



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-031**

Transmis au préfet le 15/02/2024

Affiché en mairie le 15/02/2024

Dossier N° : **PA 031 396 23 N 0010**

Objet : LA CREATION D'UN LOTISSEMENT DE 21 LOTS A BATIR A DESTINATION D'HABITATION ET D'ACTIVITE COMPATIBLE AVEC L'HABITATION

Déposé le : **30/11/2023**

Par : CEMA PROMOTIONS  
Monsieur MARAUX Cyrille  
204, rue Gaston Doumergue  
31170 TOURNEFEUILLE

Sur un terrain sis à :  
chemin de Bellecoste  
31560 NAILLOUX

Parcelle : C00422 - C00423 - C00424 - C00425 -  
C00426 - C00427 - C00430 - C00703

Surface de plancher : 0 m<sup>2</sup>

#### ARRETE

#### ACCORDANT UN 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 30/11/2023 par CEMA PROMOTIONS représenté par Monsieur Cyrille MARAUX demeurant 204, rue Gaston Doumergue, 31170 TOURNEFEUILLE,

Vu l'objet de la déclaration :

- Pour la création d'un lotissement de 21 lots à bâtir à destination d'habitation et d'activité compatible avec l'habitation,
- Sur un terrain situé chemin de Bellecoste, 31560 NAILLOUX,

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu le code des relations entre 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 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 service consulté du SDEHG émis le 01/12/2023,

Vu l'avis favorable du service consulté du SDIS 31 émis le 18/01/2024,

Vu l'avis favorable du service consulté du SPEHA émis le 05/01/2024,

Vu l'avis favorable avec prescriptions du service consulté de RESEAU31 émis le 26/01/2024,

Vu l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France émis le 14/12/2023

Vu l'avis favorable avec prescriptions du service de la voirie intercommunale de la Communauté de Communes Terres du Lauragais émis le 22/01/2024,

Vu l'absence d'avis du service des ordures ménagères intercommunales de la Communauté de Communes Terres du Lauragais,

Considérant que le projet objet de la demande consiste en la création d'un lotissement de 21 lots à bâtir sur un ensemble de parcelles d'une superficie de 13 091 m<sup>2</sup>, cadastrées sections C n°422, C n°423, C n°424, C n°425, C n°426, C n°427, C n°430p et C n°703, situées sur le territoire de la Commune de Nailloux,  
Considérant que le projet se situe en zone U2 du Plan Local d'Urbanisme,  
Considérant que le projet est situé dans les abords des monuments historiques : Eglise : clocher, Maison du XVIIIème siècle : Foyer Saint Martin,

## **ARRETE**

### **Article 1 : DECISION**

Le permis d'aménager est accordé pour la réalisation de l'opération susvisée sur une propriété foncière cadastrées sections C n°422, C n°423, C n°424, C n°425, C n°426, C n°427, C n°430p et C n°703 pour :

- 21 lots à bâtir et deux voies de desserte (une rue et une impasse), dont l'entrée et la sortie se feront sur le chemin de Bellecoste,

Les 21 lots sont destinés à la construction de bâtiments à usage d'habitation (maison individuelle) et activité compatible avec l'habitation.

La surface de plancher maximale de l'opération autorisée dans l'ensemble du lotissement est fixée à 5318 m<sup>2</sup> (cinq mille trois cent dix-huit mètres carré).

La répartition de la surface de plancher constructible sera déterminée par lots, au moment de la conclusion de l'acte de vente, par le lotisseur qui devra remettre à chaque acquéreur un certificat indiquant ladite surface attribuée sur le lot (Article R 442-11 du code de l'urbanisme).

### **Article 2 : CONDITIONS DE REALISATION DES TRAVAUX ET PRESCRIPTIONS**

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.

La réalisation du lotissement devra être conforme aux dispositions définies dans les plans et les programmes des travaux. Tous les déplacements ou enfouissements de réseaux nécessaires à l'opération seront à la charge du lotisseur.

L'aménageur prendra en compte les prescriptions techniques des différents services consultés (cf. avis joints au permis d'aménager).

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

### **Article 3 : CESSION DES LOTS ET EDIFICATION DES CONSTRUCTIONS**

Conformément aux articles L 442-4 à L 442-8 du code de l'urbanisme, la cession des lots ne peut être effectuée qu'après l'accomplissement des formalités prévues aux articles R 442-12 à R 442-18 du code de l'urbanisme.

Les permis de construire des bâtiments à édifier sur les lots pourront être délivrés :

- Soit 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.

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.

- Soit, dans l'hypothèse où une autorisation de vente des lots par anticipation aurait été ultérieurement délivrée, à compter de la production par le lotisseur, à l'appui de chaque demande de permis de construire d'un certificat attestant l'achèvement des équipements desservant le lot concerné.

#### **Article 4 : REGLES PROPRES AU LOTISSEMENT**

Les constructions devront respecter les dispositions d'urbanisme en vigueur de la zone U2 du document d'urbanisme en vigueur, et se conformer à toutes celles contenues dans les documents annexés au présent arrêté et notamment au règlement du lotissement.

Toutefois, en application des dispositions de l'article L 442-14 du code de l'urbanisme, dans un délai de 5 ans à compter de l'achèvement du lotissement, un permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation du lotissement.

Le 14 Février 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 : La rétrocession du lotissement sera soumise à un accord du conseil municipal.

***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.

Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- Dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaire(s) du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.
- Dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaires du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

- **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,