

COMMUNE
de Champagné-Saint-
Hilaire

**ARRÊTÉ ACCORDANT UN PERMIS DE
CONSTRUIRE**
DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

ARRÊTÉ n° 4/2025.....

DESCRIPTION DE LA DEMANDE

Demande déposée le : 10/12/2024

Affichée en mairie le : 24/12/2024

Par : COMMUNE DE CHAMPAGNÉ-SAINT-HILAIRE
Demeurant à : 1 Place de la Mairie 86160 CHAMPAGNÉ-SAINT-
HILAIRE

Représenté par : M. BOSSEBOEUF GILLES

Sur un terrain sis : 1 Route de Couhé
86160 CHAMPAGNE-SAINT-HILAIRE

Parcelles : AB0309

Objet de la demande : Réaménagement d'une habitation pour la création de 3
logements locatifs

Construction d'une annexe à usage de rangement

Démolition partielle

Aménagement d'un jardin public

Référence dossier

PC 086 052 24 A0010

Surface de plancher
créée: 22 m²

Le Maire de Champagné-Saint-Hilaire,

Vu la demande de permis de construire présentée le 10 décembre 2024 par COMMUNE DE CHAMPAGNÉ-SAINT-HILAIRE demeurant 1 Place de la Mairie 86160 CHAMPAGNÉ-SAINT-HILAIRE et enregistrée par la mairie de Champagné-Saint-Hilaire sous le numéro PC 086 052 24 A0010,

Vu l'objet de la demande:

- pour le réaménagement d'une habitation pour la création de 3 logements locatifs, construction d'une annexe à usage de rangement, démolition partielle et aménagement d'un jardin public
- sur un terrain situé 1 Route de Couhé 86160 CHAMPAGNE-SAINT-HILAIRE;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles R421-14 et suivants ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé le 25/02/2020 et ses évolutions;;

Vu le règlement de la zone UN;

Vu l'avis de Eaux de Vienne - Agence La Villedieu du Clain en date du 27/12/2024 ;

Vu l'avis de SRD en date du 28/01/2025 ;

Vu l'avis favorable assorti de prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 17/01/2025 ;

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'articles R.111-27 du code de l'urbanisme «*Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*»

Considérant que le projet consiste en un réaménagement d'une habitation pour la création de 3 logements locatifs, construction d'une annexe à usage de rangement, démolition partielle et aménagement d'un jardin public sur un terrain situé en zone UN du PLUI précité;

Considérant que l'immeuble concerné par ce projet est situé en abords du monument historique Église Saint-Gervais-et-Saint-Prottais de Champagné-Saint-Hilaire. Les articles L.621-30, L.621-32 et L.632-2 du code du patrimoine sont applicables;

Considérant que le projet concerne un immeuble bâti protégé au titre des abords du monument historique visé en annexe. Il s'avère soit visible depuis le monument historique, soit ils sont visibles en même temps;

Considérant que toute construction nouvelle doit prendre en compte les caractéristiques des façades, des couvertures et des volumes des bâtiments voisins, en termes d'ornementation, de matériaux et de coloris, ainsi que celles du site dans lequel elle s'insère ;

Considérant que la qualité des abords du monument historique se caractérise par un bâti dense de facture patrimoniale, avec des volumes, façades, matériaux et mise en oeuvre traditionnels dont la qualité est à respecter ou à retrouver. L'immeuble concerné par les travaux participe à la qualité de présentation de cet espace protégé;

Considérant que le projet, en l'état, est de nature à porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur du ou des monuments historiques ou des abords mais qu'il peut y être remédié;

Considérant que le projet appelle des recommandations ou observations au titre du respect de l'intérêt public attaché au patrimoine, à l'architecture, au paysage naturel et urbain, à la qualité des constructions et à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant ;

ARRÊTE

ARTICLE 1

Le permis de construire est ACCORDÉ sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées à l'article 2.

ARTICLE 2

Le demandeur devra respecter les prescriptions suivantes:

Pour garantir une insertion harmonieuse du projet dans son environnement patrimonial protégé en centre bourg, les prescriptions suivantes seront respectées :

CLÔTURE

- Les murs de clôture seront recouverts par un enduit à la chaux ou à pierre-vue très léger (pas de finition avec un rejointoiement au nu ou en creux, où le moellon est non protégé).

- Par sa couleur, sa finition et sa valeur, l'enduit employé **se rapprochera de la coloration ocrée** (tons sable ou terre) des enduits traditionnels des immeubles anciens.

RÉHABILITATION MAISON

- Les menuiseries extérieures (fenêtres, portes-fenêtres et volets) seront de **tons clairs (pastels, blanc cassé, gris clair mais pas de blanc pur, gris anthracite ou bois apparent)**.

- Les portes (de garage ou d'entrée) seront de ton bois foncé ou peintes dans un ton plus soutenu que les volets (bleu marine, brun rouge, vert bronze, etc.)

- Les pentures et ferrures seront de même teinte que les menuiseries.

Fait à Champagné-Saint-Hilaire, le 28/01/25

Le Maire,

Gilles BOSSEBOEUF



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.

Pour information :

- La finition grattée d'un enduit à la chaux retire la couche de surface, donnant un aspect usé, qui facilite l'encrassement du revêtement, réduit son imperméabilité, et donc sa durabilité.

Une finition de l'enduit talochée, lissée à la truelle, jetée ou épongée est préférable.

- Le projet sera soumis au paiement de la Taxe d'Aménagement et de la Redevance pour l'Archéologie Préventive dont le montant vous sera communiqué ultérieurement par les services de l'Etat.
- 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 3 (arrêté interministériel du 27/06/2018).

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. 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 du permis :

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de 36 mois à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité du permis est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Conformément aux articles R.424-21 et R.424-22, l'autorisation peut être prorogée, deux fois, pour une année si les prescriptions d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Dans ce cas la demande de prorogation est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) bénéficiaire du permis / de la déclaration préalable peut commencer les travaux après avoir :

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n° 13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du gouvernement) ;
- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux).

Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaires du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.

- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

Les obligations du (ou des) bénéficiaire de l'autorisation :

Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.

