



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-097**

Transmis au préfet le 27/03/2025

Affiché en mairie le 27/03/2025

Dossier N° : CU 031 396 25 N 0011

Objet : **CERTIFICAT D'URBANISME
OPERATIONNEL POUR LA CONSTRUCTION
D'UNE MAISON INDIVIDUELLE (parcelle
A1198)**

Déposé le : **28/01/2025**

Par : Monsieur VIEU Gilbert
148, route de Saulou
31340 VILLEMUR SUR TARN

Sur un terrain sis à :
Chemin de Malo Mort
31560 NAILLOUX

Parcelle : ZD0028 - A01198

CERTIFICAT D'URBANISME OPERATIONNEL

Délivré par le Maire au nom de la commune

Objet du dossier : certificat d'urbanisme opérationnel pour la construction d'une maison individuelle,
Superficie : 1565 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 chemin de Malo Mort, à NAILLOUX 31560 (cadastré ZD0028 et A01198), présentée le 28/01/2025 par Monsieur VIEU Gilbert demeurant 148, route de Saulou, 31340 VILLEMUR SUR TARN, et enregistrée par la mairie de Nailloux sous le numéro CU 031 396 25 N0011 ;

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

Vu l'avis défavorable du service consulté ' SDEHG ' émis le 05/02/2025,

Vu l'avis favorable avec prescriptions du service consulté ' SPEHA ' émis le 01/03/2025,

Vu l'absence d'avis du service consulté ' RESEAU31',

Considérant l'article 2.2 « Electricité » du paragraphe II « Desserte par les réseaux » de la sous-section 3 du règlement de la zone U2 du Plan Local d'Urbanisme qui précise que toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en électricité doit être raccordée au réseau collectif de distribution par une ligne électrique de capacité suffisante ;

Considérant que le réseau de distribution d'électricité le plus proche est situé à 55 mètres et que le raccordement est à la charge du pétitionnaire ;

Considérant que, si le raccordement au réseau d'eau potable se fait chemin Carriero Berdo, le projet nécessite une extension de ce réseau sur le domaine public ;

Considérant qu'en application de l'article L.111-11 du Code de l'Urbanisme, la commune n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai ces travaux peuvent être exécutés par le concessionnaire compétent,

Considérant que le projet nécessitera une servitude de réseaux que le raccordement soit fait chemin de Carriero Berdo ou rue Jules Ferry ;

Considérant que Réseau31 ne peut donner d'avis en l'absence d'une servitude ;
Considérant que l'article 1 « destinations et sous destination » de la sous-section 1 de la zone A du Plan Local d'Urbanisme, interdit la construction de nouvelles habitations hors celles nécessaires à l'activité agricole ;
Considérant que le projet se situe en zone U2 du Plan Local d'Urbanisme ;
Considérant que la demande porte sur un certificat d'urbanisme opérationnel pour la construction d'une maison individuelle ;

ARRETE

Article UN :

Le terrain objet de la demande ne peut pas être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée.

Article DEUX :

Toute construction sera implantée en zone U2.

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 une commune dotée d'un 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.

Le terrain est situé dans :

- les zones U2 et A 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 ou au bénéfice de la commune de Nailloux.

Article CINQ

La situation des équipements est la suivante :

- Eau potable :

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

Le réseau public d'eau est situé rue Jules Ferry ou chemin de la Carriero Berdo.

Le raccordement par le chemin de la Carriero Berdo nécessite une extension du réseau.

Les deux côtés nécessitent la mise en place d'une servitude.

- Electricité :

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

Le réseau public d'électricité est situé à 55 mètres.

L'extension du réseau public n'est pas prévue.

La construction sera subordonnée à un raccordement individuel. Ce raccordement sera financé avec l'accord du demandeur dans les conditions mentionnées à l'article L. 332-15 du code de l'urbanisme.

- Assainissement :

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

- Voirie :

Terrain desservi	Capacité suffisante	Sera desservi par	Date de desserte
Privée			

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^oc) et L. 332-8 du code de l'urbanisme.

Participations préalablement instaurées par délibération

Néant

Le 26 Mars 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.