DOSSIER N° CUb 079114 25 00026
(À rappeler dans toute correspondance)

Dossier déposé le 3 juillet 2025
Demandeur : Monsieur Jean-Pierre BONS
Pour : Construction d'une maison individuelle
Adresse du terrain :
Rue de Beausoleil
79400 EXIREUIL (79400)
Cadastré : AD299

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

Le Maire,

Vu la demande présentée le 3 juillet 2025 par Monsieur Jean-Pierre BONS demeurant, 171 chemin des Argelas à Lançon-Provence (13680) 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 AD299 d'une superficie de 943 m² ;
- Situé rue de Beausoleil à Exireuil (79400) ;

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

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 de la zone UC ;

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'avis du service d'eau potable de la Régie eau de la Communauté de Communes Haut Val de Sèvre en date du 11 juillet 2025 ;

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

Vu l'avis du service d'électricité Gérédis en date du 23 juillet 2025 ;

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 **UC** : Zone correspondant aux villages et quartiers de bâti ancien des communes de La Crèche, Pamproux et Cherveux ainsi qu'aux secteurs de bâti ancien des autres communes.

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

- Protection des eaux destinées à la consommation humaines et des eaux minérales (PPE - barrage de la Touche Poupard).

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

La commune est touchée par le risque de rupture du barrage de la Touche Poupard (Arrêté Préfectoral SIDPC N° 37 du 7 Novembre 2016, portant approbation du Plan Particulier d'Intervention du barrage de la Touche Poupard).

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

Informations des gestionnaires de réseaux :

* **Assainissement Collectif :** Frais de branchement à la charge de l'usager : se rapprocher du service assainissement de la Communauté de Communes du Haut Val de Sèvre afin d'obtenir un devis (coût travaux + frais administratif).

Avis du service : Favorable : Prendre contact avec la Régie assainissement afin de connaitre les modalités de raccordement. Le formulaire 1 sera à remplir afin d'obtenir un devis (coût des travaux+ frais administratif).

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 :

- Déclaration préalable pour installations et aménagements non soumis à permis d'aménager

ET

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

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

Article 8

Les dispositions mentionnées dans le présent article qui ne sont relatives ni aux dispositions d'urbanisme, ni au régime des taxes et participations d'urbanisme, ni aux limitations administratives au droit de propriété ne peuvent se prévaloir du délai de dix-huit mois mentionné à l'article L410-1 du code de l'urbanisme.

Assainissement collectif

Il pourra vous être demandé une participation à l'assainissement collectif (PAC) de 1100 € TTC à la charge du demandeur (tarif en vigueur qui peut être modifié par décision communautaire).

L'installation d'une boîte de raccordement peut être demandée par le gestionnaire du réseau, occasionnant une participation aux frais de raccordement (se renseigner auprès du service assainissement de la Communauté de Communes Haut Val de Sèvre).

Fait à Exireuil,
Le 7 août 2025
Pour le Maire, par délégation
Alain ECALE

MAIRIE D'EXIREUIL 79100 DEUX-SEVRES R.F.

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 : 8 août 2025 **Certificat transmis au Préfet le : 8 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).