



**SEYSES**  
*DIRECTION DE L'URBANISME*

**CERTIFICAT D'URBANISME OPÉRATIONNEL TACITE - CUA**

Délivré par le maire au nom de la commune

N° 2025U-295

<u>Dossier :</u> CU 031547 25 00151	<u>Demandeur :</u>
<u>Déposé le :</u> 11/08/2025	OFFICE NOTARIAL
<u>Adresse des travaux :</u> 885 CHEMIN DE LA BOURDASSE 31600 SEYSES	REPRÉSENTÉE PAR MAITRE GEMIN-BONNET MARIE-CHRISTINE
<u>Références cadastrales:</u> 000F1705	27 RUE PONT FAURÉ
<u>Descriptif du projet :</u> CONSTRUCTION D'UNE MAISON INDIVIDUELLE	31780 CASTELGINEST

Le Maire de SEYSES,

Vu la demande d'un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1 a) 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 susmentionné, et précisant, en application de l'article L.410-1 b) si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant à construire une maison individuelle ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1 et 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, le 12/12/2024 et modifié en dernière date le 25/09/2025 ;

Considérant qu'en application de l'article R.410-12 du code de l'urbanisme qui dispose « A défaut de notification d'un certificat d'urbanisme dans le délai fixé par les articles R. 410-9 et R. 410-10, le silence gardé par l'autorité compétente vaut délivrance d'un certificat d'urbanisme tacite. Celui-ci a exclusivement les effets prévus par le quatrième alinéa de l'article L. 410-1, y compris si la demande portait sur les éléments mentionnés au b de cet article », les dispositions d'urbanisme applicables sont celles en vigueur au 11/10/2025 ;

**ARTICLE 1 : DÉCISION**

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété qui étaient applicables au terrain le 11/10/2025, date du certificat d'urbanisme tacite dont bénéficie le demandeur, sont mentionnées aux articles 2 et suivants du présent certificat.

Conformément au quatrième alinéa de l'article L.410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme, ainsi que les limites administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date 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.

**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.

**Zonage :**

Zone UD : correspond aux secteurs habitat diffus.

**Servitudes d'Utilité Publique et Contraintes :**

- PM1 PPPn : 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.

**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 :

Equipement	Terrain desservi	Capacité suffisante	Gestionnaire réseau	Date de desserte
Eau potable	OUI		SPL 'Les Eaux de SAGe'	
Electricité	OUI		Enedis	
Assainissement *	NON			
Voirie	OUI		Privé	

\* Le terrain n'est pas desservi par le réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel est nécessaire pour chaque lot. La demande de permis de construire devra être accompagnée de l'attestation de conformité à la réglementation en vigueur.

**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	1,30 %
Redevance d'Archéologie Préventive	0,40 %
Taxe d'archéologie préventive pour projets soumis à étude d'impact ou travaux d'affouillements de grande envergure	0,71 €/m <sup>2</sup>

**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).

**Participations conventionnelles :**

- 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**

La réalisation de l'opération mentionnée dans la demande peut être soumise à des formalités administratives préalables, en particulier :

- Demande de permis de construire

**ARTICLE 7 : DURÉE DE VALIDITÉ**

La durée de validité du certificat d'urbanisme court à compter du 11/10/2025.

Seysses le 16 octobre 2025

Certifié exécutoire,  
Reçu en Sous-préfecture : 23/10/2025

Affiché le 23/10/2025 jusqu'au 23/12/2025

Le Maire,  
Jérôme BOUTELOUP,



La présente décision est transmise au représentant de l'État dans le département dans les conditions prévues aux article L 2131-1 et L2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales.

**RAPPELS RÉGLEMENTAIRES :**

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](http://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'Etat. 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.