



## SEYSSES

DIRECTION DE L'URBANISME

### CERTIFICAT D'URBANISME OPÉRATIONNEL TACITE VALANT CUA

Délivré par le maire au nom de la commune  
N° 2026U-041

Dossier : CU 031547 25 00228	Demandeur :
Déposé le : 08/12/2025	MONSIEUR CAETANO FRÉDÉRIC
Adresse des travaux : 280 ROUTE DE SAINT LYS 31600 SEYSSES	280 ROUTE DE SAINT LYS 31600 SEYSSES
Références cadastrales: 000AW0046	Demandeur co-titulaire : MADAME CAETANO DOMINIQUE
Descriptif du projet : CRÉATION DE 2 LOTS À BÂTIR	

Le Maire de SEYSSES,

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 détacher **deux lots en vue de construire** ;

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 08/02/2026 ;

#### **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 08/02/2026, 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 UC : Correspond aux secteurs d'habitat diffus.

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

- **BRUIT** : Zone de bruit liée aux infrastructures de transports terrestres (arrêté préfectoral du 04/12/2020 – catégorie 4)
- **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 m<sup>2</sup> 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 :

Équipement	Terrain desservi	Capacité suffisante	Gestionnaire réseau	Date de desserte
Eau potable	OUI		SPL 'Les Eaux du SAGE'	
Electricité	Extension *		Enedis	
Assainissement	OUI		SPL 'Les Eaux du SAGE'	
Voirie	OUI		Conseil départemental	

\* Conformément à l'avis d'Enedis en date du 18/12/2025, le projet nécessite une extension du réseau électrique. Conformément à l'article L.332-15 et suivants du code de de l'urbanisme, 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	1,30 %
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 déclaration préalable pour division foncière
- Demande de permis de construire

## ARTICLE 7 : DURÉE DE VALIDITÉ

La durée de validité du certificat d'urbanisme court à compter du 08/02/2026.

Seysses le 26 février 2026

Certifié exécutoire,  
Reçu en Sous-préfecture : 05/03/2026

Affiché le 05/03/2026 jusqu'au 05/05/2026

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 :

Délais et voies de recours : I. Le (ou les) demandeur 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 dans les DEUX MOIS à partir de la transmission de la décision attaquée. Le tribunal administratif peut être saisi directement en vous déplaçant sur site, par voie postale ou par l'application informatique 'Télérecours citoyens' accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)

II. Par ailleurs, conformément à l'article L 412-2 du code des relations entre le public et l'administration, un recours administratif préalable peut être obligatoire lorsque le projet- situé en abords de monuments historiques - a été refusé ou comporte des prescriptions qui sont la traduction du refus d'accord ou des conditions exprimées par l'architecte des bâtiments de France. '

III. Il peut également dans un délai d'un mois suivant la date de sa notification, saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision. L'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite.

IV. Conformément à l'article L .600-12-2 du code de l'urbanisme, le délai des recours contentieux - mentionné ci dessus au I. - contre une décision n'est pas prorogé par l'exercice d'un recours hiérarchique (II.) ou gracieux (III.)

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.