

COMMUNE
de
Champagné-Saint-Hilaire

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

ARRÊTÉ n° ...254/2025.....

DESCRIPTION DE LA DEMANDE

Référence dossier

CU 086 052 25 00062

Demande déposée le : 20/10/2025

Par : SCP ISABELLE BERNUAU

Demeurant à : 26 26 Route de Lussac les Chateaux 86410 Verrières
BP 86410 86410 VERRIERES

Représenté par : BERNUAU ISABELLE

Sur un terrain sis : 17 ROUTE DU BOIS VERT
86160 CHAMPAGNE-SAINT-HILAIRE

Parcelles : AC0157, AC0160

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 17 ROUTE DU BOIS VERT (cadastré AC0157, AC0160), présentée le 20 octobre 2025 par SCP ISABELLE BERNUAU demeurant 26 26 Route de Lussac les Chateaux 86410 Verrières BP 86410 86410 VERRIERES, et enregistrée par la mairie de Champagné-Saint-Hilaire sous le numéro **CU 086 052 25 00062** ;

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 :

UGh - tissu urbain des villages et hameaux

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

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 :

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

Article 5

Les participations ci dessus 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 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).

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 18/12/25

Le Maire
Le Maire,
Gilles BOSSE



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 ou la date de décision tacite en saisissant le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Il peut également saisir d'un recours gracieux dans le mois suivant la date de notification de la décision d'urbanisme ou la date de décision tacite : soit l'auteur de la décision dans le cadre d'un recours administratif, soit le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'État, dans le cadre d'un recours hiérarchique. L'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite. **Cette démarche ne prolonge pas le délai de recours contentieux** qui ne peut donc être introduit que dans les deux mois suivant la date de notification de la décision ou la date de décision tacite.

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.