

REPUBLIQUE FRANCAISE

COMMUNE de MONTAGNAC
MONTPEZAT

DOSSIER : N° CU 004 124 17 00002

Déposé le : 10/02/2017

Demandeur : Monsieur CHAIX Franck

Nature des travaux : création d'une exploitation agricole et réhabilitation d'une construction existante

Sur un terrain sis à : ADRECH DU PUIITS à
MONTAGNAC MONTPEZAT (04500)

Référence(s) cadastrale(s) : 124 Y 520, 124 Y 521, 124 Y 522, 124 Y 523, 124 Y 524, 124 Y 525

CERTIFICAT D'URBANISME NON REALISABLE

Prononcé au nom de la commune de MONTAGNAC MONTPEZAT

Le Maire de la Commune de MONTAGNAC MONTPEZAT

Vu la demande présentée le 10/02/2017 par Monsieur CHAIX Franck, en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1 a) 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 :

- o cadastré 124 Y 520, 124 Y 521, 124 Y 522, 124 Y 523, 124 Y 524, 124 Y 525
- o situé ADRECH DU PUIITS

et précisant, en application de l'article L.410-1 b) du code de l'urbanisme, si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en la création d'une exploitation agricole et la réhabilitation d'une construction existante,

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

VU la Loi Montagne, notamment ses articles L145-5 et suivants,

VU le Plan d'Occupation des Sols de MONTPEZAT approuvé le 28/08/1979,

VU le Plan d'Occupation des Sols de MONTAGNAC approuvé le 07/07/1988,

VU le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles approuvé en date du 22/06/1998,

Vu l'avis Défavorable de la DDT 04 - SERVICE ECO AGRICOLE en date du 28/02/2017 ;

Vu l'avis de ENEDIS Accueil Urbanisme Provence en date du 08/03/2017,

Vu l'avis Défavorable du Conseil Départemental en date du 12/03/2017,

Considérant que la demande porte sur la réalisation d'une exploitation agricole et la réhabilitation d'une construction existante sur un terrain situé ADRECH DU PUIITS à MONTAGNAC MONTPEZAT (04500) ;

CERTIFIE

Article 1

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

Article 2

NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN

MONUMENTS HISTORIQUES / SITES / ZPPAUP : /

RISQUES / ALEAS / PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS : Zone blanche : Constructions réglementées (risque sismique seul).

EMPLACEMENTS RESERVES:/

AUTRES SERVITUDES : /

Article 3

Le terrain est situé en zone ND du Plan d'Occupation des Sols de MONTAGNAC.

Article 4

La situation des équipements est la suivante :

RESEAUX	Desserte	Desservi : Capacité	Vers le
Eau potable	/		
Eaux pluviales	/		
Eaux usées	Insuffisante		
Electricité	Insuffisante		
Voirie	Insuffisante		

Si l'extension du réseau public n'est pas prévue ; la construction sera subordonnée à un raccordement individuel. Ce raccordement sera financé avec l'accord du demandeur dans les conditions mentionnées à l'article L. 332-15 du code de l'urbanisme.

Article 5

Motifs du caractère négatif du certificat d'urbanisme et observations :

CONSIDERANT QUE le projet consiste en la réalisation d'une exploitation agricole et la réhabilitation d'une construction existante,

CONSIDERANT QUE le projet se situe en zone ND du Plan d'Occupation des Sols de MONTAGNAC,

CONSIDERANT QUE la parcelle concernée par le projet n'est pas desservie par un réseau collectif d'assainissement,

Considérant l'article L111-11 du code de l'urbanisme qui stipule que « lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés »,

CONSIDERANT QUE l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés,

CONSIDERANT QUE le projet ne peut être raccordé au réseau public et que la présente demande de certificat d'urbanisme ne fait pas état de l'éventuelle réalisation d'un système autonome d'assainissement par le demandeur,

Considérant l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme indiquant que « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».

CONSIDERANT QUE le projet est de nature à porter atteinte à la salubrité publique, au sens de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme,

CONSIDERANT QUE le Plan d'Occupation des Sols de MONTAGNAC indique à l'article ND 3b que les accès doivent être aménagés de façon à éviter tout danger pour la circulation publique,

CONSIDERANT QUE le Conseil Départemental a émis un avis défavorable au projet au motif que les conditions de sécurité sont insuffisantes,

CONSIDERANT QUE le projet ne respecte pas l'article ND 3b du Plan d'Occupation des Sols de MONTAGNAC,

CONSIDERANT QUE le Plan d'Occupation des Sols de MONTAGNAC indique à l'article ND 2 que les occupations du sol pouvant être autorisées sous conditions sont :

- Les aménagements et les constructions destinées aux activités agricoles et à l'exploitation du milieu et compatibles avec la protection de la nature.
- L'extension des activités existantes si elles ne sont pas susceptibles d'accroître les nuisances.
- Les aires de jeux et de sports ouverts au public, à la condition qu'ils soient implantés sur des terrains de moindre valeur agricole, qu'ils soient conçus de manière à respecter le milieu naturel (topographie, végétation) et le paysage et qu'ils n'engendrent aucune nuisance pour l'environnement.
- Les ouvertures de carrières et le renouvellement des autorisations d'exploiter dans les conditions fixées à l'article 106 du code minier et du décret n°79-1106 du 20 décembre 1979.
- Les ouvrages, installations et constructions techniques d'intérêt collectif, à condition qu'ils restent compatibles avec les dispositions de l'article R11-21 du code de l'urbanisme (préservation du site et du paysage).

CONSIDERANT QUE la DDT service Agricole a émis un avis défavorable au projet au motif que :

- Le pétitionnaire n'est pas un exploitant agricole,
- L'héliculture ou l'élevage d'escargots est considéré comme une activité agricole, cependant, pour tout type d'élevage, il est nécessaire dans un premier temps de mettre en place l'activité de production de l'élevage celui-ci permettant d'attester sa recevabilité puis éventuellement dans un second temps, de déposer le projet de construction d'habitation ou de logement de fonction quand l'exploitation est reconnue viable. De plus ces bâtis devront être installés sur des terres de moindre valeur agricole. Enfin la présence de l'éleveur doit être nécessaire auprès des animaux, ce qui ne se justifie pas a priori pour l'élevage d'escargots,

- L'activité agritourisme est compatible avec l'activité agricole dans la mesure où elle dépend d'une exploitation agricole existante, elle doit cependant rester une activité accessoire et complémentaire au revenu agricole. Les logements locatifs ne sont pas justifiés en zone agricole,
- Par conséquent, ce projet ne peut être considéré comme lié et nécessaire à une activité agricole existante et viable depuis plusieurs années.

CONSIDERANT QUE de ce fait que le projet ne respecte pas l'article ND 2 du Plan d'Occupation des Sols de MONTAGNAC,

CONSIDERANT l'avis d'ENEDIS qui indique qu'une extension de réseau est potentiellement nécessaire pour ce projet,

CONSIDERANT que dans ce cas sera fait application de l'article L111-11 du code de l'urbanisme qui stipule que « lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés »,

Montagnac Montpezat, le 24 mars 2017

**Le Maire,
François GRECO**



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 - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

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.

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.

A défaut de notification d'une décision expresse portant prorogation du certificat d'urbanisme dans le délai de deux mois suivant la réception en mairie de la demande, le silence gardé par l'autorité compétente vaut prorogation du certificat d'urbanisme. La prorogation prend effet au terme de la validité de la décision initiale (Art. .R. 410-17-1)

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.

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.