

REPUBLIQUE FRANCAISE

COMMUNE de NAJAC

CERTIFICAT D'URBANISME
OPERATIONNEL

Délivré au nom de la commune par le maire

N° de dossier
CU 012 167 25 40004

CADRE 1 : IDENTIFICATION	
LOCALISATION DU TERRAIN <u>Adresse :</u> <u>Cadastre :</u> (numéros de sections et parcelles):	Picaussel - Mazerolles 12270 NAJAC W 488
DEMANDEUR DU CERTIFICAT : <u>Identité :</u> (Nom et prénom ou, pour une personne morale, raison sociale) <u>Adresse :</u>	Madame ARDOUREL JEANNE PICAUSSEL - MAZEROLLES 12270 NAJAC

CADRE 2 : OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME en date du : 30/01/2025 (ne concerne que les cases cochées ci-dessous)
☐ - Demande formulée en vue de connaître les dispositions d'urbanisme et les limitations administratives au droit de propriété et le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain ainsi que l'état des équipements publics existants ou prévus. (Art. L.410-1.1 ^{er} alinéa du code de l'urbanisme) ☒ - Demande précisant l'opération projetée. Dans ce cas, rappel des caractéristiques de l'opération projetée, c'est à dire, s'il y a lieu, la destination et la nature des bâtiments projetés (art. L.410-1.2 ^{ème} alinéa du code de l'urbanisme). <u>Nature de l'opération :</u> Changement de destination de 2 granges en habitation.

CADRE 3 : NATURE ET CONTENU DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN
- Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Najac soumis au régime juridique des plans locaux d'urbanisme : Approuvé le 19/01/2015, <i>Situation : Zone Ncd</i> L'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) sur le territoire de la Communauté de Communes « Ouest Aveyron Communauté » a été prescrite par délibération du 30 novembre 2017. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) a été débattu en Conseil Communautaire le 21 octobre 2021. Conformément aux articles L 424-1, L 153-11 et L 410-1 du code de l'urbanisme, un sursis à statuer pourrait, à la date de certificat d'urbanisme tacite, être opposé à toute demande future d'autorisation du droit des sols concernant les travaux, constructions ou installations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan. A la date de certificat d'urbanisme tacite, les travaux sur l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal sont suffisamment avancés, les règlements écrit et graphique arrêtés prévoient que la/les parcelles sus-mentionnées seront classées en <u>zone A (Agricole)</u> du PLUi. Les constructions ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou rendre plus onéreuse l'exécution du PLUi pourraient se voir opposer un sursis à statuer ou refuser.

CADRE 4 : NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN

- Servitude de réciprocité en matière de distances d'éloignement à l'égard de bâtiments agricoles.

INFORMATIONS DIVERSES :

- Le terrain est susceptible d'être concerné par l'arrêté préfectoral N° 2003-164-12 daté du 13 juin 2003 relatif à la contamination par les termites.
- Le terrain est susceptible d'être concerné par l'arrêté préfectoral N° 2002-301-3 daté du 28 octobre 2002 relatif au risque d'exposition au plomb.
- Le terrain est concerné par l'arrêté préfectoral n° 2011-063-0006 du 4 mars 2011 relatif au risque sismique.
- Toute division de parcelle nécessite le dépôt d'une autorisation d'urbanisme : Déclaration Préalable ou Permis d'Aménager.
- **Le terrain est exposé au risque faible du phénomène de retrait-gonflement des sols argileux.**
- **Depuis le 1er octobre 2020, en cas de vente d'un terrain non bâti constructible, une étude géotechnique préalable (étude de sol) est susceptible d'être exigée. Elle est également obligatoire pour la conclusion de tout contrat ayant pour objet des travaux de construction d'un ou plusieurs immeubles à usage d'habitation (art. L. 112-21 et L.112-22 du Code de la Construction et de l'Habitation).**

CADRE 5: DROIT DE PREEMPTION**Le terrain n'est pas soumis au droit de préemption urbain (D.P.U.).**

Lorsque, lors de la délivrance du présent certificat, le droit de préemption n'est pas institué il peut l'être ultérieurement et s'appliquer au terrain y compris dans le délai de validité de ce certificat d'urbanisme.

CADRE 6 bis : BENEFICIAIRE DU DROIT

Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption. Elle comportera l'indication du prix et les conditions de la vente projetée.

SANCTION : nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.

CADRE 6 : REGIME DES TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Articles L.332-6 et suivants du code de l'urbanisme

TAXES	Les contributions cochées ci-dessous seront assises et liquidées après la délivrance d'un permis de construire, d'une autorisation d'aménager un terrain destiné à l'accueil d'habitations légères de loisir ou un terrain de camping et en cas de non-opposition à une déclaration de travaux.
☒ Taxe d'aménagement : Communale Taux : 1 % Départementale Taux : 1,5%	
☒ Redevance d'archéologie préventive Taux : 0,40 % (lorsque les fouilles seront prescrites en application de l'article 2 de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001, relative à l'archéologie préventive.)	
☐ Versement pour dépassement du plafond légal de densité.	
PARTICIPATIONS	Les contributions cochées ci-dessous pourront être prescrites : • par un permis de construire, une autorisation d'aménager un terrain de camping et en cas de non opposition à une déclaration de travaux. • par une autorisation de lotir, un arrêté approuvant le plan de remembrement d'une association foncière urbaine ou une autorisation d'aménager un terrain destiné à l'accueil d'habitations légères de loisir, sous la forme de la participation forfaitaire définie par l'article L. 332-12.
Participations exigibles sans procédure de délibération préalable.	
☒ Participations pour équipements publics exceptionnels (article L.332-8).	

CADRE 7 : EQUIPEMENTS PUBLICS

RESEAUX	CAPACITE	DESSERTE	OBSERVATIONS
Voie(s) publique(s)	Oui		
Eau potable	Oui		Situé à 80 m de la parcelle du projet, raccordement à la charge du pétitionnaire.
Assainissement	Non		Se rapprocher du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif)
Electricité	Oui		

CADRE 8 : OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Le terrain est situé en zone Ncd du plan local d'urbanisme de la commune de Najac.

Les dispositions du règlement de la zone Ncd du Plan Local d'Urbanisme devront être strictement respectées.

L'accès sera adapté à l'opération et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, il n'y aura aucun stationnement sur le domaine public.

L'avis, ci-joint, du Syndicat Mixte des Eaux LEVEZOU SEGALA indique que le réseau de distribution d'eau potable est à une distance de 80 ml par rapport à la parcelle du projet.

Conformément à l'article L 332-15 du Code de l'urbanisme stipulant que « L'autorisation peut également, avec l'accord du demandeur et dans les conditions définies par l'autorité organisatrice du service public de l'eau ou de l'électricité, prévoir un raccordement aux réseaux d'eau ou d'électricité empruntant, en tout ou partie, des voies ou emprises publiques, sous réserve que ce raccordement n'excède pas cent mètres et que les réseaux correspondants, dimensionnés pour correspondre exclusivement aux besoins du projet, ne soient pas destinés à desservir d'autres constructions existantes ou futures. ».

Le projet pourra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Ce raccordement de 80 ml sera intégralement à la charge du pétitionnaire.

Le projet sera également raccordé au réseau public d'électricité.

De plus, le projet devra être pourvue d'un système autonome d'assainissement, adapté à la nature du sol et conforme à la réglementation en vigueur (se rapprocher du Service Public d'Assainissement Non Collectif - SPANC).

Le traitement et l'infiltration des eaux pluviales s'effectueront obligatoirement sur le terrain et nécessiteront la réalisation des aménagements adéquats.

Le projet ne devra pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, elle présentera une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie du paysage urbain et naturel avoisinant.

Un avis de principe est émis pour la demande susvisée, cependant cette décision ne pourra être pris en compte en cas de division qui remettrait en question la desserte en réseau de la parcelle.

Ces dispositions sont valables à la date de certificat d'urbanisme tacite le 30/03/2025.

Le plan local d'urbanisme intercommunal a été approuvé le 03/07/2025, la/les parcelle(s) sont désormais classée(s) en zone A (Agricole). L'opération est, à ce jour, réalisable sous réserve de l'avis favorable conforme de la CDPENAF, Commission Départementale de la Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers et de l'avis du Président de Ouest Aveyron Communauté ainsi que de la prise en charge intégrale du coût du raccordement des réseaux par le pétitionnaire.

CADRE 9 : POUR LE CAS OU LA DEMANDE PORTE SUR UNE OPERATION DETERMINEE**REPONSE A LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME (Case cochée ci-dessous)**

- ☒ - Le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée, précisée dans la demande de certificat d'urbanisme (article L. 410-1, 2^{ème} alinéa) sous réserve du respect strict des prescriptions et observations énoncées au cadre 8.

NB : Ces dispositions sont valables à la date de certificat d'urbanisme tacite le 30/03/2025.

Le plan local d'urbanisme intercommunal a été approuvé le 03/07/2025, la/les parcelle(s) sont désormais classée(s) en zone A (Agricole). L'opération est, à ce jour, réalisable sous réserve de l'avis favorable conforme de la CDPENAF, Commission Départementale de la Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers et de l'avis du Président de Ouest Aveyron Communauté ainsi que de la prise en charge intégrale du coût du raccordement des réseaux par le pétitionnaire.

CADRE 10 : ACCORDS OU AVIS NECESSAIRES (pour le cas où la demande porte sur une opération déterminée)

Sans objet..

CADRE 11 : FORMALITES ADMINISTRATIVES PREALABLES A L'OPERATION

(pour le cas où la demande porte sur une opération déterminée)

Préalablement à l'édification de construction ou à la réalisation de l'opération projetée, les formalités ci-après devront être accomplies : dépôt d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable.

ATTENTION : Le non-respect de ces formalités ou l'utilisation du sol en méconnaissance des règles indiquées dans le certificat d'urbanisme est passible d'une amende d'un minimum de 1200 EUROS, en application de l'article L.480-4 du code de l'urbanisme. La démolition des ouvrages ou la remise en état des lieux peut être également ordonnée.

La durée de validité du certificat d'urbanisme court à compter du 30/03/2025.

En application de l'article R.410-12 du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme applicables sont celles en vigueur au 30/03/2025.

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété qui étaient applicables au terrain le 30/03/2025, date du certificat d'urbanisme tacite sont mentionnées aux cadres 2 à 8 du présent certificat.

- 9 JUIN 2026

Le 1^{er} Adjoint
Jean-Régis SOUVIGNET



NAJAC, Le

Le Maire

Pierre-Jean BARTHEYE



L'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) sur le territoire de la Communauté de Communes « Ouest Aveyron Communauté » a été prescrite par délibération du 30 novembre 2017.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) a été débattu en Conseil Communautaire le 21 octobre 2021.

Conformément aux articles L 424-1, L 153-11 et L 410-1 du code de l'urbanisme, un sursis à statuer pourrait, à la date de certificat d'urbanisme tacite, être opposé à toute demande future d'autorisation du droit des sols concernant les travaux, constructions ou installations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.

A la date de certificat d'urbanisme tacite, les travaux sur l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal sont suffisamment avancés, les règlements écrit et graphique arrêtés prévoient que la/les parcelles sus-mentionnées seront classées en zone A (Agricole) du PLUi. Les constructions ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou rendre plus onéreuse l'exécution du PLUi pourraient se voir opposer un sursis à statuer ou refuser.

Notifié au pétitionnaire le : - 9 JUIN 2026
Transmis à la Préfecture le : - 9 JUIN 2026

Copie du certificat est adressé au propriétaire du terrain lorsque la demande n'émane ni de lui-même, ni de son mandataire.
Le présent certificat est transmis au représentant de l'Etat dans les conditions prévues aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales.

INFORMATIONS**Article R 410-1 et suivants du Code de l'Urbanisme****DUREE DE VALIDITE**

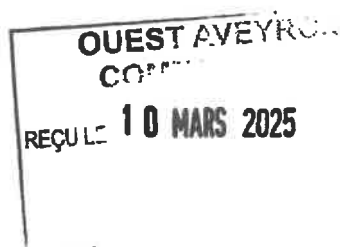
Si la demande formulée en vue de réaliser l'opération projetée sur le terrain, notamment la demande de permis de construire, est déposée dans le délai de 18 mois à compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme et respecte les dispositions d'urbanisme mentionnées par ledit certificat, celles-ci ne peuvent être remises en cause. Il en est de même du régime des taxes et participations d'urbanisme.

Conformément à l'article R*410-18 du code de l'urbanisme, le délai de dix-huit mois prévu au quatrième alinéa de l'article L. 410-1 court à compter de la date d'acquisition du certificat d'urbanisme tacitement obtenu en application des dispositions de l'article R*410-12, nonobstant toute délivrance ultérieure d'un certificat d'urbanisme exprès.

Passé le délai de validité, aucune garantie au maintien des règles d'urbanisme indiquées dans le certificat n'est assurée.



Syndicat
intercommunal
d'Énergies
du Département
de l'Aveyron



Rodez, le 10 mars 2025

COMMUNAUTE DE COMMUNES
OUEST AVEYRON
Bâtiment INTERACTIS
Chemin des treize Pierres
BP 421
12204 VILLEFRANCHE DE ROUERGUE

Objet : Dossier CU 012 167 25 40004

Nos Références : Carto n° 34166

Désignation du terrain : ARDOUREL à Picaussel
NAJAC Parcelle n° W 488

Madame, Monsieur,

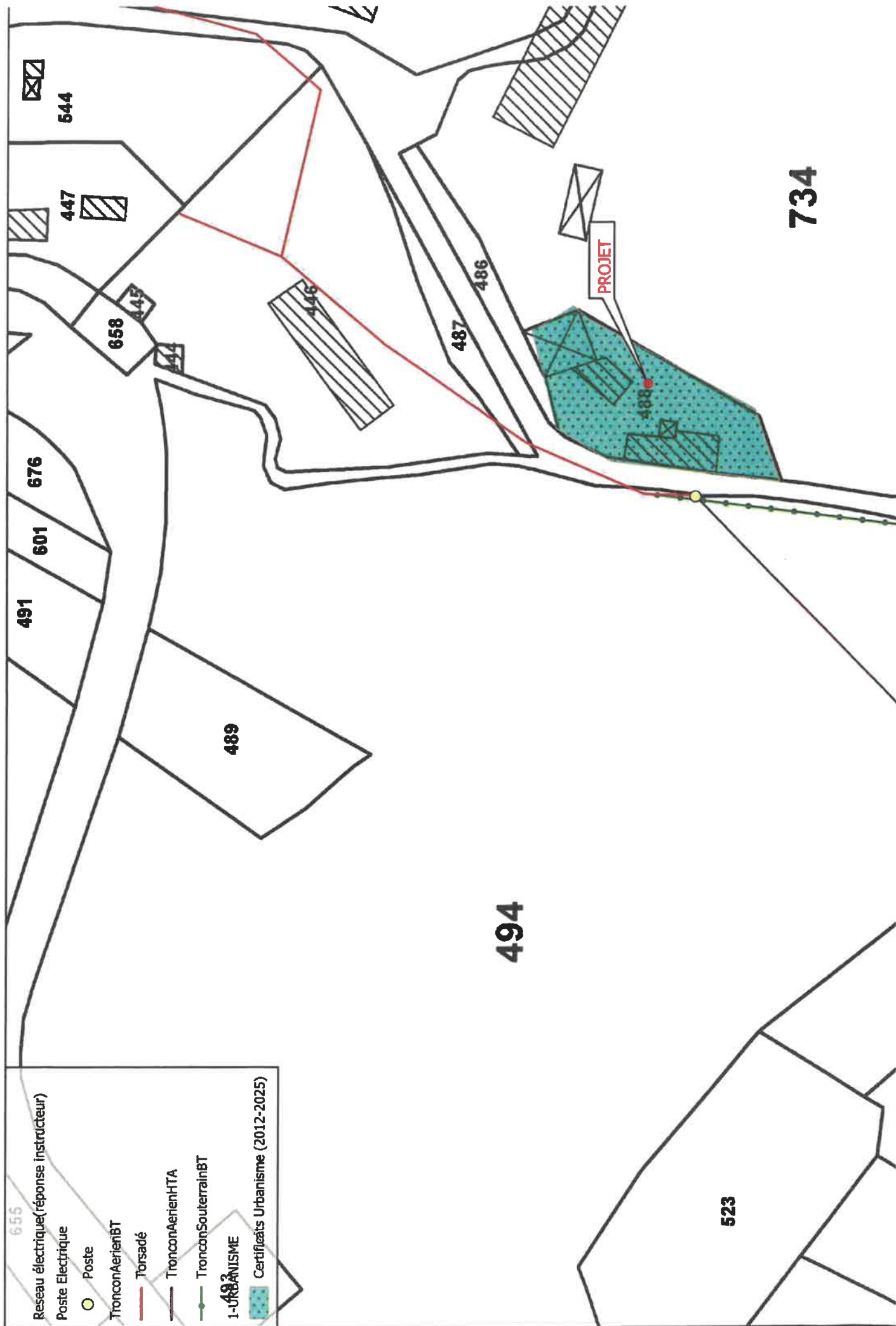
Dans le cadre de l'instruction du **certificat d'urbanisme** cité en objet, je vous informe qu'au vu du découpage tel que notifié sur les pièces jointes de la demande, le réseau électrique est présent au droit de la parcelle W 488. Les immeubles projetés seront raccordés au réseau public d'électricité par des branchements réalisés par les services d'ENEDIS en appelant le **0 970 831 970**.

Toutefois, si la parcelle W 488 venait à être découpée, le SIEDA sera consulté à nouveau via un permis de construire ou d'aménager. Cette demande sera accompagnée d'un plan de découpage avec bornage effectué par un géomètre expert.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.

L'Instructrice,

Caroline Cesson





**CHAMBRE
D'AGRICULTURE**
AVEYRON

Ouest Aveyron Communauté
Bâtiment INTERACTIS
Chemin de Treize Pierres
BP 421
12204 VILLEFRANCHE de Rouergue

à l'attention de

Rodez, le 24 mars 2025

**Pôle Territoires, Politiques
publiques & Formation**
Service Aménagement,
Animation locale & Collectivités
Urbanisme
☎ 05 65 73 78 18

N/Réf : CL.LB

Madame,

Vous nous avez transmis, pour avis, la demande déposée (CU N°167 25 4 0004)

par **Mme ARDOUREL Jeanne**
au lieu-dit «Picaussel»
sur la commune de **NAJAC**

Siège social
Carrefour de l'Agriculture
12026 Rodez cedex 9
Tel : 05 65 73 79 00
Fax : 05 65 73 78 00

Après examen du dossier et des renseignements recueillis, voici les éléments que nous pouvons vous donner :

Antennes régionales

Nord Aveyron (CDANA)
Espalion

Rodez Nord (CDARN)
Onet le Château

Ségala (CDAS)
Baraqueville

Sud Aveyron (CDASA)
Vabres l'Abbaye

Villefrancois (CDAV)
Villefranche de Rouergue

Vallée de l'Aveyron
- Lévézou (CDAVAL)
Laissac

Pôle de formation
Elevage et machinisme
Villefranche de Rouergue

- Le projet concerne le changement de destination de deux granges en habitation.
- Mme ARDOUREL Jeanne est agricultrice au sein du GAEC DE PICAUSSEL qui élève des bovins (bâtiment au n°734), des volailles et engraisse des porcs (bâtiment au n°446).
- Nous n'avons pas d'autres observations à formuler d'un point de vue agricole.

Veillez agréer, Madame, l'expression de nos meilleurs sentiments.

Corinne LABIT

Directrice déléguée

République Française
Établissement public
Loi du 31/01/1924
Siret 181 200 023 00016
APE : 9411Z
www.aveyron.chambagri.fr

Baraqueville, le 3 avril 2025

MONSIEUR LE PRESIDENT
OUEST AVEYRON COMMUNAUTE
SERVICE ADS
BATIMENT INTERACTIS
CHEMIN DE TREIZE PIERRES – BP 421
12204 VILLEFRANCHE DE ROUERQUE CEDEX

REPONSE CONSULTATION URBANISME

Intitulé	Désignation
N° de dossier	CU 012 167 25 40004
Demandeur	ARDOUREL JEANNE
Adresse du projet	PICAUSSEL
N° de section et de parcelle(s)	W 488
Objet	TRANSFORMATION DE GRANGE EN HABITATION
Commune	NAJAC

Caractéristiques du réseau d'eau potable syndical :

Distance ≈ 80 m

Domaine : privé

Ø et matériau canalisation syndicale : 63 mm PVC.

Nota : Si le pétitionnaire sollicite un branchement eau potable, un devis lui sera adressé par notre prestataire de services « L'Aveyronnaise des Eaux » lors de sa demande de raccordement au réseau syndical.

Ce devis est estimé à environ 1200 € HT (hors terrassements).

Vous en souhaitant bonne réception,

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération très distinguée.

Pour le Président,
Yves REGOURET
Le Technicien
Laurent FERRY



