

Préfecture de la Haute-Garonne Commune de LHERM	Dossier n° CU0312992500076
	Certificat d'urbanisme opérationnel délivré au nom de la commune de LHERM

OPERATION REALISABLE SOUS RESERVES

Le Maire de LHERM,

Vu la demande n° **CU0312992500076** présentée le 24/09/2025 par Monsieur BARNIER Paul, demeurant 2 route de Saint-Hilaire 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 2 route de Saint-Hilaire 31600 LHERM ;

Aux références cadastrales 0A-1442 ;

Pour le détachement de 2 terrains à bâtir en vue de construire ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment son article R.421-19a) ;

Vu le Code du Patrimoine ;

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 la servitude d'utilité publique AC1 relative au périmètre délimité des abords des Monuments Historiques ;

Vu la servitude d'utilité publique T5 relative à une zone de dégagement des aérodomes ;

Vu l'avis du Conseil Départemental de Haute-Garonne, secteur routier de Muret, en date du 28/10/2025 ;

Vu l'avis de Réseau31, antenne Val de Garonne, en date du 15/10/2025 ;

Vu l'avis du SDEHG, Syndicat Départemental d'Énergie de la Haute-Garonne, en date du 01/10/2025 ;

Vu l'avis du SIECT, Syndicat Intercommunal des Eaux des Coteaux du Touch, en date du 01/10/2025 ;

Considérant qu'aux termes de l'article L.410-1 du Code de l'Urbanisme, « [...] Lorsque le projet est soumis à avis ou accord d'un service de l'Etat, les certificats d'urbanisme le mentionnent expressément. [...] » ;

Considérant qu'aux termes de l'article R.425-1 du Code de l'Urbanisme, « Lorsque le projet est situé

dans les abords des monuments historiques, le permis de construire, le permis d'aménager, le permis de démolir ou la décision prise sur la déclaration préalable tient lieu de l'autorisation prévue à l'article L. 621-32 du code du patrimoine si l'architecte des Bâtiments de France a donné son accord, le cas échéant assorti de prescriptions motivées. » ;

Considérant qu'aux termes de l'article L.621-30 du Code du Patrimoine, « [...] La protection au titre des abords s'applique à tout immeuble, bâti ou non bâti, situé dans un périmètre délimité par l'autorité administrative dans les conditions fixées à l'article L. 621-31. Ce périmètre peut être commun à plusieurs monuments historiques. En l'absence de périmètre délimité, la protection au titre des abords s'applique à tout immeuble, bâti ou non bâti, visible du monument historique ou visible en même temps que lui et situé à moins de cinq cents mètres de celui-ci. [...] » ;

Considérant qu'aux termes de l'article L.621-32 du Code du Patrimoine, « Les travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur d'un immeuble, bâti ou non bâti, protégé au titre des abords sont soumis à une autorisation préalable. Les travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur d'un immeuble, bâti ou non bâti, protégé au titre des abords sont soumis à une autorisation préalable. L'autorisation peut être refusée ou assortie de prescriptions lorsque les travaux sont susceptibles de porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur d'un monument historique ou des abords. Lorsqu'elle porte sur des travaux soumis à formalité au titre du code de l'urbanisme ou au titre du code de l'environnement, l'autorisation prévue au présent article est délivrée dans les conditions et selon les modalités de recours prévues aux articles L. 632-2 et L. 632-2-1. » ;

Considérant que le projet est situé dans le périmètre délimité des abords d'un Monument Historique ;

Considérant que si l'Architecte des Bâtiments de France relève une covisibilité entre le projet et le Monument Historique, l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France serait obligatoire pour le permis de construire, le permis d'aménager, le permis de démolir ou la décision prise sur la déclaration préalable ;

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	SIECT	
Électricité	OUI	OUI	SDEHG	
Assainissement	OUI	OUI	RESEAU 31 VAL DE GARONNE	
Voirie	OUI	OUI	Conseil Départemental de MURET	

Eau potable :

Les branchements sont à réaliser en limite de domaine public.

Electricité :

L'unité foncière définie par la Parcelle n° 0A-1442 est desservie 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 2x12 KVA.

Assainissement :

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

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)

Voirie :

Conformément au règlement de voirie, il n'est admis qu'un seul accès par unité foncière. Le certificat d'urbanisme ne renseignant que sur la faisabilité de l'opération projetée, la création d'un accès pourrait vous être accordée après délivrance des autorisations d'urbanisme suivantes : déclaration préalable, permis d'aménager ou d'un 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 UB de ce Plan Local d'Urbanisme. Toute occupation ou utilisation du sol doit respecter le règlement de cette zone.

Conformément à l'article R.421-19a) du Code de l'Urbanisme, la future demande d'autorisation d'urbanisme devra faire l'objet d'un Permis d'Aménager dans la mesure où le terrain est situé dans le périmètre délimité des abords des Monuments Historiques.

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.

L'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France sera obligatoire pour le permis de construire, le permis d'aménager, le permis de démolir ou la décision prise sur la déclaration préalable.

Article 5 : Servitudes d'utilité publique applicables

Le terrain est grevé de la (ou des) servitude(s) d'utilité publique suivante(s) :

- **Plan de Prévention du Risque Sécheresse approuvé le 22/12/2008 ;**
- **Servitude d'utilité publique AC1 relative au périmètre délimité des abords des Monuments Historiques ;**
- **Servitude d'utilité publique T5 relative à une zone de dégagement des aérodrômes ;**

Article 6 : Limitations administratives au droit de propriété

Le terrain est situé dans une zone soumise au Droit de Préemption Urbain simple.

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 = 5.00%
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

Participations préalablement instaurées par délibération :

- Participation Financière à l'Assainissement Collectif

LHERM, le 03 novembre 2025

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

Brigitte BOYE

Acte rendu exécutoire après transmission en Préfecture et affichage le : 03 novembre 2025

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.