



REPUBLIQUE FRANCAISE

Dossier N° : CU 031 396 23 N 0049

Date de dépôt : 19/04/2023

Demandeur :

Monsieur OHAYON Charles

En Filhol

31560 NAILLOUX

Adresse terrain :

21, avenue François Mitterrand

31560 NAILLOUX

Arrêté portant la référence N°2023U-139

Certificat d'Urbanisme opérationnel

Délivré par Le Maire au nom de la commune

Objet du dossier : Certificat d'urbanisme opérationnel consistant en le détachement de 3 lots dont 2 lots pour la construction de maison

Superficie : 3713 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 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 situé à 21, avenue François Mitterrand , à NAILLOUX 31560 (cadastré C01206 - C01203 - C01202 - C01120), présentée le 19/04/2023 par Monsieur OHAYON Charles demeurant , En Filhol, NAILLOUX 31560 et enregistré par la mairie de NAILLOUX sous le numéro CU 031 396 23 N 0049 ;

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 du service consulté ' SDEHG ' en date du 24/04/2023,

Vu l'avis favorable du service consulté ' SPEHA ' en date du 02/05/2023,

Vu l'avis favorable avec prescriptions du service consulté ' RESEAU31 ' en date du 12/05/2023,

Vu l'avis favorable avec prescriptions du service consulté ' Service de la voirie départementale ' en date du 02/05/2023,

Considérant qu'aux termes de l'article R.111-2 « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations » ;

Considérant que le projet prévoit le détachement de deux lots en vue de la réalisation de deux maisons ;

Considérant que le projet est situé en limite de la RD 622 et qu'aucun nouvel accès ne peut être créé en raison des mauvaises visibilitées liées à la proximité de haies vives et de platanes bordant la route départementale ;

Considérant qu'un accès est existant et peut être utilisé par plusieurs lots ;

ARRETE

Article UN :

Le terrain objet de la demande peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée avec les prescriptions suivantes :

Article DEUX :

Prescriptions de RESEAU31 :

Si l'expertise hydrogéologique démontre que les eaux traitées ne peuvent pas être infiltrées et que la parcelle n'est desservie par aucun exutoire permettant d'effectuer ce rejet, il n'y aura pas moyen d'évacuation réglementaire possible et donc la parcelle ne pourra être assainie.

Prescriptions du service de la voirie départementale :

L'accès existant devra être utilisé comme accès unique aux 3 lots. Aucun accès direct supplémentaire ne sera validé en raison des mauvaises visibilitées liées à la proximité des haies vives et des platanes bordant la route départementale.

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 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

Le terrain est situé dans :

- les zones U2 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 CINQ

La situation des équipements est la suivante :

- Eau potable :

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

- Electricité :

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

Assainissement collectif :

Terrain desservi	Capacité suffisante	Sera desservi par	Date de desserte
NON*	RESEAU31		

*Assainissement non collectif

- Voirie :

Terrain desservi	Capacité suffisante	Sera desservi par	Date de desserte
OUI			

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

- Redevance 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 :

- Une demande de permis d'aménager
- Une demande de permis de construire

Le 17 Mai 2023

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

Pierre MARTY



NB. Dans le cadre de l'élaboration du projet, la végétation (arbres et haies) devra être, dans la mesure du possible, préservée.

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.