Préfecture de la Haute-Garonne Commune de LHERM	Dossier n° CU0312992600065 Certificat d'urbanisme opérationnel délivré au nom de la commune de LHERM

OPERATION REALISABLE SOUS RESERVES

Le Maire de LHERM,

Vu la demande n° **CU0312992600065** présentée le 07/09/2026, par Monsieur AUTHA Frédéric, demeurant 3 Chemin de Campardon - 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 3 Chemin de Campardon 31600 LHERM ;
cadastré 0E-1194 ;
pour une division en vue de construire une maison à usage d'habitation ;

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 UC du Plan Local d'Urbanisme ;
Vu le Plan de Prévention du Risque Sécheresse approuvé le 22/12/2008 ;
Vu l'avis favorable assorti de prescriptions de la Communauté de Communes Cœur de Garonne, service voirie, en date du 14/10/2026 ;
Vu l'avis favorable de la Commune de Lherm, service eaux pluviales, en date du 16/09/2026 ;
Vu l'avis favorable du Syndicat Départemental d'Énergie de la Haute-Garonne, en date du 22/09/2026 ;
Vu l'avis favorable assorti d'observations du SMEA Réseau31, antenne Val de Garonne, en date du 16/09/2026 ;
Vu l'avis favorable assorti d'observations du Syndicat Intercommunal des Eaux des Coteaux du Touch, en date du 16/09/2026 ;

Considérant que l'article R.423-53 du Code de l'Urbanisme dispose que « *Lorsque le projet aurait pour effet la création ou la modification d'un accès à une voie publique dont la gestion ne relève pas de l'autorité compétente pour délivrer le permis, celle-ci consulte l'autorité ou le service gestionnaire*

de cette voie, sauf lorsque le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu réglemente de façon particulière les conditions d'accès à ladite voie. »
Considérant que l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme dispose 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 que selon une visite sur place en date du 29/09/2026, il apparait que l'accès prévu au projet peut engendrer un problème de sécurité publique, mais qu'il peut y être remédié sous le respect d'une prescription ;

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**	**NON**	SMEA Réseau31, antenne Val de Garonne	

Voirie	**OUI**	**OUI**	Communauté de Communes Cœur de Garonne	
Eaux pluviales			Commune de Lherm, service eaux pluviales	

Eau potable :

Branchement à réaliser (devis à demander au SIECT)

Branchement à réaliser en limite de domaine public.

Sous réserve d'acceptation du riverain car la conduite d'eau potable passe en privé.

Electricité :

L'unité foncière définie par la Parcelle n° 0E-1194 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.

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 :

En raison de la présence d'un panneau de pré-signalisation (indiquant le régime de priorité applicable à la prochaine intersection et la distance) qui ne peut être déplacé, l'accès devra être décalé comme indiqué sur le plan ci-joint.

NB : Un « parking du midi » sera demandé (retrait de 5m pour la pose du portail) afin de permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie et ainsi garantir la sécurité de ses usagers lors des manœuvres d'entrées et de sorties de véhicules.

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 (CERFA 14023*01).

Eaux pluviales :
Favorable

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 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

Article 6 : Limitations administratives au droit de propriété

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

Participations préalablement instaurées par délibération :

- Participation pour voiries et réseaux

LHERM, le 23 octobre 2026

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

Meï-Ling ROQUES-PHI-VAN-NAM



Acte rendu exécutoire après transmission en Préfecture le : 23 octobre 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.