REÇU LE
03 JAN. 2022

REPUBLIQUE FRANCAISE

PC 79191 21 X0256

NIORT
Commune de NIORT
(Département des Deux-Sèvres)

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

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

Adresse des travaux:
61 rue de Sabliéres
Parcelle(s) cadastrée(s) : CK0530 CK0531 CK0532

Emprise au sol créée : NR

Surface de plancher créée : 506,00 m²

Nombre de bâtiments créés : NR

Nombre de logements créés : 6

LE MAIRE

Vu la demande susvisée déposée le 30/09/2021, complète le 30/09/2021 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 Plan Local d'Urbanisme approuvé le 11 avril 2016, modifié les 10 avril 2017, 10 décembre 2018, 16 décembre 2019, 10 février 2020 et 14 décembre 2020 ;
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 04/10/2021 ;
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 règlementation applicable au seuil B dans lequel se trouve le projet ;
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 règlementation applicable au périmètre rapproché de niveau 3 du captage du Vivier Gachet dans lequel se situe le projet ;
Vu que la situation du terrain objet de la présente demande est en zone de saisine 1 000 m²,
Vu l'avis Favorable du service Direction Régionale des Affaires Culturelles (S.R.A.) en date du 26/10/2021
Vu l'avis Favorable du service Syndicat des Eaux du Vivier en date du 16/12/2021
Vu l'avis Favorable du service ENEDIS Accueil raccordement électricité service CU/AU en date du 22/10/2021
Vu l'avis Favorable avec prescriptions du Service des Déchets Ménagers de la Communauté d'Agglomération du Niortais en date du 16/12/2021
Vu l'avis Favorable du Service Assainissement de la Communauté d'Agglomération du Niortais en date du 25/11/2021

Considérant l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme qui indique que le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations,
Considérant que le projet objet du présent dossier s'inscrit dans un aménagement d'ensemble plus vaste qui prévoit un dispositif collectif déchets ménagers et comprend la collecte des 6 logements,
Considérant qu'à ce titre le présent dossier ne prévoit aucun système de collecte des déchets pour les les 6 logements individuels,
Considérant que le projet, par sa nature et ses caractéristiques est susceptible de porter atteinte à la salubrité publique (article R. 111-2 du code de l'urbanisme) mais qu'il peut y être remédié en respectant les prescriptions mentionnées ci-après,
Considérant l'article UM11.2 du Plan Local de l'Urbanisme qui indique que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est strictement interdite. Lorsque les murs extérieurs sont enduits ou peints, les enduits traditionnels (ton « pierre », sable de « pays », etc.) sont privilégiés. L'utilisation du blanc pur sur les façades est interdite,
Considérant que le dossier ne précise pas le coloris retenu de l'enduit à appliquer sur l'ensemble des façades,

Dossier N° : **PC 79191 21 X0256**

Considérant que ce projet, tel que présenté, est susceptible de contrevenir aux dispositions du règlement national d'urbanisme et 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 :

- → *En période transitoire sur la masse 1.à considérer, tant que tous les logements ne sont pas tous habités et que les équipements collectifs prévus au projet général ne sont pas réalisés, des conteneurs à déchets ménagers et pour les emballages seront mis à disposition par la Communauté d'Agglomération du Niortais. Elle favorisera les conteneurs collectifs sur roue de manière à habituer les futurs usagers à une collecte en point d'apport volontaire tel que prévu dans le projet d'aménagement global.*
- → *A défaut d'un aménagement global, un dispositif de collecte pérenne devra être envisagé en accord avec le* Service des Déchets Ménagers de la Communauté d'Agglomération du Niortais
- → *L'enduit pour le ravalement de façades sera traditionnel (ton "pierre", sable de "pays", etc.).*
- → *L'utilisation du blanc pur sur les façades est interdite.*

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 28 DEC. 2021

Pour le Maire de Niort
L'adjoint délégué

Bastien Marchive

MAIRIE DE NIORT ★ Deux-Sèvres ★

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 2018, la PFAC est de 26 007.02€ (soit 565,37€ x 46lots).

SERVICE DES EAUX DU VIVIER DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS

Desserte en eau potable

La desserte en eau est assujettie aux modalités définies dans le règlement de service et le cahier des prescriptions techniques du service d'eau potable référent, pour l'établissement du branchement et éventuellement des réseaux liés à l'aménagement.
Il est notamment attendu de tenir compte des propositions de modifications du plan de projet en PJ.

Défense extérieure contre l'incendie (DECI)

Il y a au moins un point public de DECI délivrant 60m3/h sous 1 bar situé à moins de 200 mètres de la parcelle.
Le service d'eau n'a pas été informé de la définition de la DECI pour le projet : elle peut ne pas être conforme.

Servitudes

La parcelle ou le site de l'opération est situé(e) dans le périmètre de protection rapproché 3 de la source du Vivier et des captages des Gachets ; l'opération est soumise aux servitudes définies par l'arrêté préfectoral en date du 29 novembre 2010.

ELECTRICITE_ENEDIS

Le projet est autorisé dans la limite d'une puissance de raccordement de 56kVA en triphasé. Au-delà de cette puissance, le concessionnaire du réseau électrique n'apporte aucune garantie quant au niveau de puissance susceptible d'être mis à disposition.

SEVICE DÉCHETS MÉNAGERS DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU NIORTAIS

Suite à votre demande de permis de construire, je vous prie de trouver ci-dessous les remarques de la direction gestion des déchets.

Les 6 logements s'inscrivent dans un aménagement plus vaste « Les Hauts de la Blauderie » pour lequel la Communauté d'Agglomération du Niortais propose de collecter les déchets à partir de points d'apport volontaires répartis sur l'ensemble de la surface du projet et permettant aux futurs habitants de disposer de réceptacles à déchets multiflux (Ordures ménagères résiduelles / Emballages — papiers / Verre).

Concernant les biodéchets, la CAN pour respecter les contraintes réglementaires doit proposer une solution de collecte / traitement séparé des OMR d'ici 2023. Aussi dans le cadre de ce projet d'aménagement, elle pourra mettre à disposition des composteurs collectifs pour les habitats collectifs et des composteurs individuels pour les habitats type maison individuelles avec jardinet.

La CAN émet une réserve relative à l'installation des équipements collectifs de collecte de déchets. Compte tenu des contraintes réglementaires (PPR), l'aménageur doit s'assurer des autorisations nécessaires pour aménager des réceptacles à déchets enterrés ou semi-enterrés et pour l'implantation des composteurs collectifs et donc prendre toutes les dispositions techniques pour limiter les impacts de ces équipements sur le sol et le sous-sol. Une attention devra être également portée sur la qualité des équipements et leur positionnement pour limiter les éventuelles nuisances sonores et olfactives.

En période transitoire sur la masse 1.à considérer, tant que tous les logements ne sont pas tous habités et que les équipements collectifs prévus au projet général ne sont pas réalisés, des conteneurs à déchets ménagers et pour les emballages seront mis à disposition par la Communauté d'Agglomération du Niortais. Elle favorisera les conteneurs collectifs sur roue de manière à habituer les futurs usagers à une collecte en point d'apport volontaire tel que prévu dans le projet d'aménagement global.

Pour la gestion des biodéchets, la CAN mettra à disposition un composteur individuel à chaque foyer lors de son installation et leur proposera une formation permettant la bonne utilisation de cet équipement.

Dans le cas de conteneurs collectifs sur roue, un emplacement provisoire sera déterminé avec la Direction des Déchets permettant leur collecte par les véhicules de la CAN, dans les meilleures conditions de sécurité tant pour l'usager qui se rend à ces conteneurs pour y déposer ses déchets que pour les agents qui assurent le vidage.

Dans le cas de conteneurs individuels mis à disposition des logements, ils devront être présentés la veille au soir sur la zone de stockage identifiée et rentrés après le passage des bennes de collecte.

Enfin, il est rappelé que pour pouvoir assurer la collecte des déchets, les voiries qui seront empruntées par les camions de collecte doivent supporter le tonnage de ceux-ci tant en période transitoire qu'en l'état futur.

Taxes :
Pour information, le présent projet pourrait être assujetti 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 Attestânt l'Achèvement et la Conformité des travaux (DAACT) qui sera transmise en mairie, à l'issue des travaux du présent projet, devra être accompagnée des attestations suivantes :

- **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 remises 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

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.
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.

Mairie de NIORT 1 Place Martin Bastard C. S. 58755 79027 NIORT Tél. : 05.49.78.77.17 mail : urbanisme@mairie-niort.fr