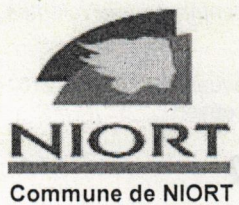


Page 2

REÇU LE

25 MAR. 2022

REPUBLIQUE FRANCAISE



Commune de NIORT
(Département des Deux-Sèvres)

PC 79191 21 X0349

PERMIS DE CONSTRUIRE
DELIVRE PAR LE MAIRE AU
NOM DE LA COMMUNE

SAS BLAUDERIE
Représentée par Madame Magalie BELEAU
4 rue Martin Luther King
79000 NIORT



Adresse des travaux:
61 Rue des Sablières

Parcelle(s) cadastrée(s) : CK0530 CK0531 CK0532

Emprise au sol créée :

Surface de plancher créée : 553,00 m²

Nombre de bâtiments créés :

Nombre de logements créés :

LE MAIRE

Vu la demande susvisée déposée le 23/12/2021, complète le 23/12/2021 et ayant pour objet :

- **Construction de 6 logements individuels,**

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

Vu le code du Patrimoine et notamment les articles R.523-1 et R.523-4 ;

Vu les décrets n°86-182 du 5 février 1986 et n° 2002-89 du 16 janvier 2002 relatifs à la prise en compte du patrimoine archéologique;

Vu l'arrêté n° 05.79.016/357 du Préfet de Région en date du 28 avril 2005, définissant les zones géographiques dans lesquelles des mesures de détection, de conservation ou de sauvegarde peuvent être prises sur le territoire de la commune et notamment la réglementation applicable au seuil B dans lequel se trouve le projet ;

Vu que la situation du terrain objet de la présente demande est en zone de saisine 1 000 m²,

Vu l'arrêté préfectoral en date du 29 Novembre 2010 déclarant d'utilité publique les prélèvements d'eau à partir des captages du Vivier, de Gachet I et Gachet III - Commune de Niort, déterminant pour ces captages les périmètres de protection et servitudes afférentes et autorisant la mise en service de l'ouvrage ainsi que les prélèvements d'eau et notamment la réglementation applicable au périmètre rapproché de niveau 3 du captage du Vivier Gachet dans lequel se situe le projet ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 11 avril 2016, modifié les 10 avril 2017, 10 décembre 2018, 16 décembre 2019, 10 février 2020, 14 décembre 2020 et le 15 novembre 2021,

Vu le règlement de la zone UM ;

Vu les plans et descriptifs joints à la demande ;

Vu l'avis de dépôt affiché en mairie le 20/12/2021 ;

Vu l'avis Réputé favorable du service Syndicat des Eaux du Vivier en date du 06/02/2022,

Vu l'avis Favorable du service Assainissement de la Communauté d'Agglomération du Niortais en date du 25/01/2022,

Vu l'avis Favorable du service Direction Régionale des Affaires Culturelles (S.R.A.) en date du 26/10/2021 émis sur le PC7919121X0256,

Considérant l'article UM13 du Plan Local de l'Urbanisme qui indique que les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes,

Considérant que le plan de masse existant indique des plantations qui seront supprimées dans le cadre de la mise en exécution du projet présenté sur le plan de masse projet,

Considérant que ce projet, tel que présenté, est susceptible de contrevenir aux dispositions du règlement du Plan Local de l'Urbanisme, mais qu'il est possible d'y remédier en respectant les prescriptions, ci-après énumérées :

ARRETE

Article 1 :

Le permis de construire est ACCORDE pour le projet décrit dans la demande susvisée ; Le dit projet est assorti des prescriptions énoncées ci-après

Article 2 :

→ Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

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

24 MARS 2022

Pour le Maire de Niort
L'adjoint délégué



NOTA :

SERVICE ASSAINISSEMENT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS

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 projet est desservi par le réseau public d'eaux usées situé Rue des Sablières. Le branchement public est à réaliser, celui-ci sera réalisé sur la Rue des Sablières. La demande de branchement doit être faite par le propriétaire auprès du service assainissement de la CAN. Le raccordement de la totalité des eaux usées sur le réseau est obligatoire, si nécessaire par pompage individuel.

L'aménageur devra prévoir de poser une antenne d'eaux usées (selon les prescriptions du service assainissement de la CAN) en Ø200-PP jusqu'aux futures constructions.

Chaque maison disposera de son propre branchement en Ø125-PP 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.

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

L'évacuation des eaux pluviales des parcelles privées doit être réalisée par stockage et infiltration sur la parcelle. Le projet se situant dans un périmètre de protection de source des eaux de viviers (PPR3), la DUP impose la mise en place d'un dispositif de déshuilage-décantation-filtration avant rejet dans le milieu naturel.

La Ville de Niort s'est dotée d'un schéma directeur sur la gestion des eaux pluviales, le dépositaire doit prendre en compte ces dispositions réglementaires nécessaires à l'élaboration de son étude hydraulique.

Pour le dimensionnement des ouvrages de récupération des eaux pluviales du projet, le dépositaire doit fournir au service assainissement les notes de calcul pour justifier leur volume en tenant compte de l'aspect réglementaire du schéma directeur mis en place sur la Ville de Niort.

Pour information, une participation pour le financement de l'assainissement collectif (PFAC) sera demandée au bénéficiaire du permis d'aménager (à titre indicatif pour un raccordement sur le réseau public effectué en 2022, la PFAC est de 4 200.00€ (soit 700,00€ x 6lots).

SERVICE VOIRIE COMMUNALE

Les travaux n'auront aucun impact sur le domaine public.

L'accès est existant et l'altimétrie actuelle de la voirie ne sera pas modifiée.

Les constructions devront s'intégrer dans l'aménagement global de l'opération.

Lors de la réalisation des travaux, un contrôle de la propreté des pneumatiques des véhicules et engins du chantier, devra être constaté avant de les engager sur les voies communales.

Si des désordres découlaient de ces travaux, les remisés en état seraient à la charge du pétitionnaire.

Taxes :

Pour information, le présent projet pourrait être assujéti à la taxe d'aménagement.

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

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

Redevance pour l'Archéologie Préventive : **Taux : 0.4%**

Le montant exact de cette taxe vous sera communiqué ultérieurement par la Direction Départementale des Territoires des Deux-Sèvres, seule compétente en matière de fiscalité de l'urbanisme.

La Déclaration d'Ouverture de Chantier (DOC) doit être impérativement déposée en Mairie avant le début des travaux.

Cerfa n°13407

DAACT :

La Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT) devra être déposée en Mairie lorsque tous les travaux seront réalisés (constructions et aménagements extérieurs).

Cerfa n°13408

L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des travaux (DAACT) qui sera transmise en mairie, à l'issue des travaux du présent projet, devra être accompagnée de l'attestation suivante :

- **Réglementation thermique :**

En application de l'article R. 462-4-1 et R. 462-4-2 du code de l'urbanisme, d'un document attestant la prise en compte de la réglementation thermique par le maître d'œuvre ou par le maître d'ouvrage dans la réalisation des travaux. Ce document à fournir est le formulaire généré par l'outil en ligne du site internet www.rt-batiment.fr.

Cette attestation est établie, conformément à l'article R. 131-28-4 du code de la construction et de l'habitation, par une personne habilitée pour réaliser un diagnostic de performance énergétique, pour une maison individuelle ou accolée, par un contrôleur technique, un organisme certifié pour délivrer le label HPE (haute performance énergétique) ou un architecte, pour tout type de bâtiment.

- **Accessibilité logement locatif:**

En application de l'article R.462-3, d'une attestation constatant que les travaux réalisés respectent les règles d'accessibilité applicables mentionnées au code de la construction et de l'habitation. Cette attestation sera établie par un contrôleur technique agréé ou par un architecte autre que l'auteur du projet.

La délivrance du permis de construire ne préjuge pas du respect des règles générales de construction prévues par le code de la construction et de l'habitation et en particulier des règles d'accessibilité fixées en application de l'article L.111-7 de ce code auxquelles la construction est soumise. En conséquence, il revient au demandeur la responsabilité de s'enquérir de la compatibilité de son projet avec le code de la construction et de l'habitation. Par ailleurs, dans l'éventualité où le projet remplirait les conditions permettant de bénéficier d'une dérogation aux règles d'accessibilité, le pétitionnaire devra en faire la demande auprès du Préfet (Pour toute information complémentaire, contacter les services de la Direction départementale des territoires)

Occupation du domaine public :

Toute occupation du Domaine Public (installation d'échafaudage, dépôt de matériaux, stationnement de véhicules...etc) devra faire l'objet d'une demande préalable d'autorisation de voirie à déposer en mairie.

Le pétitionnaire prendra toutes les précautions nécessaires pour ne pas endommager la voirie, les trottoirs et les caniveaux à l'occasion du chantier. A la fin des travaux, il devra effectuer à ses frais les éventuelles mises en état.

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

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 (CCH) ainsi qu'à l'article 47 du décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002.

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

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

Arrêté biotope :

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

La réglementation instituée par 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.

Pour en savoir plus sur les arrêtés biotopes : <http://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr>

Périmètre de protection des eaux potables et minérales :

Le demandeur est informé que le terrain objet de la présente demande est concerné par un périmètre rapproché de protection des eaux potable et minérales établi par arrêté Préfectoral en application du code de la santé. Toute occupation, utilisation du sol ou activité polluantes, susceptibles d'affecter la qualité et la protection de ces eaux est strictement règlementée.

Dégagement aéronautique (T5)

Il s'agit de servitudes créées afin d'assurer la sécurité de la circulation des aéronefs, à l'exclusion des servitudes radioélectriques. Elles sont définies par un plan de servitudes aéronautiques de dégagement (PSA) établi pour chaque aérodrome.

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
<p>- COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE : les travaux peuvent commencer 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.</p> <p>- 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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal, - soit déposée contre décharge à la mairie. <p>- 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.</p> <p>- 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.</p> <p>- 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. 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.</p>

