

COMMUNE
de Champagné-Saint-
Hilaire

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

OPÉRATION NON RÉALISABLE

ARRÊTÉ n° 147/2025.....

DESCRIPTION DE LA DEMANDE

Demande déposée le : 03/06/2025

Par : BONNEAU Sébastien
Demeurant à : 8 Viellemonnaie 86160 CHAMPAGNÉ-SAINT-HILAIRE
Représenté par :
Sur un terrain sis : croix de Vilmonay
86160 CHAMPAGNE-SAINT-HILAIRE

Parcelles : A0973

Objet de la demande : Construction d'une yourte

Référence dossier

CU 086 052 25 00032

Le Maire de Champagné-Saint-Hilaire,

Vu la demande d'un certificat d'urbanisme présentée le 3 juin 2025 par BONNEAU Sébastien demeurant, 8 Viellemonnaie 86160 CHAMPAGNÉ-SAINT-HILAIRE, 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 A0973

situé croix de Vilmonay 86160 CHAMPAGNE-SAINT-HILAIRE

- et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en la construction d'une yourte

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 et de la zone NI;

Vu l'avis de Eaux de Vienne - Agence La Villedieu du Clain en date du 25/06/2025 ;

Vu l'avis de SRD en date du 07/07/2025 ;

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 que le projet prévoit la construction d'une yourte sur un terrain situé en zone N du PLUI précité;

Considérant qu'aux termes de l'article R.111-37 du code de l'urbanisme:

"Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs."

Considérant que la yourte est considérée comme un habitat léger de loisirs;

Considérant que la yourte objet du projet sera occupée temporairement ou de manière saisonnière ;

Considérant que les yourtes ne peuvent être installés que sur le terrain de camping ou les parcs résidentiels de loisirs en application de l'article R.111-38 et R.111-47 à R.111-50 du code de l'urbanisme;

Considérant que le terrain objet du projet n'est ni un camping, ni un parc résidentiels de loisirs;

Considérant dès lors que le projet de yourte doit être regardé comme une construction de droit commun, et donc comme un nouveau logement ;

Considérant que le règlement de la zone N interdit la construction de logement;

Considérant que les yourtes, au titre des constructions de droit commun, ne sont pas de nature à respecter la réglementation en vigueur concernant le risque parasismique ainsi que la réglementation énergétique;

Considérant qu'aux termes de l'article 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 les yourtes ne sont pas de nature à s'intégrer harmonieusement dans l'environnement proche constitué uniquement de constructions traditionnelles;

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.

Zones :

N - zone naturelle

NI - zone naturelle soumis au risque inondation

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 moyen).
- 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).

Fait à Champagné-Saint-Hilaire, le 28/7/25

Le Maire

Pour le Maire absent
L'Adjoint



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.

