

**Certificat d'urbanisme  
opérationnel positif**

DESCRIPTION DE LA DEMANDE	Référence dossier :
Déposé par : EI GITTA WULF Représenté par : Madame Gitta WULF Demeurant à : 41 Les Chalards 87150 ORADOUR-SUR-VAYRES  Sur un terrain sis : 18 Les Mondoux 87150 CHAMPAGNAC-LA-RIVIERE Cadastre : D-184, D-183, D-854, D-185, D-186, D-950 - 8199 m <sup>2</sup>	N° CU08703423H0044  Déposé le 05/10/2023

**Le Maire**

**Au nom de la Commune de CHAMPAGNAC-LA-RIVIERE**

VU la requête décrite ci-dessus, 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 situé **18 Les Mondoux - 87150 CHAMPAGNAC-LA-RIVIERE** et demandant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en **la construction d'une maison d'habitation nécessaire à une exploitation près du lieu de production**, présentée par **la EI GITTA WULF** ;

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

VU la carte communale approuvée le 05 février 2014, modifiée le 25 juillet 2015 ;

Considérant que la demande porte sur la réalisation d'une maison d'habitation nécessaire à une exploitation près du lieu de production , sur un terrain situé 18 Les Mondoux - 87150 CHAMPAGNAC-LA-RIVIERE ;

**VU l'avis favorable de la CDPENAF sur le projet agricole en date du 14/11/2023 ;**

**VU l'avis de la Chambre d'Agriculture de la Haute Vienne en date du 08/11/2023 ;**

**VU l'avis du Maire en date du 06/10/2023 ;**

**CERTIFIE**

**Article 1 :**

Le terrain objet de la demande **peut être utilisé** pour la réalisation de l'opération envisagée.  
**Sous réserve que le projet agricole ne nécessite pas de raccordement au réseau d'électricité. En cas de demande future de raccordement les frais correspondants seront à la charge du demandeur.**

**Article 2 :**

Le terrain est situé dans :  
- la (les) Zones **NC** de la carte communale

Par ailleurs :

- le terrain n'est pas soumis au **droit de préemption urbain (DPU)** institué par délibération du 07/03/2014 au bénéfice de la Commune de Champagnac la Rivière

### Article 3 :

Les **servitudes** suivantes sont applicables :

A la date du certificat d'urbanisme tacite, soit le 05/12/2023, les servitudes applicables étaient les suivantes  
Voir : **OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES**

### Article 4 :

La situation des équipements est la suivante :

<i>RESEAUX</i>	<i>Desserte</i>	<i>Capacité</i>	
<b>Eau potable</b>	<b>Desservie</b>	<b>Suffisante</b>	<b>Voir avis SAUR</b>
<b>Assainissement</b>	<b>Non desservie</b>		
<b>Electricité</b>	<b>Non renseignée</b>		<b>Projet autonome</b>
<b>Voirie</b>	<b>Desservie</b>	<b>Suffisante</b>	

### Article 5 :

#### Fiscalité de l'aménagement

Les taxes suivantes seront assises et liquidées après la délivrance effective ou tacite d'un permis de construire, d'un permis d'aménager, et en cas de non opposition à une déclaration préalable :

Part Communale Taux en % :	<b>1%</b>
----------------------------	-----------

#### Taxe d'aménagement (TA)

Part Départementale Taux en % :	<b>2%</b>
---------------------------------	-----------

#### Redevance d'archéologie préventive (RAP)

Pour les projets soumis à autorisation ou déclaration

Taux en %:	<b>0,40 %</b>
------------	---------------

Pour les autres projets d'aménagement (montant indexé sur le coût de la construction)

Montant en € par m <sup>2</sup> :	<b>0,53 €</b>
-----------------------------------	---------------

### Article 6 :

#### Participations

Les participations ci-dessous peuvent 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 :

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

L'accord sur le caractère réalisable de l'opération porte exclusivement sur la localisation approximative du ou des bâtiments dans l'unité foncière, leur destination et sur les modalités de desserte par les équipements publics.

**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).

**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.

**Droits des tiers:** La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles figurant au cahier des charges du lotissement ...), que le certificat d'urbanisme ne vérifie pas.

**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.

**Participations exigibles sans délibération préalable :**

Article du code urbanisme	Nature de la participation
L. 332-8	<input type="checkbox"/> Participation pour équipements publics exceptionnels
L. 332-11-3	<input type="checkbox"/> Projet Urbain Partenarial
L.311-4	<input type="checkbox"/> Participation en ZAC

**OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :****Captage de LA SECHERE (périmètre de protection éloigné)****Captage de TOUVRE 2 (périmètre de protection éloigné)****ACCES***L'accès sera aménagé en accord avec le gestionnaire de voirie*

*Si la future construction génère des eaux usées le projet devra avoir un système d'assainissement individuel conforme au règlement sanitaire départemental. Si la mise en place du dispositif d'assainissement s'avérait de nature à porter atteinte à la salubrité publique, le permis de construire serait refusé en application de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme.*

*Le projet devra être accompagné du document attestant de la conformité du projet d'installation d'assainissement non collectif au regard des prescriptions réglementaires, prévu au 1° du III de l'article L. 2224-8 du code général des collectivités territoriales.*

*Le pétitionnaire devra s'assurer de la nature et de la stabilité des sols.*

*La Commune est située dans une zone de sismicité faible de zone 2 par arrêté préfectoral en date du 08/04/2011.*

*Si le projet est positionné dans un espace boisé dont la surface du massif est supérieur à 4 Ha d'un seul tenant, ce dernier devra être accompagné d'une autorisation de défrichement conformément à l'article L311-1 du code forestier qui vous aura été délivrée par les services de l'Etat (Service Eau, Environnement, Forêt et Risques)*

**INFORMATIONS ADMINISTRATIVES**

La réalisation de l'opération mentionnée dans la demande peut-être soumise à des formalités administratives préalables, en particulier :

- demande de permis de construire
- demande de permis d'aménager
- déclaration préalable

**Le présent certificat comprend 4 pages.**

Pour toute demande de renseignements,  
S'adresser :

Commune de CHAMPAGNAC-LA-RIVIERE

Le *5 mars 2024*  
Le Maire,