

COMMUNE DE LABASTIDE-SAINT- PIERRE	CERTIFICAT D'URBANISME OPERATIONNEL POSITIF	CU0820792500037
	délivrée par le Maire au nom de la Commune (application de l'article R. 410-12, intervention d'un certificat tacite)	
Demande déposée le :	21/05/2025	
Par :	SASU HUMAN IMMOBILIER représentée par SALAH BENJAMIN	
Demeurant :	5 PLACE DE LA REPUBLIQUE 82370 LABASTIDE SAINT PIERRE	
Pour :	Construction d'une maison individuelle	
Sur un terrain sis à :	486 Rue Victor Hugo	
Cadastré :	AK 122	

Le Maire, de LABASTIDE-SAINT-PIERRE,

Vu la demande d'un certificat d'urbanisme présentée le 21/05/2025 par SASU HUMAN IMMOBILIE représentée par SALAH BENJAMIN, et enregistrée par la mairie de LABASTIDE-SAINT-PIERRE sous le numéro CU0820792500037 ;

- 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 à un terrain situé à 486 Rue Victor Hugo, cadastré AK 122),
- précisant, en application de l'article R420-12 si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en la construction d'une maison individuelle,
-

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

Vu l'arrêté préfectoral n° 05-664 du 25 avril 2005 approuvant le plan de prévention des risques naturels prévisibles "retrait-gonflement des argiles" sur le territoire communal ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal des 12 communes du territoire de l'ex-communauté de communes Terroir Grisolles-Villebrumier approuvé le 9 juin 2022, exécutoire le 17 juillet 2022,

Vu la modification simplifiée n°1 du PLUI12 rendue exécutoire au 07/03/2024 ;

Vu l'avis favorable avec prescription du SDE 82 en date du 05/06/2025 qui prévoit : « projet considéré comme non desservi requiert une extension de réseau de 26 à 50 ml »

Vu l'avis favorable avec prescription du SIAEP en date du 03/06/2025 qui prévoit : « travaux de bien propre à la charge du demandeur. Le compteur sera positionné en limite de domaine public/privé. Présence d'une conduite sur la parcelle. Distance non aedificandi de 2 m autour de la conduite. Il pourra contacter les services de VEOLIA pour localiser la conduite. En cas de vente, le propriétaire devra avertir l'acheteur de la présence d'une conduite sur la parcelle »

Vu l'avis favorable du Pole technique et aménagement des territoires direction de l'aménagement et de la voirie Unité de gestion du domaine public routier et acquisition foncières en date du 01/07/2025 ;

Vu l'avis défavorable du Maire de LABASTIDE SAINT PIERRE en date du 01/07/2025 qui prévoit : « SDE informe le besoin d'extension de réseau. »

CERTIFIE

Article 1

Le terrain objet de la demande peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée.

Article 2

Le terrain est situé dans une commune dotée de Plan local d'urbanisme intercommunal

Le terrain est situé en zone(s) Zone : U2 du PLUI.

Le règlement de cette zone devra être respecté.

Le raccordement aux divers réseaux publics existants ou à créer est obligatoire.

Les parties de réseaux qualifiés d'équipements propres à l'opération sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

Une demande d'assainissement autonome sera déposée en mairie avec le dépôt du dossier de permis de construire.

Une attestation de conformité du projet d'installation d'assainissement devra être jointe à la demande de permis de construire.

Cette installation d'assainissement autonome devra être réalisée de telle façon qu'elle puisse se raccorder aux futurs réseau collectif éventuels

Les eaux pluviales seront traitées par le futur constructeur sur sa parcelle.

L'accès à la voirie publique devra faire l'objet d'une demande de permission de voirie qui devra être déposée auprès des services compétents.

Article 3

Le terrain est situé dans une commune dotée de Plan local d'urbanisme intercommunal

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables art. L.111-6, art. L-111-7, R.111-2, R.111-4 et R.111-20 à R.111-27.

Sont en outre applicables les articles suivants d'ordre public du règlement national d'urbanisme (RNU) :

- R.111-2 du Code de l'Urbanisme relatif aux projets susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de leur situation, leurs caractéristiques, leur importance ou leur implantation à proximité d'autres installations ;
- R.111-4 du Code de l'Urbanisme relatif à la conservation ou à la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ;
- R.111-26 du Code de l'Urbanisme relatif au respect des préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement ;
- R.111-27 du Code de l'Urbanisme relatif à l'aspect extérieur des constructions et notamment à la protection des lieux avoisinants, des sites, paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Le terrain est grevé des servitudes d'utilité publique suivantes :

- **PM1** - Plan de prévention des risques naturels prévisibles "retrait-gonflement des argiles" approuvé par arrêté préfectoral n° 05-664 du 25 avril 2005 sur le territoire communal ;

Article 4

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

Équipement	Terrain desservi	Capacité suffisante	Gestionnaire du réseau
Eau potable	Oui	Oui	VEOLIA
Électricité	Oui	Oui	Syndicat Départemental d'Énergie 82
Assainissement	Oui	Oui	SMAG
Voirie	Oui	Oui	Conseil Départemental

Article 5

Le terrain est situé dans un périmètre au sein duquel s'applique le droit de préemption urbain au bénéfice de la commune par délibération du conseil communautaire n° 2022.07.25-71 du 25/07/2022.

Article 6

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

TA Communale	Taux = 1%
TA Départementale	Taux = 2.20 %
Redevance d'Archéologie Préventive	Taux = 0,40 %

Article 7

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

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :

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

Participations préalablement instaurées par délibération :

Taxe communale forfaitaire sur les cessions à titre onéreux des terrains nus devenus constructibles par délibération du conseil municipal du 14/04/2016

Article 8

Préalablement à la réalisation de votre projet, les formalités suivantes pourront être nécessaires :

- demande de permis de construire

Fait à LABASTIDE-SAINT-PIERRE,

Le

31 juillet 2025

Le Maire,

Jean-Luc BOCHU

Adjoint au Maire

Délégué à l'urbanisme



La présente décision est transmise au représentant de l'Etat 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.

Durée de validité : Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes 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.

A défaut de notification d'une décision expresse portant prorogation du certificat d'urbanisme dans le délai de deux mois suivant la réception en mairie de la demande, le silence gardé par l'autorité compétente vaut prorogation du certificat d'urbanisme. La prorogation prend effet au terme de la validité de la décision initiale (Art. .R. 410-17-1)

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.

Document communiqué
en vertu de la loi
n° 178 du 25 mars 2018
relative à l'accès à l'information

