remis en main propre le 26/02/2024.

REPUBLIQUE FRANCAISE	Dossier n° PC00932923A0005
Commune de VERNAJOUL	Date de dépôt : 13/11/2023 Demandeur : **Monsieur ROUCH Alexandre** Pour : construction d'une maison individuelle avec garage clos et couvert Adresse terrain : 3 chemin du Bout des Vignes 09000 VERNAJOUL

ARRÊTE N° 2024/19
accordant avec prescriptions un permis de construire
au nom de la commune de VERNAJOUL

Le Maire de VERNAJOUL,

Vu la demande de permis de construire présentée le 13/11/2023 par Monsieur ROUCH Alexandre, demeurant 7 chemin du Cap des Ors 09000 VERNAJOUL ;

Vu l'objet de la demande :
- Pour : construction d'une maison individuelle avec garage clos et couvert,
- Sur un terrain situé 3 chemin du Bout des Vignes 09000 VERNAJOUL, terrain cadastré 0A-0724 (1895 m²),
- Pour la création d'une surface de plancher de 137 m², et la création d'un garage de 42.70 m² de surface taxable ;

Vu le Code de l'Urbanisme,
Vu le Plan Local d'Urbanisme de la Commune approuvé le 26/07/2012 et modifié le 26/01/2017 et notamment la zone UB ;
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 les zones Blanche et Rouge : 15 (projet en zone blanche) ;

Vu la complétude du dossier en date du 08/12/2023 ;
Vu l'état des équipements desservant le terrain, détaillé ci-après ;
Vu le permis d'aménager n° PA00932923A0002 et sa déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) pour la totalité des travaux en date du 08/12/2023 ;

Vu l'avis CONFORME FAVORABLE avec prescription de Madame l'Architecte des Bâtiments de France en date du 18/12/2023 ;

Vu l'attestation de la prise en compte de la règlementation environnementale en date du 27/06/2023 ;
Vu le certificat du lotisseur indiquant la surface de plancher attribuée au lot, à savoir 200 m², en date du 04/12/2023 ;

Considérant qu'aux termes de l'article R.425-1 du Code de l'Urbanisme "lorsque le projet est situé dans le périmètre délimité des abords d'un édifice classé ou inscrit au titre des monuments historiques, le permis de construire, le permis d'aménager, le permis de démolir ou la décision prise sur la déclaration préalable tient lieu de l'autorisation prévue à l'article L.621-31 du Code du Patrimoine dès lors que la décision a fait l'objet de l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF)" ;

Considérant que le projet est situé dans le périmètre délimité des abords de monuments historiques, qu'en l'état il est de nature à porter atteinte à ce monument historique, mais qu'il peut y être remédié selon Madame l'Architecte des Bâtiments de France avec le respect des prescriptions décrites à l'article 2 ;

ARRÊTE

Article 1

Le permis de construire est **ACCORDE** sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées à l'article 2.

Article 2

Le projet se situe aux abords de l'église de Vernajoul, édifice inscrit au titre des monuments historiques. Son environnement paysager de grande qualité offre des vues ouvertes vers le monument ; Il est composé de bâti traditionnel, de constructions plus récentes de type maison individuelle de volume simple reprenant les codes de la typologie locale et de constructions à usage agricole.

Afin de conserver l'esprit des lieux et permettre à ce projet une bonne intégration à son environnement patrimonial, l'ensemble des points suivants doit être respecté :

- Le revêtement de sol des circulations automobiles sera de type « mélange terre-pierre » afin de conserver les propriétés d'infiltration es eaux de pluies dans le sol. Les revêtements béton ou enrobé sont proscrits, sauf pour la rampe d'accès sur la rue.

Fait à VERNAJOUL, le 26 FEV. 2024
Le Maire,
(Nom, Prénom)

Le Maire,
Jean-Paul FERRÉ
POUR LE MAIRE
L'Adjoint Délégué
C. MARTY

MAIRIE DE VERNAJOUL 09000 (Ariège)

Équipement	Terrain desservi	Date de l'avis	Gestionnaire du réseau	Observations
Eau potable	OUI	23/11/2023	SMDEA	Branchement possible à la charge du bénéficiaire
Électricité	OUI	29/11/2023	SDE09	Branchement possible à la charge du bénéficiaire, dans la limite de 12 kW
Assainissement	OUI	23/11/2023	SMDEA	Branchement possible à la charge du bénéficiaire
Eaux pluviales	NON	20/11/2023	Commune	Le projet prévoit l'infiltration des eaux pluviales
Défense incendie	OUI	20/11/2023	Commune	PEI à environ 180 m avec un débit/volume de 87 m3/h
Voirie	OUI	20/11/2023	Commune	Création de l'accès possible après obtention d'une permission de voirie et à la charge du bénéficiaire.

Observations de Madame l'Architecte des Bâtiments de France :
Le projet ne prévoit pas de clôture, ni portail, ni portillon. Dans le cas d'un projet ultérieur, il conviendra de déposer une demande d'autorisation qui respectera les orientations suivantes :
Les clôtures sont la première représentation de l'habitation sur la rue, elles ont un impact visuel fort sur l'espace urbain. Elles délimitent l'espace privé de l'espace public et participent pleinement à l'ambiance de la rue ou du chemin, elles permettent l'intégration en créant un lien qui unit la maison à son environnement proche. Une clôture doit préserver une harmonie, une cohérence, un aspect unitaire à l'ensemble d'un quartier.

Observations :

- Si vous souhaitez vous opposer aux prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France, vous êtes soumis à un recours administratif préalable obligatoire : vous devez former votre recours dans un délai de deux mois à compter de la notification de la présente décision auprès du Préfet de Région.

- Liste des attestations obligatoires à déposer avec la DAACT :
  - Attestation environnementale
  - Attestation risque retrait-gonflement des argiles

- Le terrain est concerné par un **Plan de Prévention des Risques** :
  - Le terrain étant classé en **zone blanche** du Plan de Prévention des Risques, les mesures de prévention énoncées au titre des zones non directement exposées aux risques naturels prévisibles sont applicables.

- Le terrain étant classé en **zone d'aléa moyen de retrait-gonflement des sols argileux**, en application des arrêtés du 22/07/2020 concernant les mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux, toute construction envisagée sur le terrain devra satisfaire à la réglementation en vigueur. À ce titre, vous ne pouvez pas installer de puits d'infiltration à moins de 10 m d'une construction.

- La commune de VERNAJOUL étant classée en zone 3 de **sismicité**, en application des décrets 2010-1254 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.

- Par ailleurs, le terrain est concerné par : AS1: périmètre de protection éloignée - ARIEGE FAURE-JEAN, AC1 - Périmètre Monument historique: Eglise ; inscription le 19/03/1979, Zone blanche, Zone rouge : 15, Aléa retrait-gonflement argile: 1, Aléa retrait-gonflement argile: 2, Aléa sismicité: 3, Commune soumise à la loi montagne, Obligations Légales de Débroussaillement (OLD): zone tampon 200m, périmètre de droit de préemption urbain

Date d'affichage en Mairie de l'avis de dépôt de la demande : 13 NOV. 2023
Date d'affichage en Mairie de l'arrêté : 26 FEV. 2024
Date de transmission à la Préfecture de l'arrêté : 26 FEV. 2024

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.

Le (ou les) demandeur 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'Etat. 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 télé recours citoyen accessible par le biais du site www.telerecours.fr

Durée de validité du permis : Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de **trois ans** à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité du permis est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Conformément aux articles R.424-21 et R.424-22, l'autorisation peut être prorogée pour une année si les prescriptions d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Dans ce cas la demande de prorogation est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) bénéficiaire du permis / de la déclaration préalable peut commencer les travaux après avoir :

- adressé au Maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n°13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet www.service-public.fr.
- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, et pendant au minimum **2 mois**, un panneau visible et lisible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19, est disponible à la mairie, sur le site internet www.service-public.fr, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux).

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) bénéficiaires 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) bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

Les obligations du (ou des) bénéficiaire de l'autorisation : Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.