

COMMUNE
de Champagné-Saint-
Hilaire

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

OPÉRATION NON RÉALISABLE

ARRÊTÉ n° 151/2024

DESCRIPTION DE LA DEMANDE

Référence dossier
CU 086 052 24 A0028

Demande déposée le : 05/07/2024

Par : M. ROYER Aurélien
Demeurant à : 114 épanvilliers-est 86400 BLANZAY
Sur un terrain sis : Pied Baugé
86160 CHAMPAGNE-SAINT-HILAIRE
Parcelles : F0212

Objet de la demande : Rénovation d'une grange en maison d'habitation

Le Maire de Champagné-Saint-Hilaire,

Vu la demande d'un certificat d'urbanisme présentée le 5 juillet 2024 par M. ROYER Aurélien demeurant, 114 épanvilliers-est 86400 BLANZAY, 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 F0212

situé Pied Baugé 86160 CHAMPAGNE-SAINT-HILAIRE

- et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en la rénovation d'une grange en 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 N ;

Vu l'avis de Eaux de Vienne - Agence La Villedieu du Clain en date du 31/07/2024 ;

Vu l'avis de SRD en date du 26/07/2024 ;

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 qu'aux termes de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme : " Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Considérant qu'aux termes du règlement de la zone N du PLUi, seules les annexes, extensions et bâtiments identifiés

en changement de destination sont autorisées ;

Considérant que le projet prévoit la rénovation d'une grange en maison d'habitation en zone N du PLUi précité ;

Considérant que la grange n'est pas identifiée comme bâtiment pouvant changer de destination dans le règlement graphique du PLUi ;

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.

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 :

N - zone naturelle

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

AC1 - Servitude de protection des monuments historiques classés ou inscrits

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 exposée au risque sismique (zone de sismicité modérée).
- Le terrain est situé dans une zone à potentiel radon significatif : zone 3 (arrêté interministériel du 27/06/2018).
- Le terrain est situé dans une zone d'aléa de retrait-gonflement des sols argileux (aléa fort).

Fait à Champagné-Saint-Hilaire, le 05/08/24

Le Maire

Le Maire

Cécile 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.

