

REPUBLIQUE FRANÇAISE

COMMUNE DE BARBAZAN

SOUS-PRÉFECTURE

22 AVR. 2026

SAINT-GAUDENS

**CERTIFICAT D'URBANISME
OPÉRATION RÉALISABLE**

DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DESCRIPTION DE LA DEMANDE		REFERENCE DOSSIER :
Déposée le 18/03/2026	Certificat d'Urbanisme Opérationnel	CUb 031 045 26 00010
Par : Demeurant à :	Maître Camille BEGOLE 4, avenue de Luchon 65370 Loures-Barousse	
Pour :	Détachement d'un lot en vue de construire une maison d'habitation	<i>Surface à aménager :</i> <u>Lot 2 : 1 419 m²</u>
Sur terrain sis :	28 ROUTE DE LUSCAN 31510 BARBAZAN Cadastré(s) : B 273p, B 698p	<i>Superficie du terrain :</i> 4217 m²

Le Maire de Barbazan ;

Vu la demande d'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 ;

Vu le Code d'Urbanisme, de l'Environnement ;

Vu le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français classant la commune en zone de sismicité modérée ;

Vu l'arrêté préfectoral en date du 13/11/2018 portant approbation du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles de mouvement différentiels de terrains consécutifs au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux ;

Vu la carte communale approuvée par Délibération du Conseil Municipal le 23 Octobre 2010 ;

Vu l'avis favorable avec prescriptions de l'ARS (Pôle de prévention et gestion des risques sanitaires) en date du 27/03/2026 (ci-joint),

Vu l'avis favorable avec prescriptions de la DVI de Saint Gaudens (route départementale) en date du 26/03/2026 ;

Vu l'avis Favorable avec prescriptions du SDEHG (électricité) en date du 26/03/2026 (ci-joint) ;

Vu l'avis Favorable avec prescriptions de la SPL EBCS (eau potable) en date du 31/03/2026 (ci-joint) ;

Vu l'avis favorable avec prescriptions de RESEAU 31 (assainissement non collectif) en date du 09/04/2026 (ci-joint),

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 la Carte Communale susvisée ;

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, L.111-11, R111-15 et R 111-27

Le terrain est situé en Zone : U (zone urbaine)

Le terrain est grevé par la servitude suivante :

- PM1- Servitude relative au plan de prévention des risques naturels prévisibles :

***PPRs – Mouvements différentiels de terrains consécutifs au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux ;**

- AS1 – Périmètres de protection autour de prises d'eau ;

PRESCRIPTIONS PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS (PPRs) :

- Le terrain étant classé en zone moyennement exposée (B2) aux mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux dans le PPRN approuvé le 13/11/2018, les recommandations et prescriptions mentionnées dans le règlement de ce PPRN seront prises en compte.

Le pétitionnaire devra fournir une attestation établie par l'architecte ou par un expert agréé (dans le cas de la réalisation d'une étude géotechnique) ou par le pétitionnaire (dans le cas de la mise en œuvre du forfait des mesures géotechniques) **lors du dépôt de la demande de permis de construire.**

PRESCRIPTIONS PERIMETRES DE PROTECTION AUTOUR DE PRISES D'EAU (AS1) :

-Le terrain est situé dans la zone à contraintes périmètre 3 de la Buvette de Barbazan.

L'arrêté préfectoral n° 24 du 16 octobre 2015, portant autorisation d'exploiter l'eau minérale naturelle de la source du Kiosque située sur la commune de Barbazan en Haute-Garonne, à des fins de conditionnement, à des fins thérapeutiques dans un établissement thermal et de distribution en buvette publique, détermine, en son article 5.1, les prescriptions sanitaires particulières qui doivent être respectées. L'alinéa 3 de l'article 5.1 « zone à contraintes périmètre 3 », précise : **« dans cette zone délimitée sur le plan en annexe III, il conviendra également de porter une attention particulière au respect de la réglementation générale du code de l'environnement, du code de l'urbanisme, du code général des collectivités territoriales, du règlement sanitaire départemental, de la carte communale – notamment en matière de prélèvement et de rejet d'eau, d'assainissement, d'épandage, de dépôt de déchets, de défrichement. [...] ».**

-La commune de Barbazan se situe en zone 2 à potentiel radon faible mais sur laquelle des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments. Le radon est un gaz radioactif naturel présent dans le sol et les roches, inodore, incolore et inerte, dont l'impact sanitaire est avéré lors d'expositions prolongées. Il est la première source d'exposition de l'homme aux rayonnements ionisants d'origine naturelle. Il est la 2ème cause de cancer de poumon en France et responsable de 10% des décès annuels. **Dans les espaces clos comme l'habitat, particulièrement dans les caves et les rez-de-chaussée, il peut s'accumuler dans l'air intérieur pour atteindre des concentrations parfois très élevées. Il conviendra de prendre en compte ce risque en veillant à assurer l'étanchéité du bâtiment vis-à-vis des entrées de radon, à augmenter le renouvellement d'air à l'intérieur des pièces pour réduire la concentration en radon, à traiter le soubassement lorsqu'il existe pour réduire l'entrée du radon.**

Le permis de construire devra comporter les informations suivantes :

– Descriptif complet de la filière d'assainissement et lieu de rejet des eaux usées traitées (le projet se situe sur un terrain imperméable en zone à faible risque d'inondation).

– Descriptif du réseau de collecte et d'évacuation des eaux pluviales.

Article 3

DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN : NÉANT

Article 4

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

Équipement	Terrain desservi	Gestionnaire du réseau	Prescriptions gestionnaires
Voirie	OUI*	Conseil Départemental 31	Avis du 26/03/2026
Électricité	OUI*	SDEHG	Avis du 26/03/2026
Eau potable	OUI*	SPL EBCS	Avis du 31/03/2026
Assainissement	NON*	SMEA /RESEAU 31	Avis du 09/04/2026

***ACCES VOIRIE/ALIGNEMENT :**

L'accès existant sera modifié suivant le plan joint (lot 2) pour permettre d'accéder aux trois lots créés divisant les parcelles.

L'accès au terrain doit être réalisé à partir de la voie publique, vous devez solliciter une « **permission ou autorisation de voirie** » auprès du service compétent. (Imprimé disponible en Mairie).

Si vous désirez connaître la limite du domaine public au droit de votre propriété vous devez solliciter une « **demande d'alignement** » auprès du service compétent (Imprimé disponible en Mairie).

-Les limites entre propriétaires privés étant définies par géomètre.

***ELECTRICITE :**

L'opération peut être desservie en électricité. Un simple branchement des équipements propres est nécessaire et suffisant pour le raccordement au réseau de distribution d'électricité d'une simple habitation, pour une puissance estimée de **12 KVA**. Le coût du branchement sera à la charge du pétitionnaire.

***EAU POTABLE :**

Chacun des lots issus de la division parcellaire sera desservi par un nouveau branchement d'eau potable qui arrivera en limite de propriété des parcelles concernées.

- Le raccordement au réseau sera réalisé sous réserve de l'obtention des autorisations de voirie.

Le coût des travaux de raccordement et de mise en service sera à la charge du pétitionnaire.

Le branchement arrivera en limite de propriété ou de servitude d'accès.

Le point définitif de raccordement du projet au réseau public de distribution d'eau potable sera défini par les services techniques lors de l'élaboration du devis de raccordement

***ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF :**

La parcelle n'est pas desservie par un réseau public d'assainissement. Ce projet doit être traité en assainissement non collectif.

Une déclaration d'installation d'un dispositif d'assainissement non collectif devra être déposée auprès de Réseau 31 avant dépôt du permis de construire ou d'aménager (accompagné des pièces demandées par le règlement du service assainissement non collectif, notamment l'étude hydrogéologique à la parcelle).

Nous attirons votre attention sur le fait que si l'expertise hydrogéologique démontre que les eaux traitées ne peuvent pas être infiltrées et que la parcelle n'est pas desservie par aucun exutoire permettant d'effectuer ce rejet, il n'y aura pas de moyen d'évacuation réglementaire possible et donc la parcelle ne pourra être assainies. Pour information, les eaux usées traitées ne peuvent pas être rejetées dans des ouvrages de gestion des eaux pluviales (collecteur, stockage, rétention, infiltration).

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 = 1 %
TA Départementale	Taux = 1,30 %
Redevance d'Archéologie Préventive	Taux = 0,40 %

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. 332-6-1-2° c) 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 :

- **Déclaration préalable ou permis d'aménager en cas de division**

Fait à Barbazan, le 13 Avril 2026

Le Maire

(Nom - prénom)

Le Maire,



Michèle STRADERE



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) demandeurs peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de Réception. 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. Dans ce cas la demande de prorogation est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie deux mois au moins 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.