NAILLOUX
VIVRE LAURAGAIS

**REPUBLIQUE FRANCAISE**

Dossier N° : **PC 031 396 24 N 0020**

Objet : LA CONSTRUCTION D'UNE MAISON INDIVIDUELLE

Déposé le : **28/11/2024**

Par : Monsieur HAMMENI Hicham
17, rue Arnauguillem
31560 NAILLOUX

Sur un terrain sis à :
2 bis, rue Jean Jaurès
31560 NAILLOUX

Parcelle : C00527 - C01131

Surface de plancher : 126.92 m²

*Expéditeur :*
**Service d'urbanisme**
**NAILLOUX**
1 rue de la République
31560 - NAILLOUX
Tél : 05.62.71.96.96
Courriel : responsable.urbanisme@mairienailloux31.com

Arrêté portant la référence N°**2025U-061**
Transmis au préfet le 27/02/2025
Affiché en mairie le 27/02/2025

**ARRETE**
**ACCORDANT UN PC MAISON INDIVIDUELLE AVEC PRESCRIPTIONS**
**DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

**Le Maire de NAILLOUX**

Vu la demande de permis de construire pour une maison individuelle présentée le 28/11/2024 par Monsieur HAMMENI Hicham demeurant 17, rue Arnauguillem, 31560 NAILLOUX ,

Vu l'objet de la déclaration :

- Pour la construction d'une maison individuelle,
- Sur un terrain situé 2 bis, rue Jean Jaurès, 31560 NAILLOUX,

Vu le Code de l'Urbanisme,
Vu le code des relations entre le public et l'administration,
Vu la loi du 31 décembre 1913 modifiée, complétée par la loi du 25 février 1943 sur les monuments historiques et la loi du 2 mai 1930 relative à la protection des monuments naturels et des sites,
Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 29/12/2004, révisé le 25/03/2010, modifié en dernière date le 28/09/2017 et révisé le 11/07/2024,
Vu l'avis favorable avec prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France émis en date du 23/01/2025,
Vu l'avis favorable du service consulté ' SDEHG ' émis le 02/12/2024,
Vu l'avis favorable du service consulté ' SPEHA ' émis le 03/01/2025,
Vu l'avis favorable du service consulté ' RESEAU31 ' émis le 24/02/2025,

Considérant qu'au terme de l'article R425-1 du code de l'urbanisme, lorsque le projet est situé dans les abords des monuments historiques, le permis de construire 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 assorti de prescriptions motivées,
Considérant que le projet est situé dans les abords des monuments historiques : Maison du XVIIIème siècle : Foyer Saint-Martin,
Considérant que dans son avis du 23 janvier 2025, l'Architecte des Bâtiments de France a donné son accord assorti de prescriptions qui doivent être respectées,
Considérant les dispositions générales, « effets du PLU » paragraphe « adaptations mineures » du règlement du Plan Local d'Urbanisme qui précise que les dispositions du règlement de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures et qu'il s'agit d'adaptations rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes,

Considérant que l'article 1.4 "Implantation par rapport aux limites séparatives" de la zone U2 du règlement du Plan Local d'Urbanisme prévoit que "à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit au moins être égale à la moitié de la hauteur totale de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 m (le recul doit être supérieur ou égal à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres)",
Considérant que la hauteur sous sablières de la construction en R+1 du côté de la limite séparative côté EST, est de 6,30 mètres,
Considérant qu'en application de l'article 1.4, l'étage devrait être situé à une distance de h/2 soit 3,15 mètres de cette limite séparative,
Considérant que la configuration de la parcelle de part sa taille et sa forme amène à contrevenir aux dispositions susvisées,
Considérant que l'implantation à 3.07 mètres de distance de la limite séparative de la construction est légèrement inférieure à la distance prévue par l'article susvisé (8 cm) mais reste supérieure au minimum de 3 mètres imposé par le même article,
Considérant qu'une adaptation mineure est justifiée de par la configuration de la parcelle,
Considérant l'objet de la demande,
Considérant que le projet se trouve en zone U2 du Plan Local d'Urbanisme,

**ARRETE**

**Article 1 :**
Le permis de construire pour une maison individuelle est accordé sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées aux articles suivants.

**Article 2 :**
**Prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France :**

- La couverture sera réalisée en tuiles canal ou tuiles à emboîtement de fort galbe (type DC12) de teinte rouge brun nuancé.
- Le faîtage sera scellé au mortier de chaux. Pas de faîtage à sec.
- Les rives seront bâties en tuiles et scellées au mortier. L'utilisation de tuiles à rabat est proscrite.
- Les gouttières et descentes d'eau pluviale seront en zinc naturel.
- La teinte de l'enduit sera choisie dans la palette des teintes Midi Toulousain établie par le service. Pas de blanc.
- L'ensemble des menuiseries (porte, fenêtres, volets) seront réalisées en bois ou en métal peint. Le PVC est strictement proscrit.

Le 26 Février 2025
Par délégation du maire, l'adjoint délégué à l'urbanisme
Pierre MARTY

MAIRIE de NAILLOUX
31560 (H.G)

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 premiers et troisièmes 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.