

**COMMUNE**  
**de Champagné-Saint-**  
**Hilaire**

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

ARRÊTÉ n° 131/2025

**DESCRIPTION DE LA DEMANDE**

Référence dossier

**CU 086 052 25 00028**

**Demande déposée le :** 26/05/2025

**Par :** Me ANNIE POIRIER-AROUL

**Demeurant à :** 11 route de Poitiers BP 86400 86400 CIVRAY

**Représenté par :** POIRIER-AROUL Annie

**Sur un terrain sis :** 5 place du 13 août 1944  
86160 CHAMPAGNE-SAINT-HILAIRE

**Parcelles :** AB0041

Le Maire de Champagné-Saint-Hilaire,

Vu la demande d'un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1 a) 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 situé 5 place du 13 août 1944 (cadastré AB0041), présentée le 26 mai 2025 par Me ANNIE POIRIER-AROUL demeurant 11 route de Poitiers BP 86400 86400 CIVRAY, et enregistrée par la mairie de Champagné-Saint-Hilaire sous le numéro **CU 086 052 25 00028** ;

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;

**CERTIFIE**

**Article 1**

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain, depuis le 27/06/2025, sont mentionnées aux articles 2 et suivants du présent certificat.

Conformément au quatrième alinéa de l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

**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 : UN - tissu urbain mixte dense des centres-bourgs et centres villes

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

AC1 - Servitude de protection des monuments historiques classés ou inscrits,

EL7 - Servitude d'alignement,

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 commune.

### Article 4

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 :

<b>TA Communale</b>	Taux = 1%
<b>TA Départementale</b>	Taux = 2,5 %
<b>Redevance d'Archéologie Préventive</b>	Taux = 0,40 %

### Article 5

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 6

- Le terrain est situé dans une zone exposée au risque sismique (zone de sismicité 3 - modérée).
- Le terrain est situé dans une zone à potentiel radon significatif : zone 3 (arrêté interministériel du 27/06/2018).

L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait qu'il pourra être opposé un sursis à statuer à toute demande de permis ou à toute déclaration préalable qui serait de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan actuellement en cours d'étude (cf. article L424-1 et L 153-11 du code de l'urbanisme).

Fait à Champagné-Saint-Hilaire, le 11/07/25

Le Maire  
**Pour le Maire absent**  
 L'Adjoint



**NB : Le PLUi est actuellement en cours de révision, le débat sur le PADD a eu lieu le 03/12/2024.**

*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.