



Commune d'Exireuil

DOSSIER N° CUB 079114 24 H0023
(À rappeler dans toute correspondance)

Dossier déposé le 1^{er} juillet 2024
Demandeur : Monsieur Mathiou BOURGEIX
Pour : Changement de destination d'une grange
en maison d'habitation
Adresse du terrain :
6 rue des Basselles
79400 EXIREUIL
Cadastré : AH83, AH84, AH140

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

Le Maire,

Vu la demande présentée le 1^{er} juillet 2024 par Monsieur Mathiou BOURGEIX demeurant, 24 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 AH83, AH84, AH140 d'une superficie de 6 929 m² ;
- Situé 6 rue des Basselles à Exireuil (79400) ;

Et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant au changement de destination d'une grange existante en 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 ;

Vu le règlement de la zone Ap ;

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 assainissement de la Communauté de Communes Haut Val de Sèvre en date du 8 juillet 2024 ;

Vu l'avis du service d'électricité Gérédis en date du 8 juillet 2024 ;

Vu l'avis du service d'eau potable de la Régie eau de la Communauté de Communes Haut Val de Sèvre en date du 9 juillet 2024 ;

Vu l'avis de la chambre d'agriculture des Deux-Sèvres en date du 23 août 2024 ;

Considérant le chapitre 15 du règlement du Plan Local d'Urbanisme intercommunal relatif aux dispositions particulières applicables à la zone agricole A et ses secteurs, indique que la zone agricole dite **zone A** recouvre des secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle couvre aussi des hameaux et des constructions existantes isolées. La zone A comprend :...un secteur **Ap** dans lequel sont interdites toutes les constructions pour éviter tout impact sur le paysage... » ;

Considérant l'article 15.1 du règlement du Plan Local d'Urbanisme intercommunal qui précise qu'en zone A « tout est interdit sauf :

1° Les constructions et installations (y compris logement) nécessaires à l'exploitation agricole et au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L525-1 du code rural et de la pêche maritime ; et notamment les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

2° 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.

3° **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.

4° 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 ou la qualité paysagère du site.

5° Sont autorisés les abris pour animaux limités à 50 m² par construction sauf en zone Ae, où l'emprise maximum est de 30 m², et en Ai où l'emprise au sol est limitée à 20 m². Les abris pour animaux seront réalisés en structure légère (bois, fibrociment, bardeau bitumé, ...)

6° Dans le secteur Ae correspondant aux secteurs agricoles situés dans le périmètre de la zone Natura 2000 (ZPS la Plaine de la Mothe/Lezay) : les destinations autorisées sont 3°, 4° et 5° de la zone A. Les constructions pour des CUMA sont interdites.

7° Le comblement et le rejet d'eaux pluviales et d'eaux usées dans les gouffres sont interdits.

8° 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 pourront être autorisés.

9° Dans le secteur Aeol, en plus des possibilités admises dans la zone A, énoncées ci-dessus, sont admises les constructions et installations nécessaires à la production d'énergie éolienne d'intérêt collectif à condition que le nombre de mats soit au minimum de 4 par zone Aeol.

10° Les affouillements et exhaussement du sol s'ils sont liés ou nécessaire aux usages et affectations des sols, constructions et activités autorisées dans le secteur, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement.

11° Le renouvellement des constructions nécessaires à la production d'énergie éolienne est admis sur les parcs existants. Les nouvelles constructions et installations nécessaires à la production d'énergie éolienne de plus de 12 m sont admises uniquement dans le secteur Aeol. Les installations destinées à la production d'énergie éolienne de moins de 12 m sont autorisées sur terrain bâti à condition d'être implantées près de la construction et d'être destinées à de l'autoconsommation. Les ouvrages et constructions nécessaires à la production d'énergie renouvelable (sauf éoliennes de plus de 12 m et centrales solaires au sol) sont autorisés qu'ils soient destinés à l'autoconsommation ou à l'injection d'énergie dans le réseau. Les centrales solaires au sol sont interdites en zone A. Cependant les installations d'agrivoltaïsme sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. ;

Considérant que le bâtiment n'est pas repéré sur le zonage du Plan Local d'Urbanisme intercommunal et que par conséquent le changement de destination n'est pas possible ;

Considérant qu'en application de l'article R.410-12 du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme applicables sont celles en vigueur au 1^{er} septembre 2024 ;

CERTIFIE

Article 1

Le terrain objet de la demande ne peut pas 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 **Ap** : Secteur de la zone A dans lequel sont interdites toutes les constructions pour éviter tout impact sur le paysage.

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

Le terrain objet de la demande est concerné par :

- Un élément remarquable : Haies à préserver en limites séparatives Ouest et Est (*cf. 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

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	/

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.

Article 4

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 5

La durée de validité du certificat d'urbanisme court à compter du 1^{er} septembre 2024.

Fait à Exireuil,
Le 18 septembre 2024
Pour le Maire, par délégation
Alain ECALE



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 : 19 septembre 2024

Certificat transmis au Préfet le : 19 septembre 2024

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).

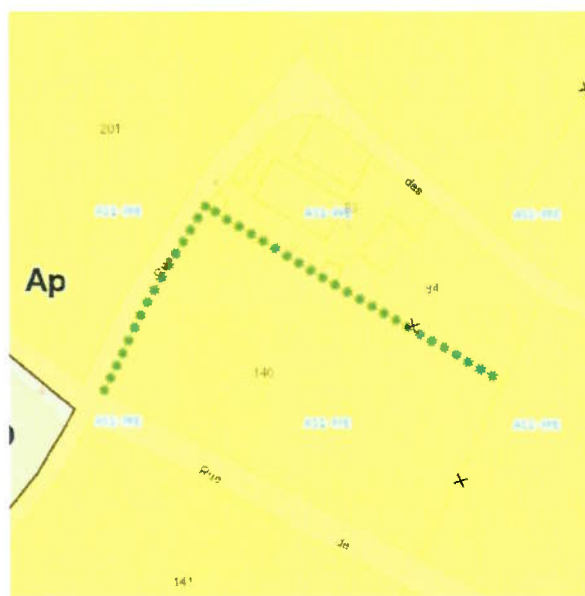
DIVISION DE TERRAIN : Sauf si la division constitue un lotissement (article R 315-1 du Code de l'Urbanisme), tout propriétaire a la possibilité de diviser son terrain comme il l'entend, mais les nouveaux lots de propriété issus de la division, qu'ils soient ou non bâtis, ne sont pas nécessairement constructibles, 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 Ap et Élément de Paysage à protéger



Haies à préserver au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme