



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°**2024U-084**

Transmis au préfet le 12/04/2024

Affiché en mairie le 12/04/2024

Dossier N° : **PA 031 396 24 N 0001**

Objet : CREATION D'UN LOT

Déposé le : **11/03/2024**

Par : Monsieur SUBRA Jean-Paul

2 Rue Jules Ferry

31560 NAILLOUX

Sur un terrain sis à :

2 Rue Jules Ferry

31560 NAILLOUX

Parcelle : C00252

Surface de plancher : 0 m²

ARRETE

ACCORD DE PERMIS D'AMENAGER AVEC PRESCRIPTIONS

DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Le Maire de NAILLOUX

Vu la demande de permis d'aménager présentée le 11/03/2024 par Monsieur SUBRA Jean-Paul demeurant 2 Rue Jules Ferry, 31560 NAILLOUX,

Vu l'objet de la déclaration :

- Pour la création d'un lot,
- Sur un terrain situé 2 Rue Jules Ferry, 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 le débat sur le PADD du PLU en date du 28/02/2022,

Vu l'avis favorable avec prescriptions du SPEHA émis le 28/03/2024,

Vu l'avis favorable avec prescriptions du SDEHG émis le 13/03/2024,

Vu l'avis favorable du Syndicat Mixte des Eaux et Assainissement émis le 15/03/2024,

Vu l'avis favorable avec prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France émis le 04/04/2024,

Considérant que le terrain est situé dans le périmètre des abords d'un monument historique : église : clocher,

Considérant qu'au terme de l'article R.425-1 du code de l'urbanisme, lorsque le projet est situé dans les abords des monuments historique, le permis d'aménager tient lieu de l'autorisation prévue à l'article L. 621-32 du code du patrimoine si l'architecte des Bâtiments de France a donné son accord, le cas échéant de prescriptions motivées,

Considérant que dans son avis du 04/04/2024, l'architecte des Bâtiments de France a donné son accord assorti de prescriptions qui doivent être respectées,

Considérant l'objet de la demande,

Considérant qu'une extension de réseau électrique, à la charge du demandeur, sera possiblement nécessaire,

Considérant qu'il n'existe pas de réseau d'eau potable au droit de l'entrée du futur lot mais que le réseau est présent sur la rue Jules Ferry,

Considérant que le projet se trouve en zone U1 du Plan Local d'Urbanisme,

Considérant que le projet objet de la demande consiste en l'aménagement d'un lot à bâtir sur une parcelle de 800 m², située sur le territoire de la Commune de Nailloux.

Article 1 : DECISION

Le permis d'aménager est accordé pour la réalisation de l'opération susvisée sur une propriété foncière cadastrée section C n°252 pour :

- 1 lot à bâtir

Le lot à bâtir est destiné à la construction d'un bâtiment à usage d'habitation (maison individuelle).
La surface de plancher maximale de l'opération autorisée est fixée à 400 m² (quatre cent mètres carré).

Article 2 : CONDITIONS DE REALISATION DES TRAVAUX

La réalisation du lotissement devra être conforme aux dispositions définies dans les plans et le programme des travaux.

L'accès se fera du côté du parking du stade.

L'aménageur prendra en compte les prescriptions techniques des différents services consultés :

Article 3 :

Prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France :

Pour respecter le caractère paysager du secteur qui constitue l'écrin naturel du Monument, le projet devra se conformer aux prescriptions suivantes.

Végétation & Clôture

La végétation existante, en particulier les arbres de haute-tige, devra être conservée.

Tout éventuel projet de clôture devra conserver la haie vive arbustive existante.

Accès & Stationnement

L'accès se fera comme figuré sur le plan-masse fourni, afin de préserver le linéaire paysager composé de la haie vive et des espaces verts plantés le long de la Rue Jules Ferry et des places de stationnement existantes. L'emprise des espaces de circulation et le stationnement sera limitée et sera traitée le plus naturellement possible de manière à favoriser l'enherbement naturel et l'infiltration des eaux de pluie.

Construction

Le choix de l'implantation de la future construction devra tenir compte des arbres présents sur la parcelle et ne pas compromettre leur survie par des terrassements ou affouillements trop proches de leur système racinaire. En terme d'implantation, la future construction devra se faire selon l'orientation générale des constructions avoisinantes, à savoir avec un faitage est-ouest (autrement dit perpendiculairement par rapport à l'hypothèse d'implantation fourni PA-9 dans le dossier).

En terme d'aspect, elle devra se référer à la Palette des Matériaux et des Teintes du Midi-Toulousain, établie par le service et consultable en mairie et sur le site internet.

Article 4 :

Prescriptions du SPEHA :

Le compteur sera installé rue Jules Ferry en limite du domaine privé.

Article 5 :

Prescription du SDEHG :

Une extension de réseau de 30 mètres sera possiblement nécessaire, elle sera à la charge du demandeur.

Article 6 :

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

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

Article 7 :

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 8 : CESSIION DU LOT ET EDIFICATION DES CONSTRUCTIONS

Le permis de construire du bâtiment à édifier sur le lot pourra être délivré 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.

Article 9 : REGLES PROPRES AU LOTISSEMENT

La construction devra respecter les dispositions d'urbanisme en vigueur et se conformer à toutes celles contenues dans les documents annexés au présent arrêté.

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

Le 08 Avril 2024

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.

Nota : Assainissement collectif: afin de faire installer un regard de branchement au réseau public d'assainissement, le pétitionnaire devra déposer une demande de déversement auprès de Réseau 31 au 3 rue André Villet – ZI Montaudran – 31400 TOULOUSE. Le montant de la Participation aux Frais de Branchement (PFB) est de 3000 € pour une maison d'habitation individuelle. Le raccordement de l'immeuble à ce branchement donne lieu à une Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC).

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.