



DOSSIER N° CUb 079114 25 00024
(À rappeler dans toute correspondance)

Dossier déposé le 24 juin 2025
Demandeur : Madame Carine GAUTRON
Pour : Construction d'une maison d'habitation
Adresse du terrain :
Rue du Treuil
79400 EXIREUIL
Cadastré : AD167

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

Le Maire,

Vu la demande présentée le 24 juin 2025 par Madame Carine GAUTRON demeurant, 9 rue du Pré Leroy à Niort (79000) 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 AD167 d'une superficie de 6 605 m² ;
- Situé Rue du Treuil à Exireuil (79400) ;

Et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant à la construction d'une maison d'habitation ;

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 ;

Vu le règlement des zones N et UD ;

Vu le plan parcellaire joint à la demande et la notice précisant localiser le projet en partie basse (zone constructible UD) ;

Vu le code du patrimoine ;

Vu l'arrêté du Préfet de Région en date du 6 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 25 juin 2025 ;

Vu l'avis du service de distribution d'électricité Gérédis en date du 30 juin 2025 ;

Vu l'avis du service assainissement de la Communauté de Communes Haut Val de Sèvre en date du 18 juillet 2025 ;

Considérant qu'aux termes de l'article L 101-1 du code de l'urbanisme : « Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences. En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles

harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie ».

Considérant qu'aux termes de l'article **L 101-2** du code de l'urbanisme : « Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ».

Considérant que le règlement de la zone **UD** du PLUi indique que « Afin de respecter les ratios de densité fixés dans l'orientation d'aménagement et de programmation relative à la consommation d'espace, si une parcelle a une superficie suffisante pour permettre l'implantation de plus d'une construction d'habitation, il est nécessaire de conserver une réserve foncière pour permettre l'implantation de la ou des autres constructions, ainsi que leur(s) accès, permettant d'atteindre les objectifs de densité. Cette réserve foncière ne devra recevoir aucune construction ou installation (annexe, filière d'assainissement non collectif, passage de réseaux...). Elle pourra néanmoins recevoir des constructions légères annexes à l'habitation. » ;

Considérant que la densité inscrite dans l'orientation d'aménagement et de programmation du PLUi est de **14** logements par hectare pour la commune d'Exireuil ;

Considérant que le projet, qui consiste en l'implantation d'une maison d'habitation sur une parcelle d'une superficie de **6 605 m²**, dont la zone UD représente une superficie de **2 915 m²**, soit une densité de **3,4** logements par hectare, va à l'encontre d'une gestion économe des sols et du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation du PLUi ;

Considérant que le projet consistant en la construction de maison d'habitation est susceptible de porter atteinte aux articles L101-1 et L101-2 du code de l'urbanisme et à l'orientation d'aménagement et de programmation du PLUi car ne spécifiant pas le nombre de construction envisagé mais qu'il peut y être remédié en respectant la réserve énoncée en article 1 ;

Considérant que la parcelle est en partie en zone N et que l'implantation de futures constructions n'est pas connue ;

Considérant l'article 17.1 du règlement du Plan Local d'Urbanisme intercommunal qui précise qu'en zone N « tout est interdit sauf :

- Les constructions et installations (y compris logement) nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel

elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Le changement de destination est autorisé pour les bâtiments désignés sur le document graphique dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites au moment de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme.
- Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole/forestière ou la qualité paysagère du site.
- Sont autorisés les aménagements liés à l'ouverture au public des espaces naturels et nécessaires à la mise en valeur du site à condition que :
 - les projets ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels concernés et la qualité des paysages ;
 - les aménagements ne comportent que des ouvrages d'infrastructure et de superstructure limités.
- Sont autorisés les abris pour animaux non liés à une exploitation agricole limités à 50 m² et à un par unité foncière, sauf en Ne où cette surface est limitée à 30m².
- Dans le secteur Ne, les constructions suivantes sont autorisées sous condition de ne pas porter atteinte au paysage et à la biodiversité :
 - les abris pour animaux limités à 30 m² d'emprise au sol et à un par unité foncière ;
 - les extensions des habitations existantes et leurs annexes dans les mêmes conditions que dans le reste de la zone N ;
 - les constructions nécessaires aux activités d'entraînement militaire à l'intérieur du Camp d'Avon sous réserve d'être localisées à proximité des bâtiments existants,
- Le comblement et le rejet d'eaux pluviales et d'eaux usées dans les gouffres sont interdits.
- Les antennes de téléphonie mobile sont autorisées à condition qu'elles s'implantent sur les pylônes existants. En cas d'impossibilité technique, de nouveaux pylônes seront possibles. » ;

Considérant qu'il faut conditionner le certificat d'urbanisme au fait que les constructions à usage d'habitation et leurs annexes et système d'assainissement ne peuvent se trouver en zone N ;

CERTIFIE

Article 1

Le terrain objet de la demande peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée sous condition de respecter la densité de 14 logements prévue par l'opération d'aménagement et de programmation, soit au minimum 3 logements ou 1 lot sous condition et de localiser une zone d'implantation de la maison et de son système d'assainissement et de créer une réserve foncière conséquente pour un futur projet et d'autre part de ne pas implanter les constructions (maisons et annexes) et leurs systèmes d'assainissement dans la zone N.

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 **N** : Zone recouvrant les espaces naturels des vallées, les espaces boisés, les coteaux des vallées, des espaces d'intérêt paysager, les secteurs d'expansion des crues, les espaces à préserver dans le périmètre de captage de la Corbelière, et en zone **UD** : Zone correspondant à toutes les zones où le bâti individuel construit à partir de 1948 est présent de façon majoritaire (cf. *Annexe 1*).

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

- Protection des eaux destinées à la consommation humaines et des eaux minérales (PPE - captage de la Corbelière).

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

Le terrain objet de la demande est concerné par :

- Un élément remarquable : Haie à préserver sur toute la longueur de la limite séparative Est située le long du chemin de l'ancienne ligne.

L'attention du pétitionnaire est appelée sur le fait que le terrain comporte un élément remarquable identifié au Plan Local d'Urbanisme au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Tout projet consistant à supprimer, transformer ou dénaturer cet élément pourra se voir opposer un refus.

Se référer à l'article 2.1.3 du règlement du PLUi suscité sur les dispositions sur les haies et éléments d'intérêt paysager et écologique

▪ **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	Non	Non	Communauté de communes Haut Val de Sèvre 7 Bd de la Trouillette 79403 St-Maixent-l'Ecole	**
Electricité	Oui	Oui	GEREDIS 18 rue Joule 79000 NIORT	Branchement propre à réaliser aux frais du pétitionnaire

Informations des gestionnaires de réseaux :

* **Eau :** La Régie Eau de la communauté de communes du Haut Val de Sèvre indique qu'une conduite est présente au droit de la parcelle côté rue du Treuil et que le branchement pour l'alimenter se fera de ce côté.

**** Assainissement non Collectif :** Conformément à la loi sur l'eau du 30 décembre 2006 et au règlement du service public d'assainissement non collectif (SPANC), une étude de sol doit être réalisée par un bureau d'études qualifié. Cette étude complète devra déterminer le type et le dimensionnement de la filière qui sera implantée sur le terrain.

Le dossier devra recevoir un avis du service assainissement de la Communauté de Communes Haut Val de Sèvre. L'attestation de conformité du projet d'installation d'assainissement non collectif sera jointe à la demande de permis. (Rapport de conception : 70 €, avenant au contrôle de conception : 35 € et rapport de bonne exécution : 120 € - tarif en vigueur qui peut être modifié par décision communautaire).

Avis du service : Favorable sous réserve de la définition de la filière d'assainissement non collectif selon une étude de sol réalisée par un bureau d'études agréé.

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 :

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

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

Fait à Exireuil,
Le 12 août 2025
Pour le Maire, par délégation
Alain ECALE

The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to be 'Alain Ecale', written over a circular official stamp. The stamp is blue and contains the text 'MAIRIE D'EXIREUIL' at the top, '79400 DEUX-SEVRES' at the bottom, and 'RF' in the center. The stamp also features a small emblem of a figure holding a staff.

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 : 13 août 2025

Certificat transmis au Préfet le : 13 août 2025

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 : Le destinataire d'un certificat d'urbanisme qui en conteste le contenu peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les deux mois à partir de la notification du certificat (Tribunal Administratif de Poitiers-hôtel Gilbert-15 rue de Blossac-CS80541-86020 Poitiers Cedex). Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou saisir d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme lorsque le certificat est délivré par le Préfet.

Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).

Annexe 1 : Zone UD et N et Élément de Paysage à protéger

