

Préfecture de la Haute-Garonne	Dossier n°CU0312992600027
Commune de LHERM	Certificat d'urbanisme opérationnel délivré au nom de la commune de LHERM

## OPERATION NON REALISABLE

**Le Maire de LHERM,**

Vu la demande n°**CU0312992600027** présentée le 29/04/2026, par Monsieur MELIA Joey, demeurant 10 Chemin Pont de Jottes 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 10 Chemin Pont de Jottes 31600 LHERM ;  
cadastré 0H-0185 ;  
pour le changement de destination d'une grange agricole en 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 A du Plan Local d'Urbanisme ;

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

Vu l'avis favorable du Syndicat Intercommunal des Eaux des Coteaux du Touch, en date du 11/05/2026 ;

Vu l'avis de favorable de la Communauté de Communes Cœur de Garonne, service voirie, en date du 29/05/2026 ;

Vu l'avis favorable assorti de réserves du SMEA Réseau31, antenne Val de Garonne, en date du 04/06/2026 ;

Vu l'avis favorable du Syndicat Départemental d'Énergie de la Haute-Garonne, en date du 04/06/2026 ;

Considérant que l'article L.152-6-9 du Code de l'Urbanisme dispose que « *En tenant compte de la nature et de la zone d'implantation du projet, l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme peut, à l'occasion de la délivrance d'une telle autorisation, autoriser le changement de destination d'un bâtiment à destination d'exploitation agricole et forestière en dérogeant aux règles*

*relatives aux destinations fixées par le plan local d'urbanisme ou le document en tenant lieu.*

*Lorsqu'elle souhaite accorder la dérogation mentionnée au premier alinéa, l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme recueille l'avis conforme de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme ou de document en tenant lieu.*

*Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières du plan local d'urbanisme, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les changements de destination ne peuvent être autorisés en application du présent article que lorsqu'il est démontré que lesdits bâtiments ont cessé d'être utilisés pour l'exercice d'une activité agricole ou forestière depuis plus de vingt ans et sont subordonnés :*

*1° En zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévus à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime*

*;*

*2° En zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. » ;*

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

Considérant que le projet consiste au changement de destination d'une grange agricole en habitation ;

Considérant que l'autorité compétente ne donne pas son accord en vue d'un changement de destination ;

**Considérant que le projet ne respecte pas les dispositions de l'article L.152-6-9 du Code de l'Urbanisme et qu'il doit, à ce titre, faire l'objet d'un refus ;**

Considérant que l'article A-1 du règlement du Plan Local d'Urbanisme dispose que « *Sont interdites : Toute construction, usage ou affectation des sols qui ne sont pas autorisés dans le paragraphe « Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités ».*

*Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :*

*Sous réserve de dessertes et réseaux suffisants et d'une compatibilité avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont autorisées les occupations et utilisations des sols suivantes :*

*Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière hors secteurs situés en aléa fort de la zone inondable repérés au document graphique,*

*Les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics,*

*L'adaptation et la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLU,*

*L'extension des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU à condition qu'elle n'excède pas 30% de surface de plancher supplémentaire, ramenée à 20% en zone d'aléa faible ou moyen de la zone inondable repérée au document graphique par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et ce, dans la limite de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher totale*

*(Surface de plancher existante + extensions).*

*L'implantation de constructions et installations annexes non accolées à la construction d'habitation*

existante (piscines, garage, abri de jardin, locaux techniques, ...) à condition qu'elles soient comprises dans un périmètre de 30 m compté à partir de tout point des façades de la construction d'habitation existante et limitées à 35 m<sup>2</sup> de surface de bassin pour la piscine et 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour la somme des autres constructions annexes (existantes et projetées) excepté en zone d'aléa faible ou moyen de la zone inondable repérés au document graphique,

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié conformément à l'article L.111-15 du code de l'urbanisme excepté dans les zones d'aléa faible ou moyen de la zone inondable repérés au document graphique.

Le stationnement des caravanes s'il est lié à une résidence principale.

En bordure du canal de Saint-Martory et des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol ne sont autorisés que sous réserve de respecter une zone non-aedificandi de 4 mètres comptés à partir du haut de la berge. ;

Considérant que le projet prévoit le changement de destination d'une grange en habitation ;

Considérant que selon les dispositions de l'article susmentionné le changement de destination n'est pas autorisé ;

**Considérant que le projet ne respecte pas les dispositions de l'article A-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 :

<b>Équipement</b>	<b>Terrain desservi</b>	<b>Capacité suffisante</b>	<b>Gestionnaire du réseau public</b>	<b>Date de desserte</b>
<b>Eau potable</b>	<b>OUI</b>	<b>OUI</b>	Syndicat Intercommunal des Eaux des Coteaux du Touch	
<b>Électricité</b>	<b>OUI</b>	<b>OUI</b>	Syndicat Départemental d'Énergie de la Haute-Garonne	
<b>Assainissement</b>	<b>OUI</b>	<b>OUI</b>	SMEA Réseau31, antenne Val de Garonne	
<b>Voirie</b>	<b>OUI</b>	<b>OUI</b>	Communauté de Communes Cœur de Garonne	

### **Eau potable :**

Branchement à réaliser (devis au SIECT)

Branchement à réaliser en limite de domaine public.

A noter la présence de la canalisation sur la parcelle. Il est important de ne pas implanter de construction/clôture sur son tracé.

Le demandeur devra se rapprocher des services du SIECT, afin de demander un repérage.

### **Electricité :**

La Parcelle n° 0H-185 est desservie en électricité, un simple branchement des équipements propres est nécessaire et suffisant pour le raccordement au réseau de distribution d'électricité d'une simple habitation, pour une puissance estimée de 12 KVA. Pour toute autre destination, le dossier devra faire l'objet d'une consultation spécifique du SDEHG.

### **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 :**

L'accès devra respecter les prescriptions du règlement de voirie adopté le 16/10/2025.

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).

### **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 A 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.

### **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

LHERM, le 08 juin 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 : 09 juin 2026

**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.