

 <p>NIORT Commune de NIORT Département des Deux-Sèvres)</p>	<p>CERTIFICAT D'URBANISME OPERATIONNEL POSITIF</p>
<p>Dossier n° CU 79191 25 X1097, déposé le 24 juillet 2025</p>	
<p>IDENTITE DU DEMANDEUR</p>	
<p>COMMUNE DE NIORT Jérôme BALOGÉ</p>	
<p>COORDONNEES DU DEMANDEUR</p>	
<p>place Martin Bastard 79000 NIORT</p>	
<p>LE TERRAIN</p>	
<p>Adresse terrain</p>	<p>Place Louis Juvet 79000 NIORT</p>
<p>Surface du terrain</p>	<p>1313 m²</p>
<p>Parcelles</p>	<p>BE0311</p>
<p>OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT en date du 24/07/2025</p>	
<p>Construction d'un bâtiment à usage d'habitation : petit collectif ou maisons individuelles.</p>	

Le Maire,

- Vu le Code de l'Urbanisme,
- Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) approuvé le 08/02/2024, modifié le 23/06/2025
- Vu l'avis Favorable du service ENEDIS Accueil raccordement électricité service CU/AU en date du 07/08/2025
- Vu l'avis Favorable du service Sous-Commission Départementale de Sécurité Incendie en date du 04/09/2025
- Vu l'avis Favorable du service Eaux du Vivier en date du 06/08/2025
- Vu l'avis Favorable du service Assainissement de la Communauté d'Agglomération du Niortais en date du 25/08/2025
- Vu l'avis Favorable du service des Déchets Ménagers de la Communauté d'Agglomération du Niortais en date du 26/08/2025

CERTIFIE

ARTICLE 1- Le présent certificat d'urbanisme est FAVORABLE à l'utilisation du terrain pour l'opération mentionnée ci-dessus sous réserve du respect de l'application des avis des gestionnaires de réseaux et de voiries.

ARTICLE 2- Les règles applicables au terrain sont les suivantes :

Cadre 1 : DROIT DE PREEMPTION

Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption. Elle comportera l'indication du prix et les conditions de la vente projetée. SANCTION : nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.

Droit de préemption affecté au dossier

Nature	Type	Bénéficiaire	Parcelle
Périmètre de droit de préemption urbain simple - Délégué à la commune	DPU simple	COMMUNE	BE0311

Cadre 2 : SERVITUDES UTILITE PUBLIQUE

Néant

Cadre 3 : OPERATIONS

Néant

Cadre 4 : SERVITUDES AUTRES

Type	Contrainte	Parcelle
ARCHseab	Secteur Archéologique - Zone B (Zone de saisine 1000m ²)	BE0311
BIOTOPE	Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope - Arbres Têtards	BE0311
COEF_BIOTOPE	Coefficient biotope (habitat - densification dent creuse et plus 5000m ²)	BE0311
SISMICITE	Zone de sismicité 3 (modérée)	BE0311

Archéologie :

Le terrain objet de la présente demande est situé dans un secteur archéologique identifié par arrêté du Préfet de Région. Toute demande de permis de construire ou d'aménager sur une parcelle de plus de 1000 m², doit faire l'objet de l'avis du Préfet de Région. Le délai de base d'instruction de ladite demande sera alors majoré d'1 mois.

Arrêté biotope :

Le terrain est situé dans une commune concernée par un arrêté préfectoral de protection de biotope du 01/07/2013.

L'arrêté prévoit des mesures d'interdiction ou d'encadrement d'activités sur les arbres dits en têtards qu'elle que soit l'essence et quelle que soit leur localisation (arbre isolé ou au sein de boisements, alignement, ripisylve, haie...), susceptibles d'être contrôlées par l'ensemble des services de police de l'Etat.

www.deux-sevres.gouv.fr (protection des arbres têtards)

Coefficient de Biotope :

Conformément au règlement du PLUi, un coefficient de biotope s'appliquera aux projets de construction (pour connaître les modalités de calcul, voir le règlement écrit du PLUi page 34 et suivantes).

Sismicité :

Le demandeur est informé que le terrain 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.

Cadre 5 : LOTISSEMENT

Néant

Cadre 6 : CONTENU DES DISPOSITIONS D'URBANISME

Document d'urbanisme en vigueur : le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) approuvé le 08/02/2024, modifié le 23/06/2025

Unité foncière soumise aux dispositions réglementaires de ce document.

Répartition par parcelle :

Zone	Observations	Commentaires	Parcelle
UB		UB : Tissus résidentiels contemporains situés généralement sur les franges des centres bourgs	BE0311

Les dispositions réglementaires applicables à cette zone sont consultables en mairie et sur le site internet de la communauté d'agglomération du Niortais.

Tout projet qui ne se conformera pas à ces exigences réglementaires peut se voir opposer un refus ou des prescriptions spéciales

Cadre 7 : EQUIPEMENTS PUBLICS

Réseaux	Nature desserte	Desservi par
Assainissement	Non Desservie	NiortAgglo - Service de l'assainissement
Eau potable	Non Desservie	NiortAgglo - Service des eaux du Vivier
Electricité	Desserte partielle	ENEDIS
Voirie	Desserte partielle	Commune de NIORT

Assainissement :

Il apparait que le terrain est implanté dans le zonage non collectif de la commune, que le terrain n'est pas desservi par le réseau public de collecte et de traitement des eaux usées, que les dimensions de la parcelle concernée permettraient l'implantation d'une filière d'assainissement non collectif.

Selon la nature du sol, conserver une surface (exclusivement réservée à l'assainissement) pour l'implantation de la filière d'assainissement (selon étude de sol).

La filière proposée devra recevoir l'avis technique du service assainissement de la CAN avant le dépôt du permis de construire. Un contrôle après travaux sera effectué par la CAN.

Les eaux pluviales seront traitées sur la parcelle.

Eau potable :

Parcelle non desservie.

Desserte possible par un équipement propre (L332-15 du Code de l'Urbanisme), branchement long de 100 ml à la charge du pétitionnaire depuis la rue de Comporté.

Electricité :

Compte-tenu de la distance entre le réseau existant et la parcelle, nous estimons que le raccordement au réseau public de distribution d'électricité peut être réalisé par un branchement avec des travaux sur le réseau (extension), conformément au référentiel technique d'Enedis.

Voirie :

L'accès à la voie publique nécessitera l'arrachage d'une haie et la suppression de places de stationnement. Les travaux correspondants seront à la charge du pétitionnaire.

Déchets :

Si un immeuble collectif est construit, un local propreté devra être réalisé pour accueillir les conteneurs mis à disposition par la Communauté d'Agglomération du Niortais. La quantité de bacs fournis dépendra du nombre et du type de logements. Le local devra être suffisamment dimensionné pour les stocker.

Il devra être équipé :

- d'une arrivée d'eau pour le lavage des bacs ;
- d'une évacuation conforme pour la gestion des eaux usées ;
- d'un sol et de parois lavables.

Des conteneurs à déchets managers seront mis à disposition par la Communauté d'Agglomération du Niortais pour chaque maison individuelle.

Ils devront être présentés la veille au soir place Louis Jouvét sur le point de collecte défini par le service collecte et rentrés après le passage des bennes à ordures ménagères.

Le verre devra être déposé dans le conteneur collectif situé place Louis Jouvét.

Dans le cadre de la gestion des biodéchets, la CAN pourra proposer la mise en place de composteurs individuels pour les maisons ou d'un composteur collectif pour l'immeuble.

Cadre 8 : TAXES/REDEVANCES**TAXES**

Taxe D'aménagement

Taxe d'aménagement communale : **Taux 5 %**

Taxe d'aménagement départementale : **Taux 2,25%**

Redevance d'Archéologie Préventive : Taux 0,4%

PARTICIPATIONS

Les contributions cochées ci-dessous pourront être prescrites par un permis de construire, un permis d'aménager et en cas de non opposition à une déclaration préalable.

Nota : Le fait générateur de la participation pour financement de l'assainissement collectif sera la demande de raccordement.

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable.

Participations pour équipements publics exceptionnels (article L.332-8).

Participations préalablement instaurées par délibération.

Participation pour Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC) (article L 1131-7 du code de la santé publique).

Participation au financement des voies nouvelles et des réseaux (article L.332-6-1-2^{ème}-d).

Participation en programme d'aménagement d'ensemble (article L.332-9)

Cadre 9 : OBSERVATIONS

- **Formalités administratives à accomplir :**

- Déclaration préalable pour division
- Etude de filière d'assainissement autonome (préalablement à tout permis de construire)
- Permis de construire et/ou permis d'aménager
- Autorisation de voirie (création d'un accès)
- Demande d'alignement
- Autres :

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. Elle devient exécutoire à compter de sa réception

Fait à NIORT, le **17 SEP. 2025**

Pour le Maire de Niort

L'adjoint délégué

Thibault HEBRARD



DUREE DE VALIDITE

Si la demande formulée en vue de réaliser l'opération projetée sur le terrain, notamment une demande de permis de construire, est déposée dans le délai de 18 mois à compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme et respecte les dispositions d'urbanisme mentionnées par ledit certificat, celles-ci ne peuvent être remises en cause, exception faite de celles figurant aux cadres 2 et 4.

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 (Greffes des tribunaux de Grande Instance, Notaires, ...)

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

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 de valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée.

Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. En effet 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 du nouveau régime de taxes ne pourront pas, sauf exceptions, vous être opposées.

L'accord sur le caractère réalisable de l'opération porte exclusivement sur la localisation approximative du ou des bâtiments dans l'unité foncière, leur destination et sur les modalités de desserte par les équipements publics.

Droit des tiers : La présente décision est notifiée **sans préjudice du droit des tiers** (*notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles figurant au cahier des charges du lotissement...*), que le certificat d'urbanisme ne vérifie pas.

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, deux mois au minimum avant sa date d'expiration.

Délais et droits de recours

Le titulaire d'une décision ou les tiers qui désirent contester la décision peuvent saisir le Tribunal Administratif compétent d'un recours contentieux dans les deux mois à partir de la notification de la décision attaquée.

Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyen » accessible par le site internet www.telerecours.fr

Ils peuvent également saisir le maire d'un recours gracieux. Dans le cadre de l'exercice du contrôle de légalité, le préfet peut déférer au tribunal administratif un permis de construire qu'il estime illégal, en demandant le cas échéant, un sursis à exécution.

Il dispose pour cela d'un délai de 2 mois à compter de la date de réception de l'acte en Préfecture.

RENSEIGNEMENTS

Pour toute demande de renseignement, s'adresser à la mairie de NIORT, tél. 05.49.78.77.17