

Commune de BIARD

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

Demande de Permis de Construire Maison Individuelle déposée le 13/10/25 et complétée le 24/10/2025		Dossier N° : PC 86027 25 X0017	
par :	Monsieur Nicolas JOLLIET	pour :	Construction d'une maison d'habitation.
demeurant à :	138 Avenue du 8 Mai 1945 86000 POITIERS	sur un terrain sis à :	10 Rue Guyot LOTISSEMENT LES BOURNALIERES IV – LOT N°16 86580 BIARD
représenté par :			Surface de plancher : 83,78 m ²
			Nb bâtiments : 1
			Nb de logements : 1
			Destination : Habitation

Le Maire,

VU la demande susvisée ;

VU le code de l'Urbanisme, notamment ses articles L421-1 et suivants et R421-1 et suivants ;

VU la délibération approuvant la révision n° 5 du Plan Local d'Urbanisme de la Communauté d'Agglomération Grand Poitiers en date du 1er avril 2011 et 28 juin 2013, vu la mise en compatibilité en date du 16 novembre 2012, vu la mise à jour en date du 29 novembre 2012, vu la modification en date du 14 décembre 2012, vu les mises à jour en date du 22 janvier 2014 et 26 juin 2015, vu la modification en date du 25 septembre 2015, vu la mise à jour en date du 23 novembre 2015, vu la modification en date du 23 septembre 2016, vu les mises à jour en date du 30 mai 2018 et 16 juillet 2019, vu la modification, la modification simplifiée, la mise en compatibilité en date du 27 septembre 2019, vu la mise à jour en date du 30 septembre 2019, vu la modification simplifiée en date du 24 septembre 2021, vu la modification en date du 7 avril 2023, et vu la mise en révision en date du 26 juin 2015 et notamment la réglementation applicable à la zone AUm1 ;

VU la prescription de l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal sur l'ensemble des communes de Grand Poitiers en date du 25 juin 2021 ;

VU le permis d'aménager n°PA 86027 21X0002 autorisant le lotissement « Les Bournalières IV » le 19 septembre 2022, modifié le 20 octobre 2023 ;

VU l'arrêté en date du 20 octobre 2023 autorisant le différé de travaux de finition du lotissement susvisé conformément à l'article R 442-13 du Code de l'Urbanisme ;

VU la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux partielle en date du 24 octobre 2023 ;

VU le règlement du lotissement annexé au permis d'aménager susvisé ;

VU les pièces complémentaires en date du 24 octobre 2025 ;

VU l'avis favorable assorti de prescriptions de la Direction Eau Assainissement de Grand Poitiers en date du 29 octobre 2025 ;

CONSIDERANT que le projet est situé en zone AUm, secteur AUm1, du Plan Local d'Urbanisme intercommunal susvisé, et dans le périmètre du lotissement « Les Bournalières IV » ;

CONSIDERANT que le projet consiste en la construction d'une maison d'habitation individuelle au sein du lot n°16 du lotissement susvisé ;

CONSIDERANT que l'article 4 du règlement de la zone dispose que « *L'excédent d'eau, après stockage ou infiltration éventuels, est rejeté dans le dispositif collectif de gestion des eaux pluviales (caniveau, canalisation, fossé, ...)* » ;

CONSIDERANT que l'article 2 du règlement du lotissement relatif aux réseaux divers, et notamment les eaux pluviales, dispose que « *Les eaux pluviales des constructions devront être dirigées vers le regard individuel mis en place par le lotisseur en limite des lots.* » ;

CONSIDERANT que le projet prévoit une gestion des eaux pluviales de toiture par la mise en place d'un puisard d'une capacité de 8 m³ ;

CONSIDERANT que le projet appelle des prescriptions de la part de la Direction Eau Assainissement de Grand Poitiers ;

CONSIDERANT que l'article 4 du règlement du lotissement relatif à l'implantation des constructions, et notamment l'implantation par rapport aux limites séparatives, dispose que « *afin de permettre un entretien correct du terrain et sa bonne ventilation, la construction joindra la limite séparative ou en sera suffisamment éloignée* » ;

CONSIDERANT que le projet de construction d'une maison d'habitation sera implanté en limite séparative Ouest du lot à bâtir ;

ARRÊTE

Article unique : Le PERMIS DE CONSTRUIRE est ACCORDÉ pour le projet décrit dans la demande susvisée, il est assorti des prescriptions suivantes :

- Les prescriptions particulières figurant dans le règlement du lotissement seront rigoureusement respectées.
- La construction devra jouxter la limite séparative sans saillie, débord de toiture, ni retrait.

- Assainissement :

Raccordement sur le réseau créé par l'aménageur.

- Eau potable :

Raccordement sur le réseau créé par l'aménageur.

S'il y a lieu, le pétitionnaire fera une demande de branchement, auprès de la Direction Eau - Assainissement de Grand Poitiers Communauté urbaine (tel : 05 49 52 37 29), au minimum 1 mois avant le début des travaux.

Les frais de branchement (valeur 2023 à titre indicatif) feront l'objet d'un devis comportant une partie fixe (1 178,01 € HT) et une partie variable (131,96 € HT par mètre linéaire de tranchée entre la conduite principale et le compteur).

Le compteur sera posé en limite du domaine privé, afin d'être facilement accessible aux agents de la Direction Eau - Assainissement.

- Eaux pluviales :

Conformément au PLU :

- Dans tous les cas, tout aménagement réalisé ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.
- Les eaux des surfaces étanches (toiture, accès imperméables, terrasses imperméables, annexes...) seront collectées sur la parcelle afin d'être infiltrées ou stockées après vérification de la perméabilité du sol. Tous ces dispositifs doivent prendre en compte l'environnement immédiat de la parcelle (précautions envers les riverains limitrophes).
- Le projet, sur un terrain non bâti ou en renouvellement, doit respecter les règles inscrites au SDAGE. La gestion des eaux de pluie à la parcelle sera dimensionnée pour une pluie de référence centennale de 60 mm en 1 heure (60 l/m²), quelle que soit la surface de l'opération, le débit de fuite autorisé à l'aval de l'opération est au plus égal à 3l/s/ha.
- En cas d'événement pluvial dépassant la pluie de référence, les aménagements doivent être étudiés pour que les ruissellements s'opèrent prioritairement sur des espaces non sensibles.
- Tout niveau de construction, même non habité, situé en dessous du terrain ou de la chaussée desservant les constructions, devra être protégé contre les eaux de ruissellement, le débordement et le refoulement des réseaux en cas de mise en charge.

Prescriptions :

Les eaux de pluie seront dirigées vers un ouvrage de stockage et d'infiltration d'un volume utile minimum de 7.5m³.

L'indice de vide des matériaux devra être considéré dans le dimensionnement total de l'ouvrage.

Au-delà du volume de 7.5m³, une surverse pourra être raccordée au regard mis en place par l'aménageur.

Fait à BIARD,

L'avis de dépôt de la PC 86027 25 X0017 a été affiché en date du 17/10/2025.

POUR INFORMATION

- Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC) : 2990 €

Il sera fait application de l'article L 1331-7 du Code de la Santé Publique. Le pétitionnaire versera à Grand Poitiers Communauté urbaine une participation de 2990 € (valeur 2025), qui sera exigible à la date du raccordement effectif du bâtiment au réseau eaux usées collectif.

Le pétitionnaire devra renvoyer à la Direction Eau-Assainissement la demande de contrôle de raccordement au réseau d'assainissement collectif jointe au présent arrêté.

- Défense incendie :

Défense incendie mise en place par l'aménageur.

INFORMATION LIQUIDATION DES TAXES :

La présente autorisation est soumise au paiement d'une taxe d'aménagement et d'une redevance d'archéologie préventive.

Elles seront exigibles à la date d'achèvement des opérations imposables (date à laquelle la construction est habitable ou utilisable) en application de l'article 1406 du code général des impôts.

Le bénéficiaire devra déclarer les caractéristiques de son bien dans les 90 jours de son achèvement sur le service « gérer mes biens immobiliers » disponible sur l'espace sécurisé impôts.gouv.fr.

Le recouvrement de la taxe fait l'objet de l'émission de deux titres de perception correspondant à deux fractions égales à la moitié de la somme totale à acquitter, ou de l'émission d'un titre unique lorsque le montant n'excède pas 1500€.

Le titre unique ou le premier titre est émis à compter de quatre-vingt-dix jours après la date d'exigibilité de la taxe. Le second titre est émis six mois après la date d'émission du premier titre en application de l'article L.331-24 du code de l'urbanisme.

Conditions dans lesquelles la présente autorisation devient exécutoire :

Vous pouvez commencer les travaux autorisés dès la date à laquelle cette autorisation vous a été notifiée, sauf dans le(s) cas particulier(s) suivant(s) :

- une autorisation relevant d'une autorité décentralisée n'est exécutoire qu'à compter de la date à laquelle elle a été transmise au préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale doit vous informer de la date à laquelle cette transmission a été effectuée.
- si votre projet comporte des démolitions, vous ne pouvez commencer ces travaux qu'à l'issu d'un délai de 15 jours après la date de la décision.
- si votre projet est situé dans un site inscrit vous ne pouvez commencer les travaux qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie.
- si l'arrêté mentionne que votre projet fait l'objet d'une prescription d'archéologie préventive alors les travaux ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution des prescriptions d'archéologie préventive.
- si le projet est soumis à l'autorisation ou à la déclaration mentionnées à l'article L.214-3 du code de l'environnement (Installation Ouvrage Travaux et Activités) alors les travaux ne peuvent pas être entrepris avant la délivrance de l'autorisation environnementale ou avant la décision d'acceptation pour les installations, travaux et activités soumis à déclaration.

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.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

- COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE : les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est exécutoire et après avoir adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration Cerfa n° 13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du Gouvernement).

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, le nom de l'architecte auteur du projet architectural, la date de délivrance, le numéro et la date d'affichage en mairie du permis, la nature du projet et la superficie du terrain ainsi que l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté. S'il y a lieu, le panneau d'affichage indiquera :

- La surface de plancher autorisée ainsi que la hauteur de la construction ou des constructions exprimée en mètres par rapport au sol naturel ;
- Si le projet porte sur un lotissement, le nombre maximum de lot prévu ;
- Si le projet porte sur un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs, le nombre total d'emplacements et, s'il y a lieu, le nombre d'emplacements réservés à des habitations légères de loisirs ;
- Si le projet prévoit des démolitions, la surface du ou des bâtiments à démolir.

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 au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.

- DUREE DE VALIDITE : L'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans (Article R424-17 du Code de l'Urbanisme et décret n°2016-6 du 05/01/2016) 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.

En cas de recours contre le permis le délai de validité est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocabile. Il en va de même, en cas de recours contre une décision prévue par une législation connexe donnant lieu à une réalisation différée des travaux dans l'attente de son obtention.

L'autorisation peut être prorogée deux fois pour une durée d'un an, 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 à la mairie
- soit déposée sur le Guichet Numérique des Autorisations d'Urbanisme (GNAU) si votre dossier initial a été déposé sur cette plateforme.

- 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.

- DELAIS ET VOIES DE RECOURS : Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. 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).

Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.

Conformément à l'article R. 424-14 du Code de l'urbanisme, en cas de refus ou d'opposition à une déclaration préalable fondée sur une opposition de l'architecte des bâtiments de France, le demandeur peut dans le délai de deux mois à compter de la notification de la décision, saisir le préfet de région, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, d'un recours contre cette décision.

ATTENTION : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers.
- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

- 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.

Demande de contrôle du raccordement réalisé au réseau d'eaux usées collectif pour application de la PFAC

A RENVOYER DES QUE L'HABITATION EST RACCORDEE AU RESEAU COLLECTIF

Direction Générale Adjointe - Transition Ecologique
Direction Eau - Assainissement

N° de permis de construire ou de déclaration préalable (*) :

délivré le :

Date d'achèvement des travaux de la construction :

Adresse du branchement :

N° Rue :

Complément d'adresse :

Commune :

"Je soussigné(e) Madame, Monsieur demande la réalisation du contrôle du raccordement de la construction citée ci-dessus au collecteur d'eaux usées de Grand Poitiers Communauté urbaine.

Ce contrôle sera réalisé à titre gratuit.

Je prends note que, faute de transmission de ce formulaire après réalisation du branchement, je m'expose à la facturation de ce contrôle (**) en cas de constat par la Direction Eau - Assainissement que les travaux ont bien été réalisés."

Personne pouvant être jointe pour effectuer le contrôle :

Nom Prénom Tél : / / / /

Adresse où envoyer le résultat du contrôle.....

(*) numéro de permis de construire à mentionner dans le cas où le raccordement au réseau d'eaux usées collectif est lié à un permis de construire ou une déclaration préalable

(**) Tarif en vigueur à la date du raccordement (A titre indicatif Tarif 2024 : 111,78 € HT ou 166,92 € HT fonction de la taille de la maison)

Fait à le

Signature

Document à compléter et à renvoyer :

- soit par courrier : Grand Poitiers Communauté urbaine
Direction Eau - Assainissement
84 rue des Carmélites - 86000 Poitiers
- soit par courriel : mon-eau@grandpoitiers.fr

Pour pouvoir traiter votre demande, merci de bien vouloir renseigner tous les champs du formulaire.

Les informations recueillies sur ce formulaire sont enregistrées dans un fichier informatisé, pour le contrôle de raccordements aux réseaux publics. Grand Poitiers Communauté urbaine est responsable du traitement des données collectées. Les données sont conservées définitivement aux Archives Communautaires de Grand Poitiers. Ces données sont destinées à La Direction Eau - Assainissement.

Vous pouvez à tout moment demander l'accès, la rectification, l'effacement, la portabilité ou la limitation des données vous concernant, ou vous opposer à leur traitement, en contactant le délégué à la protection des données :

- Par mail à dod@grandpoitiers.fr
- Par courrier : à l'attention du délégué à la protection des données, Hôtel de Ville, CS 10569, 86021 Poitiers Cedex

Toute personne estimant que le droit à la protection de ses données n'est pas assuré, peut introduire une réclamation auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés (CNIL), 3 Place de Fontenoy - TSA 80715 - 75334 PARIS CEDEX 07.

Annexe 3

Information sur la Participation au Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC)

La Participation au Financement de l'Assainissement Collectif est due par l'ensemble des propriétaires d'immeubles soumis à l'obligation de raccordement au réseau public de collecte des eaux usées prévue à l'article L.1331.1 du Code de la Santé Publique (immeubles produisant des eaux usées domestiques) ou ayant droit au raccordement suivant l'article L1331-7-1 du CSP c'est à dire:

- Les propriétaires d'immeubles neufs réalisés postérieurement à la mise en service du réseau public de collecte des eaux usées,
- Les propriétaires d'immeubles existant déjà raccordés au réseau de collecte des eaux usées lorsqu'ils réalisent des travaux ayant pour effet d'induire des eaux usées supplémentaires.
- Les propriétaires d'immeubles existants non raccordés au réseau public de collecte des eaux usées (équipés d'assainissement non collectif), lorsque le raccordement à un nouveau réseau de collecte est réalisé.
- les propriétaires d'immeubles ou d'établissements produisant des eaux usées "assimilées domestiques".

La PFAC a été instituée par délibération du 29 juin 2012 du conseil de Grand Poitiers Communauté d'agglomération et s'applique à compter du 1^{er} juillet 2012.

La PFAC est calculée en fonction de l'usage de l'immeuble desservi. Son montant, auquel s'ajoutent les frais de branchement, est plafonné à 80 % du coût d'une installation d'assainissement non collectif.

La PFAC n'est pas assujettie à la TVA.

La PFAC est due dès le raccordement effectif au collecteur d'eaux usées collectif. Pour les usagers dit « assimilés domestiques », et seulement pour ceux-ci, la PFAC est due à la date de délivrance du permis de construire.

Le raccordement des immeubles aux collecteurs d'eaux usées est obligatoire dans un délai de deux ans à compter de la mise en place du réseau public de collecte (article L1331-1 du CSP)

La Direction Eau - Assainissement procède au contrôle de raccordement.

Vous êtes redevables de la PFAC dont le montant figure sur l'arrêté de permis de construire joint.

Cette participation vous sera facturée après réalisation (ou modification) de votre branchement au réseau eaux usées collectif.

Par ailleurs ce branchement doit être vérifié par la collectivité. Aussi, je vous prie de bien vouloir compléter le formulaire en verso.

NOTE AUX CONSTRUCTEURS
MODIFICATIONS DES REGLES D'AFFICHAGES* DES AUTORISATIONS ET DECLARATIONS
D'URBANISME

Les articles A 424-15 à A 424-19 et R 424-15 du code de l'urbanisme indiquent les formalités d'affichage des permis de construire, d'aménager ou de démolir explicite ou tacite ainsi que la déclaration préalable.

Cet affichage doit être effectué par le bénéficiaire du permis ou de la déclaration sur un panneau rectangulaire dont les dimensions doivent être supérieures à 80cm.

Ce panneau doit indiquer obligatoirement :

- Le nom, la raison sociale ou la dénomination sociale du bénéficiaire**
- Le nom de l'architecte, auteur du projet architectural**
- La date de délivrance**
- Le numéro du permis**
- La nature du projet**
- La superficie du terrain**
- L'adresse de la mairie où peut être consulté le dossier**

En fonction de la nature du projet, le panneau devra éventuellement indiquer les champs suivants :

- surface de plancher autorisée
- hauteur de la, ou des constructions, exprimée en mètres par rapport au terrain naturel
- nombre maximum de lots prévus (cas d'un lotissement)
- nombre total d'emplacements et s'il y a lieu le nombre d'habitations légères de loisirs prévues (cas d'un terrain de camping ou parc résidentiel de loisir)
- surface des bâtiments à démolir

Dans tous les cas, le panneau doit comprendre également les mentions suivantes :

« Droit de recours : le délai de recours contentieux est de 2 mois à compter du premier jour d'une période continue de 2 mois d'affichage sur le terrain du présent panneau (Art R600-2 du code de l'urbanisme).

Tout recours administratif ou tout recours contentieux doit, à peine d'irrecevabilité, être notifié à l'auteur de la décision et au bénéficiaire du permis ou de la décision prise sur la déclaration préalable. Cette notification doit être adressée par lettre recommandée avec accusé réception dans un délai de 15 jours francs à compter du dépôt du recours (Art R600-1 du code de l'urbanisme). »

Ces renseignements doivent demeurer lisibles de la voie publique ou des espaces ouverts au public pendant toute la durée du chantier.

Je vous rappelle qu'il est indispensable d'assurer cette publicité dès la délivrance tacite ou expresse du permis ou de la déclaration ; le délai de recours contentieux de 2 mois ne peut courir qu'à compter de la date d'affichage du panneau sur le terrain.

En cas de recours contentieux, conformément à la jurisprudence, il vous appartiendra de prouver que l'affichage a été fait en temps voulu et dans les formes réglementaires.

A noter qu'à compter du dépôt de la Déclaration Attestant l'Achèvement des Travaux (DAACT) en mairie, aucun recours en annulation pour défaut d'affichage d'un permis ou d'une déclaration ne sera recevable à compter d'un an après la date de ce dépôt.

*pour travaux sur immeuble classé, se référer à l'arrêté du 9 novembre 2007 NOR : MCCL07769278A sur les conditions particulières d'affichage.