

<b>Préfecture de la Haute-Garonne</b>	<b>Dossier n°CU03129924G0082</b>
<b>Commune de LHERM</b>	<b>Certificat d'urbanisme opérationnel délivré au nom de la commune de LHERM</b>

## **OPERATION NON REALISABLE**

**Le Maire de LHERM,**

Vu la demande n°**CU03129924G0082** présentée le 31/07/2024, par la SAS WIIM, représentée par Monsieur HADDAD Grégory, demeurant 1 Rue Sénateur Emile Roux 11100 NARBONNE, 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 15 Route de l'Aérodrome 31600 LHERM ;  
cadastré 0A-1003 ;  
pour la création d'un terrain à bâtir ;**

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 UB du Plan Local d'Urbanisme ;  
Vu le Plan de Prévention du Risque Sécheresse approuvé le 22/12/2008 ;  
Vu l'avis du SMEA Réseau31, antenne Val de Garonne, en date du 12/08/2024 ;  
Vu l'avis du Syndicat Départemental d'Énergie de la Haute-Garonne, en date du 26/08/2024 ;  
Vu l'avis du Syndicat Intercommunal des Eaux des Coteaux du Touch, en date du 07/08/2024 ;  
Vu l'avis de la Communauté de Communes Cœur de Garonne, service voirie, en date du 04/09/2024;

Considérant que l'article UB section 3 article 1.1 du règlement du Plan Local d'Urbanisme dispose que « [...] Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin. Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir ; ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et accès. [...] » ;

Considérant que le terrain est situé en zone UB du Plan Local d'Urbanisme ;  
Considérant que le projet consiste en la création d'un terrain à bâtir ;

Considérant que selon les pièces déposées, aucun accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation n'est spécifié pour le terrain à bâtir, ni aucune servitude de passage sur le solde de propriété au bénéfice du lot divisé en vue de construire ;

Considérant que le projet ne respecte pas l'article UB section 3 article 1.1 du règlement du Plan Local d'Urbanisme et qu'il doit, à ce titre, faire l'objet d'un refus ;

### Article 1 : Réalisation de l'opération

Le terrain objet de la demande ne peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée.

### Article 2 : État des équipements publics

Si le terrain objet de la demande pouvait être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée, l'état des équipements publics existants au droit du terrain ou prévus serait 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	OUI	OUI	SMEA Réseau31, antenne Val de Garonne	
Voirie	OUI	OUI	Communauté de Communes Cœur de Garonne	

#### Eau potable :

Branchement à réaliser (devis à demander au SIECT)

Branchement à réaliser en limite de domaine public.

#### Electricité :

La Parcelle n°1003 section 0A 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 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 = 5300 €

PFB = 3000€ (à régler après pose du regard de branchement)

PFAC restant due = 5300 € - 3000 € = 2300 € (à régler après raccordement effectif du logement)

### **Voirie :**

L'accès à la parcelle A 1003 est validé et se fera comme indiqué sur le plan joint.

### **Article 3 : 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 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 4 : Servitudes d'utilité publique applicables**

Le terrain est grevé des servitudes d'utilité publique suivantes :

- **Plan de Prévention du Risque Sécheresse**

### **Article 5 : Limitations administratives au droit de propriété**

Le terrain est situé dans une zone soumise au Droit de Prémption Urbain simple approuvé par la délibération du Conseil Municipal en date du 23/01/2007.

### **Article 6 : 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 = 5.00 %</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

**Participations préalablement instaurées par délibération :**

- Participation Financière à l'Assainissement Collectif
- Participation aux Frais de Branchements

**LHERM, le 20 septembre 2024**

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

**Brigitte BOYE**



Acte rendu exécutoire après transmission en Préfecture le : 20 septembre 2024

**MENTION OBLIGATOIRE**

**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.