COMMUNE
de Champagné-Saint-Hilaire

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

ARRÊTÉ n° 152/2025

DESCRIPTION DE LA DEMANDE

Référence dossier
PC 086 052 25 00004

Demande déposée le :	**19/05/2025**
Complétée le :	**12/06/2025**
Affichée en mairie le :	**21/05/2025**
Par :	MERCIER Guillaume
Demeurant à :	2 les Basses Rues 86160 MAGNÉ
Sur un terrain sis :	"la Ferraudière" 86160 CHAMPAGNE-SAINT-HILAIRE
Parcelles :	B0293
Objet de la demande :	Construction d'un bâtiment agricole à usage d'habitation

Surface de plancher créée: 149 m²

Le Maire de Champagné-Saint-Hilaire,

Vu la demande de permis de construire présentée le 19 mai 2025 par MERCIER Guillaume demeurant 2 les Basses Rues 86160 MAGNÉ et enregistrée par la mairie de Champagné-Saint-Hilaire sous le numéro PC 086 052 25 00004,

Vu l'objet de la demande:
- pour la construction d'un bâtiment agricole à usage d'habitation
- sur un terrain situé "la Ferraudière" 86160 CHAMPAGNE-SAINT-HILAIRE;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles R421-1 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 du Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Vienne – Service Prévision en date du 20/06/2025;

Vu l'avis de Eaux de Vienne - Agence La Villedieu du Clain en date du 02/06/2025 ;

Vu l'avis réputé favorable de SRD en date du 23/06/2025 ;

Vu les pièces complémentaires (formulaire Cerfa, fiche de renseignements agricoles) déposées en date du 12/06/2025;

Vu les pièces complémentaires (plan de masse, attestation de conformité de l'installation d'assainissement non collectif, attestation de prise en compte du parasismique, attestation de prise en compte de la réglementation énergétique, fiche de renseignement agricole) déposées en date du 01/04/2025 et du 24/04/2025;

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'article R.111-2 du code de l'urbanisme :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

Considérant qu'il convient d'assurer la sécurité publique du projet au regard de l'accessibilité et la défense extérieure contre l'incendie ;

Considérant que dans le cadre de la présente demande de permis de construire, le Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Vienne – Service Prévision peut être consulté ;

Considérant, dès lors, que les prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Vienne – Service Prévision doivent être respectées ;

Considérant que les dispositions générales du règlement du PLUI, chapitre - Les réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication -précisent :
« Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public. »

Considérant que les dispositions générales du règlement du PLUI, chapitre – La gestion des eaux usées et assainissement -précisent :
« Toutes constructions ou installations alimentées en eau doivent être raccordées au réseau public d'assainissement collectif.
Pour les terrains non raccordables au réseau public d'assainissement collectif, une installation d'assainissement non collectif, conforme aux prescriptions législatives et règlementaires en vigueur »

ARRETE

ARTICLE 1

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

ARTICLE 2

Le demandeur devra respecter les prescriptions suivantes:

Les prescriptions particulières édictées par le Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Vienne et reproduites en annexe ci-jointe seront rigoureusement respectées.

Tous les raccordements aux divers réseaux seront à la charge du demandeur et seront réalisés en souterrain.

L'installation du dispositif d'assainissement non collectif sera réalisé en accord et sous le contrôle du gestionnaire du réseau.

Champagné - Saint - Hilaire,
le 02/09/25

Le Maire,
Gilles BOSSCHAERT

Pour information :

- 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).

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.

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.