préalable respecte les règles d'urbanisme.

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