

Nicolas LONGIN
8 Allée des Noyers
63110 BEAUMONT

Monsieur le Commissaire Enquêteur
PLU Laveissière
4 rue du Faubourg Notre-Dame
15300 MURAT

Fraisse-Bas, le 02/10/2023

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

J'ai consulté le projet de révision du PLU de Laveissière et il me semble avoir bien cerné les objectifs qui le motivent ainsi que la complexité d'allier un secteur touristique à une vallée rurale. Je souhaite donc vous faire part de remarques dans le cadre de l'enquête publique en cours.

Je suis propriétaire en indivision avec ma maman et ma sœur d'une parcelle dans le village de Fraisse-Bas, cadastrée ZC055, actuellement en zone UBb. Ce terrain serait reclassé non constructible dans le cadre du projet de révision du PLU, décision avec laquelle je suis en désaccord.

Je tiens cette propriété de mon père et de ma grand-mère paternelle, qui la tenait de générations antérieures, tous originaires du Cantal. Je passe moi-même de nombreuses vacances dans la vallée, été comme hiver depuis mes plus jeunes années. J'ai d'ailleurs été licencié très longtemps au Ski Club du Lioran, et je garde un attachement fort pour ce territoire. J'ai été admis l'an dernier au test de qualification technique de pisteur-secouriste au Lioran et je suis moniteur fédéral de ski alpin. La parcelle qui fait l'objet de mon courrier a toujours été constructible et a été estimée par les notaires lors des successions suite aux décès de ma grand-mère puis de mon père. Un reclassement en zone non constructible la dévaluerait fortement et me priverait de mon droit de l'aménager, ce que je trouve injuste.

Par ailleurs, deux Opérations d'Aménagement et de Programmation sont présentées dans le projet de PLU à Fraisse-Bas. La première concerne une parcelle également zonée UBb dans le PLU actuel, qui jouxte directement la parcelle ZC055, et qui va demander des aménagements d'accès complexes. La seconde opération, située juste en face de ma parcelle, propose l'implantation de 2 lots autour d'une zone humide à préserver et nécessite également des créations d'accès.

Le terrain ZC055 situé dans le village, comporte déjà un accès direct à la rue de la Brèche de Rolland, juste en face de la rue du Travail à ferrer. On trouve cette ouverture plus de 150m après le panneau d'entrée dans le hameau et après avoir passé la première maison. Je suis donc dans l'incompréhension face à ce projet de reclassement en zone non constructible alors que l'aménagement de ce terrain pourrait se faire en conformité avec les objectifs du SCoT Est Cantal et de projet de révision du PLU.

Un certificat d'urbanisme opérationnel, fourni en annexe, que j'ai demandé en mairie le 3 mai 2023 et qui m'a été retourné le 3 juillet, atteste la possibilité d'aménager ce terrain. Je souhaite pouvoir conserver ce droit, afin d'élaborer un projet personnel dans la vallée à court ou moyen terme, dans le respect des objectifs du futur PLU, avec un habitat respectueux des principes de développement durable et s'intégrant parfaitement avec le bâti existant.

Pour toutes ces raisons, je vous demande de bien vouloir prendre en considération mon opposition au classement de la parcelle ZC055 en zone non constructible et mon refus du projet actuel de révision du PLU de Laveissière.

Je vous remercie d'avoir pris connaissance de mes doléances et vous prie de recevoir, Monsieur le Commissaire Enquêteur, mes sincères salutations.

Nicolas LONGIN

Pièces jointes en annexes

- Certificat d'urbanisme opérationnel du 03/07/23 suite à ma demande en mairie du 03/05/23
- Projection des OAP dans le village de Fraisse-Bas et situation de la parcelle ZC055

REPUBLIQUE FRANCAISE

Commune de LAVEISSIERE

dossier n° CU 015 101 23 S0024

date de dépôt : 3 mai 2023

demandeur : M. LONGIN Nicolas

pour : construction d'une habitation

adresse terrain : LE PUY 15300
LAVEISSIERE

CERTIFICAT D'URBANISME
délivré au nom de la commune

Opération réalisable

Le maire de LAVEISSIERE,

Vu la demande présentée le 3 mai 2023 par M. LONGIN Nicolas demeurant 8 allée des noyers 63110 BEAUMONT, 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 ZC0055

situé LE PUY 15300 LAVEISSIERE

- et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en **construction d'une habitation** ;

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

Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 13 avril 2012 ;

CERTIFIE

Article 1

Le terrain objet de la demande peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée (construction d'une habitation) sur la parcelle ZC0055 située en zone UBb.

Article 2

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un plan local d'urbanisme susvisé

zone UBb

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :

- art L.111-6 à L.111-21, art L.111-23 à L.111-25,
- art R111-2, R.111-4, art R.111-20 à art R.111-27, art R.111-31 à R.111-51.

Présence de zones humides identifiées en application de l'article L.123-1-5§7 du code de l'urbanisme (élément de paysage à protéger)

Tout usager peut connaître les risques auquel le terrain est exposé sur le site <http://www.georisques.gouv.fr/>

Article 3

Le terrain est situé à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique un droit de préemption urbain par délibération du 28 décembre 2013 au bénéfice de la commune

Article 4

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

Équipement	Terrain desservi	Gestionnaire du réseau	Observations
Eau potable	Oui	Commune	
Électricité	Oui	ENEDIS	
Assainissement	Non	SPANC	
Voirie	Oui	Conseil Départemental	Avis favorable pour accéder à la RD139 depuis l'accès existant à la parcelle n°55 section ZC. Un arasement du talus permettrait d'accroître la visibilité en sortie du terrain côté Murat. La modification éventuelle de l'accès existant devra faire l'objet d'une demande de permission de voirie

Article 5

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 = 1 %
TA Départementale	Taux = 1.8 %
Redevance d'Archéologie Préventive	Taux = 0,40 %
Redevance bureau	

Article 6

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)

Article 7

Préalablement à la réalisation de votre projet, les formalités suivantes pourront être nécessaires :

- rencontre avec le conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement (CAUE) du Cantal
- demande de permis de construire

Fait, le - 3 JUIL. 2023
Le Maire,



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(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'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).

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.

ANNEXE III : Situation de la parcelle ZC055 et projection des OAP de Fraise-Bas dans le projet de révision du PLU



ANNEXE II : Zonage actuel des parcelles

