



Dossier n° PA 17155 25 N0001
Date de dépôt : 31/07/2025
Complété le : 01/08/2025
Demandeur : SCI LAUGIER
Représentée par : Monsieur LAUGIER Rémy
Pour : Aménagement de 2 lots à bâtir – lotissement « LAUGIER »
Adresse du terrain : Rue Berthommé Saint-André 17750 ÉTAULES
Référence cadastrale : A 2914-2915-2916-2917-2756-2757-2756-2759
Surface de terrain : 3110m²

ARRETE n° 2025-10-042
ACCORDANT UN PERMIS D'AMENAGER
DELIVRE AU NOM DE LA COMMUNE D'ETAULES

Le maire de Étaules,

Vu la demande de Permis d'aménager susvisée ;
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 assorti d'une ou plusieurs prescriptions du SAUR en date du 04 août 2025 ;
Vu l'avis Favorable avec prescriptions du Syndicat Départemental d'Electrification et d'Equipement Rural en date du 04 août 2025 ;
Vu l'avis Conforme Express du SDIS 17 en date du 04 août 2025 ;
Vu l'avis Favorable de ENEDIS en date du 04 août 2025 ;
Vu l'avis Favorable de CARA SERVICE DECHETS en date du 13 août 2025 ;
Vu l'avis Favorable assorti d'une ou plusieurs prescriptions du Communauté Agglomération Royan Atlantique - Service assainissement en date du 20 août 2025 ;

ARRETE

ARTICLE 1

Le permis d'aménager est accordé à la SCI LAUTIER représentée par Monsieur LAUGIER Rémy sous réserves du respect des prescriptions émises aux articles suivants ;

ARTICLE 2

Les travaux devront impérativement être réalisés conformément aux plans et pièces jointes à la demande du permis.

Les prescriptions mentionnées dans les avis émis par les services gestionnaires cités ci-dessus, annexés au présent arrêté, seront respectées.

Tous les travaux d'aménagement définis au programme des travaux sont à la charge du lotisseur.

La surface de plancher maximale envisagée sur l'ensemble du lotissement est fixée à 900m².

Le nombre de lots constructibles est de 2 (deux).

La répartition de la surface de plancher sera répartie conformément aux plans ou tableau joints au permis d'aménager.

ARTICLE 3

La vente des lots ne pourra intervenir qu'après exécution des travaux prescrits par l'arrêté de lotir, ou bien avant l'exécution de tout ou partie de ces travaux, dans les conditions prévues à l'article R.442-13 du Code de l'Urbanisme :

Actes relatifs au droit d'occupation ou d'utilisation des sols – Arrêté n° 2025-10-042 - PA n° 01715525N0001 - Commune d'Etaules.

Hôtel de Ville

27 rue Charles Hervé 17750 ÉTAULES ■ Tél.: 05 46 36 41 23 ■ Fax : 05 46 36 92 42
mairie@ville-etaules17.fr ■ www.mairie-etaules.fr

- Soit à compter de la date de mise en œuvre de l'autorisation de différer les travaux de finition (article R.442-13a du Code de l'Urbanisme) ;
- Soit à compter de l'autorisation de vente par anticipation (article R.442-13b du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 4

La délivrance des permis de construire ne pourra intervenir que dans les conditions prévues à l'article R.442-18 du Code de l'Urbanisme :

- Soit à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement, constaté conformément aux articles R.462-1 à R.462-10 du code de l'urbanisme ;
- Soit à compter de la délivrance de l'autorisation de procéder à la vente ou à la location des lots avant exécution des travaux, à condition que les équipements desservant le lot soient achevés. Dans ce cas, le lotisseur fournit à l'acquéreur un certificat, sous sa responsabilité, l'achèvement de ces équipements. Ce certificat est joint à la demande de permis ;

Conformément à l'article R.442-11 du code de l'urbanisme, le lotisseur devra fournir aux attributaires de lots un certificat indiquant la surface de plancher constructible sur le lot, ce certificat devra être joint à la demande du permis de construire.

ARTICLE 5

Dans les cinq ans suivant l'achèvement, en application de l'article L.442-14 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire ne pourra être refusé ou assorti des prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation du lotissement.

ARTICLE 6

Au lancement des travaux, le pétitionnaire devra remplir une Déclaration d'Ouverture de Chantier (DOC) et la faire parvenir en mairie

A l'achèvement des travaux, le pétitionnaire devra remplir une Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT) et la faire parvenir en mairie.



Fait à Etaules, le 23 octobre 2025

Le Maire, Vincent BARRAUD.

NOTA

SDIS

Les mesures de sécurité définies dans l'arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation soient respectées. Une voie d'accès doit être réalisée pour les engins de secours.

Electricité

La desserte du projet nécessitera une extension du réseau public d'électricité sur le domaine privé. La participation demandée au pétitionnaire sera de **6 500 euros TTC**.

Eau potable

Ce projet est desservi en eau potable rue Berthommé Saint André.

En application du règlement de la fourniture d'eau potable, la distribution en eau du projet sera autonome. Il sera pourvu d'un compteur individuel équipé d'un robinet d'arrêt et d'un robinet purgeur montés sur douilles filetés et parfaitement démontables, posé dans les parties communes d'accès facile pour nos agents.

Une demande d'abonnement sous forme de « facture contrat » sera souscrite auprès du service clientèle.

En ce qui concerne la protection incendie le demandeur devra se rapprocher du service compétent.

Assainissement collectif

L'instruction technique des branchements au réseau collectif d'assainissement existant rue Berthommé Saint André devra être réalisée par la Compagnie d'Environnement Royan Atlantique (CERA), à la demande du pétitionnaire du permis d'aménagement.

Chaque logement créé devra être raccordé vers un regard individuel de branchement, lui-même raccordé par une culotte sur la canalisation principale d'évacuation implantée sous voirie.

Les dalles de construction 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.

L'ensemble des réseaux privés d'évacuation des eaux usées seront réalisés avec les matériaux (canalisations PP SN16, regards de visite préfabriqués et étanches (résistance CR4 minimum, boîtes individuelles de branchement) conformément au règlement de service dont voici le lien : <https://www.agglo-royan.fr/documents/10452/146094/reglement> AC.pdf

D'autre part, je vous rappelle que les prescriptions du règlement du service d'assainissement devront être respectées avec notamment la séparation des eaux usées et des eaux pluviales.

Enfin, nous vous informons que le raccordement de chaque future construction sera soumis à la **Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC)** conformément aux délibérations du Conseil Communautaire de l'Agglomération Royan Atlantique en date du 29 juin 2012 et 17 juillet 2017.

Déchets

La rue Berthommé Saint André est desservie par le service public de collecte. Les prescriptions devront être respectées.

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 en mairie.

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.

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. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr. 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.

Durée de validité de l'autorisation :

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 (3) 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 (1) année. En cas de recours, le délai de validité du permis de construire 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 si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. La demande de prorogation est établie en deux (2) exemplaires et adressée par pli recommandé, ou déposée à la mairie, deux (2) mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) bénéficiaire de l'autorisation peut commencer les travaux après avoir :

- Adressé au maire, en trois (3) exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n° 13407 est disponible à la mairie ou sur le site <http://www.service-public.fr>).
- Installé sur le 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 (2) mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le bénéficiaire du permis au plus tard quinze (15) jours après le dépôt du recours.
- Dans le délai de trois (3) 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 :

Elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que 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.

Les obligations du (ou des) bénéficiaire de l'autorisation : 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.

Hôtel de Ville

27 rue Charles Hervé ÉTAULES ■ Tél.: 05 46 36 41 23 ■ Fax : 05 46 36 92 42
mairie@ville-etaules.fr ■ www.mairie-etaules.fr

