

Préfecture de la Haute-Garonne Commune de LHERM	Dossier n° CU0312992600005
	Certificat d'urbanisme opérationnel délivré au nom de la commune de LHERM

OPERATION REALISABLE SOUS RESERVES

Le Maire de LHERM,

Vu la demande n° **CU0312992600005** présentée le 21/01/2026, par la SCI ARMAGEDDON, représentée par Monsieur JASKO Maxime, demeurant 1 Route de Rieumes 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 1 Route de Rieumes 31600 LHERM ;

aux références cadastrales 0F-0644 ;

pour une division en vue de construire ;

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

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 UY du Plan Local d'Urbanisme ;

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

Vu la servitude AS1 relative aux périmètres de protection des eaux potables et minérales ;

Vu les boisements identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ;

Vu l'avis du Syndicat Départemental d'Énergie de la Haute-Garonne, en date du 27/01/2026 ;

Vu l'avis du Conseil Départemental de Haute-Garonne, secteur routier de Muret, en date du 26/02/2026 ;

Vu l'avis de l'Agence Régionale de Santé Occitanie, en date du 13/02/2026 ;

Vu l'avis du Syndicat Intercommunal des Eaux des Coteaux du Touch, en date du 27/01/2026 ;

Vu l'avis du SMEA Réseau31, antenne Val de Garonne, en date du 13/02/2026 ;

Vu l'avis de la Direction Départementale des Territoires de la Haute-Garonne service eau, environnement et forêt, en date du 28/01/2026 ;

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

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

Considérant que l'article L.151-43 du Code de l'Urbanisme dispose que « Les plans locaux d'urbanisme comportent en annexe les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et figurant sur une liste dressée par décret en Conseil d'Etat. » ;

Considérant que selon les pièces versées au dossier, le projet se situe dans l'emprise de la servitude AS1 relative aux périmètres de protection des eaux potables et minérales ;

Considérant que l'Agence Régionale de Santé Occitanie, gestionnaire de la servitude, impose des recommandations pour la réalisation du projet ;

Considérant que l'article A.410-4 du Code de l'Urbanisme dispose que « *Le certificat d'urbanisme précise :*

a) Les dispositions d'urbanisme et les servitudes d'utilité publique applicables au terrain ;

b) Si le terrain est situé ou non à l'intérieur du périmètre d'un des droits de préemption définis par le code de l'urbanisme ;

c) La liste des taxes d'urbanisme exigibles ;

d) La liste des participations d'urbanisme qui peuvent être prescrites ;

e) Si un sursis à statuer serait opposable à une déclaration préalable ou à une demande de permis ;

f) Si le projet est soumis à avis ou accord d'un service de l'Etat. » ;

Considérant que le projet est soumis à une demande d'autorisation de défrichement auprès des services de Direction Départementale des Territoires de la Haute-Garonne service eau, environnement et forêt, ainsi que à la loi sur l'eau ;

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 la Haute-Garonne	
Assainissement	NON		SMEA Réseau31, antenne Val de Garonne	
Voirie	OUI	OUI	Conseil Départemental de Haute-Garonne, secteur routier de Muret	

Eau potable :

Branchement à réaliser (devis à demander au SIECT).

Branchement à réaliser en limite de domaine public.

Electricité :

L'unité foncière définie par la Parcelle n° 0F-644 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 12 KVA.

Observation :

L'opération en question pourra être raccordée au réseau de distribution d'électricité sur simple demande adressée au SDEHG (formulaire disponible sur le lien <https://www.sdehg.fr/demande-de-branchements/>).

Assainissement :

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

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 :

Avis favorable

Conformément au règlement de voirie, il n'est admis qu'un seul accès par unité foncière (accès existant sur la parcelle OF n° 644).

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 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 UY de ce Plan Local d'Urbanisme. Toute occupation ou utilisation du sol doit respecter le règlement de cette zone.

Pour la mise en œuvre de la future demande d'autorisation d'urbanisme :

Lors des phases d'aménagement et de travaux de construction, toutes les meilleures techniques disponibles doivent être mises en œuvre, afin de prévenir tout rejet ou ruissellement vers le canal de Saint-Martory (huile, hydrocarbures, laitance de béton, déchets, etc.) Devant tout rejet, il est impératif que mes services soient alertés aux adresses suivantes : ars-oc-alerte@ars.sante.fr et ars-oc-dd31-pgas@ars.sante.fr.

En cas d'absence de réseau d'assainissement collectif, l'ARS demande que les solutions choisies d'assainissement autonome et leur dimensionnement soient validées par le SPANC, au regard de l'activité prévue sur la parcelle et de la perméabilité des sols, afin de prévenir toute pollution environnementale locale par les rejets.

Ce projet devra faire l'objet d'un dépôt auprès des services de l'Etat d'un dossier de demande d'autorisation de défrichement.

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**
- **AS1 relative aux périmètres de protection des eaux potables et minérales**

Pour information : boisements identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Article 6 : Limitations administratives au droit de propriété

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

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

LHERM, le 05 mars 2026

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

Brigitte BOYE

Acte rendu exécutoire après transmission en Préfecture le : 05 mars 2026

NOTA BENE

Votre terrain est situé en zone de sismicité très 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.