



REPUBLIQUE FRANCAISE

Expéditeur :

**Service d'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-264**

Transmis au préfet le 21/09/2023

Affiché en mairie le 21/09/2023

Dossier N° : **PA 031 396 23 N 0009**

Objet : Lotissement en 4 lots pour la construction de maisons d'habitation.
Création d'un 5ème lot en zone A

Déposé le : **20/06/2023**

Par : Monsieur TASSO Christian
74 Route des Coteaux
31320 PECHBUSQUE

Sur un terrain sis à :
Avenue François Mitterrand
31560 NAILLOUX

Parcelle : B00310 - B00311 - B00312

Surface de plancher : 0 m²

**ARRETE
ACCORD DE PERMIS D'AMENAGER AVEC PRESCRIPTIONS
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE L ACOMMUNE**

Le Maire de NAILLOUX

Vu la demande de permis d'aménager présentée le 20/06/2023 par Monsieur TASSO Christian demeurant 74 Route des Coteaux , 31320 PECHBUSQUE,

Vu l'objet de la déclaration :

- Pour un lotissement en 4 lots en des fins de construction de maisons d'habitation et la création d'un 5ème lot en zone A,
- Sur un terrain situé Avenue François Mitterrand, 31560 NAILLOUX,

Vu le Code de l'Urbanisme,

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 l'avis favorable du service consulté SPEHA en date du 22/06/2023,

Vu l'avis favorable avec prescriptions du service consulté SDEHG en date du 26/06/2023,

Vu l'avis favorable avec prescriptions du service consulté SDIS 31 en date du 24/07/2023,

Vu l'avis favorable du service consulté Syndicat Mixte des Eaux et Assainissement en date du 29/06/2023,

Vu l'avis du service intercommunal des déchets ménagers de la Communauté des Communes de Terres du Lauragais en date du 03/07/2023.

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

Vue l'absence d'avis du service consulté de la voirie départementale,

Vu le certificat d'urbanisme opérationnel accordé en date du 08/03/2023,

Vu la pièce manquante reçue en mairie le 04/07/2023,

Considérant l'objet de la demande,

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

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 toutes constructions sont interdites sauf [...] extensions, annexes et piscines liées à une construction à usage d'habitation directement liées à l'activité agricole,

Considérant que le projet objet de la demande consiste en l'aménagement 4 lots à bâtir dont un 5^{ème} en zone A du Plan Local d'Urbanisme, sur une parcelle d'une superficie de 7 762 m², située avenue François Mitterrand,
Considérant de fait l'absence d'avis du service consulté de la voirie départementale,

Article 1 : DECISION

Le permis d'aménager est accordé pour la réalisation de l'opération susvisée sur une propriété foncière cadastrée section B n°310, 311 et 312 pour :

- 4 lots à bâtir,
- 1 lot en zone agricole.

Les 4 lots sont destinés à la construction d'un bâtiment à usage d'habitation (maison individuelle).
Toute construction est interdite sur le lot 5.

Le lotissement est dénommé : Lotissement Tasso.

La surface de plancher maximale de l'opération autorisée est fixée à 1 100 m² (mille cent mètres carré).

Article 2 : CONDITIONS DE REALISATION DES TRAVAUX ET PRESCRIPTIONS

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.

La réalisation du lotissement devra être conforme aux dispositions définies dans les plans et le programme des travaux. Tous les déplacements ou enfouissements de réseaux nécessaires à l'opération seront à la charge du lotisseur.

L'aménageur prendra en compte les prescriptions techniques des différents services consultés (cf. avis joints au permis d'aménager).

Article 3 : CESSION DES LOTS ET EDIFICATION DES CONSTRUCTIONS

Conformément aux articles L 442-4 à L 442-8 du code de l'urbanisme, la cession des lots ne peut être effectuée qu'après l'accomplissement des formalités prévues aux articles R 442-12 à R 442-18 du code de l'urbanisme.

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

- Soit à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement, constaté dans les conditions prévues 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.

Article 4 :

La voie d'accès d'une largeur de 5 m fera l'objet d'une servitude de passage sur les lots 1, 2, 3, 4.

Article 5 : REGLES PROPRES AU LOTISSEMENT

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

Toutefois, en application des dispositions de l'article L 442-14 du code de l'urbanisme, dans un délai de 5 ans à compter de l'achèvement du 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.

Le 19 Septembre 2023

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



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.

- **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.