

REPUBLIQUE FRANCAISE

Commune de VERNAJOUL

Dossier n°CU00932924A0003

Date de dépôt : 08/03/2024

Demandeur : Monsieur ROUCH Paul

Pour Création d'un lotissement de résidences d'habitation.

Adresse terrain : CAMP DE LA GLEIZE DE DIJOU à VERNAJOUL (09000)

CERTIFICAT d'URBANISME OPERATIONNEL
délivré au nom de la commune
Opération NON réalisable

Le Maire de VERNAJOUL,

Vu la demande de certificat d'urbanisme opérationnel présentée le 08/03/2024 par Monsieur ROUCH Paul, demeurant 19 avenue de Foix à VERNAJOUL (09000), en vue d'obtenir un 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
- cadastré 0A-1256 (12987 m²)
- situé CAMP DE LA GLEIZE DE DIJOU à VERNAJOUL (09000)

et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en la création d'un lotissement de résidences d'habitation ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants,

Vu l'état des équipements desservant le terrain décrit ci-après ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la Commune approuvé le 26/07/2012 et modifié le 26/01/2017 et notamment la zone AU0, la zone Na et la zone UA ;

Vu les dispositions d'urbanisme spécifiques aux zones de montagne ;

Vu le Plan de Prévention des Risques Naturels approuvé le 22/07/2004 et notamment la zone blanche et la zone rouge : 15 ;

Vu l'avis de la Direction Départementale des Territoires – Service Environnement Risques – Unité Eau en date du 19/04/2024, précisant que le projet est soumis à la loi sur l'eau (régime déclaration) ;

Vu l'avis de la Direction des Routes Départementales - District Foix Haute-Ariège en date du 11/03/2024 ;

Considérant l'article N1 du Plan Local d'Urbanisme qui stipule que sont interdites toutes constructions et installations, à l'exception de celles destinées à l'exploitation forestière et celles mentionnées à l'article N2 du Plan Local d'Urbanisme ;

Considérant que le projet porte sur la création d'un lotissement de résidences d'habitation et que celui-ci n'est pas une exception mentionnée dans l'article N2 ; Considérant que le terrain est situé en partie en zone Na du Plan Local d'Urbanisme et qu'il n'est pas mentionné dans la présente demande la localisation approximative de l'opération projetée ;

Considérant l'article AU0-1 du Plan Local d'Urbanisme qui stipule que tant que la modification ou la révision du Plan Local d'Urbanisme nécessaire à l'ouverture à l'urbanisation de la zone ne sera pas réalisée, sont interdites toutes les occupations et utilisation du sol, exceptés : les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ; les exhaussements et affouillements du sol ; l'extension mesurée des constructions existantes et leurs annexes ;

Considérant que le projet porte sur la création d'un lotissement de résidences d'habitation, dont le terrain est majoritairement situé en zone AU0 du Plan Local d'Urbanisme et qu'il n'est pas mentionné dans la présente demande la localisation approximative de l'opération projetée ;

Considérant que toute la zone UA du terrain objet du projet est grevé par l'Emplacement Réservé n°2 : Aménagement d'un centre multiservice et de ses abords au bénéfice de la commune ;

Considérant que le projet porte sur la création d'un lotissement de résidences d'habitation situé en partie dans la zone UA du terrain objet du projet qui est entièrement grevé par l'Emplacement Réservé n°2 et qu'il n'est pas mentionné dans la présente demande la localisation approximative de l'opération projetée ;

CERTIFIE

Article 1

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

Le pétitionnaire est informé qu'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) est en cours d'élaboration. En conséquence, toute demande de déclaration préalable ou de permis pourrait se voir opposer un sursis à statuer (articles L.424-1 et L.153-11 du Code de l'Urbanisme, ainsi que la loi n° 2023-630 du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux).

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 suivant 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 2

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) susvisé.

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables : L.111-6 à L.111-10, R111-2, R.111-4, R.111-26 et R.111-27.

Zone(s) du règlement :

- **Zone UA** : zone urbaine regroupant les quartiers d'urbanisation ancienne de la commune, correspondant au secteur urbanisé au noyau ancien du village de Vernajoul, à vocation principale d'habitat, d'activités artisanales et commerciales et d'équipements publics.
- **Zone AU0** : zone à vocation principale d'habitat, d'hébergement touristique et d'activités artisanales et commerciales, est destinée à être urbanisée à plus long terme. L'ouverture à l'urbanisation nécessite une modification ou une révision du PLU.
- **Zone Na** : zone correspondant aux espaces à dominante naturelle du territoire communal, composés principalement de formations boisées et de prairies. Le secteur Na délimitée afin de protéger les abords de l'Eglise.

Article 3

Le terrain est grevé des servitudes d'utilité publique suivantes :

- AS1 : périmètre de protection éloignée - ARIEGE FAURE-JEAN.
- AC1 - Périmètre Monument historique : Eglise ; inscription le 19/03/1979.
- Le terrain est situé en zone blanche et en zone rouge : 15 (Glissement de terrain – Aléa Moyen) du Plan de Prévention des Risques (P.P.R).

Autres informations, le terrain est concerné par :

- Emplacement réservé ER_02 (L151-41 1° à 3° ; R151-48 2°, R151-50 1°,R151-34 4°,R151-43 3°) : Aménagement d'un centre multiservice et de ses abords au bénéfice de la commune.
- Emplacement réservé ER_03 (L151-41 1° à 3° ; R151-48 2°, R151-50 1°,R151-34 4°,R151-43 3°) : Aménagement d'un carrefour au bénéfice de la commune.
- Un aléa retrait-gonflement argile : 1.
- Un aléa retrait-gonflement argile : 2.
- Bordure de RD n°1 classée en catégorie 3.
- Commune soumise à la loi montagne.
- Des Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) : zone tampon 200m.

Article 4

Le terrain est situé à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique un droit de préemption urbain par délibération du 26/07/2012 (Commune) et du 22/09/2021 (CAPFV) au bénéfice de la commune.

Article 5

L'état des équipements publics existants ou prévus est le suivant :

Équipement	Terrain desservi	Gestionnaire du réseau	Observations
Eau potable	OUI	SMDEA	Branchement général possible à la charge du bénéficiaire. Voir avis du SMDEA en date du 11/03/2024.
Électricité	OUI	SDE09	Equipements propres à la charge du bénéficiaire.
Assainissement	OUI	SMDEA	Branchement général possible à la charge du bénéficiaire. Voir avis du SMDEA en date du 11/03/2024.
Défense incendie	OUI	Commune	PEI à environ 80m avec un débit/volume de 72m3/h.
Voirie	OUI	Département/Commune	Création de l'accès possible uniquement par la voie communale, après obtention d'une permission de voirie et à la charge du bénéficiaire. Aucun accès à la Roue Départementale n°1 ne sera autorisé. Conformément au règlement départemental de voirie (article R29 et R30), le rejet des eaux pluviales et le rejet des eaux usées ou insalubres ne peut se faire directement sur le domaine public. routier départemental

Article 6

Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable :

TA Communale	Taux = 2.5 %
TA Départementale	Taux = 2 %
Taxe d'Archéologie Préventive	Taux = 0.40 %

Article 7

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 :

.- Participation pour voirie et réseaux (PVR) pour les secteurs encore couverts.

Article 8

La présente demande de CUb est refusée, mais elle vaut obtention d'un CUa (certificat d'urbanisme d'information) dont la durée de validité (18 mois) court à compter du 08/05/2024 ou de la date de la signature si celle-ci est antérieure.

Fait à VERNAJOUL, le 16/05/2024
Le Maire,
FERRE Jean-Paul
POUR LE MAIRE,
L'Adjoint Délégué,
C. MARTY



Observations :

La commune de VERNAJOUL étant classée en zone 3 de sismicité, en application des décrets 210-1254 et 2010-1255 du 22 octobre 2010 complétés par l'arrêté du 22 octobre 2010, toute construction envisagée sur le terrain devra satisfaire à la réglementation en vigueur.

Dans le cadre de son projet, le futur constructeur pourra bénéficier des conseils gratuits de professionnels :

- Une assistance architecturale dispensée par des architectes consultants du CAUE (05.34.09.78.30, www.caueariede.org) ;
- Des conseils personnalisés sur la maîtrise de l'énergie et la promotion des énergies renouvelables auprès du conseiller de l'Espace Info Énergie de l'Agence Locale de l'Énergie du Département de l'Ariège "ALEDA" (05.34.14.63.81, www.aleda09.fr) ;
- Des conseils de la Fondation Patrimoine pour l'aide à la conservation, restauration et valorisation du patrimoine bâti. Vous pouvez faire une demande d'aide fiscale de l'Etat par le label de la Fondation Patrimoine (05 67 11 65 45, www.fondation-patrimoine.org)

Date d'affichage en Mairie de l'avis de dépôt de la demande : 08/03/2024

Date d'affichage en Mairie de l'arrêté : 16/05/2024

Date de transmission à la Préfecture de l'arrêté : 17/05/2024

La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales

Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'État. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite). Le tribunal administratif peut être saisi au moyen de l'application informatique télérecours citoyen accessible par le biais du site www.telerecours.fr

-Durée de validité : 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 au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

-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. 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 vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

