



VILLE DE SEYSSES
DIRECTION DE L'URBANISME

CERTIFICAT D'URBANISME OPÉRATIONNEL
OPÉRATION NON-RÉALISABLE
DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE
N° 2026U-105

<p>Dossier : CU 031547 26 00044 Déposé le : 16/03/2026 Adresse des travaux : 315 ROUTE D'OX 31600 SEYSSES Références cadastrales : 000AT0174 Descriptif du projet : TRANSFORMATION DU GARAGE EN HABITATION</p>	<p>Demandeur : MONSIEUR PELLETIER ALEXANDRE 2 PLACE DE LA LIBÉRATION - 31600 SEYSSES</p>
---	--

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 Transformation du garage 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, le 09/02/2023, le 12/12/2024 et modifié en dernière date le 25/09/2025 ;

Considérant la "Partie 2 : Dispositions communes à l'ensemble des zones" du Plan Local d'Urbanisme susvisé, qui dispose notamment dans son point "Voirie" que "Est considérée comme une voie tout chemin ou passage d'accès automobile desservant plus de 4 terrains destinés à la construction ou 4 logements (décompte y compris la desserte de l'existant" et que "Les voies publiques ou privées sont soumises aux conditions minimales suivantes sauf mentions contraires indiquées dans l'OAP :

- Voies à double sens de circulation (emprise minimale : 7 mètres) :
- Largeur de chaussée : 5,5 mètres minimum
- Largeur de trottoir hors obstacle : 1,5 mètre minimum" ;

Considérant que le projet prévoit de desservir un logement supplémentaire via une voie existante desservant déjà plus de 4 logements ;

Considérant que la voie existante ne répond pas aux caractéristiques d'emprise, de largeur de chaussée et de largeur de trottoir susmentionnées ;

ARTICLE 1 : DECISION

Le terrain ne peut pas être utilisé pour l'opération décrite à savoir le Transformation du garage 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 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 :

Equipements	Terrain desservi	Capacité suffisante	Gestionnaire du réseau	Date de desserte
Eau potable	OUI		SPL "Les Eaux du SAGe"	
Electricité	OUI		Enedis	
Assainissement	OUI		SPL "Les Eaux du SAGe"	
Voirie				

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 : 0,71 €/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.

Certifié exécutoire,
Reçu en Sous-préfecture : 07/05/2026

Affiché le 07/05/2026 jusqu'au 07/07/2026

Seysse le 30 avril 2026

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.

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

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.