

COMMUNE
de Champagné-Saint-
Hilaire

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

OPERATION REALISABLE

ARRÊTÉ n° 193/2025

DESCRIPTION DE LA DEMANDE

Demande déposée le : 29/07/2025

Référence dossier

CU 086 052 25 00048

Par : SARL AGENCE DES HALLES
Demeurant à : 25 PLACE DU MARCHE 86160 GENCAY
Représenté par : LELONG ARNAUD
Sur un terrain sis : 13 RTE DE COUHE
86160 CHAMPAGNE-SAINT-HILAIRE
Parcelles : AB0102, AB0203, AB0205, AB0206

Objet de la demande : CONSTRUCTION D UNE MAISON D HABITATION

Le Maire de Champagné-Saint-Hilaire,

Vu la demande d'un certificat d'urbanisme présentée le 29 juillet 2025 par SARL AGENCE DES HALLES demeurant, 25 PLACE DU MARCHE 86160 GENCAY, 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 AB0102, AB0203, AB0205, AB0206

☒ situé 13 RTE DE COUHE 86160 CHAMPAGNE-SAINT-HILAIRE

- et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en la CONSTRUCTION D UNE MAISON D HABITATION DE 160 m²;

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 UN;

Vu l'avis d'Eaux de Vienne Agence de Neuville de Poitou en date du 14/08/2025;

Vu l'avis de SRD en date du 19/08/2025;

CERTIFIE

Article 1

Le terrain objet de la demande peut 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 : 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 communauté de communes du Civraisien en Poitou.

Article 4

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	Oui	Oui	Eaux de Vienne	
Voirie	Oui	Oui	/	

Eau potable :

Le projet est desservi par un réseau d'eau potable public. Le projet pourra être alimenté par un branchement en limite de propriété et en partie publique, pris sur la canalisation existante dans l'emprise de la Route de Couhé.

Assainissement :

Le projet pourra être connecté sur le réseau d'assainissement situé dans l'emprise de la Route de Couhé via un regard de branchement qui devra être implanté en domaine public.

Le raccordement des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement est interdit (y compris les trop pleins de puisards, noues...).

Électricité :

La parcelle AB 206 est raccordée au réseau électrique.

Article 5

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 :

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

Article 6

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 7

Préalablement à la réalisation de votre projet, les formalités suivantes pourront être nécessaires :

- demande de permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes

Article 8

- Tous les raccordements aux divers réseaux seront à la charge du pétitionnaire et seront réalisés en souterrain. Le projet devra respecter le règlement de la zone UBb du règlement du PLU.
- 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 05/09/25

Le Maire

Le Maire,

Gilles 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.

