



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-032**

Transmis au préfet le 08/02/2024

Affiché en mairie le 08/02/2024

Dossier N° : **CU 031 396 23 N 0125**

Objet : **CERTIFICAT D'URBANISME
OPERATIONNEL**

Déposé le : **13/12/2023**

Par : SARL LE PONEY BLEU
Madame MARAIS Claudia
Montgay
31560 NAILLOUX

Sur un terrain sis à :
Montgay
NAILLOUX 31560

Parcelle : B00824 - B00821 - B00607 - B00605 -
B00603 - B00601 - B00599 - B00597 - B00596 -
B00427 - B00425

CERTIFICAT D'URBANISME OPERATIONNEL

délivré par le Maire au nom de la commune

Objet du dossier : Certificat d'urbanisme opérationnel pour la transformation d'un garage en habitation type studio

Superficie : 49656 m² sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur.

Le maire 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 à Montgay, 31560 NAILLOUX (cadastré B00824, B00821, B00607, B00605, B00603, B00601, B00599, B00597, B00596, B00427, B00425), présentée le 13/12/2023 par la SARL LE PONEY BLEU représentée par Madame MARAIS Claudia demeurant Montgay, 31560 NAILLOUX, et enregistrée par la mairie de Nailloux sous le numéro CUB 031 396 23 N0125 ;

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 de la DDT31 Service Economie Agricole, émis le 22/01/2024,

Vu l'avis favorable du service du SDEHG, émis le 21/12/2023,

Vu l'avis favorable du service du SPEHA, émis le 22/01/2024,

Vu l'avis favorable du service de RESAU31, émis le 08/01/2024,

Vu l'avis favorable avec prescriptions du service de la Chambre d'Agriculture de la Haute Garonne, émis le 05/02/2024,

Considérant que l'article A-2 : « occupations et utilisations du sol soumises à condition particulière » prévoit que sont autorisées « les constructions et occupations du sol nécessaires aux activités agricoles sous réserve de leur intégration dans le paysage » et « les constructions à usage d'habitation à condition qu'une surveillance permanente et rapprochée soit nécessaire au bon fonctionnement de l'activité agricole et d'être implantée à moins de 100 mètres de l'exploitation ou en continuité d'un hameau ou d'un bourg existant »,

Considérant que le projet est situé en zone A,

Considérant que le projet prévoit la transformation d'un garage d'environ 38 m² en logement d'habitation de type studio, dans le cadre de la surveillance et de la santé des chevaux du centre équestre,

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 du service de la Chambre d'Agriculture de la Haute-Garonne :

Les éléments qui permettent d'évaluer le lien et la nécessité du projet pour l'activité agricole soit l'attestation MSA et la justification du caractère agricole de l'activité, devront être fournis lors du dépôt du permis de construire.

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 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 QUATRE

Le terrain est situé dans :

- la zone A du Plan Local d'Urbanisme.

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 :

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

Une déclaration d'installation d'un dispositif d'assainissement non collectif devra être déposée auprès de Reseau31 avant le dépôt du permis de construire (accompagnée des pièces demandées par le règlement du service d'assainissement non collectif, notamment l'étude hydrogéologique à la parcelle)

- 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 communale

Taux en %	5%
-----------	----

- Taxe d'aménagement 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

Participations pour équipements publics exceptionnels (articles L. 332-6-1-2°c) et L. 332-8 du code de l'urbanisme.

Participations préalablement instaurées par délibération

Néant

Article HUIT

La réalisation de l'opération mentionnée dans la demande peut être soumise à des formalités administratives préalables, en particulier :

- Déclaration préalable
- Demande de permis de construire

Article NEUF

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 07 Février 2024
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.

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.