

Demande déposée le 01/04/2026

N° CU 063 448 26 00012

Par : **GAEC**

Demeurant à : **1 Chemin des jardins
63580 LE VERNET CHAMEANE
(anciennement VERNET LA
VARENNE)**

Représenté par : **Monsieur PAULET Antoine**

Propriétaire : **Monsieur PAULET JEAN
FRANCOIS**

Sur un terrain sis à : **LE PACHER
448 ZN 144**

Superficie : 18056 m²

Le Maire au nom de la commune

VU la demande présentée le 01/04/2026 par le GAEC DU SAPT, représentée par Monsieur PAULET Antoine, 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 448 ZN 144 ;
- o situé LE PACHER à Le Vernet-Chaméane (63580) ;

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 construction d'un logement annexe à une exploitation agricole ;

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

VU l'affichage de l'avis de dépôt de la présente demande d'autorisation le 15/04/2026 ;

VU le code de l'Urbanisme ;

Vu la Loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables ;

VU le Plan d'Occupation des Sols approuvé le 27/10/1987 ;

VU la loi n°2014-366 du 24 mars 2014, dite "ALUR", modifiée par la loi n°2014-11-70 du 13 octobre 2014, dite "LAAAF" ;

VU la caducité du Plan d'occupation des sols ;

VU les articles L111-1 à 25 et R111-1 à 53 du code de l'Urbanisme relatifs au Règlement National d'Urbanisme ;

Vu l'avis du Service cycle de l'eau en date du 20/04/2026,

Vu l'avis favorable de la CHAMBRE D'AGRICULTURE en date du 24/04/2026,

Vu l'avis favorable, assorti de prescriptions, du SYNDICAT MIXTE DE L'EAU en date du 27/04/2026,

Vu l'avis d'ENEDIS AUVERGNE en date du 29/04/2026,

Vu l'avis défavorable de la Direction Départementale des Territoires – Service Prospective, Aménagement – Risques en date du 27/08/2026 ;

Vu l'article R.410-12 du Code de l'urbanisme qui dispose que *« A défaut de notification d'un certificat d'urbanisme dans le délai fixé par les articles R.410-9 et R.410-10, le silence gardé par l'autorité compétente vaut délivrance d'un certificat d'urbanisme tacite. Celui-ci a exclusivement les effets prévus par le quatrième alinéa de l'article L.410-1, y compris si la demande portait sur les éléments mentionnés au b de cet article. »* ;

Considérant qu'en application de l'article R.410-12, à défaut de notification d'un certificat d'urbanisme dans le délai fixé par les articles R.410-9 et R.410-10, le silence gardé par l'autorité compétence vaut délivrance d'un certificat d'urbanisme tacite ;

Considérant cependant **que** celui-ci a exclusivement les effets prévus par le quatrième alinéa de l'article L.410-1, y compris si la demande portait sur les éléments mentionnés au b de cet article ;

Considérant que la réponse survient après le délai réglementaire fixé à deux mois à compter de la réception en mairie du dépôt de la demande pour un certificat d'urbanisme opérationnel à l'article L.410-1b) ;

Qu'il en résulte dès lors **que** la réponse ne vaut que pour les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain à la date du 01/06/2026 puisque le dépôt de la demande a été effectué le 01/04/2026 ;

Considérant l'article R.424-5 du Code de l'Urbanisme, lequel indique **que** *« En cas d'autorisation ou de non-opposition à déclaration préalable, la décision mentionne la date d'affichage en mairie ou la date de publication par voie électronique de l'avis de dépôt prévu à l'article R. * 423-6. Si la décision comporte rejet de la demande, si elle est assortie de prescriptions ou s'il s'agit d'un sursis à statuer, elle doit être motivée. Il en est de même lorsqu'une dérogation ou une adaptation mineure est accordée. »* ;

Considérant l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme, lequel indique **que** *« En l'absence de plan local d'urbanisme, de tout document d'urbanisme en tenant lieu ou de carte communale, les constructions ne peuvent être autorisées que dans les parties urbanisées de la commune. »* ;

Considérant l'article L.111-4 du Code de l'Urbanisme, lequel indique **que** *« Peuvent toutefois être autorisés en dehors des parties urbanisées de la commune :*

1° L'adaptation, le changement de destination, la réfection, l'extension des constructions existantes ou la construction de bâtiments nouveaux à usage d'habitation à l'intérieur du périmètre regroupant les bâtiments d'une ancienne exploitation agricole, dans le respect des traditions architecturales locales ;

2° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées, à la réalisation d'aires d'accueil ou de terrains de passage des gens du voyage, à la mise en valeur des ressources naturelles et à la réalisation d'opérations d'intérêt national ;

2° bis Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées. Ces constructions et installations ne peuvent pas être autorisées dans les zones naturelles, ni porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;

3° Les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées et l'extension mesurée des constructions et installations existantes ;

4° Les constructions ou installations, sur délibération motivée du conseil municipal, si celui-ci considère que l'intérêt de la commune, en particulier pour éviter une diminution de la population communale, le

justifie, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la salubrité et à la sécurité publiques, qu'elles n'entraînent pas un surcroît important de dépenses publiques et que le projet n'est pas contraire aux objectifs visés à l'article L. 101-2 et aux dispositions des chapitres I et II du titre II du livre Ier ou aux directives territoriales d'aménagement précisant leurs modalités d'application.

Pour l'application du présent article, les installations de production et, le cas échéant, de commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation qui respectent les conditions fixées à l'article L. 311-1 du code rural et de la pêche maritime sont considérées comme des constructions ou des installations nécessaires à l'exploitation agricole mentionnées au 2° du présent article. » ;

Considérant l'avis de la Direction Départementale des Territoires – Service Prospective, Aménagement – Risques en date du 27/08/2026, lequel indique **que** « – *Considérant que le projet a pour support l'exploitation agricole ayant pour raison sociale GAEC DU SAPT ;*

– Considérant que le projet consiste en la construction d'une maison d'habitation d'une superficie inconnue et sera situé : La Bourgne Haute – 63580 LE VERNET CHAMEANE ;

– Considérant que le projet est situé à environ 1 km du bâtiment d'élevage le plus proche et ne répond pas à une distance rapprochée susceptible de répondre à un besoin de présence permanente et rapprochée ;

– Considérant que le projet génère un mitage de l'espace agricole ;

J'émet un avis défavorable [...] » ;

Considérant qu'il doit donc être fait opposition à la présente demande ;

CERTIFIE :

Article UN : Le terrain objet de la demande **ne peut pas être utilisé pour la réalisation** de l'opération envisagée.

Article DEUX : Le terrain est situé dans :

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :
articles L111-1 à 25 et R111-1 à 53.

Les autorisations d'urbanisme doivent mentionner un avis conforme de la préfète.

Lotissement : Néant

Le terrain est grevé des servitudes suivantes : Néant

Le terrain est concerné par les observations et prescriptions particulières suivantes :

Le terrain est situé dans une zone NATURA 2000

Le terrain est situé en zone de sismicité 3 (risque modéré).

Le terrain est concerné par un règlement de boisement

Le terrain est traversé par un réseau d'eau potable
 Le terrain est concerné par un retrait-gonflement des argiles zone d'aléa moyen
 Le terrain est situé en Loi Montagne

Article TROIS : Le terrain n'est pas soumis au droit de préemption urbain (R123-13 4).

Article QUATRE : La situation des équipements est la suivante:

RESEAUX	Desserte	Desservi : Capacité			Vers le
		Bonne	Insuffisante	Mauvaise	
Eau potable	Le terrain est desservi par une desserte publique	Suffisante		Eau potable	Le terrain est desservi par une desserte publique
Eaux pluviales	Le terrain n'est pas desservi par une desserte publique	Non concerné		Eaux pluviales	Le terrain n'est pas desservi par une desserte publique
Eaux usées	Le terrain n'est pas desservi par une desserte publique	Insuffisante	Mis en place obligatoire d'un assainissement non collectif	Eaux usées	Le terrain n'est pas desservi par une desserte publique
Electricité	Non renseigné	Non renseigné		Electricité	Non renseigné
Voirie	Le terrain n'est pas desservi par une desserte publique	Suffisante		Voirie	Le terrain n'est pas desservi par une desserte publique

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.

Observations et prescriptions particulières :

Fait à Le Vernet-Chaméane,
 Le 04/09/2026
 Le Maire,
 Marc HOSMALIN



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

LIRE ATTENTIVEMENT LES INFORMATIONS CI-DESSOUS

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.



Publié le 29/09/2026 13:01 (Europe/Paris)

Par : HOSMALIN, Maire de Le Vernet Chameane

https://www.intramuros.org/le-vernet-chameane/documents_administratifs/80238



**PRÉFÈTE
DU PUY-DE-DÔME**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction départementale
des territoires

Clermont-Ferrand, le 27 août 2026

Service Prospective, Aménagement - Risques
Affaire suivie par :

ddt-avis-ads@puy-de-dome.gouv.fr

Le directeur départemental des territoires
à

API - Service Urbanisme
20 rue de la liberté
63504 ISSOIRE CEDEX

à l'attention de contact3@urbads.fr

OBJET : Construction d'une maison d'habitation
Demandeur : PAULET Antoine

Réf. : n° Cub 063 448 26 00012

Suite à votre demande d'avis du 14/08/26 au sujet du dossier référencé ci-dessus et pour lequel vous sollicitez une analyse de la direction départementale des territoires sur le thème de la nécessité agricole, mes conclusions sont les suivantes :

- Considérant que le projet a pour support l'exploitation agricole ayant pour raison sociale GAEC DU SAPT ;
- Considérant que le projet consiste en la construction d'une maison d'habitation d'une superficie inconnue et sera situé : La Bourgne Haute - 63580 LE VERNET CHAMEANE ;
- Considérant que le projet est situé à environ 1 km du bâtiment d'élevage le plus proche et ne répond pas à une distance rapprochée susceptible de répondre à un besoin de présence permanente et rapprochée ;
- Considérant que le projet génère un mitage de l'espace agricole ;

J'émet un avis défavorable à la délivrance de ce permis de construire.

Cet avis ne porte que sur le thème pour lequel vous avez consulté mes services et ne saurait constituer le seul motif de refus de l'autorisation d'urbanisme dans le cas où des avis négatifs d'autres services auraient été recueillis dans le cadre de l'instruction du dossier. En effet, l'article L424-3 du code de l'urbanisme précise que l'arrêté de refus d'une autorisation d'urbanisme doit indiquer l'intégralité des motifs justifiant la décision.

Le directeur départemental des territoires,

DDT 63
Cité administrative - bâtiment A -
2 rue pélessier
CS 40400
63033 Clermont-Ferrand Cedex 1
Tel : 04 43 36 03 00
Courriel : ddt@puy-de-dome.gouv.fr
Internet : www.puy-de-dome.gouv.fr

Publié le 29/09/2026 13:01 (Europe/Paris)

Par : Mairie

https://www.intramuros.org/le-vernet-chameane/documents_administratifs/80238





Aubière, le 24 avril 2026

**CC Aglo Pays d'Issoire
Service Droit des Sols**

A l'attention de Justine BURLURAUX

**Le Président :
David CHAUVÉ**

**Assistante de direction :
Sylvie RAGE**

Siège Social
11 allée Pierre de Fermat – BP 70007
63170 Aubière
Tél : 04 73 44 45 46
Fax : 04 73 44 45 50
contact@puy-de-dome.chambagri.fr

Objet : demande de dérogation

Monsieur David CHAUVÉ, en tant que Président de la Chambre d'agriculture du Puy-de-Dôme,

Conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur, concernant la demande d'avis :

Dossier n° : CU 063 448 26 00012
Demandeur : PAULET Antoine (GAEC DU SAPT)

En application notamment des articles L 111-3 nouveau L 511-3 et R 511-66 du code rural

Considérant qu'en l'espèce et après étude du dossier précité au vu des éléments transmis, par dérogation aux dispositions du premier alinéa de l'article L 511-3 nouveau du code rural, une distance d'éloignement inférieure à celle résultant de l'application initiale du 1^{er} alinéa de l'article précité peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire pour tenir compte des spécificités locales.

DECIDE en conséquence de rendre un avis **SANS OBJET/A LA DEMANDE DE RECIPROCITE** à la demande susvisée de dérogation aux dispositions de l'alinéa 1^{er} de l'article L 111-3 nouveau du code rural.



République Française
Etablissement public
loi du 31/01/1924
Siret 186 306 908 000 44
APE 9411Z
puydedome.chambre-agriculture.fr

