Commune d'Exireuil

DOSSIER N° CUb 079114 26 00026
(À rappeler dans toute correspondance)

Dossier déposé le 18 juin 2026
Demandeur : Monsieur Benjamin DERE
Pour : construire un garage en annexe et possibilité d'installer des panneaux photovoltaïques en toiture
Adresse du terrain :
19 Cité de la Pierre Levée
79400 EXIREUIL
Cadastré : AE316

CERTIFICAT D'URBANISME OPÉRATIONNEL
délivré au nom de la Commune d'Exireuil
Opération réalisable

Le Maire,

Vu la demande présentée le 18 juin 2026 par Monsieur Benjamin DERE demeurant, 19 Cité de la Pierre Levée à Exireuil (79400) 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 AE316 d'une superficie de 675 m² ;
- Situé au 19 Cité de la Pierre Levée à Exireuil (79400) ;

Et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant à la construction d'un garage en annexe avec possibilité d'installation de panneaux photovoltaïque sur toiture ;

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 par délibération en conseil communautaire le 29 janvier 2020, révisé le 24 avril 2024, modifié le 18 décembre 2024, mis à jour le 27 mai 2026 ;

Vu le règlement de la zone UD ;

Vu le plan parcellaire joint à la demande ;

Vu le code du patrimoine ;

Vu l'arrêté du Préfet de région en date du 06 octobre 2009, définissant les zones géographiques dans lesquelles des mesures de détection, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique archéologique, peuvent être prises sur le territoire de la commune d'Exireuil ;

Vu l'arrêté inter préfectoral du 19 décembre 2013 déterminant les périmètres de protection de captage d'eau potable de La Corbelière, et les servitudes afférentes à ces périmètres ;

Vu l'avis du service d'eau potable de la Régie eau de la Communauté de Communes Haut Val de Sèvre en date du 22 juin 2026 ;

Vu l'avis du service d'électricité Gérédis en date du 2 juillet 2026 ;

Vu l'avis du service assainissement de la Communauté de Communes Haut Val de Sèvre en date du 7 juillet 2026 ;

CERTIFIE

Article 1

Le terrain objet de la demande peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée.

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, en zone **UD** : zone correspondant à toutes les zones où le bâti individuel construit à partir de 1950 est présent de façon majoritaire.

Le terrain est grevé de la servitude d'utilité publique suivante :

- Périmètre de protection éloignée du captage de « La Corbelière » - commune d'Azay-le-Brûlé - déclaré d'utilité publique par arrêté inter-préfectoral du 19/12/2013

Le terrain est situé en zone géographique de l'étude scientifique d'archéologie.

Le terrain objet de la demande est concerné par :

- **Risque sécheresse :**

Le pétitionnaire est informé que le terrain, objet de la présente demande, peut être situé dans une zone soumise à un aléa des risques naturels de retrait et de gonflement des argiles. L'information est disponible sur le site : www.géorisques.gouv.fr
Il est rappelé qu'au titre des articles L. 111-13 et L. 111-14 du code de la construction et de l'habitation, "tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage".
Le présent accord est donné aux seuls risques et périls du pétitionnaire. Il n'engage en rien la responsabilité de la commune quant aux dommages que pourraient subir le bâtiment.
Pour en savoir plus sur les prescriptions techniques prescrites relatives à la construction sur sol sensible au retrait et gonflement des argiles : www.argiles.fr

- **Sismicité :**

Le pétitionnaire est informé que le terrain, objet de la présente demande, est situé dans une zone de sismicité 3 (modérée), comme tout le reste du département des Deux-Sèvres (Décret 2010-1254 du 22 octobre 2010).
Tout projet de construction devra respecter les normes de construction parasismique en vigueur.
En fonction de la nature du projet, une attestation d'un contrôleur technique peut être exigée à l'appui du permis de construire, en application de l'article R.431-16-d du code de l'urbanisme.
Pour en savoir plus sur les normes parasismiques : www.planseisme.fr

Article 3

Le terrain objet de la demande est concerné par le droit de préemption urbain intercommunal dont le bénéficiaire de ce droit de préemption est la commune d'Exireuil institué par délibération du conseil communautaire en date du 24 avril 2024.

Article 4

L'état des équipements publics existants ou prévus est le suivant :

RESEAUX	TERRAIN DESSERVI	CAPACITE SUFFISANTE	GESTIONNAIRES DE RESEAUX	COMPLEMENTS
Voirie	Oui	Oui	Commune d'Exireuil	/
Eau potable	Oui	Oui	Communauté de communes Haut Val de Sèvre Régie eau 7 Bd de la Trouillette 79403 St-Maixent-l'Ecole	/
Assainissement collectif	/	/	Communauté de communes Haut Val de Sèvre 7 Bd de la Trouillette 79403 St-Maixent-l'Ecole	* Projet non concerné
Electricité	Oui	Oui	GEREDIS 18 rue Joule 79000 NIORT	/

Informations des gestionnaires de réseaux :
* **Assainissement : *Non concerné***
Avis du service : Projet de garage ne présente pas de création de points d'eau.
Si tel devait être le cas, ces derniers devraient être raccordés à l'assainissement, entrainant la facturation du PFAC de 300€ nets.

Article 5

Les taxes et participations ci-dessous pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable.

TAXES D'URBANISME

Taxe d'Aménagement Communale : 2,5%
Taxe d'Aménagement Départementale : 2,25%
Redevance d'Archéologie Préventive : 0,4%

PARTICIPATIONS D'URBANISME

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable : Néant

Participations préalablement instaurées par délibération : Néant

Article 6

Les demandes de permis et les déclarations préalables seront soumises aux avis ou accords des services de l'Etat en charge des :

- Sites archéologiques : DRAC, service régional de l'archéologie, 102 Grand-Rue 86020 Poitiers.

Article 7

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

Pour le projet de construction seul ou avec installation de panneaux photovoltaïques sur toiture :

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

Pour une installation de panneaux photovoltaïques indépendante de la construction :

- Déclaration préalable pour les constructions non soumises à permis de construire

Seules sont admises les occupations et utilisations du sol mentionnées dans le règlement de la zone **UD** du Plan local d'Urbanisme intercommunal. Les prescriptions de ce règlement, consultable en mairie, devront être respectées.

Fait à Exireuil,
Le 9 juillet 2026
Pour le Maire, par délégation
Alain ECALE, Adjoint

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.

Dossier transmis au préfet le : 9 juillet 2026 **Certificat transmis au Préfet le : 9 juillet 2026**

INFORMATIONS - À LIRE ATTENTIVEMENT

DUREE DE VALIDITE : Conformément à l'article L 410-1 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'une demande d'autorisation ou une déclaration préalable est déposée dans un délai de **dix-huit mois** à compter de la délivrance 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 la date du présent certificat ne peuvent être remises en cause à l'exception des dispositions ayant pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

ATTENTION : Passé ce délai, aucune garantie au maintien des règles d'urbanisme indiquées dans le certificat ne vous est assurée. Il appartient au demandeur de s'assurer, préalablement à l'acquisition d'une construction, qu'aucune décision de justice n'a ordonné la démolition de cette construction (Greffe des tribunaux de Grande Instance, Notaires, ...).

PROLONGATION DE VALIDITE : Conformément à l'article R 410-17 du Code de l'Urbanisme, le certificat d'urbanisme peut être prorogé par périodes d'une année sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain n'ont pas changé.
La demande de prorogation, formulée en double exemplaire, par lettre accompagnée du certificat à proroger, est déposée et transmise dans les conditions prévues à l'article R 410-3 du Code de l'Urbanisme.

RECOURS OBLIGATOIRE A UN ARCHITECTE : (Art L 431-1 et suivants et R 431-1 du Code de l'Urbanisme)
L'établissement du projet architectural par un architecte est obligatoire pour toutes constructions.
Toutefois, ne sont pas tenues de recourir à un architecte, les personnes physiques ou exploitations agricoles à responsabilité limitée à associé unique qui déclarent vouloir édifier ou modifier, pour elles-mêmes, une construction, à usage autre agricole dont la surface de plancher hors œuvre nette n'excède pas 150 m².
(Pour les constructions à usage agricole, ce plafond est porté à 800 m², et pour les serres de production dont le pied-droit a une hauteur à 4 mètres et dont la surface de plancher hors œuvre brute n'excède pas 2000 m²).
Le recours à l'architecte n'est pas non plus obligatoire pour les travaux soumis au permis de construire qui portent exclusivement sur l'aménagement et l'équipement des espaces intérieurs des constructions et des vitrines commerciales ou qui sont limités à des reprises n'entraînant pas de modifications visibles de l'extérieur (article L 431-3 al 2).

DIVISION DE TERRAIN : Sauf si la division constitue un lotissement (article R 315-1 du Code de l'Urbanisme), tout propriétaire a la possibilité de diviser son terrain comme il l'entend, mais les nouveaux lots de propriété issus de la division, qu'ils soient ou non bâtis, ne sont pas nécessairement constructibles, compte tenu de leurs dimensions, de leurs formes et des règles d'urbanisme qui s'y appliquent.
Les cessions effectuées sans autorisation de lotir, alors que cette autorisation était nécessaire, sont entachées de nullité (Art L 315-1 du Code de l'Urbanisme).

DELAIS ET VOIES DE RECOURS : si vous entendez contester la présente décision, vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les deux mois à partir de cette notification (Tribunal Administratif de Poitiers-hôtel Gilbert-15 rue de Blossac-CS80541-86020 Poitiers Cedex ou via l'application « Télérecours citoyen » accessible sur le site www.telerecours.fr).
Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'État, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Le délai du recours gracieux ou hiérarchique est d'un mois suivant la décision contestée. Le silence gardé pendant plus de deux mois sur ce recours par l'autorité compétente vaut décision de rejet. Le délai de recours gracieux ou hiérarchique n'interrompt pas et ne proroge pas le délai du recours contentieux. (Article L600-12-2 du code de l'urbanisme).
Par ailleurs, conformément à l'article L 412-2 du code des relations entre le public et l'administration, un recours administratif préalable peut être obligatoire lorsque le projet - situé en abords de monuments historiques - a été refusé ou comporte des prescriptions qui sont la traduction du refus d'accord ou des conditions exprimées par l'architecte des bâtiments de France.
Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain.