

REPUBLIQUE FRANCAISE



Commune de NIORT

(Département des Deux-Sèvres)

PC 79191 24 X0116

PERMIS DE CONSTRUIRE
DELIVRE PAR LE MAIRE AU
NOM DE LA COMMUNESAS J.ALP
Antoine JUBIEN
471 Rue du Puits Japie
79410 ÉCHIRÉ

Adresse des travaux:

Lot 5 Rue Andréa Palladio

Parcelle(s) cadastrée(s) : EL0087

Emprise au sol créée : 309,00 m²Surface de plancher créée : 250,73 m²

Nombre de bâtiments créés : 1

Nombre de logements créés : 0

LE MAIRE

Vu la demande susvisée déposée le 13/08/2024, modifiée et complétée le 13/09/2024, ayant pour objet :

- Réalisation d'un bâtiment tertiaire à usage de bureaux, de plein-pied. (Non ERP).

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 R423-1 et R523-4 ;

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 1 000 m², hors déclaration préalable ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) approuvé le 08/02/2024,

Vu le règlement de la zone UX ;

Vu les plans et descriptifs joints à la demande ;

Vu l'avis de dépôt affiché en mairie le 19/08/2024 ;

Vu l'avis Favorable de la Direction des Espaces Publics de la Ville de Niort en date du 30/08/2024;

Vu l'avis Favorable de GEREDIS-Division Raccordement Réseaux en date du 22/08/2024;

Vu l'avis Favorable du service Assainissement de la Communauté d'Agglomération du Niortais en date du 23/08/2024;

Vu l'avis Favorable du Service Départemental d'Incendie et de Secours des Deux-Sèvres en date du 06/09/2024;

Vu l'avis Favorable du service des Eaux du Vivier en date du 22/08/2024;

Vu l'avis Favorable du service des Déchets Ménagers de la Communauté d'Agglomération du Niortais en date du 27/08/2024;

Vu l'avis favorable de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (S.R.A.) en date du 02/09/2024;

Vu l'avis Favorable du service Aménagement et Infrastructures Eco de Niort Agglo en date du 18/09/2024

ARRETE

Article UNIQUE : Le permis de construire est ACCORDE pour le projet décrit dans la demande susvisée.

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 27 SEP. 2024

Pour le Maire de Niort
L'adjoint délégué

Thibault HEBRARD



NOTA :

Dossier N° : **PC 79191 24 X0116****Taxes :**

Pour information, le présent projet peut 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 Finances Publiques, 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 demandeur 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 des attestations suivantes :

- **Réglementation environnementale et thermique :**

En application des articles R. 462-4-1 et R. 462-4-2 du code de l'urbanisme, d'une attestation de respect des exigences de performance énergétique et environnementale.

Cette attestation, disponible sur www.re-batiment2020.cstn.fr 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.

- **Réglementation parasismique :**

En application de l'article R.462-4 du code de l'urbanisme, d'une attestation établie, par un contrôleur technique attestant que le maître d'ouvrage a tenu compte de son avis sur le respect des règles de construction parasismiques. Cette attestation est disponible en annexe de l'arrêté du 22 décembre 2023.

- **Terrains argileux (aléa moyen et fort) :**

En application de l'article R. 462-4 du code de l'urbanisme, d'un document attestant du respect des règles de construction relatives aux risques de retrait gonflement des sols argileux. Le modèle d'attestation à fournir est disponible en annexe de l'arrêté du 21 décembre 2023. Cette attestation est établie, conformément à l'article L. 122-12 du code de la construction et de l'habitation, par le constructeur, un contrôleur technique ou un bureau d'étude.

RESEAUX ASSAINISSEMENT EAUX USEES

Le projet est desservi par le réseau public des eaux usées. Un branchement est existant, le raccordement de la totalité des eaux usées de ce projet est obligatoire.

Lorsque les travaux seront terminés, prendre rendez-vous avec un contrôleur du service assainissement de la CAN pour vérifier la conformité des raccordements.

RESEAUX ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

L'évacuation des eaux pluviales doit être réalisée par stockage et infiltration sur la parcelle. 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 réaliser une note 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 : Participation pour le financement de l'assainissement collectif (PFAC) : En application de la délibération du Conseil d'Agglomération en date du 11/12/2023, une participation sera demandée au bénéficiaire du permis pour un montant de : 1590,88€ (soit 250.73m²x7.5%x84.60€) pour un raccordement de projet se faisant en 2024.

ACCES SUR LE DOMAINE PUBLIC :

Concernant l'aménagement de l'accès à créer sur le domaine public, rue Andréa Palladio, il fera l'objet d'une demande d'arrêté de voirie auprès des services de la ville de Niort.

Cet aménagement sera à la charge du pétitionnaire, et conformes aux préconisations de la Communauté d'Agglomération du Niortais – abaissement de bordures, type de revêtement, structure, raccordement sur le domaine public, etc.

La rue Andréa Palladio étant à sens unique, une signalisation spécifique devra être mise en place à la sortie de la parcelle, soit « interdiction de tourner à gauche » ou « sens obligatoire vers la droite ».

STATIONNEMENTS :

Les stationnements liés au projet cité en objet (locataires et clients) devront impérativement se réaliser au sein de l'unité foncière.

La rue Andréa Palladio n'a pas la capacité d'accueillir de stationnements supplémentaires.

RESEAUX :

Les branchements sont à la charge exclusive du pétitionnaire et devront se faire sur le réseau existant.

ETAT DES LIEUX :

Un rdv sur site devra être envisagé afin d'établir un constat contradictoire de l'état des lieux du domaine public (contacter D. MICHAUD : 05 17 38 80 18 ou 07 61 85 52 77), avant et après travaux, notamment sur la nécessité d'avoir une attention particulière à la présence des arbres sur le domaine public et de la haie bordant la propriété. Dans la mesure d'un constat de réception, si les travaux de remise en état des espaces publics devaient être envisagés, et s'ils n'ont pas lieu dans un délai de 60 jours, la CAN s'autorise le droit de les faire réaliser par l'entreprise de son choix et le facturer au pétitionnaire.

GESTION DES DECHETS

Un local propreté devra être réalisé pour accueillir les conteneurs mis à disposition par la Communauté d'Agglomération du Niortais. Il devra être suffisamment dimensionné pour accueillir 2 bacs de 660 litres.

Les dimensions d'un bac de 660 litres sont : 1,3 X 0,77 mètre.

Le local 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.

Les conteneurs devront être présentés la veille au soir rue Andrea Palladio 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 chemin du Moulin de Saint-Symphorien.

Dans le cadre de la gestion des biodéchets, la CAN pourra proposer la mise en place d'un composteur.

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 demandeur 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.

Élément remarquable :

L'attention du demandeur est appelée sur le fait que le terrain comporte un élément remarquable identifié au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal au titre de l'article L.151-23 (haie, élément végétal) du code de l'urbanisme. Tout projet consistant à supprimer, transformer ou dénaturer cet élément pourra se voir opposer un refus.

Risque sécheresse :

Le demandeur est informé que le terrain 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 demandeur. Il n'engage en rien la responsabilité de la commune quant aux dommages que pourraient subir le bâtiment.

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.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

- **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.

- **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 sous 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.

Envoyé en préfecture le 26/11/2024

Reçu en préfecture le 26/11/2024

Publié le

ID : 079-200041317-20241118-C__46_11_2024-DE



Dossier N° : **PC 79191 24 X0116**

- 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'ensolaillement, 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 générale 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 « Télécours citoyen » accessible par le site internet www.telrecours.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.

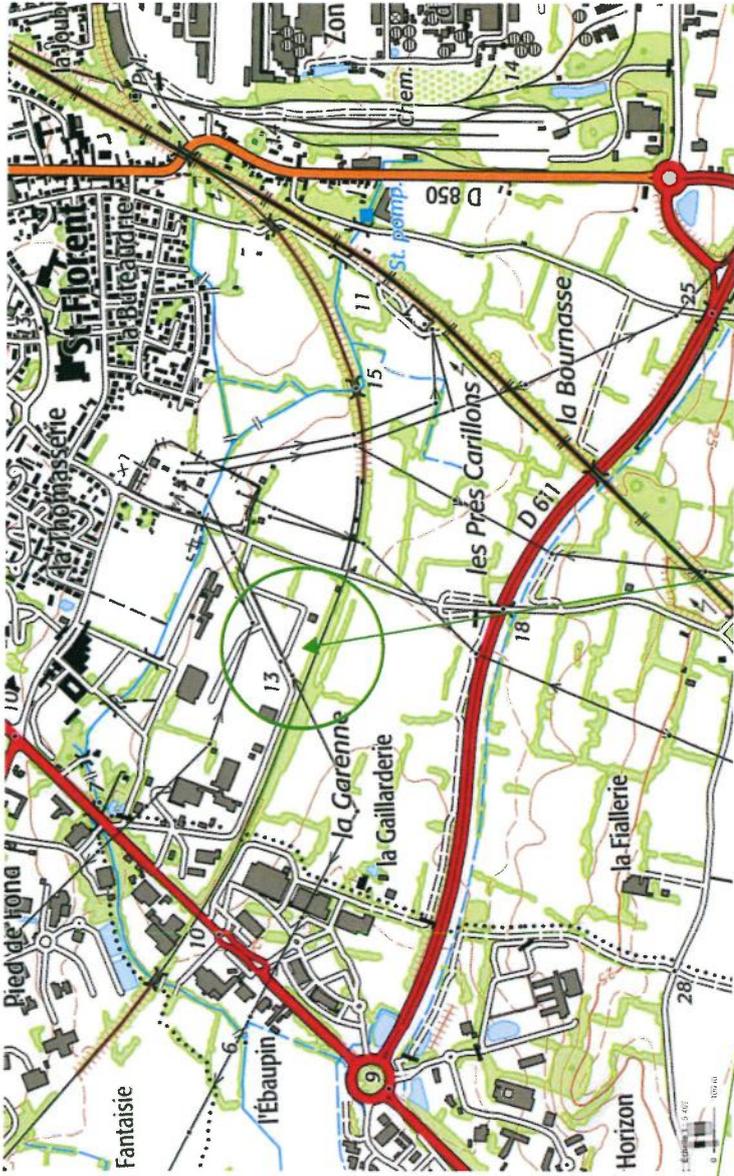
Mairie de NIORT 1 Place Martin Bastard C. S. 58755 79027 NIORT Tél. : 05.49.78.77.17 mail : urbanisme@mairie-niort.fr

Envoyé en préfecture le 26/11/2024

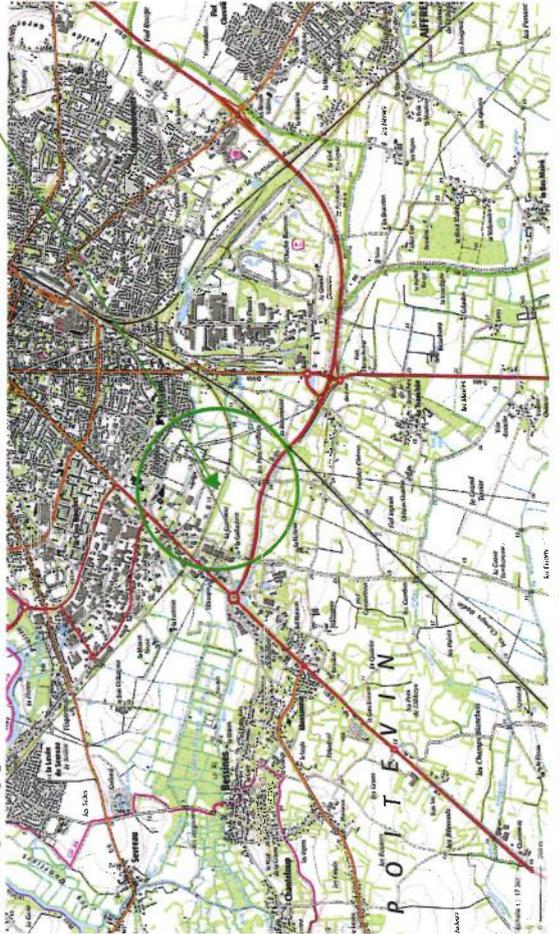
Reçu en préfecture le 26/11/2024

Publié le

ID : 079-200041317-20241118-C_46_11_2024-DE



PROJET DE
CONSTRUCTION



PERMIS DE CONSTRUIRE	Version 1.3	Date: 18/11/2024
SAS J.A.L.P		
Construction d'un local tertiaire		
Rue Andréa Palladio		
79000 NIORT		
PC 1	Echelle: 1/2000	

7321
7321

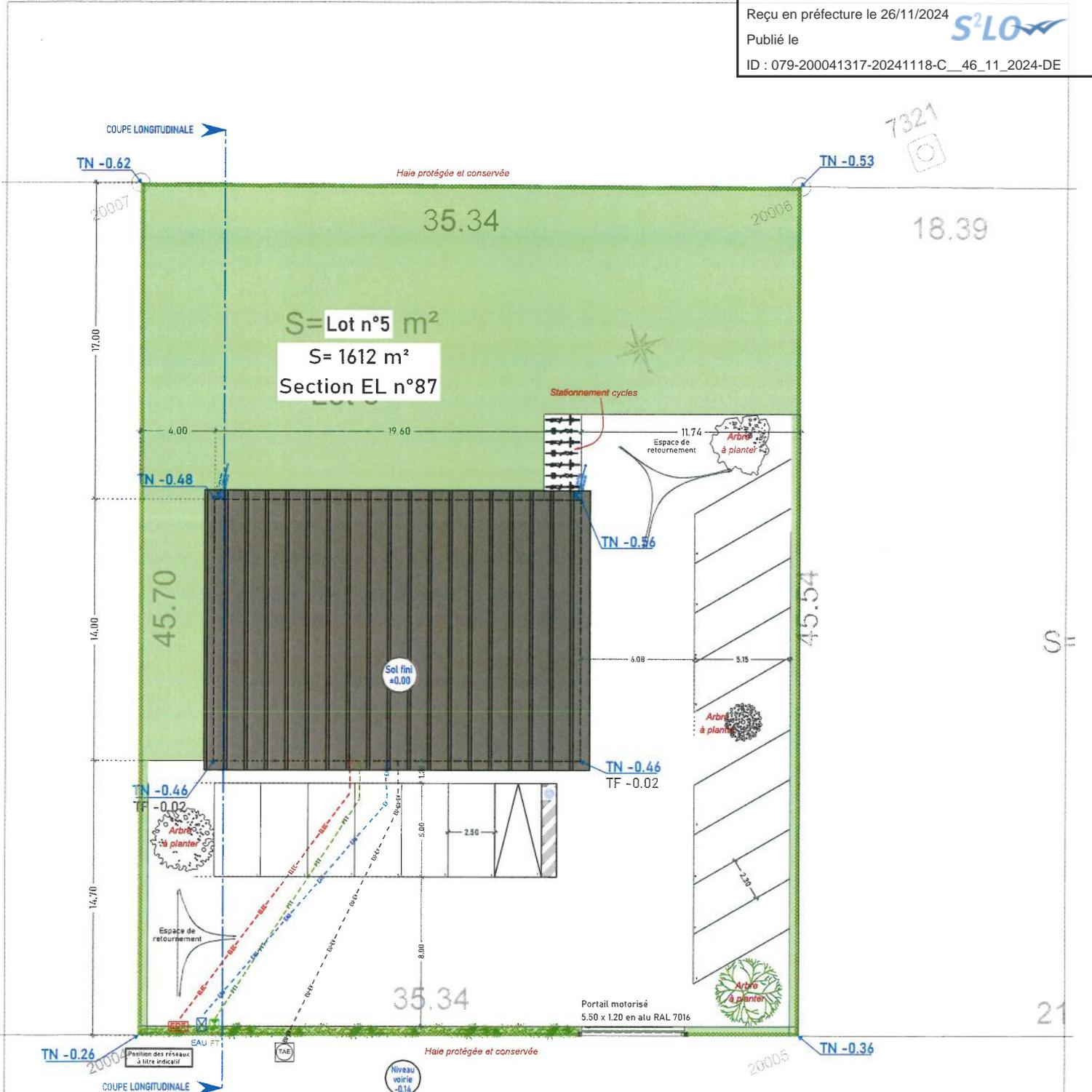
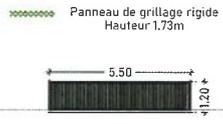


PHOTO n°1



Portail alu plein RAL 7016
Coulissant à lames verticales ajourées
(à charge clients)

52.92

Type de surface	Surface
Surface terrain	1612 m ²
Emprise au sol	309 m ²
Chemin accès	747 m ²
Espace vert disponible	358 m ²
Coefficient biotope	30% 484 m ²

PHOTO n°2

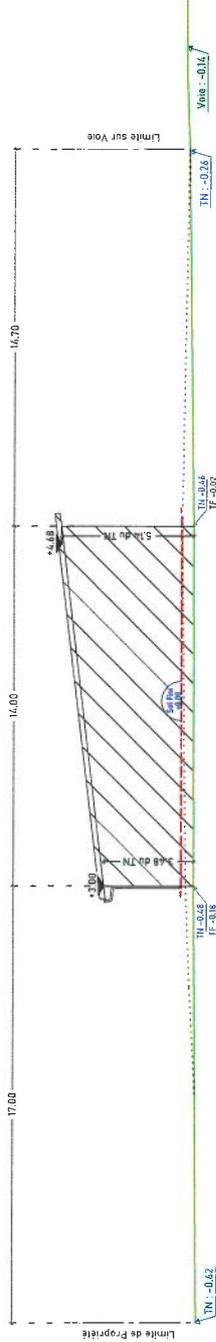
PHOTO n°3 7270

PHOTO n°4

6.63

7269

PERMIS DE CONSTRUIRE		
SAS J.ALP		
Construction d'un local tertiaire	Version 1.3	E6
Rue Andréa Palladio 79000 NIORT		
PC 2	Echelle: 1/200	Date: 12/09/2024



PC 4 NOTICE PAYSAGERE

Terrain et Environnement :

Le projet, objet du présent permis, se situe au rue Andréa Palladio, à NIORT (79000) La parcelle est cadastrée EL n°87 pour une superficie totale de 1612 m². L'environnement immédiat, est composé de bâtiments tertiaires, Le terrain ne comporte aucune construction. Pour l'élaboration de ce projet, nous avons tenu compte du règlement, ainsi que de l'environnement voisin.

Projet et expression architecturale:

La construction envisagée est un bâtiment tertiaire. Elle présentera un volume rectangulaire. Le projet s'implantera à 14.70m de la limite avec la voirie et à 4.00m de la limite Est. Pour les matériaux de façades, un enduit gratté fin ton blanc de la côte sera réalisé. La couverture sera traitée en Bac acier de couleur gris anthracite RAL 7016. Les menuiseries ainsi que les volets roulants seront en Alu de RAL 7016. Les portes d'entrée seront des portes vitrées de même coloris que le reste des menuiseries.

Les dessertes en Eau, Electricité, et Télécom se feront au niveau du bord de la parcelle. Les eaux usées seront raccordées gravitairement au Tout A l'Egout, prévu à cet effet. Les eaux pluviales seront drainées sur la parcelle par le biais de tranchées drainantes.

Il sera prévu 15 places de stationnements sur la parcelle, dont une aux normes PMR et ceux pour répondre aux besoins du projet. Elles seront bordées de 4 arbres (les essences et emplacements ne sont pas encore déterminés) 9 m² seront dédiés au stationnement des cycles.

Le terrain sera aménagé en espaces verts sur les aires non bâties dans la mesure du possible. Les haies existantes au Sud et au Nord sont existantes et conservées. Les essences et emplacements des futures plantations seront choisies parmi les essences locales recommandées ; Leur emplacement reste à déterminer avec plus de précision une fois les volumes construits.

Les clôtures seront de type panneau de grillage rigide de 1.73m de haut. Un portail motorisé de 5.00m de long et 1.20m de haut sera installé à l'entrée de la parcelle.

La demande de permis de construire et les documents relatifs à ce projet, ont été faits par rapport au site choisi, dans le but d'intégrer au mieux ce dernier, en ayant soigné son aspect architectural.

Envoyé en préfecture le 26/11/2024

Reçu en préfecture le 26/11/2024

Publié le

ID : 079-200041317-20241118-C_46_11_2024-DE



PERMIS DE CONSTRUIRE	Version 13	Date
SAS J.ALP	Construction d'un local tertiaire	19/2024
Rue Andréa Palladio 79000 NIORT		
PC 3 & 4	Echelle: 1/200	

Envoyé en préfecture le 26/11/2024

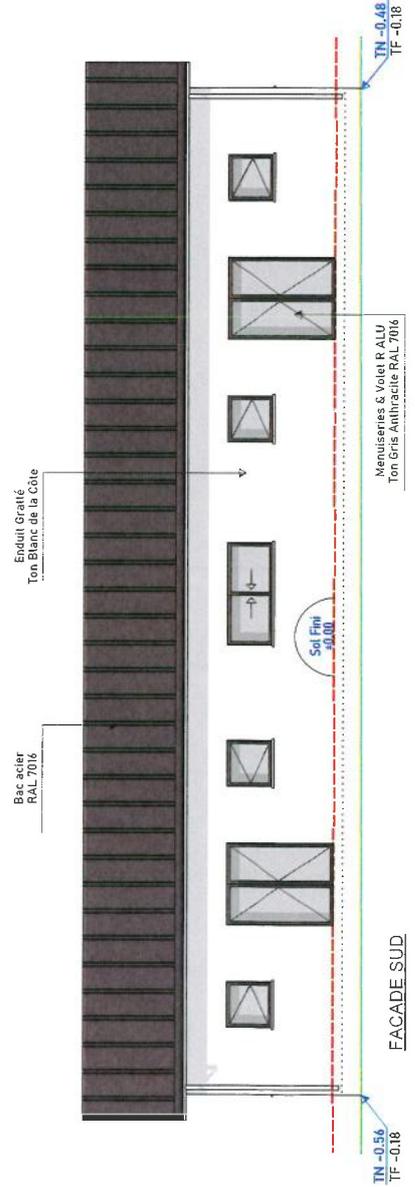
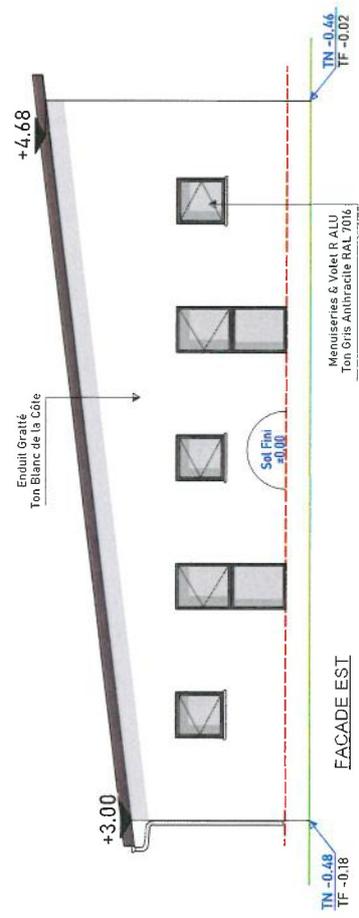
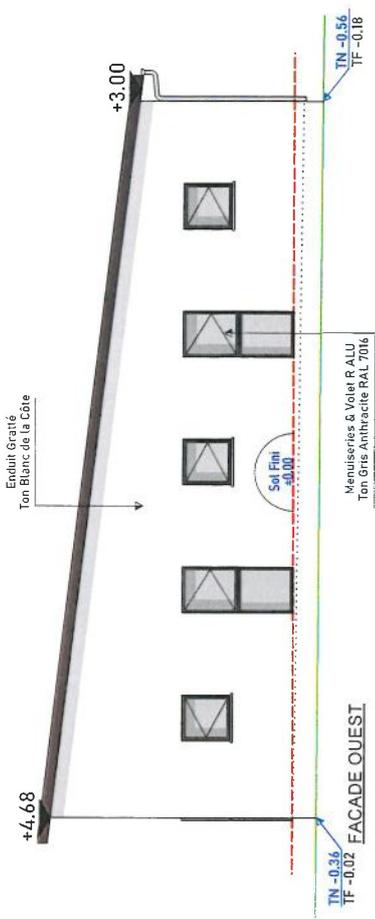
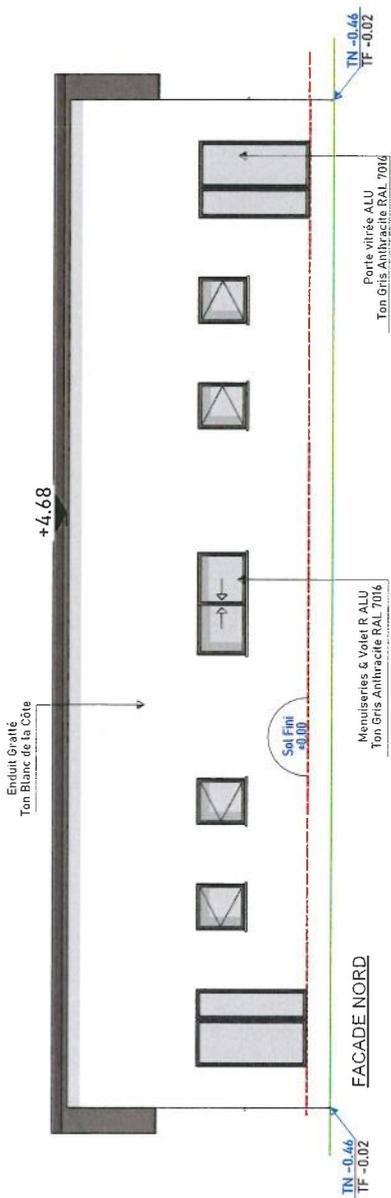
Reçu en préfecture le 26/11/2024

Publié le

ID : 079-200041317-20241118-C 46_11_2024-D



PERMIS DE CONSTRUIRE	
SAS J.A.L.P	
Construction d'un local tertiaire	Version 1.3
Rue Andréa Palladio 79000 NIORT	
PC 5	Date: 18/11/2024
Echelle: 1/100	



Envoyé en préfecture le 26/11/2024

Reçu en préfecture le 26/11/2024

Publié le

ID : 079-200041317-20241118-C_46_11_2024-DE

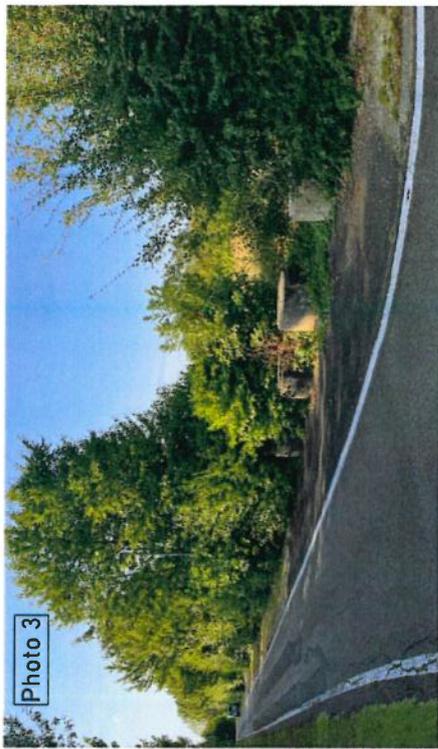


Photo 3

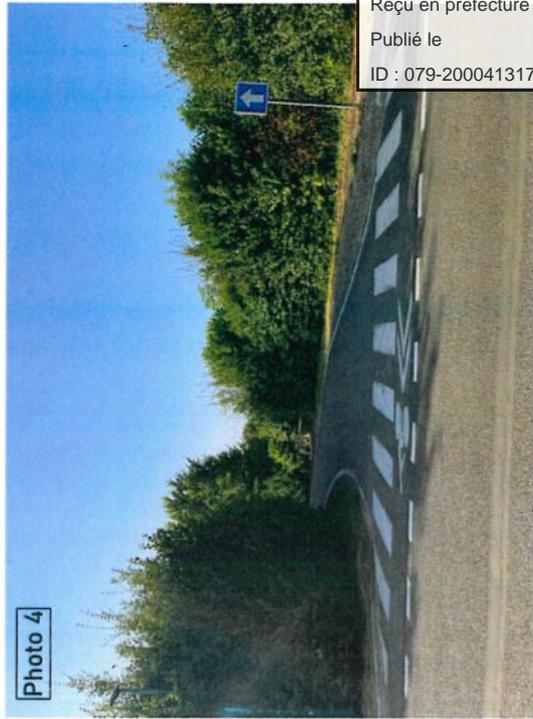


Photo 4



Photo 2

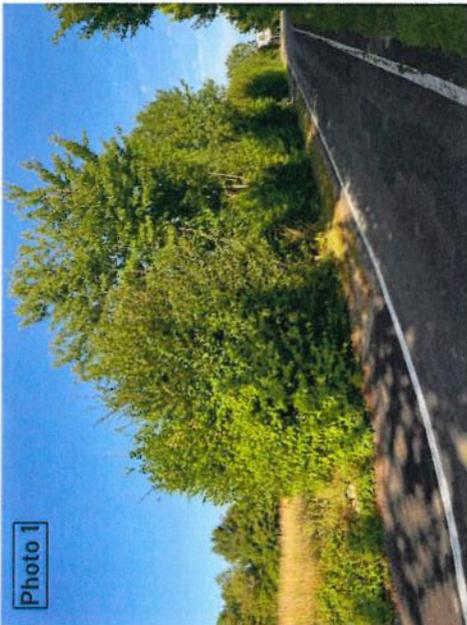
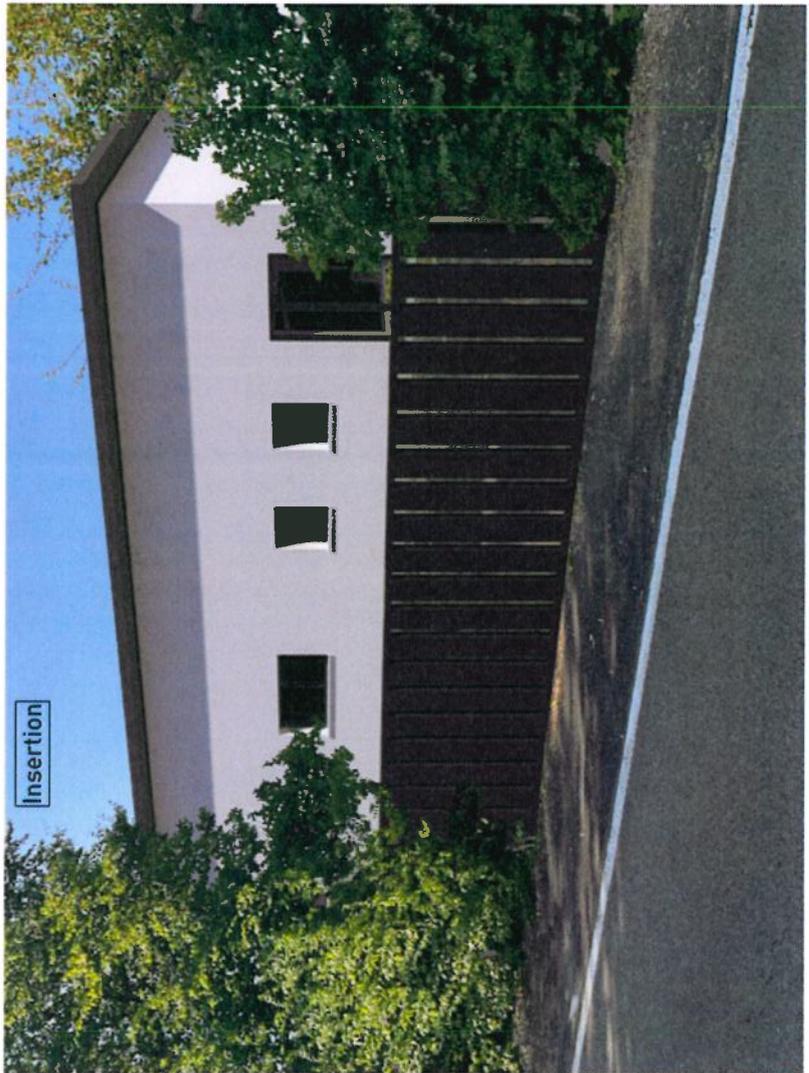


Photo 1



Insertion

PERMIS DE CONSTRUIRE		Date
SAS J.ALP		
Construction d'un local tertiaire	Version 13	
Rue Andréa Palladio 79000 NIORT		
PC 6, 7 & 8		