



REPUBLIQUE FRANCAISE

Dossier N° : CU 031 396 22 N 0183

Date de dépôt : 25/11/2022

Demandeur :

SYLVIE SUD IMMO

Madame SILVE Sylvie

9 Rue de la République

31560 NAILLOUX

Adresse terrain :

Avenue François Mitterrand

31560 NAILLOUX

Arrêté portant la référence N°2023U-020

Certificat d'Urbanisme opérationnel

délivré par Le Maire au nom de la commune

Objet du dossier : Certificat d'urbanisme opérationnel consistant en la division de la parcelle en deux lots avec accès commun

Superficie : 7762 m² sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur.

Le maire de la commune de NAILLOUX,

Vu la demande de 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 situé à Avenue François Mitterrand, 31560 NAILLOUX (cadastré B 0310 - B 0311 - B 0312), présentée le 25/11/2022 par SYLVIE SUD IMMO - Madame SILVE Sylvie demeurant 9 Rue de la République, 31560 NAILLOUX et enregistrée par la mairie de NAILLOUX sous le numéro CU 031 396 22 N 0183 ;

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 le 29/12/2004, révisé le 25/03/2010 et modifié en dernière date le 28/09/2017 ;

Vu le débat sur le PADD du PLU en date du 28/02/2022 ;

Vu l'avis favorable avec prescription du service consulté ' SPEHA ' en date du 16/12/2022 ;

Vu l'avis favorable du service consulté ' SDEHG ' en date du 07/12/2022 ;

Vu l'avis favorable du service consulté ' Syndicat Mixte des Eaux et Assainissement ' en date du 20/12/2022 ;

Considérant que les articles « A - 1 : occupations et utilisations du sol interdites » et A - 2 : « occupations et utilisations du sol soumises à condition particulière » stipulent que sont interdites les occupations et utilisations du sol à l'exception des ouvrages nécessaires à la mise en place des équipements d'intérêt collectif, des constructions, installations, aménagements et dépôts nécessaires [...] du domaine public autoroutier, des constructions et occupations du sol nécessaires aux activités agricoles sous réserve de leur intégration dans le paysage, des constructions et occupations du sol nécessaires aux activités en continuité de la production agricole [...], des installations classées nécessaires au bon fonctionnement de l'activité agricole, des constructions à usage d'habitation à condition qu'une surveillance permanente et rapprochée soit nécessaire au bon fonctionnement de l'activité agricole et d'être implantée à moins de 100 mètres de l'exploitation ou en continuité d'un hameau ou d'un bourg existant, des constructions nécessaires à la diversification de l'activité agricole (hébergement touristique...) par aménagement, transformation ou extension de bâtiments existants, du changement de destination pour les bâtiments repérés au document graphique au titre de l'article L 123-3-1 du code de l'urbanisme, dès lors que ce changement ne compromet pas l'exploitation agricole, des extensions, annexes et piscines liées à une construction à usage d'habitation directement liées à l'activité agricole, des affouillements et exhaussements de sols sous réserve de leur intégration dans le paysage, des bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transport terrestre mentionnés dans

l'arrêté préfectoral du 26/07/2000 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, tel que défini dans les décrets 95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995, des constructions et utilisation du sol autorisées dans les éléments de patrimoine archéologique [...],

Considérant que le projet contrevient à l'article susvisé,

Considérant que la parcelle est située en partie en zone A et en partie en zone U2,

Considérant l'absence d'avis du service consulté de la voirie départementale ;

ARRETE

Article UN : L'opération est réalisable sous réserve du respect des prescriptions mentionnées aux articles suivants.

Article DEUX :

Toute construction sera implantée en zone U2 du plan local d'urbanisme.

D'après l'avis du SPEHA, le pétitionnaire aura à effectuer la demande auprès de la collectivité, il sera établi un devis comprenant le montant lui incombant.

Article TROIS

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain sont mentionnées aux articles 3 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 présent certificat d'urbanisme, 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.

Article QUATRE

Les terrains sont situés dans une commune dotée d'un Plan Local d'Urbanisme susvisé.

Les terrains sont situés dans :

- les zones U2 et A

Le terrain est à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique un droit de préemption urbain par délibération du Jeudi 25 Mars 2010 au bénéfice de la Commune de Nailloux.

Article CINQ

Le terrain est grevé des servitudes suivantes :

- Périmètre de monument historique : Ancienne église Sainte-Marie de Viviers (XIV°-XVI°).
- Zone d'assainissement collectif

La situation des équipements est la suivante :

- Eau potable :

Terrain desservi	Capacité suffisante	Sera desservi par	Date de desserte
OUI	SPEHA	DEMANDEUR	

Le pétitionnaire aura à effectuer la demande auprès de la collectivité, il sera établi un devis comprenant le montant lui incombant.

- Electricité :

Terrain desservi	Capacité suffisante	Sera desservi par	Date de desserte
OUI	SDEHG	DEMANDEUR	

La construction sera subordonnée à un raccordement individuel (12 kVA). Ce raccordement sera financé avec l'accord du demandeur dans les conditions mentionnées à l'article L. 332-15 du code de l'urbanisme.

Assainissement :

Terrain desservi	Capacité suffisante	Sera desservi par	Date de desserte
NON	RESEAU 31		

Un assainissement non collectif devra être mis en place.

- Voirie :

Terrain desservi	Capacité suffisante	Sera desservi par	Date de desserte
Voie départementale			

Article SIX

Les contributions suivantes seront assises et liquidées après la délivrance effective ou tacite d'un permis de construire, d'un permis d'aménager, et en cas de non opposition à une déclaration préalable.

- Taxe d'aménagement

Taux en %	5 %
------------------	-----

- Taxe Départementale

Taux en %	1.3 %
------------------	-------

- Redevance d'archéologie préventive

Taux en %	0.4 %
------------------	-------

Article SEPT

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

- Redevant d'archéologie préventive

Participations préalablement instaurées par délibération

- Néant

INFORMATIONS ADMINISTRATIVES

La réalisation de l'opération mentionnée dans la demande peut être soumise à des formalités administratives préalables, en particulier :

- Demande de permis d'aménager

Le 08 Mars 2023

Par délégation du maire, l'adjoint délégué à
l'urbanisme

Pierre MARTY



INFORMATION LIRE ATTENTIVEMENT

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. En effet 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, sauf exceptions, vous être opposées

L'accord sur le caractère réalisable de l'opération porte exclusivement sur la localisation approximative du ou des bâtiments dans l'unité foncière, leur destination et sur les modalités de desserte par les équipements publics.

DROITS DES TIERS : La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles figurant au cahier des charges du lotissement ...), que le certificat d'urbanisme ne vérifie pas.

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.

