

**ACCORD D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE**  
DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE DE LA COMMUNE D'ETAULES

**DOSSIER N° PC 17155 25 N0012**

Date de dépôt : 04/04/2025

Arrêté n° 2025-05-056

**De** Monsieur et Madame LEROY Eric et  
Frédérique

**Demeurant** 1 chemin de Fonny 57070 VANTOUX

**Pour** Construction d'une maison individuelle  
contemporaine avec carport,  
Construction d'une piscine,  
Edification de clôture,  
Pose de panneaux photovoltaïques.

**Sur un terrain sis** Rue des Plantes du Moulin  
17750 ÉTAULES  
Cadastré C2222 : 1 000m<sup>2</sup>

**SURFACE DE PLANCHER**

**Existante** : 0 m<sup>2</sup>

**Créée** : 194,52 m<sup>2</sup>

**Démolie** : 0 m<sup>2</sup>

**Nombre de logements créés** : 1

**Nombre de logements démolis** :

Le Maire,

Vu la demande de permis de construire susvisée, présentée le 04/04/2025 par Monsieur et Madame LEROY Eric et Frédérique demeurant 1 chemin de Fonny 57070 VANTOUX ;

Vu l'objet de la demande :

- Construction d'une maison individuelle contemporaine avec carport ;
- Installation de 6 panneaux photovoltaïques ;
- Construction d'une piscine d'une superficie de 32m<sup>2</sup> reliée à la construction par une terrasse en dalles sur plots ;
- Edification de clôture en panneaux rigide avec occultant couleur gris anthracite (RAL 7016) d'une hauteur de 1.73m en limite séparative ;
- Pose d'un portail en aluminium couleur gris anthracite (RAL 7016) d'une hauteur de 1.60m ;

Sur un terrain situé :

- rue des Plantes du Moulin 17750 ÉTAULES ;

Vu la loi littoral n° 86-2 du 3 janvier 1986, codifiée aux articles L et R 121-1 et suivants du code de l'urbanisme ;

Vu le code de l'environnement, et notamment l'article L.132-2 ;

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 15 mai 2008, la modification du 24 février 2011 et la mise en révision du 23 avril 2015 ;

Vu l'avis Favorable avec prescriptions du Syndicat Départemental d'Electrification et d'Equipement Rural en date du 08 avril 2025 ;

Vu l'avis Favorable du ENEDIS en date du 09 avril 2025 ;

Vu l'avis Favorable assorti d'une ou plusieurs prescriptions du SAUR en date du 18 avril 2025 ;  
Vu l'avis Favorable assorti d'une ou plusieurs prescriptions du Communauté Agglomération Royan Atlantique - Service assainissement en date du 22 avril 2025 ;  
Vu l'avis Favorable de CARA SERVICE DECHETS en date du 24 avril 2025 ;

## ARRETE

### ARTICLE 1

Le permis de construire est accordé pour le projet susvisé sous réserve de respecter les prescriptions émises aux articles suivants ;

### ARTICLE 2

Le pétitionnaire devra lors de la réalisation du permis de construire, se conformer à la totalité des prescriptions mentionnées dans les avis émis par les services ci-dessus et annexés au présent arrêté ;

#### Règle implantation

La construction sera implantée en limite séparative, sans retrait ni débord sur le fond voisin.

#### Eaux pluviales et assainissement

L'évacuation (infiltration) des eaux pluviales sera réalisée sur la parcelle.

Les eaux usées et vannes, séparées des eaux pluviales, seront amenées obligatoirement au réseau d'assainissement collectif existant.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est formellement interdit.

Les eaux provenant de la vidange de la piscine devront être traitées et dirigées vers un dispositif indépendant implanté en domaine privé et en aucun cas mélangées avec les eaux usées.

#### Electricité

La desserte du projet nécessitera une extension du réseau public d'électricité sur le terrain d'assiette de l'opération. **La participation financière demandée au pétitionnaire sera de 10 500 euros TTC.** Pour la réalisation des ouvrages, le pétitionnaire devra transmettre une demande au SDEER à l'aide du formulaire annexé au présent arrêté.

### ARTICLE 3

Lors de l'ouverture du chantier, le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme adresse au Maire de la commune une Déclaration d'Ouverture de Chantier (DOC).

A l'achèvement des travaux, le pétitionnaire adresse au maire de la commune la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT). Cette déclaration devra, le cas échéant, être accompagnée des attestations visées par les articles R.462-3 et suivants du Code de l'Urbanisme et notamment, d'une attestation de la prise en compte de la réglementation thermique, d'une attestation du respect des règles de construction parasismique, d'une attestation de prise en compte du phénomène de retrait gonflement des sols argileux, de l'attestation de respect des règles d'accessibilité dans les bâtiments neufs et existants aux personnes en situation de handicap.



Fait à ETAULES, le 26/05/2025

Le Maire, Vincent BARRAUD.

Publication de l'Avis de dépôt de la demande par voie électronique sur le site internet de la commune en date du 11 avril 2025 (article R.423-6 du code de l'urbanisme).

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. Conformément à l'article R.424-15 du code de l'urbanisme, la présente décision est publiée par voie électronique sur le site internet de la commune, pendant une durée de 2 mois et est archivée à la Mairie.

## INFORMATIONS

### Accès au domaine public

Préalablement à tout commencement de travaux, le pétitionnaire devra requérir un arrêté d'alignement ou une permission de voirie auprès du Maire de la ville qui saisira, le cas échéant, les services compétents. Les travaux seront à la charge du pétitionnaire et réalisés par une entreprise de son choix. Afin de s'assurer du bon déroulement des travaux, les services municipaux auront un droit de regard. En cas de non-respect des prescriptions techniques, ou dégradations au cours des travaux des ouvrages de voirie existants, La remise en état sera à la charge du pétitionnaire,

### NOTA

Le projet est soumis au versement de la Taxe d'Aménagement (part communale et part départementale) et à la redevance archéologie préventive, dont le montant vous sera communiqué ultérieurement.

Il est aussi concerné par :

#### Risque termite

La Charente-Maritime est considérée comme une zone contaminée ou susceptible de l'être à court terme. Les mesures préventives de lutte contre les termites et autres ennemis du bois devront être prises par le constructeur, conformément aux prescriptions de l'Arrêté préfectoral n° 17-196 du 27 janvier 2017.

#### Risque argile

Votre terrain est répertorié selon le classement du Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) comme étant sensible au retrait/gonflement des sols argileux, aléa fort.

#### Risque sismique

Votre terrain est situé dans un canton classé en zone sismique par décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010.

#### Assainissement collectif

Votre projet est soumis au versement de la Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC) d'un montant de : 1 logement x 1 000 € = 1 000 €, soit 1 PFAC, conformément aux délibérations du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique (CARA) en date du 29 juin 2012 et 17 juillet 2017.

La PFAC est exigible à la date du raccordement du logement au réseau d'assainissement collectif des eaux usées.

Avant la réalisation du projet, le pétitionnaire sollicitera la Compagnie d'Environnement Royan Atlantique (CERA), afin de réaliser l'instruction technique des branchements au réseau collectif d'assainissement existant rue des Plantes du Moulin.

L'accès à la parcelle s'effectuera par un passage commun (parcelle C 2221). La servitude de passage en domaine privé devra être actée auprès d'un notaire et transmise à la Compagnie d'Environnement Royan Atlantique (CERA) pour la demande de raccordement au réseau public d'assainissement.

Conformément à la demande du permis de construire et selon le règlement du service public d'assainissement collectif des eaux usées de la CARA, le projet sera raccordé par l'intermédiaire d'une pompe de relèvement au réseau public d'assainissement.

Le règlement du service assainissement consultable au lien suivant : [https://www.agglo-royan.fr/documents/10452/146094/reglement\\_AC.pdf](https://www.agglo-royan.fr/documents/10452/146094/reglement_AC.pdf) devra être respecté avec notamment la séparation entre les eaux usées et les eaux pluviales.

Le pétitionnaire sollicitera la Compagnie d'Environnement Royan Atlantique (CERA), afin de réaliser la vérification de la conformité du raccordement en domaine privé avant le remblaiement des tranchées.

#### Sécurité des Piscines

La loi n° 2003-9 du 3 janvier 2003 et les décrets n° 2003-1389 du 31 décembre et n° 2004-499 du 7 juin 2004 font l'obligation au propriétaire de piscine de mettre en place un dispositif de sécurité normalisé visant à prévenir tout risque de noyade. En l'absence de ce dispositif, le propriétaire s'expose à une sanction pouvant aller jusqu'à 45 000€ d'amende. Le constructeur, ou l'installateur du dispositif, doit obligatoirement fournir une note technique qui devra être conforme à la norme homologuée correspondante.

#### Gestion des déchets

Les conteneurs devront être présentés la veille de la collecte, rue des Plante du Moulin, en limite de voie publique et de manière à ne pas gêner le passage des piétons. En dehors des périodes de collecte, en aucun cas, les bacs ne devront être entreposés sur le domaine public.

## Electricité

La puissance de raccordement pour ce projet sera de 12 Kva monophasé.

---

### INFORMATIONS À LIRE ATTENTIVEMENT

---

#### **Délais et voie de recours**

Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la présente décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet, il peut saisir d'un recours contentieux le tribunal administratif de Poitiers par courrier ou par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr). Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme ou le préfet lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat. 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).

#### **Durée de validité**

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours, le délai de validité est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Conformément aux articles R.424-21 et R.424-22 du code de l'urbanisme, l'autorisation peut être prorogée deux fois pour une durée d'un an, sur demande de son bénéficiaire si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres auxquelles est soumis le projet n'ont pas évolué de façon défavorable à son égard. Dans ce cas, la demande de prorogation est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

#### **Le(s) bénéficiaire(s) de l'autorisation peut commencer les travaux après avoir :**

- adressé au maire une déclaration d'ouverture de chantier en trois exemplaires, Cerfa disponible en mairie ou sur le site <http://www.service.public.fr>

- installer sur terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A.424-15 à A.424-19 est disponible dans la plupart des magasins de matériaux.

#### **Attention : L'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :**

- Dans le délai de deux mois à compter de l'affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'informer le bénéficiaire du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.

- Dans le délai de trois mois après la date de l'autorisation, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le bénéficiaire et de lui permettre de répondre à ses observations.

#### **L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers**

Il vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Il ne vérifie pour si le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

#### **Obligation de souscrire une assurance dommages-ouvrages**

Une assurance doit être souscrite par toute 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.