

<b>Préfecture de la Haute-Garonne</b>	<b>Dossier n° PC0312992500012</b>
<b>Commune de LHERM</b>	<b>Arrêté accordant un permis de construire au nom de la commune de LHERM</b>

**Le Maire de LHERM,**

Vu la demande de permis de construire n° **PC0312992500012** présentée le 15/04/2025, par la SCI DJ, représentée par GUERINI Jérôme, demeurant « Terrefort bas », 31410 LAVERNOSE ;

**Vu l'objet de la demande :**

**pour la création de 3 villas avec garage ;  
pour une surface de plancher à destination d'habitation créée de 365.00 m<sup>2</sup> ;  
sur un terrain sis 10 Route de BERAT 31600 LHERM ;  
cadastré 0F-0281 ;**

Vu le Code de l'Urbanisme ;

Vu le Code de la Santé Publique et notamment son article L.1331-7 ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L2224-10 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 17/09/2019, deuxième modification approuvée le 11/12/2024, arrêté portant mise à jour le 26/06/2025 ;

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

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

Vu l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « COLETTE TROTIN » ;

Vu la servitudeT5 relative aux dégagements des aérodromes ;

Vu la Déclaration Préalable n° DP03129924G0131 délivrée le 04/12/2024 et relative à une division en vue de construire ;

Vu l'avis du SMEA Réseau31, antenne Val de Garonne, en date du 16/05/2025 ;

Vu l'avis du Syndicat Intercommunal des Eaux des Coteaux du Touch, en date du 06/05/2025 ;

Vu l'avis de Conseil Départemental de Haute-Garonne, secteur routier de Muret, en date du 15/05/2025 ;

Vu l'avis du Syndicat Départemental d'Énergie de la Haute-Garonne, en date du 29/04/2025 ;

Vu le courrier de demande de pièces complémentaires en date du 29/04/2025 ;

Vu les pièces complémentaires reçues en Mairie le 16/06/2025 ;

## ARRÊTE

### ARTICLE UNIQUE

Le permis de construire n° **PC0312992500012** est **ACCORDÉ** conformément aux plans et descriptifs contenus dans la demande.

LHERM, le 14/08/2025

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



**Brigitte BOYE**

Date d'affichage en Mairie de l'avis de dépôt : 15/04/2025

Acte rendu exécutoire après transmission en Préfecture le : 14/08/2025

#### 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.

#### Electricité :

Les Parcelle n°281 section OF, Parcelle n°282 section OF 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 3x12 KVA.

Une extension du réseau public de distribution d'électricité doit être réalisée dans le chemin de servitude pour la viabilisation électrique de chaque habitation.

#### Eau potable :

Branchement à réaliser (devis à demander au SIECT).

Branchement à réaliser en limite de domaine public.

Merci de prendre contact avec M. POUSSY afin de déterminer les prescriptions relatives au réseau AEP du projet et à ses raccordements. A noter la présence de la canalisation principale sur l'emprise du projet, côté Ouest. Il est important de ne pas implanter de construction/clôture sur son tracé, à 4 mètres de part et d'autre de cette canalisation afin de procéder à son entretien et son éventuelle réparation.

Veuillez-vous rapprocher des services du SIECT1, afin de demander un repérage.

### **Assainissement :**

Une servitude est présente pour un réseau d'irrigation le long du chemin des Hospitaliers.

Dans le cas d'une cession, cette servitude devra figurer sur l'acte de propriété.

Le propriétaire devra donner libre accès aux ouvrages pour l'entretien et la réparation.

Aucune construction ne pourra être édiflée sur une bande de 3 mètres au-dessus de l'axe de la conduite (Art. L152-3 du Code Rural).

Le propriétaire sera tenu responsable des détériorations qu'il pourrait occasionner et ne pourra demander d'indemnisation pour les dommages qui résulteraient de la réparation de ces dégradations.

Ces réparations seront effectuées par le gestionnaire au frais du propriétaire.

La parcelle est desservie par un réseau public.

\* 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 3000 € 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](http://www.reseau31.fr)

Exemple pour un logement de type T4 :

PFAC = 5460 €

PFB = 3090€ (à régler après pose du regard de branchement)

PFAC restant due = 5460 € - 3090 € = 2370 € (à régler après raccordement effectif du logement)

\* Assainissement collectif : Pour information, 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.

### **Voirie :**

L'accès au lot 1 sera commun avec celui du reliquat bâti et se fera par l'existant.

L'accès à créer pour le lot 2 se fera entre le bâti existant et la voie communale "chemin des Hospitaliers", comme précisé dans la demande.

L'aire des ordures ménagères sera positionnée en retrait de façon à ne pas entraver la bonne visibilité des usagers en sortie de projet.

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 la réalisation des ouvrages de raccordement à la voie publique.

### **Raccordement à la fibre optique :**

Dès l'obtention de votre permis, veuillez-vous rapprocher de l'opérateur d'infrastructure Fibre 31 pour votre raccordement : <https://www.fibre31.fr/>

---

## INFORMATIONS SUR LES TAXES ET LES PARTICIPATIONS

---

Sauf cas particuliers, pour toute demande d'autorisation d'urbanisme déposée à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2022, **une déclaration devra être effectuée par les redevables auprès des services fiscaux, dans les 90 jours suivant l'achèvement de la construction** (au sens de l'article 1406 du Code Général des Impôts), **sur l'espace sécurisé du site [www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr) via le service « Gérer mes biens immobiliers ».**

L'autorisation d'urbanisme est soumise à la taxe d'aménagement communale, à la taxe d'aménagement départementale et à la redevance d'archéologie préventive : leurs montants vous seront notifiés ultérieurement par les services fiscaux.

Le pétitionnaire sera redevable de Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif, dont le montant sera calculé conformément à la délibération en vigueur au moment du raccordement effectif.

## 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 Télérecours ([www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)), par voie postale ou le déposer à l'accueil de la juridiction territorialement compétente.

### Durée de validité du permis :

- Conformément à l'article R. 424-17 du code de l'urbanisme, le permis est périmé 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 le permis 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 :

Le permis 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 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 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 : le permis n'est définitif 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 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 bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

**Le permis est délivré 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 le permis respecte les règles d'urbanisme.

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

