



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°**2025U-017**

Transmis au préfet le 23/01/2025

Affiché en mairie le 23/01/2025

Dossier N° : CU 031 396 25 N 0001

Objet : **CERTIFICAT D'URBANISME
OPERATIONNEL POUR LA CREATION D'UN
LOT A BATIR**

Déposé le : **07/01/2025**

Par : IMMO FRANCE

Représentée par Monsieur JOUSSE David

48, rue Claude Balastre

34070 MONTPELLIER

Sur un terrain sis à :

3, lieu-dit Emperseguet

31560 NAILLOUX

Parcelle : ZC0055

CERTIFICAT D'URBANISME OPERATIONNEL

délivré par le Maire au nom de la commune

Objet du dossier : certificat d'urbanisme opérationnel pour la création d'un lot à bâtir

Superficie : 1392 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 3, lieu-dit Emperseguet, à NAILLOUX 31560 (cadastré ZC0055), présentée le 07/01/2025 par la société IMMO FRANCE représentée par Monsieur JOUSSE David demeurant 48, rue Claude Balastre, 34070 MONTPELLIER et enregistrée par la mairie de Nailloux sous le numéro CU 031 396 25 N0001 ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;

Vu l'article R 111-2 du code de l'urbanisme ;

Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 29 décembre 2004, révisé le 25 mars 2010, modifié en dernière date le 28 septembre 2017 et révisé le 11 juillet 2024.

Vu l'avis favorable du service consulté ' SDEHG ' émis le 08/01/2025

Vu l'avis favorable du service consulté ' SPEHA ' émis le 15/01/2025

Vu l'avis défavorable du service consulté ' Service de la voirie départementale ' émis le 10/01/2025

Considérant que l'article R 111-2 du code de l'urbanisme précise que 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, malgré la présence d'un accès existant, le débouché au droit de la plantation d'alignement ne réunit pas toutes les conditions de sécurité suffisante en raison d'une visibilité quasi-nulle sur le côté gauche de l'accès.

Considérant que la demande porte sur la création d'un lot à bâtir ;

Considérant que le projet augmentera le flux de véhicules liés à l'accès ;

Considérant que le projet susvisé est de nature à compromettre la sécurité publique ;

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 U3 du Plan Local d'Urbanisme.

Le terrain est situé à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique un droit de préemption urbain par délibération du conseil municipal en date du 25 Mars 2010 au bénéfice de la commune de Nailloux.

Article QUATRE

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		

- Voirie :

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

Voir avis défavorable ci-joint

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 communale

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

- Taxe d'aménagement 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

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

Le 22 Janvier 2025

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.

