

<b>Préfecture de la Haute-Garonne</b>	<b>Dossier n° CU03129922G0112</b>
<b>Commune de LHERM</b>	<b>Certificat d'urbanisme opérationnel délivré au nom de la commune de LHERM</b>

## **OPERATION REALISABLE SOUS RESERVES**

**Le Maire de LHERM,**

Vu la demande n° **CU03129922G0112** présentée le 25/10/2022, par Monsieur EL AHMADI Djamel, demeurant 29 Chemin de Sébastian 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 0029 chemin de Sébastian 31600 LHERM ;  
cadastré OE-0930 ;  
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 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 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'alignement boisé identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 23/11/2017 relative à l'institution de la Taxe d'Aménagement ;

Vu la délibération n° 123 du Conseil Municipal en date du 23/11/2017 portant à 12.00% le taux de la Taxe d'Aménagement sur le secteur délimité de Sébastian ;

Vu la délibération du Conseil Municipal de la Commune de LHERM en date du 23/01/2007 portant l'instauration du Droit de Préemption Urbain ;

Vu l'avis de la Communauté de Commune Cœur de Garonne, service voirie, en date du 01/12/2022 ;

Vu l'avis du Syndicat Départemental d'Energie de la Haute Garonne en date du 08/11/2022 ;

Vu l'avis du Syndicat Intercommunal des Eaux des Coteaux du Touch, service eau potable, en date du 29/11/2022 ;

Vu l'avis du Syndicat Mixte de l'eau et de l'assainissement réseau 31, service assainissement, en date

du 21/11/2022 ;

### 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	Syndicat Mixte de l'eau et de l'assainissement réseau 31	
Voirie	OUI	OUI	Communauté de Commune Cœur de Garonne	

#### **Eau potable :**

Branchement à réaliser.

Branchement à réaliser en limite de domaine public. A noter la présence de la canalisation

principale en bordure de la parcelle, côté route. Il est important de ne pas implanter de construction/clôture sur son tracé.

#### **Electricité :**

La Parcelle n°930 section OE 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.

#### **Assainissement :**

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

\* Assainissement collectif : Réseau31 n'exploite pas d'ouvrages de collecte des eaux usées au droit de la parcelle.

\* 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 :**

Au regard des préoccupations susvisées et d'une visite sur terrain en date du 01/12/2022, en matière de sécurité routière et d'accès, l'examen de la présente demande révèle que les modalités d'accès ne sont pas totalement satisfaisantes.

En conséquence, j'émet un avis favorable assorti des prescriptions suivantes qui devront être respectées.

L'accès devra se faire en limite de parcelle comme indiqué sur le plan ci-joint joint annexé.

Un « parking du midi » sera imposé (retrait de 5 m 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 la réalisation des ouvrages de raccordement à la voie publique. Cette demande sera à réaliser après obtention du 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 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 simple approuvé par la délibération du Conseil Municipal en date du 23/01/2007.

### **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 :

<b>TA Communale</b>	<b>Taux = 12.00 %</b>
<b>TA Départementale</b>	<b>Taux = 1,30%</b>
<b>Redevance d'Archéologie Préventive</b>	<b>Taux = 0,40%</b>

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 16 décembre 2022  
Pour le Maire, l'adjointe.

Brigitte BOYE



Acte rendu exécutoire après transmission en Préfecture le : 20 décembre 2022

**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](http://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.