

COMMUNE
de Champagné-Saint-
Hilaire

CERTIFICAT D'URBANISME (Cub)
DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

OPERATION REALISABLE

ARRÊTÉ n°1021.2024.....

DESCRIPTION DE LA DEMANDE

Demande déposée le : 03/04/2024

Référence dossier
CU 086 052 24 A0012

Par : M. GOURDEAU Robert
Demeurant à : 25 rue de l'abbé de Lestang 86000 POITIERS
Sur un terrain sis : Citée Champs Petit Jean
86160 CHAMPAGNE-SAINT-HILAIRE

Parcelles : I0181, I0213

Objet de la demande : Projet de mettre en vente ces deux parcelles jointes en terrain à bâtir

Le Maire de Champagné-Saint-Hilaire,

Vu la demande d'un certificat d'urbanisme présentée le 3 avril 2024 par M. GOURDEAU Robert demeurant, 25 rue de l'abbé de Lestang 86000 POITIERS, 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 I0181, I0213
 - situé Citée Champs Petit Jean 86160 CHAMPAGNE-SAINT-HILAIRE
- et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en projet de mettre en vente ces deux parcelles jointes en terrain à bâtir;

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 le 25/02/2020 et ses évolutions;;

Vu le règlement de la zone UG;

Vu l'avis de Eaux de Vienne - Agence La Villedieu du Clain en date du 30/04/2024 ;

Vu l'avis de SRD en date du 26/04/2024 ;

CERTIFIE

Article 1

Le terrain objet de la demande peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée sous réserve:

- du respect du règlement du PLUI**
- de l'extension du réseau d'assainissement ou de l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur, selon de le maire**

Article 2

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

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

- art. L.111-6 à L.111-8, art. L.111-10, art. R111-2, R.111-4, R.111-26 et R.111-27.

Zone : UG - tissu urbain à dominante d'habitat et incluant les secteurs d'équipements et les activités économiques compatibles

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

AC1 - Servitude de protection des monuments historiques classés ou inscrits

PT1 - Servitude de protection des centres de réception radioélectrique contre les perturbations électromagnétiques

Article 3

Le terrain est situé à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique un droit de préemption urbain institué par délibération du 15/12/2020 au bénéfice de la communauté de communes du Civraisien en Poitou.

Article 4

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

Équipement	Terrain desservi	Capacité suffisante	Gestionnaire du réseau	Date de desserte
Eau potable	Oui	Oui	EAUX DE VIENNE	
Électricité	Oui	Oui	SRD	
Assainissement	Non	Non	EAUX DE VIENNE	
Voirie	Oui	Oui		

Électricité :

Le réseau basse tension est existant à proximité de la parcelle (<30m).

Le branchement sera facturé au demandeur par application du barème de raccordement. La liaison entre le coffret en limite de propriété et l'habitation est à la charge du client.

Eau potable:

Le projet est desservi par un réseau d'eau potable public situé au droit du terrain. Le projet pourra être alimenté par un branchement en limite de propriété en partie publique.

Assainissement :

Concernant l'assainissement, la parcelle n'est pas desservie par un réseau public de collecte des eaux usées. Une extension du réseau assainissement, sur environ 25 ml, pourrait s'envisager sous réserve de vérifier la faisabilité technique et financière. L'étude correspondante pourra être demandée par le pétitionnaire.

A défaut de réaliser cette extension du réseau d'assainissement, le traitement des eaux résiduaires de l'habitation devra être assuré par un dispositif d'assainissement non collectif conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux pluviales seront collectées de manière séparative et traitées directement sur la parcelle par infiltration.

Les demandes pour la réalisation des branchements eau potable et assainissement devront être transmises à l'Agence Eaux de Vienne de La Villedieu du Clain (formulaire dans l'espace téléchargement du site www.eauxdevienne.fr).

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 %
Redevance d'Archéologie Préventive	Taux = 0,40 %

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)

Participations préalablement instaurées par délibération : néant

Article 7

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

- demande de permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes**
- demande de déclaration préalable division de terrain en vue de bâtir**

Article 8

- Le terrain est situé dans une zone d'aléa de retrait-gonflement des sols argileux (aléa fort).
- Le terrain est situé dans une zone exposée au risque sismique (zone de sismicité modérée).
- Le terrain est situé dans une zone à potentiel radon significatif : zone 1 (arrêté interministériel du 27/06/2018).

Fait à Champagné-Saint-Hilaire, le 24/5/24

Le Maire,
Le Maire,

Gilles BOSSEBOELLE



La présente décision est transmise au représentant de l'État 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'État. 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.