

**Dossier n° CU 032 208 25 L0119**

**Date de dépôt : 07/10/2025**

**Demandeur : Maître Marc GAUTHIER D'AUNOUS DE ROQUEBRUNE**

**Pour : construction future d'une maison individuelle d'habitation**

**Adresse Terrain : quartier Alsace Lorraine à LECTOURE (32700)**

**CERTIFICAT D'URBANISME  
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE  
OPERATION NON REALISABLE**

**Le Maire,**

Vu la demande présentée le 07/10/2025 par Maître Marc GAUTHIER D'AUNOUS DE ROQUEBRUNE demeurant 27 rue Alsace Lorraine 32700 LECTOURE, en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme 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 :

- cadastré BY 174, BY 543 ;
- Situé quartier Alsace Lorraine 32700 LECTOURE ;

Et précisant, en application de l'article L.410-1 b) si ce terrain peut être utilisé pour construction future d'une maison individuelle d'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 en date du 22/04/2004, modifié le 08/02/2005, le 10/07/2008, le 18/11/2010 et révisé le 22/12/2010, le 21/03/2013 et modifié le 13/08/2015, le 24/09/2015 et révisé le 08/02/2018, le 13/11/2020 et modifié le 25/10/2021, le 11/07/2024 ;

Vu l'avis avec observations de ENEDIS (électricité) en date du 09/10/2025 ;

Vu la réponse de la SAUR (assainissement collectif) en date du 29/12/2025 ;

Vu la réponse de la SAUR (eau potable) en date du 29/12/2025 ;

Vu les pièces complémentaires en date du 27/10/2025 et 31/10/2025 ;

Considérant que le projet, objet de la demande, porte sur la réalisation de construction future d'une maison individuelle d'habitation sur un terrain situé en zones **UBp** et **UE** du PLU ;

Considérant qu'en application de l'article L111-11 du code de l'urbanisme, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée dès lors que la collectivité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public les travaux portant sur le réseau électrique doivent être exécutés ;

Considérant la réponse de la SAUR pour les raccordements en eau et en assainissement collectif : elle considère que la parcelle BY 174 est actuellement enclavée, faute de détails suffisants dans le présent CU sur les accès à la parcelle afin d'envisager le raccordement ;

**CERTIFIE**

**Article 1**

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

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 07/12/2025, date de certificat d'urbanisme tacite dont bénéficie le demandeur, sont mentionnées aux articles 2 et suivants du présent certificat.

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.

En application du L.153-11 du Code de l'Urbanisme et en raison de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal qui ne permet pas de définir actuellement les conditions d'utilisation du terrain, toute demande d'autorisation pourrait faire l'objet d'une décision de sursis à statuer.

En application de LOI n° 2023-630 du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux et en raison de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal qui ne permet pas de définir actuellement les conditions d'utilisation du terrain, toute demande d'autorisation pourrait faire l'objet d'une décision de sursis à statuer.

## Article 2

Le terrain est situé dans la commune de LECTOURE, en zone **UBp** et **UE** du Plan Local d'Urbanisme.

### Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :

art. R.111-2, R.111-4, R.111-26 et R.111-27.

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

-AC1 : Monuments historiques

-AC4 : Site Patrimonial Remarquable

-T7 : Servitude aéronautique à l'extérieur des zones de dégagement concernant les installations particulières

-PM1 : PPR-RGA (Plan de prévention des risques naturels prévisibles – Retrait Gonflement des Argiles) approuvé le 28/02/2014

### Le terrain est grevé des contraintes suivantes :

-Commune concerné par le PPI de 10 à 20 kilomètres autour de la centrale nucléaire de Golfech

-Contrainte risque sismique très faible

## Article 3

Le terrain est situé dans une zone soumise au droit de préemption urbain simple (D.P.U.).

## Article 4

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

Equipement	Desserte	Commentaires
Eau Potable	Le terrain n'est pas desservi	La SAUR considère la parcelle BY 174 enclavée *
Electricité	Le terrain est desservi	
Assainissement	Le terrain n'est pas desservi	La SAUR considère la parcelle BY 174 enclavée *
Voirie	Le terrain est desservi	

**\* Avis SAUR pour eau potable et assainissement collectif :**

La SAUR considère que la parcelle BY 174 est actuellement enclavée : pas de détails suffisants dans le présent CU sur les accès à la parcelle afin d'envisager le raccordement.

### 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.

<b>TÀ Communale</b>	Taux = <b>3,00 %</b>
<b>TA Départementale</b>	Taux = <b>1,50 %</b>
<b>Redevance d'Archéologie Préventive</b>	Taux = <b>0,40 %</b>

### 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 instaurée par délibération :**

- Participation pour voiries et réseaux (article L.332-6-1-2 d), L.332-11-1 et L.332-11-2 du code de l'urbanisme

### Article 7

**La durée de validité du certificat d'urbanisme court à compter du 07/12/2025.**

Fait à LECTOURE,

Le 28/04/26.

  
**Le Maire**  
**Julien PELLICER**

*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*

#### INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

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. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr). 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 au nom de l'Etat. 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).

