

COMMUNE
de Champagné-Saint-
Hilaire

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

ARRÊTÉ n° 186/2025

DESCRIPTION DE LA DEMANDE

Demande déposée le : 31/07/2025

Par : SCP ROBINEAU FAVREAU BERNUAU AUGERAUD

Demeurant à : 7 AVENUE DES BOSQUETS BP 602 86340 LA
VILLEDIEU DU CLAIN Cedex 01

Représenté par : AUGERAUD ETIENNE

Sur un terrain sis : PRES DES GRANDES EAUX
86160 CHAMPAGNE-SAINT-HILAIRE

Parcelles : C0292

Référence dossier

CU 086 052 25 00051

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 PRES DES GRANDES EAUX (cadastré C0292), présentée le 31 juillet 2025 par SCP ROBINEAU FAVREAU BERNUAU AUGERAUD demeurant 7 AVENUE DES BOSQUETS BP 602 86340 LA VILLEDIEU DU CLAIN Cedex 01, et enregistrée par la mairie de Champagné-Saint-Hilaire sous le numéro **CU 086 052 25 00051** ;

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 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 :

A - zone agricole

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

AS1 - Servitude résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales

I4 - Périmètre de servitude autour d'une ligne électrique aérienne ou souterraine

PT1 - Servitude de protection des centres de réception radioélectrique contre les perturbations électromagnétiques

Article 3

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 4

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 5

- 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 terrain est situé dans une zone d'aléa de retrait-gonflement des sols argileux (aléa fort).
- Le terrain est concerné par un élément de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, identifié sur le plan de zonage comme étant une haie.

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

Fait à Champagné-Saint-Hilaire, le 11/01/25

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.