

REPUBLIQUE FRANCAISE



Commune de SOUES

Dossier n° CU 065 433 25 00048

Date de dépôt : 22/10/2025

Demandeur : **Monsieur René LASSERRE**

Pour : **Mise en vente des parcelles pour construction ou lotissement**

Adresse terrain : **CASSOULET**

Référence cadastrale : **AD-0026, AD-0032, AD-0286**

CERTIFICAT d'URBANISME TACITE

délivré au nom de la commune

Opération réalisable

Le maire de SOUES,

Vu la demande présentée le 22/10/2025 par Monsieur René LASSERRE, demeurant 8 Rue de Bouillon, à Pacy-sur-Eure (27120), 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 et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en mise en vente des parcelles pour construction ou lotissement;

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

Vu l'article L.174-3 du code de l'urbanisme modifié par l'article 135 de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24/03/2014 et par la loi n°2017-257 du 28/02/2017, le Plan d'Occupation des Sols de la commune de Soues étant caduc depuis le 27/03/2017, les règles d'urbanisme issues du Règlement National d'Urbanisme s'appliquent sur le territoire communale ;

Vu le décret 2010-1255 du 22 octobre 2010 classant la commune en zone de sismicité moyenne, zone 4 ;

Vu le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles approuvé par arrêté préfectoral en date du 18/06/2012 ;

Vu l'avis ci-joint Favorable du SMAEP Adour Coteaux et l'avis Favorable du Service Assainissement de la CA TLP en date du 15/12/2025 ;

Vu l'avis ci-joint Favorable du SIDS Service Départemental des Services d'Incendie et de Secours Service Prévention en date du 18/12/2025 ;

Vu l'avis ci-joint Favorable avec prescriptions de TERECA en date du 09/12/2025 ;

Vu l'avis ci-joint Favorable assorti d'une ou plusieurs prescriptions de la DDT 65 - SEREF - Service Environnement, Risques, Eau et Forêt - Bureau des Risques Naturels et Technologiques BRNT en date du 30/12/2025 ;

Vu l'avis ci-joint Favorable d'ENEDIS en date du 02/01/2026 ;

Vu l'avis ci-joint Favorable avec prescriptions de la DRM - Direction des Routes et des Mobilités en date du 20/01/2026 ;

CERTIFIE

Article 1

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 22/12/2025, 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 certificat d'urbanisme tacite dont bénéficie le demandeur, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations 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.

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

Respect des dispositions ci-annexées de :

TEREGA

Les prescriptions émises par **TEREGA**, annexées au présent arrêté, devront être prises en compte et strictement respectées.

LA DRM

Les prescriptions émises par la **DRM**, annexées au présent arrêté, devront être prises en compte et strictement respectées.

SEREF

Les prescriptions émises par le **SEREF**, annexées au présent arrêté, devront être prises en compte et strictement respectées.

Un permis de construire pourrait être refusé si la défense incendie n'était pas assurée,

Avant dépôt d'une demande de permis de construire, il est vivement conseillé de prendre contact avec le Conseil d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement (C.A.U.E) 16, Bd Claude Debussy 65000 TARBES (TEL : 05.62.56.71.45).

Article 2

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables : art. L.111-6 à L.111-10, art. R111-2, R.111-4 et R.111-20 à R.111-27.

Zone : Aucun zonage d'urbanisme n'affecte le terrain

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

PM1 Servitudes résultant des plans d'exposition aux risques naturels prévisibles : Une partie du terrain objet de la présente demande est située dans la zone sans risques prévisibles (zone blanche) du plan des risques et l'autre partie du terrain (en fond de parcelle) se trouve en zone risque fort crues torrentielles (zone rouge), toutes constructions sont interdites. **Il est vivement recommandé de prendre connaissance du Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles et du règlement applicable aux zones soumises au risque crues torrentielles.**

I3 - Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz.

Services de l'Etat nécessitant un accord :

- Préfecture pour caducité des POS

Article 3

Le terrain est situé à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique un droit de préemption urbain au bénéfice de la Communauté d'Agglomération Tarbes - Lourdes - Pyrénées depuis le 01/01/2017.

Article 4

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.

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. 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'État. 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 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.

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.

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

Équipement	Terrain desservi	Capacité suffisante	Observations	Date de desserte
Eau potable	OUI			
Électricité	OUI			
Assainissement	OUI			
Voirie	OUI		Voir les prescriptions ci-joint annexées de la DRM	

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 :

TA Communale	Taux = Secteur 2.8 %
TA Départementale	Taux = 1.9 %
Redevance d'Archéologie Préventive	Taux = 0.71 %

Article 6

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. 332-15) et L. 332-8 du code de l'urbanisme)

Article 7

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

- demande de permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes.
- déclaration préalable (lotissements et autres divisions foncières non soumis à permis d'aménager)
- permis d'aménager

Article 8

La durée de validité du certificat d'urbanisme court à compter du 22/12/2025.

Fait à SOUES, le 29/01/2026

Par délégation pour le maire le conseiller délégué à l'urbanisme Monsieur Jean-Paul SEMPASTOUS,
Maire,

