DOSSIER N° CUb 079114 25 00045
(À rappeler dans toute correspondance)

Dossier déposé le 28 octobre 2025
Demandeur : SCI Chemin des Bruyères
représentée par Monsieur INGRAND Philippe
Pour : construire une maison individuelle
Adresse du terrain :
Les Gats Charbonniers
79400 EXIREUIL
Cadastré : B544

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

Le Maire,

Vu la demande présentée le 28 octobre 2025 par Monsieur INGRAND Philippe la SCI Chemin des Bruyères représentée par Monsieur INGRAND Philippe demeurant, 5 chemin des Bruyères 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 B544 d'une superficie de 2 732 m² ;
- Situé au *lieu-dit Les Gats Charbonniers* 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 des zones A et UC ;

Vu le plan parcellaire joint à la demande localisant le projet en zone UC ;

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 de distribution d'eau de la régie eau de la Communauté de Communes Haut Val de Sèvre en date du 31 octobre 2025 ;

Vu l'avis du service de distribution d'électricité Gérédis en date du 7 novembre 2025 ;

Vu l'avis du service assainissement de la Communauté de Communes Haut Val de Sèvre en date du 20 novembre 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 **UC** 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 2 732 m² dont **1 702 m²** en zone UC, soit une densité de **5,88** 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 ;

CERTIFIE

Article 1

Le terrain objet de la demande peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée sous réserve de respecter la densité de 14 logements par hectare imposée par l'orientation d'aménagement et de programmation (deux logements ou 1 logement avec création d'une réserve foncière pour un futur logement). Le système d'assainissement non collectif ne devra pas être dans la réserve foncière.

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 **A** : Zone recouvrant les secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, et 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 (*Cf Annexe 1*) ;

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

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

Le terrain objet de la demande est concerné par :

- Un élément remarquable : haie à préserver *(Annexe 1)*.

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 :

* **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 : Définition de la filière d'assainissement non collectif selon les préconisations de l'étude de sol réalisée par un bureau d'étude 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

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/OU directement si le projet du permis de construire appartient au propriétaire de l'unité foncière

- 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 **A** et **UC** du Plan local d'Urbanisme intercommunal. Les prescriptions de ce règlement, consultable en mairie, devront être respectées.

Fait à Exireuil,
Le 11 décembre 2025
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 : 16 décembre 2025 **Certificat transmis au Préfet le : 16 décembre 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, ...).

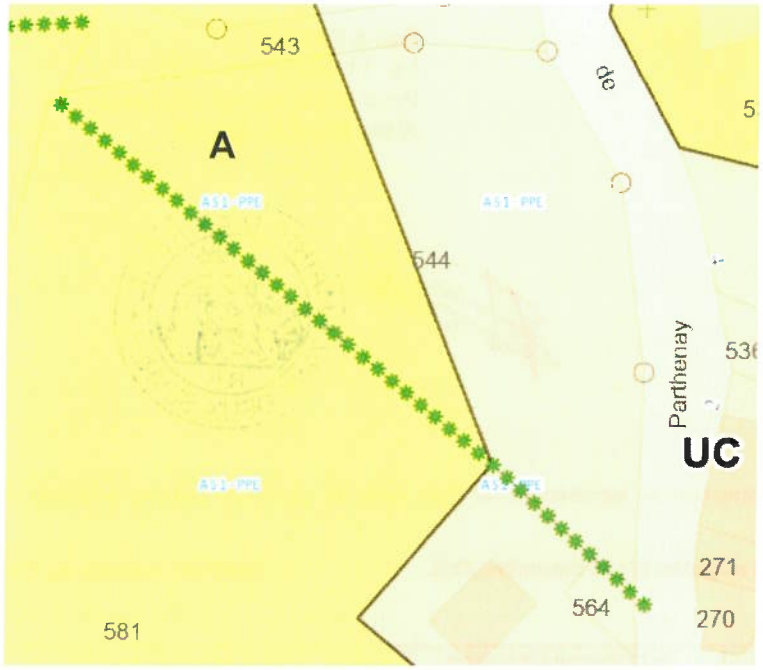
PROLONGATION DE VALIDITE : Conformément à l'article R 410-17 du Code de l'Urbanisme, le certificat d'urbanisme peut être prorogé par périodes d'une année sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de 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



haie à préserver à l'article L 151-23 code de l'urbanisme