



REPUBLIQUE FRANCAISE

Expéditeur :

**Service Urbanisme  
NAILLOUX**

1 rue de la République

31560 - NAILLOUX

Tél : 05.62.71.96.96

Courriel : responsable.urbanisme@mairienaillox31.com

Arrêté portant la référence N°2023U-126

Transmis au préfet le 12/05/2023

Affiché en mairie le 12/05/2023

Dossier N° : **PA 031 396 23 N 0002**

Objet : CREATION D'UN LOTISSEMENT DE 10 LOTS

Déposé le : **17/02/2023**

Par : CEMA PROMOTIONS SARL

Monsieur MARAUX Cyrille

204 Rue Gaston Doumergue

31170 TOURNEFEUILLE

Sur un terrain sis à :  
Chemin de Bellecoste  
31560 NAILLOUX

Parcelle : C 00367 - C 00362 - C 00361 - C 00360 - C  
00359 - C 00357

Surface de plancher : 0 m<sup>2</sup>

## ARRETE

### **Accord de Permis d'aménager avec prescriptions délivré par le maire au nom de la commune de Nailloux**

#### **Le Maire de NAILLOUX**

Vu la demande de permis d'aménager présentée le 17/02/2023 par la SARL CEMA PROMOTIONS demeurant 204 Rue Gaston Doumergue, 31140 TOURNEFEUILLE,

Vu l'objet de la déclaration :

- Pour la création d'un lotissement de 10 lots,
- Sur un terrain situé Chemin de Bellecoste, 31560 NAILLOUX

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu le code des relations entre le public et l'administration,

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 prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 01/03/2023,

Vu l'avis favorable avec prescriptions du service consulté du SDEHG en date du 22/02/2023,

Vu l'avis favorable du service consulté du SPEHA en date du 16/03/2023,

Vu l'avis favorable du service consulté du Syndicat Mixte des Eaux et Assainissement en date du 10/03/2023,

Vu l'avis favorable avec prescriptions du SDIS 31 en date du 21/03/2023,

Vu l'avis favorable avec prescriptions du service de la voirie intercommunale de la Communauté des Communes de Terres du Lauragais en date du 09/05/2023,

Vu l'absence d'avis du service intercommunal des déchets ménagers de la Communauté des Communes de Terres du Lauragais,

Considérant l'objet de la demande,

Considérant que le projet se situe en zone U2 et N du Plan Local d'Urbanisme,

Considérant que le projet n'est pas situé dans le champ de visibilité d'un monument historique,

Considérant que dans son avis du 01/03/2023, l'Architecte des Bâtiments de France n'est pas obligation de donner son accord mais ce projet appelle à des recommandations ou des observations au titre du respect de l'intérêt public attaché au patrimoine,

Considérant que la commune ne prend pas en compte les recommandations ou les observations de Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France,

Considérant de fait l'absence d'avis du service intercommunal des déchets ménagers de la Communauté des Communes de Terres du Lauragais.

## **ARRÊTE :**

### **Article 1 :**

Le permis d'aménager est accordé.

Les prescriptions mentionnées dans les articles suivants seront strictement respectées.

### **Article 2 :**

Les prescriptions mentionnées dans le procès-verbal du SDIS 31 devront être réalisées (cf procès-verbal du SDIS).

### **Article 3 :**

Les prescriptions mentionnées dans le procès-verbal du SDEHG devront être réalisées (cf procès-verbal du SDEHG).

Les prescriptions mentionnées dans l'avis du service de la voirie intercommunale de la Communauté des Communes de Terres du Lauragais devront être respectées.

### **Article 4 :**

Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 10. Chacun des lots sera destiné à la construction de maisons d'habitations.

La surface de plancher maximale dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est de 3200 m<sup>2</sup>.

La répartition de cette surface de plancher entre les différents lots sera conforme au tableau annexé à la demande.

### **Article 5 :**

Le lotisseur réalisera tous les travaux nécessaires à la desserte des lots par les divers réseaux publics existants au droit du terrain.

Tous les déplacements ou enfouissements de réseaux nécessaires à l'opération seront à la charge du lotisseur.

Le lotisseur devra prendre contact avec les gestionnaires des réseaux concernés.

### **Article 6 :**

Les travaux d'aménagement devront être commencés dans un délai de 3 ans à compter de la notification du présent arrêté, et ne devront pas être interrompus pendant un délai supérieur à une année. A défaut, celui-ci sera caduc.

### **Article 7 :**

Les espaces et équipements communs seront en indivision entre les acquéreurs des lots.

### **Article 8 :**

La cession des lots ne peut être effectuée qu'après l'accomplissement des formalités prévues aux articles R. 442-12 et suivants du code de l'urbanisme.

Les permis de construire des bâtiments à édifier sur les lots pourront être accordés :

- soit à compter de l'achèvement des travaux, constaté conformément aux articles R.462-1 à R.462-10 du code de l'urbanisme,

- soit dans l'hypothèse, où une autorisation de vente des lots par anticipation aurait été ultérieurement délivrée à compter de la production par le lotisseur, à l'appui de chaque demande de permis de construire d'un certificat attestant l'achèvement des équipements desservant le lot concerné.

Le lotisseur devra fournir aux acquéreurs des lots une ATTESTATION mentionnant l'indication de la surface de plancher constructible sur le lot, attestation qui devra être jointe à toute demande de permis de construire en application du R.442-11 du code de l'urbanisme.

**Article 9 :**

Les constructions devront respecter les dispositions d'urbanisme de la zone U2 du document d'urbanisme en vigueur, et se conformer à toutes celles contenues dans les documents annexés au présent arrêté, notamment le règlement de lotissement.

Toutefois, en application des dispositions de l'article L 442-14 du code de l'urbanisme, dans les cinq ans suivant l'achèvement d'un lotissement, un permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation du lotissement.

**Article 10 :**

La réalisation du lotissement devra être conforme aux dispositions définies dans les plans et les programmes de travaux annexés à la demande, aux prescriptions des services consultés ainsi que celles énoncées ci-dessus.

Le 11 Mai 2023

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



Nota : Le réseau assainissement ne pourra à terme être rétrocédé à RESEAU 31 que sous respect de leur cahier des charges. Il conviendra que le pétitionnaire se rapproche de RESEAU 31.

Nota : En fonction de la teneur de votre projet, celui-ci est susceptible d'être taxable et de donner lieu au paiement de la taxe d'aménagement.

*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**

- COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE : les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est exécutoire.

L'autorisation doit être affichée sur le terrain pendant toute la durée du chantier. L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire sur un panneau de plus de 80 centimètres de manière à être visible depuis la voie publique. Il doit indiquer le nom, la raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, et s'il y a lieu la superficie du terrain, la superficie du plancher autorisé ainsi que la hauteur de la construction par rapport au sol naturel. Il doit également indiquer l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté.

L'affichage doit également mentionner qu'en cas de recours administratif ou de recours contentieux d'un tiers contre cette autorisation, le recours devra être notifié sous peine d'irrecevabilité à l'autorité qui a délivré l'autorisation, ainsi qu'à son bénéficiaire.

Cet affichage n'est pas obligatoire pour les déclarations préalables portant sur une coupe ou un abattage d'arbres situés en dehors des secteurs urbanisés.

Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- Dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaire(s) du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.
- Dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaires du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

- DUREE DE VALIDITE : L'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de la notification de l'arrêté, ou de la date à laquelle un permis tacite ou une décision de non-opposition à une déclaration préalable sont intervenus. Toutefois, par dérogation aux dispositions figurant aux premier et troisième alinéas de l'article R.424-17 et à l'article R.424-18 du code de l'urbanisme, ce délai de validité est porté à trois ans conformément au décret n°2016-6 du 5 janvier 2016. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. L'autorisation peut être prorogée, c'est à dire que sa durée de validité peut être prolongée, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué.

Vous devez formuler votre demande de prorogation sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroger. Votre demande en double exemplaire doit être :

- soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal,
- soit déposée contre décharge à la mairie.

- 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 contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement ...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.

- OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES : cette assurance doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, dans les conditions prévues par les articles L241-1 et suivants du code des assurances.

**DELAIS ET VOIES DE RECOURS :**

Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).

Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.