

COMMUNE  
de Champagné-Saint-  
Hilaire

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

OPÉRATION NON RÉALISABLE

ARRÊTÉ n° 153/2024

**DESCRIPTION DE LA DEMANDE**

Référence dossier

CU 086 052 24 A0026

Demande déposée le : 17/06/2024

Par : M. MERCIER Guillaume / Mme BLOT Charlotte  
Demeurant à : 2 rue les basses rues 86160 MAGNÉ  
Sur un terrain sis : La Ferraudière  
86160 CHAMPAGNE-SAINT-HILAIRE  
Parcelles : B0293

Objet de la demande : Construction d'une maison d'habitation

Le Maire de Champagné-Saint-Hilaire,

Vu la demande d'un certificat d'urbanisme présentée le 17 juin 2024 par M. MERCIER Guillaume / Mme BLOT Charlotte demeurant, 2 rue les basses rues 86160 MAGNÉ, 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 B0293
  - situé La Ferraudière 86160 CHAMPAGNE-SAINT-HILAIRE
- et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en la construction d'une maison d'habitation.

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 A;

Vu l'avis de Eaux de Vienne - Agence La Villedieu du Clain en date du 02/07/2024 ;

Vu l'avis de SRD en date du 10/07/2024 ;

**Considérant** qu'aux termes de l'article L421-6 du code de l'urbanisme « *Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique. Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites.* »;

**Considérant** que le projet consiste en la construction d'une maison d'habitation en zone A du PLUI susnommé;

**Considérant** qu'aux termes de l'article A - Destination des constructions, affectations des sols - du règlement du PLUi susvisé : *"Les constructions suivantes sont autorisées :*

- les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité agricole sous réserve d'être implantées à moins de 100 mètres des bâtiments agricoles existants (possibilité de règles alternatives en cas de contraintes topographiques, de présence de zone humide, etc.) ;

- les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole ;

- les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles qui sont dans le prolongement de l'acte de production ;

les constructions à usage d'habitation sous condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'exploitation agricole.(...)";

**Considérant** qu'aucun élément du dossier ne permet d'attester du lien et de la nécessité du projet au regard d'une exploitation agricole;

**Considérant**, au regard de ce qui précède, que le projet ne peut être autorisé en l'état de la demande;

## CERTIFIE

### Article 1

**Le terrain objet de la demande ne peut pas être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée sauf si le projet est lié et nécessaire à une exploitation agricole, constituant un logement de gardiennage de l'exploitant, et fait l'objet de l'installation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur.**

### 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 : A - zone agricole

Le terrain n'est grevé d'aucune servitude d'utilité publique.

### Article 3

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		

### Article 4

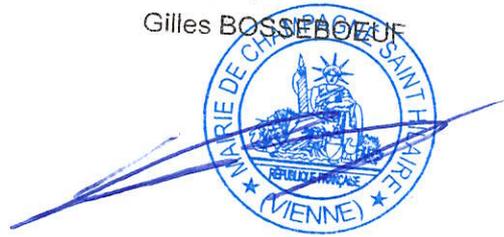
- Le terrain est situé dans une zone d'aléa de retrait-gonflement des sols argileux (aléa fort).
- Le terrain est situé dans une zone exposée au risque sismique (zone de sismicité modérée).
- Le terrain est situé dans une zone à potentiel radon significatif : zone 1 (arrêté interministériel du 27/06/2018).

Fait à Champagné-Saint-Hilaire, le 8/8/24

Le Maire

Le Maire,

Gilles BOSSEBOEUF



*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.

