



CERTIFICAT D'URBANISME
Délivré par le maire au nom de la commune
OPERATION REALISABLE AVEC PRESCRIPTIONS

DEMANDE déposée le	24/06/2026	N°CU 31560 26 00008
---------------------------	------------	----------------------------

Par HUMAN IMMOBILIER - REGARD NEUF

représentée par SALAH Benjamin

Demeurant à 111 Rue de la République, 31290 VILLEFRANCHE-DE-LAURAGAIS

Sur un terrain sis Route de Larroque, 31290 TRÉBONS-SUR-LA-GRASSE

Parcelle B406, B470, B472, B474, B634, B633, B635, B636

Projet Détachement de 4 lots en vue de construire et changement de destination d'une grange en habitation

LE MAIRE DE TRÉBONS-SUR-LA-GRASSE,

Vu la demande présentée le 24/06/2026 par HUMAN IMMOBILIER - REGARD NEUF représentée par SALAH Benjamin en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme

- indiquant, en application de l'article L.410-1 b) 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 ;
- cadastré B406, B470, B472, B474, B634, B633, B635, B636 ;
- situé Route de Larroque, 31290 TRÉBONS-SUR-LA-GRASSE

et précisant si ce terrain peut être utilisé pour : **Détachement de 4 lots en vue de construire et changement de destination d'une grange en habitation ;**

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

Vu la Carte Communale approuvée en date du 07/12/2006 ;

Vu le Plan de Prévention des Risques Sécheresse prescrit en date du 15/11/2004 ;

Vu l'arrêté préfectoral portant abrogation des arrêtés portant prescriptions du Plan de Prévention des Risques Sécheresse prescrit en date du 03/04/2026 ;

Vu l'avis favorable du Syndicat Départemental d'Energie de la Haute-Garonne en date du 01/07/2026 ;

Vu l'avis favorable de Réseau 31 - Eau Potable en date du 27/07/2026 ;

Vu l'avis de Réseau 31 - Assainissement en date du 27/07/2026 ;

Vu l'avis favorable avec prescriptions du Conseil Départemental de la Haute-Garonne - Secteur Routier en date du 31/08/2026 ;

Considérant qu'en application de l'article R.410-12 du Code de l'Urbanisme : « 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 » ;

Considérant que le quatrième alinéa de l'article L.410-1 du même Code prévoit qu'il s'agit des éléments suivants : « [...] les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de la propriété tels qu'ils existaient à la date du certificat [...] » ;

Considérant que la réponse survient après le délai réglementaire fixé à deux mois à compter de la réception en mairie du dépôt de la demande pour un Certificat d'Urbanisme Opérationnel prévu par l'article L- b) du Code de l'Urbanisme ;

Considérant, par ailleurs, qu'il convient de répondre sur le caractère réalisable de l'opération

Considérant l'Article R.111-2 du Code de l'Urbanisme qui stipule que le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations » ;

Considérant que la création d'accès sur une voie départementale est susceptible d'altérer les conditions de visibilité et, par conséquent, de compromettre la sécurité des usagers de la voie ;

CERTIFIE

ARTICLE 1

Le terrain objet de la demande **peut être utilisé** pour la réalisation de l'opération envisagée et sous réserve du respect des prescriptions suivantes :

- La visibilité au niveau des accès devra être maintenue par une servitude de visibilité en cas de création d'une clôture ou d'une haie.
- Afin de réaliser les travaux des accès projetés, une demande de permission de voirie devra être établie et envoyée au secteur routier de Villefranche de Lauragais afin de définir les différentes prescriptions techniques.

ARTICLE 2

Le terrain est situé dans une commune dotée d'une Carte Communale.

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables : art. L.111-6 à L.111-10, art. R.111-2, R.111-4, R.111-26 et R.111-27 ;

Zone : Parcelles situées pour partie en zone U – constructible et en zone N – naturelle de la Carte Communale.

ARTICLE 3

Les communes régies par le Règlement National d'Urbanisme ne sont pas concernées par le Droit de Préemption Urbain (DPU).

ARTICLE 4

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

	Gestionnaire du réseau	Terrain desservi	Observations
Eau potable	Réseau 31	Oui	Les branchements seront à la charge du demandeur
Electricité	SDEHG	Oui	Les travaux à engager par le SDEHG consistent en la création d'un réseau basse tension jusqu'à un organe de coupure positionné en limite de l'opération.
Assainissement	Réseau 31	Non	La parcelle n'étant pas desservie par le réseau public d'eaux usées, l'assainissement autonome à mettre en place devra être conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 6 mai 1996) et à l'avis du service gestionnaire de réseau. Le futur constructeur devra soumettre le projet de conception à ce service, pour avis, et joindre l'attestation qui lui sera délivrée au dossier de demande de permis de construire lors du dépôt en mairie (article R.431-16 du code de l'urbanisme)
Voirie	Département	Oui	
Eaux pluviales	Commune	Oui	La rétention et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle est à privilégier.
Défense Incendie	Commune	Oui	

ARTICLE 5

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 :

Taxe d'aménagement communale	4,5 %
Taxe d'aménagement départementale	1,30 %
Redevance d'Archéologie Préventive	0,71 %

ARTICLE 6

Les participations ci-dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis de construire, d'aménager 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°) et L.332-8 du Code de l'Urbanisme)

Participations préalablement instaurées par délibération : néant

ARTICLE 7

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

- Demande de déclaration préalable-lotissement si aucun équipement commun
- Demande de permis d'aménager si équipement commun
- Demande de permis de construire

ARTICLE 8

La durée de validité du certificat d'urbanisme court à compter du 24/08/2026 ou de la date de la signature si celle-ci est antérieure.

Fait à TRÉBONS-SUR-LA-GRASSE, le 15 SEP. 2026
Le Maire,
(Nom – Prénom)

Hervé RAMONDA
Maire de TRÉBONS-SUR-LA-GRASSE



Date d'affichage en Mairie de l'avis de dépôt de la demande : 24 JUIN 2026

Date d'affichage en Mairie de l'arrêté : 15 SEP. 2026

Date de transmission à la Préfecture de l'arrêté : 15 SEP. 2026

LIRE ATTENTIVEMENT LES INFORMATIONS SUIVANTES

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.

DUREE DE VALIDITE

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)

Le délai de dix-huit mois prévu au quatrième alinéa de l'article L. 410-1 court à compter de la date d'acquisition du certificat d'urbanisme tacitement obtenu en application des dispositions de l'article R. 410-12, nonobstant toute délivrance ultérieure d'un certificat d'urbanisme exprès.

ATTENTION

Passé ce délai, aucune garantie du maintien des règles d'urbanisme indiquées dans le certificat ne vous est assurée. Il appartient au demandeur de s'assurer, préalablement à l'acquisition d'une construction, qu'aucune décision de justice n'a ordonné la démolition de cette construction (Greffes des tribunaux de Grande Instance, Notaires, ...).

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.

FISCALITE

En application de l'article 3 du B du I de l'article 28 de la loi de finances rectificatives pour 2010 du 30 décembre 2010, le régime des taxes et participations d'urbanisme mentionné dans le présent certificat d'urbanisme ne sera pas applicable aux demandes d'autorisation d'urbanisme déposées à compter du 1er mars 2012.