

REÇU LE  
20 OCT. 2021

## REPUBLIQUE FRANCAISE



PA 79003 21 X0003

### PERMIS D'AMENAGER DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

ARRU-26.10.21/279

UN TERRAIN POUR DEMAIN  
Madame Magalie BELLEAU  
4 rue Martin Luther King  
79000 NIORT

**Adresse des travaux:**

La plaine de la Deffrie ; 755, 765 et 771  
Route de Niort,

**Parcelle(s) cadastrée(s) :**

AR0169 - AR0170p - AR0173p - AR0174p

Surface lotie : 9 639 m<sup>2</sup>

Nom du lotissement : LES VERGERS DE LE DEFFRIE

Surface de plancher maximum: 3 550 m<sup>2</sup>

Nombre de lots et masses: 15

#### LE MAIRE

Vu la demande susvisée déposée le 03/09/2021, complète le 03/09/2021 et ayant pour objet :

- **La création de 14 lots individuels destinés à l'habitation et aux activités compatibles et un ilot divisible destiné à accueillir 6 logements sociaux.**

Vu le code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants, R 421-1 et suivants ;

Vu le code du Patrimoine ;

Vu l'arrêté du Préfet de région, définissant les zones géographiques dans lesquelles des mesures de détection, de conservation ou de sauvegarde archéologique, peuvent être prises sur le territoire de la commune ;

Vu la situation du terrain objet de la présente demande en zone de saisine 30 000m<sup>2</sup>, hors déclaration préalable ;

Vu que le dossier porte sur une emprise de terrain inférieure à 30 000m<sup>2</sup>, et qu'ainsi, la saisine du Préfet de Région au titre de la sauvegarde archéologique n'est pas obligatoire ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 03/07/2012 et modifié les 29/01/2013, 12/11/2015, 30/05/2016, 26/06/2017, 21/12/2017 et 23/09/2019 ;

Vu le règlement de la zone UB ;

Vu les plans et descriptifs joints à la demande ;

Vu l'avis de dépôt affiché en mairie le 06/09/2021 ;

Vu l'avis Favorable du service GEREDIS-Division Raccordement Réseaux en date du 09/09/2021;

Vu l'avis Favorable de NiortAgglo - Service des Eaux du Vivier en date du 06/10/2021;

Vu l'avis Favorable de la Direction Départementale des Services Incendie et Secours en date du 15/09/2021;

Vu l'avis Favorable du service des Déchets Ménagers de la Communauté d'Agglomération du Niortais en date du 08/10/2021;

Vu l'avis Favorable du Conseil Départemental, Agence Technique Territoriale Du Niortais en date du 11/10/2021;

Vu l'avis Favorable du service Transport de la Communauté d'Agglomération du Niortais en date du 30/09/2021;

Vu l'avis Favorable du service Assainissement de la Communauté d'Agglomération du Niortais en date du 18/10/2021 ;

## ARRETE

#### Article 1 :

**Le Permis d'aménager est ACCORDE pour le projet décrit dans la demande susvisée ;**

Le demandeur « UN TERRAIN POUR DEMAIN » représenté par Madame BELLEAU Magalie, est autorisé à lotir un terrain cadastré AR0169, AR0170p, AR0173p et AR0174p, d'une superficie de 9 639 m<sup>2</sup>, situé sur le territoire de la commune de Aiffres

**Article 2:** La division en lots et l'édification des constructions devront se conformer aux règles définies par les pièces de la demande. Le nombre maximum de lots autorisés est de 15, réservés à la construction et d'un lot espaces communs.

La Surface de plancher maximale constructible sur l'ensemble du lotissement est de 3 550 m<sup>2</sup>.

La répartition des lots et les différentes superficies avant arpentage sont mentionnées dans le tableau ci-dessous (article R. 442-9 du code de l'urbanisme)

Numéro de Lot	Superficie approximative en m <sup>2</sup>	Surface de plancher maximum en m <sup>2</sup>
1	480	200
10	300	200
11	366	200
12	582	250
13	614	250
14	733	250
2	432	200
3	513	200
4	437	200
5	405	200
6	364	200
7	485	200
8	350	200
9	504	200
ilot A	613	600

Les espaces communs du lotissement, d'une superficie de 2461 m<sup>2</sup> seront gérés par l'association syndicale créée à cet effet.

**Article 3:** La présente autorisation de lotir sera caduque si les dits travaux ne sont pas commencés dans un délai de trois ans à compter de la date de notification du présent arrêté.

#### **Article 4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

L'implantation et l'édification des constructions devront se conformer aux règles définies par le présent arrêté et toutes les pièces annexés, notamment le règlement et le plan de composition du lotissement

#### **Article 5 - CESSION DES LOTS**

La vente (ou la location) des lots pourra intervenir :

- soit à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement, constaté conformément aux articles R. 462-1 à R. 462-10 du code de l'urbanisme ;
- soit à compter du dépôt de la DAACT à l'exception des travaux de finition si le lotisseur a été autorisé à différer lesdits travaux de finition conformément aux dispositions de l'article R.44213a du code de l'urbanisme.
- soit à compter de la délivrance de l'autorisation de procéder à la vente ou à la location des lots avant exécution de tout ou partie des travaux d'aménagement du lotissement, telle que prévue à l'article R. 442-13b du code de l'urbanisme.

#### **Article 6 – PERMIS DE CONSTRUIRE**

La délivrance des permis de construire des bâtiments à édifier sur les lots pourra être accordée suivant le cas : (article R. 442-18 du code de l'urbanisme) :

- soit à compter du dépôt de la DAACT constatant l'achèvement des travaux d'équipement du lotissement, conformément aux articles R. 462-1 à R. 462-10 du code de l'urbanisme ;

- soit à compter de la délivrance de l'autorisation de procéder à la vente ou à la location des lots avant exécution de tout ou partie des travaux, telle que prévue à l'article R. 442-13b du code de l'urbanisme, à condition que les équipements desservant le lot soient achevés. Dans ce cas, le lotisseur fournira à l'acquéreur du lot un certificat attestant, **sous sa responsabilité**, l'achèvement de ces équipements. **Ce certificat devra être joint à la demande de permis de construire ;**

- Soit dès la délivrance du permis d'aménager, sous réserve que le permis de construire ne soit mis en œuvre que lorsque les équipements desservant le lot seront achevés ; cette possibilité n'est pas ouverte lorsque la construction est une maison individuelle au sens de [l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation](#).

#### **Article 7 - REMISE DES PIECES**

Conformément aux dispositions de l'article L.442-7 du code de l'urbanisme, le permis d'aménager et, s'il y a lieu le cahier des charges fixant les conditions de vente ou de location des lots, seront remis à l'acquéreur lors de la signature de la promesse ou de l'acte de vente, ainsi qu'au preneur lors de la signature des engagements de location. Ils doivent leur être communiqués préalablement.

L'attention des pétitionnaires sera particulièrement attirée sur :

- Les dispositions du règlement
- la disparition de ces règles au terme de 10 années à compter de la délivrance du présent arrêté, dans les conditions mentionnées au L442-9 du code de l'urbanisme.

### **Article 8 - STABILISATION TEMPORAIRE DES REGLES D'URBANISME**

Selon les prescriptions de l'article L.442-14 du Code de l'urbanisme, dans les cinq ans suivant l'achèvement du lotissement constaté dans les conditions prévues par les articles R.462-1 à 10 du Code de l'urbanisme, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à la date de délivrance du présent arrêté.

Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L.442-10, 11 et 13 sont opposables.

### **Article 9**

Le présent arrêté sera publié au Bureau des Hypothèques aux frais du lotisseur par les soins du notaire chargé de la vente des lots.

**Article 10:** Mention sera faite du présent arrêté et de sa date dans tous les actes et promesses de vente et dans tous les engagements de location ou de location-vente.

**Article 11:** Le Maire est chargé de l'exécution du présent arrêté.

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 Aiffres, le 26/10/2021

Monsieur Le Maire

Jacques BILLY

### **NOTA :**

(rappel : avant tout commencement des travaux d'aménagement et les autorisations de voirie devront être obtenus après avoir été sollicités auprès des autorités compétentes. Tous les raccordements aux réseaux existants au droit de l'opération ne pourront être effectués que par l'intermédiaire d'une tranchée commune sous le domaine public, après la délivrance de la permission de voirie réglementaire).

**A l'issue des travaux les plans de récolements géo référencés au format shp ou dwg seront fournis à l'ensemble des concessionnaires.**

La présente autorisation n'exempte pas le lotisseur à se conformer aux dispositions relatives à la loi sur l'eau.

Les travaux de viabilité prévus au programme des travaux d'équipement (ainsi que les indications énumérées ci-dessous) seront à la charge exclusive du lotisseur.

Toute modification au programme d'équipement devra faire l'objet d'une demande écrite, et de la délivrance d'un arrêté municipal correspondant.

La réalisation des travaux de viabilité devra être rigoureusement conforme aux dispositions du programme et des plans des travaux d'équipement annexés à la demande, complétés par les indications suivantes :

#### **Voirie :**

Le lotisseur réalisera les voies de desserte intérieure de l'opération, y compris notamment, l'aménagement de l'accès à la voie publique, et la construction des ouvrages de réception et d'écoulement des eaux pluviales

Avant tout commencement des travaux, le lotisseur se mettra en relation avec les services techniques gestionnaires de la voirie et devra se conformer aux indications suivantes :

- le porteur du projet devra solliciter les services du Département, Agence technique Territoriale du Niortais, pour obtenir un arrêté de voirie pour la création de l'accès débouchant sur la route départementale.

#### **Assainissement :**

Dans le cadre d'un éventuel transfert des équipements communs (voirie, espaces verts, futurs réseaux d'eau potable, d'eaux usées et d'eaux pluviales...), les travaux d'assainissement doivent être exécutés scrupuleusement selon les prescriptions techniques du cahier des charges du service assainissement de la CAN.

Les réseaux devront coïncider avec les voies publiques. Les regards d'eaux usées et d'eaux pluviales devront être tous accessibles pour leur entretien.

Le Service de l'Assainissement Collectif de la CAN ne pourra pas être tenu responsable des éventuels problèmes d'écoulement des eaux pluviales rencontrés par les constructions situées principalement en contrebas ou au même niveau que la chaussée tels que les lots 3 à 5 et les lots 9 à 12.

**Concernant les prescriptions techniques sur les réseaux d'eaux usées :**

Le projet est desservi par le réseau public d'eaux usées sur l'Impasse des Fontenelles puis un réseau privé situé dans les parcelles AR299 et AR300. Une demande de branchement devra être réalisée par l'aménageur auprès du service assainissement pour un raccordement Impasse des Fontenelles.

Les constructions existantes aux numéros N°755-765 et 771 Route d'Aiffres ont des branchements existants mais de nouveaux branchements devront être réalisés sur la Route d'Aiffres pour l'îlot A et le détachement N°2. Concernant le détachement n°1, celui-ci aura son branchement sur le futur réseau d'eaux usées du lotissement.

Les branchements des lots n°11 et 12 ne seront pas dans le chemin calcaire mais ceux-ci seront obligatoirement positionnés à l'entrée des lots.

Chaque maison disposera de son propre branchement et le raccordement de la totalité des eaux usées est obligatoire, si nécessaire par pompage individuel. Dès lors qu'un regard de branchement se situe sous chaussée, la classe du tampon sera de D400, catégorie trafic intense avec une masse supérieure à 88kg.

Dans la future voie en impasse créée dans le lotissement, le réseau d'eaux usées devra être prolongé, comme pour l'eau potable, dans l'espace vert.

Dès que les travaux de raccordement des habitations seront réalisés, les propriétaires devront prendre un rendez-vous avec un contrôleur de la CAN pour vérifier la conformité des raccordements.

**Concernant les prescriptions techniques sur les réseaux d'eaux pluviales :**

Pour le dimensionnement des ouvrages de récupération des eaux pluviales, le lotisseur a réalisé une note de calcul pour justifier leur volume vis-à-vis de deux épisodes pluviaux à fréquence décennale. L'évacuation des eaux pluviales des parcelles privées doit être réalisée par stockage et infiltration sur la parcelle. Le projet est desservi par le réseau public d'eaux pluviales sur l'Impasse des Fontenelles puis un réseau privé situé dans les parcelles AR299 et AR300. Une demande de branchement devra être réalisée par l'aménageur auprès du service assainissement pour un raccordement Impasse des Fontenelles.

Les constructions existantes aux numéros N°755-765 et 771 Route d'Aiffres et les futures constructions sur l'îlot A devront disposer de leur propre système de récupération d'eaux pluviales, aucun raccordement sur un réseau d'eaux pluviales ne sera accepté par le service assainissement.

Avant tout démarrage de chantier, les plans d'exécution travaux, les fiches des matériaux retenus pour l'ouvrage de récupération des eaux pluviales, les regards, les réseaux etc... devront être validés par le service assainissement.

La mise en place de régulateur de débit pour permettre au projet de se raccorder avec un débit limité à 3l/s/ha sur le réseau public d'eaux pluviales devra être également validée par le service assainissement de la CAN. Aucun arbre ne doit être implanté à moins de 2m d'un réseau. Dans le cas de plantation situé à moins de 2m, un système anti racinaire sera mis en place (à valider avec la CAN).

De plus, le service assainissement sera obligatoirement informé des modifications qui pourraient être apportées au projet (emplacement réseau, profondeur, côtes des fils d'eau modifiées...). Toutes ces modifications devront alors être validées par le service assainissement de la CAN.

Enfin dans le cadre du transfert éventuel des équipements communs, le service assainissement prendra en charge l'entretien des réseaux Eaux usées et Eaux pluviales seulement et seulement si :

- Les parcelles AR299 et AR300 situées Impasse des Fontenelles sont intégrées dans le domaine public,
- Et
- Les réseaux EU/EP présents dans ces parcelles sont repris par l'aménageur et conformes aux prescriptions du service assainissement de la CAN.

Pour information, une participation pour le financement de l'assainissement collectif (PFAC) sera demandée au bénéficiaire de chaque permis de construire, à titre indicatif pour un raccordement sur le réseau public effectué en 2021, la PFAC est de 565.37€ pour une maison individuelle.

**Eau potable :**

L'alimentation en eau potable sera réalisée après accord des services de Niort Agglo, service des eaux du Vivier.

Remarques sur le plan de réseau présenté au dossier :

- Le PI doit être implanté à plus de 10m du poste transformateur (NFS 62-200)
- Eviter le passage de la canalisation AEP sous les bordures (comme face au lot 5)
- Veiller à une pose descendante ou horizontale, jamais remontante pour éviter la création de point haut (voie B et bout de la voie A)

**Termites :**

Le pétitionnaire est informé que la commune figure dans l'arrêté préfectoral délimitant les zones contaminées par les termites en Deux-Sèvres. Tout projet de construction devra tenir compte des prescriptions prévues par la réglementation en vigueur. Pour en savoir plus : [www.termite.com.fr](http://www.termite.com.fr)

**Isolement acoustique**

L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que le projet est situé dans un secteur classé à l'égard du bruit des infrastructures de transport terrestre dans lequel des prescriptions d'isolement acoustique sont prévues par la réglementation (Arrêté Préfectoral en date du 03 octobre 2003 modifié le 06 novembre 2014).

**INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT**

- **COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE** : les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est exécutoire. L'autorisation doit être affichée sur le terrain pendant toute la durée du chantier. L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire sur un panneau de plus de 80 centimètres de manière à être visible depuis la voie publique. Il doit indiquer le nom, la raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, et s'il y a lieu la superficie du terrain, la superficie du plancher autorisé ainsi que la hauteur de la construction par rapport au sol naturel. Il doit également indiquer l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté. L'affichage doit également mentionner qu'en cas de recours administratif ou de recours contentieux d'un tiers contre cette autorisation, le recours devra être notifié sous peine d'irrecevabilité à l'autorité qui a délivré l'autorisation, ainsi qu'à son bénéficiaire.

- **DUREE DE VALIDITE** : L'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de la notification de l'arrêté. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

L'autorisation peut être prorogée pour une durée d'un an deux fois, c'est à dire que sa durée de validité peut être prolongée, 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 les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué.

Vous devez formuler votre demande de prorogation sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroger. Votre demande en double exemplaire doit être :

- soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal,
- soit déposée contre décharge à la mairie.

- **DROITS 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 contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement ...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.

- **OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES** : cette assurance doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, dans les conditions prévues par les articles L241-1 et suivants du code des assurances.

**- DÉLAIS ET DROITS DE RECOURS**

Le titulaire d'un permis de construire 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](http://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.

- Branchement du lot 2 à décaler (à 1ml de la purge de bout d'antenne)
- Branchement du lot 6 à décaler (passage dans la noue)
- Branchements des lots 8 et 12 à décaler (au plus proche de la canalisation)

**Défense extérieure contre l'incendie :**

Il y a au moins un point public de DECI délivrant 60m<sup>3</sup>/h sous 1 bar situé à moins de 200 mètres de la parcelle. De plus, un PI est prévu dans le cadre du projet (emplacement à décaler légèrement, cf. ci-dessus).

**Télécommunication (pour information) :**

La desserte téléphonique, à la charge du lotisseur, devra faire l'objet d'un projet de réseau enterré conforme aux normes et directives de France Télécom actuellement en vigueur et avoir recueilli un avis favorable de leur service. Les distances réglementaires entre les réseaux EDF et FT devront être impérativement respectées. Le raccordement du lotissement devra être réalisé à partir du réseau FT au droit du terrain.

**Électricité :**

La distribution d'énergie électrique sera réalisée, à la charge du lotisseur conformément aux règles en vigueur et en accord avec le distributeur local.

**Ordures ménagères :**

Des conteneurs à déchets ménagers seront mis à disposition par la Communauté d'Agglomération du Niortais. Ils devront être présentés la veille au soir aux emplacements définis sur le plan. La voie nouvelle créée devra permettre le passage des bennes de collecte dont le PTAC s'élève à 26 tonnes. Les bennes rentreront dans le lotissement après rétrocession de ce dernier dans l'espace public. Dans l'attente, les conteneurs seront présentés aux extrémités du lotissement. En ce qui concerne l'ilot social, un local propreté devra être réalisé afin d'accueillir les conteneurs collectifs. Ce local devra alors 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 parois lavables.

Avant tout commencement des travaux, le lotisseur devra se mettre en relation avec les services de la communauté d'agglomération de Niort, afin de confirmer l'emplacement définitif du local poubelles et valider la conformité du matériel mis en place.

**Transport collectifs**

Les arrêts les plus proches sont ALOUETTE et POINTE DU MOULIN, situés en moyenne à 260 m de l'entrée du lotissement par la route de Niort. Les quais de l'arrêt ALOUETTE sont accessibles. Offre et fréquence au 02 septembre 2021

	Du lundi au vendredi en période scolaire	Tous les samedis	Du lundi au vendredi en vacances scolaires
Ligne 4 TANLIB AIFFRES Mairie <> NIORT Sainte-Pezenne	16 allers / 17 retours entre 6h40 et 20h00	7 allers / 7 retours entre 6h50 et 19h50	11 allers / 12 retours entre 7h00 et 19h50

**Archéologie :**

Toute découverte fortuite de vestiges pouvant intéresser l'archéologie devra être déclarée sans délai au maire de la commune conformément à l'article L. 112-7 du code de la construction et de l'habitation ainsi qu'à l'article 47 du décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002.

**Risque sécheresse :**

Le pétitionnaire est informé que le terrain, objet de la présente demande, est situé dans une zone soumise à des risques naturels de retrait et de gonflement des argiles, d'aléa fort. 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](http://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](http://www.planseisme.fr)