

Dossier n° CU0722002600012

Date de dépôt : le 28/01/2026

Demandeur : Madame PORTEBOEUF Elise,

Adresse du demandeur : 2 Chemin de la
Cossassière 72230 Moncé-en-Belin

Adresse terrain : 2 chemin DE LA
COSSASSIERE 72230 MONCE EN BELIN

Commune de

MONCE EN BELIN

LRAR : 88000073236716Y

CERTIFICAT D'URBANISME OPERATIONNEL

Délivré au nom de la commune

Opération non réalisable

Le Maire de MONCE EN BELIN,

Vu la demande de certificat d'urbanisme susvisée 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, la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain :

- cadastré 0A-0610 d'une superficie de 2381 m²,
- situé 2 chemin DE LA COSSASSIERE 72230 MONCE EN BELIN,

Et les possibilités de réaliser l'opération : aménagement et changement de destination d'un bâtiment existant en hébergement touristique de type Airbnb.

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

Vu le plan local d'urbanisme intercommunal approuvé,

Considérant que les articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme définissent les destinations et sous-destinations auxquelles peuvent appartenir des constructions ;

Considérant que la destination habitation comprend la sous-destination logement qui regroupe les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages, que cette sous-destination inclut les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme et les meublés de tourisme dès lors qu'ils sont en location moins de 120 jours par an et ne proposent pas de prestations hôtelières ;

Considérant que tout autre type d'hébergement touristique ne répondant pas à ces critères est classé dans la sous-destination hébergement hôtelier et touristique de la destination commerce et activités de services ;

Considérant que les articles L.324-3 et D.324-13 du code du tourisme définissent les chambres d'hôtes comme des chambres meublées situées chez l'habitant et limitées à 5 chambres et 15 personnes maximum, en vue d'accueillir des touristes, à titre onéreux, pour une ou plusieurs nuitées, assorties de la fourniture groupée de la nuitée et du petit déjeuner ;

Considérant que l'article 261 D 4° b du code général des impôts dispose que les prestations hôtelières sont l'offre du petit déjeuner, le nettoyage régulier des locaux, la fourniture de linge de maison et la réception de la clientèle ;

Considérant que l'article N1 du PLUi dispose que les bâtiments spécifiquement identifiés sur les documents graphiques peuvent changer de destination vers la destination commerce et activités de services et sous-destination hébergement hôtelier et touristique, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve de l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers ;

Page 1 sur 3

Publié le

30 MARS 2026

Considérant qu'en-dehors de ces bâtiments identifiés et sous réserve des conditions précédentes, la création d'un hébergement touristique appartenant à la sous-destination hébergement hôtelier et touristique de la destination commerce et activités de services est interdite ;

Considérant que le projet consiste en la création d'un hébergement touristique dans un bâtiment dont la destination actuelle n'est pas commerce et activités de services et sous-destination hébergement hôtelier et touristique, que ce bâtiment n'est pas identifié sur les documents graphiques comme pouvant changer de destination vers la destination et sous-destination susmentionnées ;

Considérant qu'en application de l'article R. 410-12 du code l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme applicables sont celles en vigueur au 28/03/2026.

CERTIFIE

Article 1

Le terrain objet de la demande ne peut être utilisé pour le projet envisagé.

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 28/03/2026, date du certificat d'urbanisme tacite dont bénéficie le demandeur sont mentionnées aux articles 2 et suivants du présent certificat.

Article 2

Conformément au quatrième alinéa de l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

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.

Article 3

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un plan local d'urbanisme intercommunal susvisé, en zone **Naturelle Et Forestière**.

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

- L 111-6 à L 111-10, R 111-2, R 111-4, R 111-26 et R 111-27.

Le terrain est situé dans une zone soumise à un risque sismique d'aléa faible (décrets et arrêté du 22 octobre 2010 modifié par arrêté du 19/07/2011).

Le terrain est situé dans une commune classée en zone à potentiel radon faible (arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français).

Les informations sur les risques naturels et technologiques auxquels le terrain est exposé sont disponibles sur le site Géorisques à l'adresse suivante : <https://www.georisques.gouv.fr/>.

Le terrain est grevé des servitudes d'utilité publique suivantes :

- I4 - Servitudes relatives à l'établissement des lignes électriques
- T5 - Servitudes aéronautiques de dégagement et de balisage

Le terrain est situé dans un secteur soumis à des nuisances sonores au voisinage d'un axe de transport.

Article 4

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 :

Taxe d'Aménagement Communale	Taux = 3 %
Taxe d'Aménagement Départementale	Taux = 1,8 %
Redevance d'Archéologie Préventive	Taux = 0,40 %

Article 5

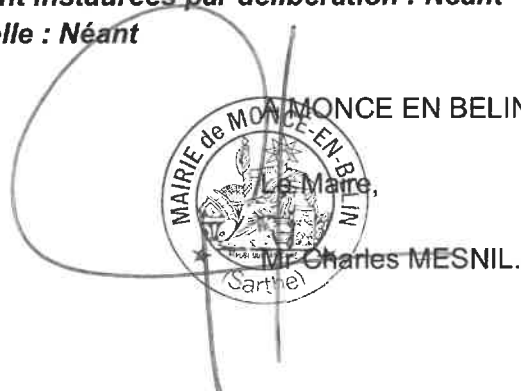
Les participations ci-dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas elles seront mentionnées dans l'arrêté de permis ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable.

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :

- Participations pour équipements publics exceptionnels (article L.332-6-1-2 c) et L.332-8 du code de l'urbanisme).

Participations préalablement instaurées par délibération : Néant

Participation conventionnelle : Néant



Monceau-en-Belin, Le 30 mars 2026.

Transmis en Préfecture le :

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 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 dans un délai d'un mois suivant sa date de notification. L'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite. Conformément à l'article L600-12-2 du code de l'urbanisme, le délai de recours contentieux n'est pas prorogé par l'exercice d'un recours hiérarchique ou gracieux. **Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr**

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 de 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. 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 L.410-1, 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 opposés, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

