



REPUBLIQUE FRANCAISE

Dossier N° : CU 031 396 23 N 0061

Date de dépôt : 29/05/2023

Demandeur :
Monsieur ASTIER Philippe
Les Douyssats
31560 NAILLOUX

Adresse terrain :
Chemin du Douyssat
31560 NAILLOUX

Arrêté portant la référence N°2023U-195

Certificat d'Urbanisme opérationnel

délivré par Le Maire au nom de la commune

Objet du dossier : Certificat d'urbanisme opérationnel pour la réalisation d'un lotissement de 21 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 du Douyssat, 31560 NAILLOUX (cadastré B 0828), présentée le 29/05/2023 par Monsieur ASTIER Philippe demeurant au lieu-dit Les Douyssats, 31560 NAILLOUX et enregistrée par la mairie de NAILLOUX sous le numéro CU 031 396 23 N 0061 ;

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 01/06/2023 ;

Vu l'avis favorable avec prescriptions du service consulté ' Commission départementale sécurité ' en date du 23/06/2023 ;

Vu l'avis favorable du service consulté ' SPEHA ' en date du 15/06/2023 ;

Vu l'avis défavorable du service consulté ' Syndicat Mixte des Eaux et Assainissement ' en date du 13/06/2023 ;

Vu l'avis favorable avec prescriptions du service consulté ' Service de la voirie intercommunale ' en date du 07/07/2023,

Considérant que l'article 1Aub – « conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et divers » du règlement du PLU stipule que « toute construction doit obligatoirement se raccorder au réseau public existant en respectant ses caractéristiques, conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 et suivants du Code de la Santé Publique,

Considérant que la parcelle n'est pas desservie par le réseau collectif d'assainissement,

Considérant l'arrêt du PLU en date du 13/03/2023,

Considérant que l'article 1.1 du PADD prévoit de définir une nouvelle logique de développement urbain pour Nailloux en explorant et valorisant les ressources foncières à l'intérieur de la tâche urbaine existante et en complétant la ressource foncière précédente par l'ouverture des secteurs d'Abetsenc de Trégan, de Couloumé, du Violon, et du Farguettou à l'est, en bouclage avec les quartiers existants,

Considérant que le terrain objet de la demande est classé en zones A et N du PLU arrêté qui n'autorisent pas les nouvelles constructions à destination d'habitation,

Considérant que le PLU arrêté, à travers son PADD, vise une réduction de 50 % de la consommation d'espaces agricoles,

Considérant que le projet de lotissement susvisé de 21 lots à bâtir est de nature à compromettre l'exécution ou la mise en œuvre du PLU futur en raison de leur classement agricole,

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 :

- la zone 1AUb 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

Le terrain n'est grevé d'aucune servitude.

La situation des équipements est la suivante :

- Eau potable :

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

Une conduite fonte de 300 mm est implantée dans la parcelle.

- Electricité :

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

- Assainissement :

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

La parcelle n'est pas desservie par un réseau public.

- Voirie :

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

La parcelle est desservie par une voie privée.

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

SURSIS

La procédure de révision du plan local d'urbanisme intercommunal est en cours et le débat du PADD du PLU a eu lieu en date du 28/02/2022.

Dans le cadre de cette procédure, une demande de permis de construire ou toute autre occupation du sol, déclaration préalable, sur ce terrain est susceptible de se voir opposer une décision de sursis à statuer en application des articles L.153-11 et L. 424-1 du code de l'urbanisme.

Le 12 Juillet 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

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.

DELAIS ET VOIE DE RECOURS : 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.

Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui peut alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme des deux mois vaut rejet implicite).