



REPUBLIQUE FRANCAISE

Dossier N° : CU 031 396 22 N 0188

Date de dépôt : 27/12/2022

Demandeur :

Maître Marie VAISSIERE

4 Allées Forain François Verdier

BP 30427

31000 TOULOUSE Cedex 6

Adresse terrain :

Chemin de Trégan

31560 NAILLOUX

Arrêté portant la référence N°2023U-039

Certificat d'Urbanisme opérationnel

Délivré par Le Maire au nom de la commune

Objet du dossier : Certificat d'urbanisme opérationnel pour un projet de 63 lots

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 chemin de Trégan, 31560 NAILLOUX (cadastré ZC1684 - ZC1387 - ZC0093 - ZC0092 - ZC0029 - ZC0028), présentée le 27/12/2022 par Maître Marie VAISSIERE demeurant 4 Allées Forain François Verdier, BP 30427, 31000 TOULOUSE Cedex 6 et enregistrée par la mairie de NAILLOUX sous le numéro CU 031 396 22 N 0188 ;

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

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

Vu l'avis favorable avec prescriptions du service consulté ' SDEHG ' en date du 27/12/2022,

Vu l'avis défavorable du service consulté ' SPEHA ' en date du 26/01/2023,

Vu l'avis favorable avec prescriptions du service consulté ' RESEAU31 ' en date du 23/01/2023,

Vu l'avis favorable avec prescriptions du service consulté ' Service de la voirie intercommunale ' en date du 09/01/2023,

Considérant que les articles 2AU - 1 « occupations et utilisations du sol interdites » et 2AU - 2 « occupations et utilisations du sol soumises à condition particulière » prévoient que sont interdites toutes constructions ou occupations du sol sont interdites, à l'exception [...], sous conditions particulières, des ouvrages nécessaires à la mise en place des équipements d'intérêt collectif, des aménagements, extensions, surélévations, annexes et piscines liées aux habitations existantes et réalisés sur la même unité foncière que la construction existante »,

Considérant que les articles N - 1 « occupations et utilisations du sol interdites » et N - 2 « occupations et utilisations du sol soumises à condition particulière » prévoient que sont interdites toutes constructions ou occupations du sol sont interdites, à l'exception [...], sous conditions particulières, des ouvrages nécessaires à la mise en place des équipements d'intérêt collectif, des constructions, installations et occupations du sol liées au traitement des effluents »,

Considérant que le projet est situé majoritairement en zone 2 AU,

Considérant que le projet de création de 63 lots contrevient aux articles susvisés,

Considérant que l'article 2AU – 4 « conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et divers » du règlement du PLU stipule que « le raccordement et le branchement au réseau public de distribution d'eau potable sont obligatoires » qu'ils « doivent être réalisés dans les conditions techniques et d'hygiène en vigueur » et que « les points d'eau normalisés nécessaires à la lutte contre l'incendie doivent être prévus et positionnés à des endroits déterminés par le service départemental d'incendie et de secours ou le service ad hoc »,
 Considérant que la conduite PVC d'eau potable de 90 mm existante chemin de Trégan n'est pas en capacité suffisante pour alimenter les 63 lots du lotissement projeté,
 Considérant que le projet nécessite le raccordement à la conduite en fonte de 150 mm existante dans les dépendances de la RD 19,
 Considérant que des travaux d'extension du réseau de distribution d'eau serait nécessaires pour assurer la desserte du projet,
 Considérant qu'en application de l'article L.111-11 du Code de l'Urbanisme, la commune n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai ces travaux peuvent être exécutés par le concessionnaire compétent,

ARRETE

Article UN :

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

Article DEUX :

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 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 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 TROIS

Le terrain est situé dans :

- les zones N et 2AU du Plan Local d'Urbanisme.

Le terrain est soumis aux préemptions suivantes :

- Droit de préemption urbain (DPU) par délibération du Jeudi 25 Mars 2010 au bénéfice de la Commune de Nailloux

Article QUATRE

La situation des équipements est la suivante :

- Eau potable :

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

- Electricité :

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

Assainissement :

Terrain desservi	Capacité suffisante	Sera desservi par	Date de desserte
OUI	Prescriptions	RESEAU31	

- Voirie :

Terrain desservi	Capacité suffisante	Sera desservi par	Date de desserte
OUI	Prescriptions	Demandeur	

Article CINQ

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 SIX

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

- Redevance d'archéologie préventive

Participations préalablement instaurées par délibération

- Néant

INFORMATIONS ADMINISTRATIVES

La durée de validité du certificat d'urbanisme est de 18 mois.

Le 07 Février 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.