

Commune de BIARD

CERTIFICAT D'URBANISME b OPERATION NON REALISABLE

LE MAIRE,

VU la demande d'un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1 b) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain situé **Rue de Vuloubière** et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération de **Construction d'une maison à usage d'habitation d'environ 100 m² habitable**, présentée le 08/10/2024 par :

SCP CHANTOURY CHENAGON CHAUVIN demeurant 1 Rue des Entrepreneurs 86190 VOUILLÉ

et enregistrée par la mairie de **BIARD** sous le numéro **CU 86027 24 X0041**;

VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 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 U3 ;

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 l'avis du Service Réseaux de Distribution en date du 19.11.2024 ;

CONSIDERANT que la demande porte sur l'opération ci-dessus mentionnée ;

CONSIDERANT que l'article R111-2 du code de l'urbanisme dispose 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.* » ;

CONSIDERANT que le projet prévoit la construction d'une habitation sur une parcelle située dans un virage et que l'accès à celle-ci ne pourra être réalisé qu'au sud, là où la courbure de la route est prononcée et enclavée par un alternat d'emplacements de stationnement, alternat limitant la circulation sur une voie rétrécie à 3m soit la largeur d'un seul véhicule ;

CONSIDERANT que les distances de visibilité ne répondent pas aux recommandations relatives à la sécurité routière, en vigueur ;

CONSIDERANT que le projet présente un risque pour la sécurité publique ;

CONSIDERANT que le projet est situé dans la zone U3 ;

CONSIDERANT la définition au règlement du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la zone urbaine U3 qui précise que « *Cette zone comprend des espaces urbains éloignés des pôles de proximité et des centralités. Elle est composée des franges du tissu urbain et des écarts. A ce titre, la densification de l'urbanisation n'y est pas souhaitable* » ;

CONSIDERANT que la création d'un lot à bâtir participe à la densification du secteur alors qu'elle n'est pas souhaitable en zone U3 ;

CONSIDERANT l'article 1 du règlement de la zone U3 du PLUi qui dispose que sont interdites « *les constructions à usage d'habitation ou d'activité créant un deuxième front bâti sauf en cœur d'îlot* » ;



CONSIDERANT que la création du lot destiné à être bâti aura pour effet de créer un deuxième front bâti (car une construction est existante au-dessus de la parcelle du projet) et que la parcelle n'est pas située en cœur d'îlot bâti et que par conséquent, le projet ne peut pas être autorisé au regard des dispositions d'urbanisme susmentionnées ;

CONSIDERANT que l'article 11 du règlement de la zone U3 du PLUi susvisé, relatif à l'aspect extérieur dispose que « *Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.* » ;

CONSIDERANT que le projet est situé dans un espace pavillonnaire éparse, ponctué d'espaces arborés et végétalisés contribuant au paysage naturel du site ;

CONSIDERANT que le projet prévoit la construction d'une habitation sur un espace boisé repéré au PLUi et que ce projet entraînera la suppression de cet espace boisé ;

CONSIDERANT que le projet n'est pas conforme aux articles précités et qu'il de le refuser ;

CERTIFIE

Article 1 : DECISION

Le terrain objet de la demande ne peut pas être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée.

Article 2 : DISPOSITIONS D'URBANISME ET SERVITUDES APPLICABLES

Le terrain est situé dans une commune soumise **aux dispositions d'urbanisme ci-dessous** :

Document d'urbanisme

L'approbation de la révision n°5 du Plan Local d'Urbanisme de la Communauté Urbaine Grand Poitiers est en date du 1er avril 2011 et du 28 juin 2013. Il a été mis en compatibilité en date du 16 novembre 2012, mis à jour en date du 29 novembre 2012, modifié en date du 14 décembre 2012, mis à jour le 22 janvier 2014 et le 26 juin 2015, modifié en date du 25 septembre 2015, mis à jour en date du 23 novembre 2015, modifié en date du 23 septembre 2016, mis à jour en date du 30 mai 2018 et 16 juillet 2019, a fait l'objet d'une modification, d'une modification simplifiée, d'une mise en compatibilité en date du 27 septembre 2019, puis d'une mise à jour en date du 30 septembre 2019, puis d'une modification simplifiée en date du 24 septembre 2021.

Il a été mis en révision en date du 26 juin 2015.

Ces dispositions figurent dans le règlement consultable en mairie.

ZONE(S) : U3 - Zones urbaines éloignées des pôles de proximité et des centralités

Opération(s) éventuelle(s)

Néant

Servitudes d'Utilité Publique

TYPE	NOM	COMMENTAIRES
AC2	Site Naturel Inscrit	Sites naturels en zone urbaine
PT1	Protection des transmissions radioélectriques	Protection contre les perturbations électromagnétiques des centres de réception
PT2	Protection des transmissions radioélectriques	Protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception
T5	Protection de la circulation aérienne	Servitude de dégagement

Autres contraintes applicables



TYPE	NOM	COMMENTAIRES
Risque d'exposition au Plomb	La commune a été classée zone à risque d'exposition au plomb par arrêté préfectoral du 15 juillet 2002.	Un état des risques d'accessibilité au plomb doit être annexé à toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, à tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un immeuble affecté en tout ou partie à l'habitation, construit avant le 1er janvier 1948.
Termites	L'immeuble est situé dans une commune classée en zone infestée par les termites ou susceptible de l'être à court terme (arrêté préfectoral n°2020-DDT-362 du 14 octobre 2020).	
Radon	La commune a été classée zone 1 - zone à potentiel radon faible - par arrêté interministériel du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français.	
Voies bruyantes	Protection contre le bruit	
Annexe 1 - Patrimoine bâti	Élément de clôture à améliorer	Annexe 1 : Protection et mise en valeur du Patrimoine bâti
Boisement existant	Espace Boisé existant	
Risque Sismique	Zone de sismicité 3 - modérée. Le terrain est situé dans une zone exposée au risque sismique.	Toute construction devra respecter les règles de construction parasismique (décret n°2010-1254 et n°2010-155 et arrêté interministériel du 22 octobre 2010).
Argiles	La commune de Biard est située dans une zone à risque pour les constructions du fait de la présence potentielle d'argiles gonflantes.	
Aérodrome Poitiers-Biard	Plan d'exposition au bruit de l'aérodrome	Aéroport 50 + 55 Lden

Article 3 : DROIT DE PREEMPTION URBAIN

NATURE	TYPE	BENEFICIAIRE	DELEGATAIRE
Droit de préemption urbain	Simple	Communauté urbaine	

Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption. Elle comportera l'indication du prix et les conditions de la vente projetée. SANCTION : nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.

Article 4 : état des équipements existants ou prévus

Réseaux	Nature desserte	Gestionnaire du réseau	Date de desserte
Assainissement	Desserte totale		
Eau potable	Desserte totale		
Electricité	Desserte totale		
Voirie	Desserte totale		

Article 5 : TAXES D'URBANISME EXIGIBLES

Les taxes suivantes seront assises et liquidées le cas échéant après la délivrance effective ou tacite d'un permis de construire, d'un permis d'aménager, et en cas de non opposition à une déclaration préalable :

<input checked="" type="checkbox"/> Taxe d'aménagement, part intercommunale : taux à 5 %
<input checked="" type="checkbox"/> Taxe d'aménagement, part départementale : taux à 1 %
<input checked="" type="checkbox"/> Redevance d'archéologie préventive (en application de l'article 2 de la loi 2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée, relative à l'archéologie préventive) taux à 0,4 %



Article 6 : PARTICIPATIONS D'URBANISMES SUSCEPTIBLES D'ETRE PRESCRITES

Les participations ci dessous pourront être prescrites par un permis de construire ou en cas de permis tacite ou de non opposition à une déclaration préalable, par un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non opposition. En cas de permis d'aménager, elles peuvent être prescrite, sous la forme de la participation forfaitaire définie par le c) de l'article L. 332-12 :

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable.
<input checked="" type="checkbox"/> Participations pour équipements publics exceptionnels (article L.332.8).
Participations préalablement instaurées par délibération.
<input checked="" type="checkbox"/> Participation pour non réalisation d'aires de stationnement (article L.332.-6-1-2e-b).
<input checked="" type="checkbox"/> Participation pour voiries et réseaux (article L .332-6-1-2ème-d)
<input checked="" type="checkbox"/> Participation en programme d'aménagement d'ensemble (article L.332-9).
<input checked="" type="checkbox"/> Participation du constructeur en ZAC (articles L311-4 et/ou L311-5)
<input checked="" type="checkbox"/> Projet Urbain Partenarial (PUP)

Article 7 : OBSERVATIONS PARTICULIERES

L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait qu'il pourra être opposé un sursis à statuer à toute demande de permis ou à toute déclaration préalable qui serait de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan dès lors qu'a eu lieu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables. (cf article L.424-1 et L.153-11 du code de l'urbanisme).

Le débat sur les orientations générales du Projet d'aménagement et de développement durables dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Grand Poitiers a eu lieu le 29 septembre 2023.

Fait à BIARD,

RENSEIGNEMENTS

Pour toute demande de renseignement, s'adresser à : Texier Anne-Laure , tél. 05 49 30 81 81

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.

Le (ou les) demandeur(s) peu(ven)t contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de réception. A cet effet il(s) peu(ven)t saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux.

