



VILLE DE SEYSSES
DIRECTION DE L'URBANISME

CERTIFICAT D'URBANISME PRÉ-OPÉRATIONNEL
OPÉRATION NON-RÉALISABLE
DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE
N° 2025U-008

Dossier : CU 031547 24 U0220 Déposé le : 14/11/2024 Adresse des travaux : 350 CHEMIN DE GAY 31600 SEYSSES Références cadastrales : 000AT0139 Descriptif du projet : DÉTACHEMENT D'UN LOT EN VUE DE CONSTRUIRE	Demandeur : HUMAN IMMOBILIER REPRÉSENTÉE PAR MONSIEUR BROUX JULIEN 3 RUE DU GÉNÉRAL DE GAULLE 31600 SEYSSES
--	--

Le Maire de la commune de de SEYSSES,

Vu la demande de certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1b) 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 au terrain ci-dessus référencé, et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant à détachement d'un lot en vue de construire ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 25/02/2010, modifié le 24/11/2011, révisé le 24/05/2012 et le 26/02/2020, modifié le 15/02/2022, le 09/02/2023, et modifié en dernière date le 12/12/2024 ;

Considérant le point 'Accès' du 1 'Desserte des terrains par les voies publique ou privées' du Chapitre 3 'Équipements et réseaux' de la Partie 2 'Disposition commune à l'ensemble des zones' du règlement du Plan Local d'Urbanisme qui dispose que 'Si l'accès dessert de 1 à 4 lots ou logements, sa largeur minimale doit être de 5 mètres' ;

Considérant que le projet prévoit le détachement d'un lot en vue de construire, desservi par un accès de moins de 5 mètres de largeur ;

ARTICLE 1 : DECISION

Le terrain ne peut pas être utilisé pour l'opération décrite à savoir le détachement d'un lot en vue de construire.

ARTICLE 2 : DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Le terrain est situé dans une commune dotée du document d'urbanisme susvisé .
Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables : art. L.111-6, L.111-7, L.111-8, L.111-9, et L.111-10 R.111-2 et R.111-4 et art. R.111-26, R.111-27.

Le territoire de la commune est concerné par :

- L'arrêté Préfectoral du 10/12/2001 instituant sur l'ensemble du département de la Haute-Garonne une zone de surveillance et de lutte contre les termites.
- Les risques majeurs : conformément aux décrets n° 2010-1254 et n°2010-1255 du 22 octobre 2010. La commune est classée en zone de sismicité 1 (très faible).
- Zone à risque d'exposition au plomb instaurée par arrêté préfectoral en date du 20/11/2003.

Zone du PLU :

Zone UC: Correspond aux secteurs d'habitat diffus

Servitudes d'Utilité Publique et Contraintes :

- **PM1 : PPRn** : Servitude du plan de prévention des risques naturels prévisibles de mouvements différentiels de terrains consécutifs au phénomène de retrait gonflement des sols argileux instauré par arrêté préfectoral du 22/12/2008
- **Mixité sociale** : Au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, toute opération d'aménagement ou de construction à destination d'habitat sous destination « logement » de plus de 400 m² de surface de plancher ou d'un nombre de logements égal ou supérieur à 5 logements, devra affecter un minimum de 30 % de la surface de plancher et de logements (nombre de logement arrondi à l'entier supérieur) à du logement locatif conventionné, bénéficiant d'un financement aidé par l'État (avec les variétés des formes de financement (en cohérence avec le PLH).

ARTICLE 3 : DROIT DE PRÉEMPTION

Le terrain est situé à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique un droit de préemption urbain instauré par délibération du conseil municipal en date du 22/10/2020.

ARTICLE 4 : ÉQUIPEMENTS PUBLICS EXISTANTS OU PRÉVUS

L'état des équipements publics existants ou prévus est le suivant :

Équipements	Terrain desservi	Capacité suffisante	Gestionnaire du réseau	Date de desserte
Eau potable	OUI		SPL	
Electricité	NON*		ENEDIS	
Assainissement	OUI		SPL	
Voirie	OUI	NON	Muretain Agglo	

*Conformément à l'avis d'Enedis en date du 30/12/2024, le projet nécessite une extension du réseau électrique. Conformément à l'article L.342-11 du code de l'énergie, la part financière relative au coût de l'extension du réseau électrique sera mise à la charge du demandeur. Le demandeur devra se rapprocher des services d'ENEDIS pour connaître le montant affecté au coût de l'extension.

ARTICLE 5 : RÉGIME DES TAXES, REDEVANCES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME

ARTICLE 5.1: TAXES ET REDEVANCES

Les taxes et redevances suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable :

- Taxe d'Aménagement – part communale : 5%
- Taxe d'Aménagement – part départementale : 1,3%
- Taxe d'Archéologie Préventive : 0,4%
- Taxe d'archéologie préventive pour projets soumis à étude d'impact ou travaux d'affouillements de grande envergure : 0,68 €/m²

ARTICLE 5.2 : PARTICIPATIONS

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 déclaration préalable ou de permis ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date tacite du permis ou de la non opposition à une déclaration préalable.

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :

- Participations pour équipements publics exceptionnels (article L. 332-6-1-2°c et L.332-8 du code de l'urbanisme)

Participation conventionnelle :

- Participation du constructeur en ZAC (article L331-4 du code de d'urbanisme)
- Projet Urbain Partenarial (PUP) (article L 332.11 du code d'urbanisme)

ARTICLE 6 : FORMALITÉS ADMINISTRATIVES

Autorisation(s) d'urbanisme nécessaire(s) préalablement à la réalisation de l'opération projetée :

- Demande de déclaration préalable pour division foncière ou permis d'aménager

Certifié exécutoire,
Reçu en Sous-préfecture :
Le : 16/01/2025

Seysse, le 08 janvier 2025

Affiché le 15/01/2025 jusqu'au 15/03/2025

Le Maire,
Jérôme BOUTELOUP,



RAPPELS RÉGLEMENTAIRES :

La présente décision est transmise au représentant de l'état dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux (le tribunal peut être saisi par la voie de l'application informatique 'Télérecours citoyens' accessible depuis le site internet www.telerecours.fr). Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'État. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

Durée de validité : Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par période d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

Effets du certificat d'urbanisme : le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée.

Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.