



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° 2024U-031

Dossier : **CU 031547 23 U0229**

Déposé le : 13/12/2023

Adresse des travaux :

205 CHEMIN CAZEJUST

31600 SEYSSES

Demandeur :

MONSIEUR AFSABI NAIM

145 ROUTE DU MOULIN -

31600 LAMASQUERE

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 la transformation d'une dépendance en habitation ;

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 et modifié en dernière date le 09/02/2023 ;

Considérant le point 2.3 'L'aménagement des constructions existantes et l'extension mesurée des habitations existantes non liées à l'activité agricole, sous conditions' de la partie 2 'Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités' du chapitre 1 'Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité' de la zone A du règlement du Plan Local d'Urbanisme qui dispose que 'L'aménagement, la réfection et l'adaptation des constructions existantes, autres qu'habitation toutefois sans changement de destination' ;

Considérant que le projet prévoit la transformation et le changement de destination d'une dépendance située en zone agricole, en habitation ;

Considérant que la dépendance est destiné à l'usage agricole et qu'elle ne constitue pas une habitation ;

Considérant le point 2.4 'Les changements de destination des constructions sous réserve (conditions cumulatives)' de la partie 2 'Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités' du chapitre 1 'Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité' de la zone A du règlement du Plan Local d'Urbanisme qui dispose que 'D'être identifiées sur le Document Graphique du Règlement (par une légende spécifique)' ;

Considérant que la construction concernée par le projet n'est pas identifiées sur le Document Graphique du Règlement ;

ARTICLE 1 : DECISION

Le terrain ne peut pas être utilisé pour l'opération décrite à savoir la transformation d'une dépendance en habitation.

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 A: Zone agricole protégée

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

PM1 : INONDATION : aléa faible

ARTICLE 3 : DROIT DE PRÉEMPTION

Le terrain est situé à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique un droit de préemption urbain au bénéfice de la SAFER.

ARTICLE 4 : ÉQUIPEMENTS PUBLICS EXISTANTS OU PRÉVUS

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

Equipements	Terrain desservi	Capacité suffisante	Gestionnaire du réseau	Date de desserte
Eau potable	OUI		SAGE	
Electricité	NON		Enedis	
Assainissement	NON		SAGE	
Voirie	OUI		MURETAIN AGGLO	

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 : 0,64 €/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
- Demande de permis de construire

ARTICLE 7 : SURSIS A STATUER

La commune de SEYSSES par délibération du Conseil Municipal n° 2022-5-19, en date du 15 décembre 2022 a prescrit la modification du Plan Local d'Urbanisme.

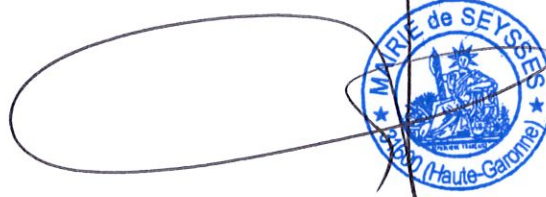
En conséquence, en application de la loi n° 2023-630 du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L424-1 du Code de l'Urbanisme, sur les demandes d'autorisations concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à porter atteinte à l'objectif de réduction de moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur la période 2021-2031 par rapport à la période 2011-2021 dans la cadre de l'objectif de « zéro artificialisation nette » (ZAN).

Seysses, le 25 janvier 2024

Certifié exécutoire,
Reçu en Sous-préfecture :
Le : 01/02/2024

Affiché le 01/02/2024 jusqu'au 01/04/2024

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.