

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

DOSSIER N° PC 17155 25 N0014

Date de dépôt : 30/04/2025 complété le 09/07/2025
Arrêté n° 2025-09-018

De SAS GARONA ATLANTIQUE
Représentée par Monsieur GARONI
Régis

Demeurant 3 avenue de la Madeleine
33170 GRADIGNAN

Pour Construction d'un ensemble
immobilier de 7 maisons comprenant
32 logements, édification de clôture,
Création de stationnement, aire de
compostage, mise en place colonnes
enterrées.

Sur un terrain sis 5 rue du Maine Bouyer 17750 ETAULES
Cadastré G25 : 6 063,00m²

SURFACE DE PLANCHER

Existante : 0 m²

Créée : 2425.10 m²

Démolie : 0 m²

Nombre de logements créés : 32

Nombre de logements démolis : 0

Le Maire,

Vu la demande de permis de construire susvisée, présentée le 30/04/2025 et complété le 09/07/2025 par la SAS GARONA ATLANTIQUE représentée par Monsieur GARONI RÉGIS demeurant 3 avenue de la Madeleine 33170 GRADIGNAN.

Vu l'objet de la demande :

- Construction d'un ensemble immobilier de 7 maisons individuelles comprenant 32 logements ;
- Batiment A : 2 T3 en duplex et 4 T4 en duplex avec abris de jardin attenant ;
- Batiment B : 2 T3 en duplex et 2 T4 en duplex avec abris de jardin attenant ;
- Batiment C : 2 T3 en duplex et 2 T4 en duplex avec abris de jardin attenant ;
- Batiment D : 2 T3 en duplex et 2 T4 en duplex avec abris de jardin attenant ;
- Batiment E : 2 T4 en RDC avec abris de jardin attenant et 4 T2 au R+1 ;
- Batiment F : 2 T3 en duplex et 2 T4 en duplex avec abris de jardin attenant ;
- Batiment G : 2 T3 en duplex et 2 T4 en duplex avec abris de jardin attenant ;
- Création de 53 places de stationnement dont 5 PMR ;
- Stationnement des vélos dans abris de jardin attenant ;
- Création de deux aires de compostage partagés d'une superficie de 20m² chacun ;
- Mise en place de trois colonnes enterrées (ordures ménagères, emballages et verres) ;
- Edification de clôtures en grillage rigide blanc ou grillage souple vert d'une hauteur de 1.20m doublées d'une haie végétale ;

Sur un terrain situé :

- 5 rue du Maine Bouyer 17750 ETAULES ;

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 du ENEDIS en date du 05 mai 2025 ;
Vu l'avis Favorable assorti d'une ou plusieurs prescriptions de SAUR en date du 12 mai 2025 ;
Vu l'avis Simple du Syndicat Départemental d'Electrification et d'Equipeement Rural en date du 14 mai 2025 ;
Vu l'avis Favorable assorti d'une ou plusieurs prescriptions de Communauté Agglomération Royan Atlantique - Service assainissement en date du 21 mai 2025 ;
Vu l'avis Favorable assorti d'une ou plusieurs prescriptions de CARA SERVICE DECHETS en date du 28 mai 2025 ;
Vu l'avis Favorable avec prescriptions du SDIS 17 en date du 08 juillet 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 ;

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.

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 ÉTAULES, le 15 septembre 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 02 mai 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 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,

Numérotation d'immeuble

Préalablement avant toute démarche administrative, le pétitionnaire devra demander auprès de la mairie l'adresse-code RIVOLI (nom et numéro de rue) attribué à sa construction.

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 : 32 logements x 1 000 € = 32 000 €, soit 32 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 des logements 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 privé d'assainissement existant allée de la Saline.

L'accès à la parcelle (G n°25) s'effectuera par l'intermédiaire d'un passage commun en domaine privé (parcelle G n° 1284). Une servitude de passage des canalisations en domaine privé devra être actée auprès d'un notaire puis transmise à la Compagnie d'Environnement Royan Atlantique (CERA), dans le cadre de la demande de raccordement au réseau public d'assainissement.

Les dalles des constructions ainsi que l'ensemble des ouvrages d'accès aux évacuations privées d'eaux usées (lot et chemin d'accès) devront être implantés à un niveau supérieur ou égal à celui de la chaussée. A défaut, les projets seront obligatoirement raccordés au réseau public d'assainissement par l'intermédiaire d'une pompe de relèvement.

Le règlement du service assainissement consultable au lien suivant :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.

Gestion des déchets

Implantation de colonnes enterrées et d'aires de compostage partagé. Les logements détenant un jardin seront équipés de composteur individuel (chaque foyer devra établir une demande sur le portail citoyen : royan-atlantique.info).

SDIS

Rappel : Une voie d'accès doit être réalisée pour les engins de sécurité.

Un poteau neuf sera installé rue du Maine Bouyer situé à 180m du logement le plus éloigné par voie circulée.

Electricité

La puissance de raccordement pour ce projet sera de 169 Kva triphasé.

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. 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 pas 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.