



**Dossier n° PA 017 155 22 N0002**  
**Date de dépôt : 21/04/2022**  
**Demandeur : SAS B2 PROMOTION**  
**Représentée par : Monsieur BESTAOUI Jean-Michel**  
**Pour : Aménagement de 4 lots à bâtir**  
**Références cadastrales : C n° 477p-478p-479p**  
**Superficie terrain : 2806m<sup>2</sup>**  
**Adresse du terrain : rue des Plantes du Moulin 17750 ÉTAULES**

**ARRETE n° 2022-07-022**  
**ACCORDANT UN PERMIS D'AMENAGER**  
**DELIVRE AU NOM DE LA COMMUNE D'ÉTAULES**

**Le maire de Étaules,**

Vu la demande de Permis d'aménager présentée le 21/04/2022 par B2 PROMOTION représentée par Monsieur BESTAOUI Jean-Michel demeurant 6 chemin des Peupliers 17200 SAINT-SULPICE-DE-ROYAN ;

Vu l'objet de la demande :  
- Aménagement de 4 lots à à bâtir ;

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 du Syndicat Départemental d'Electrification et d'Equipement Rural en date du 02 mai 2022

Vu l'avis Favorable du SDIS 17 en date du 04 mai 2022

Vu l'avis Favorable du ENEDIS - service CU AU en date du 06 mai 2022

Vu l'avis Favorable du Direction Régionale des Affaires Culturelles - Service régional de l'Archéologie en date du 12 mai 2022

Vu l'avis Favorable du CARA SERVICE URBANISME en date du 25 mai 2022

Vu l'avis Favorable du SAUR CER en date du 02 mai 2022

Vu le dossier joint à la demande composé des pièces suivantes :

- PA1 - Plan de situation du terrain et parcellaire
- PA2 - Notice
- PA3 - Plan topographique
- PA4 - Plan de composition valant règlement graphique
- PA5 - Coupes types profils en travers
- PA6 - PA7 Photographies et intégration aérienne
- PA8 - Plan des travaux
- PA9 - Plan des hypothèses de construction
- PA10 - Règlement d lotissement.

## ARRETE

### ARTICLE 1

La SAS B2 PROMOTION représentée par Monsieur BESTAOUI Jean-Michel est autorisée à lotir un terrain d'une surface totale de 2 806,00m<sup>2</sup> cadastré n° C 477p, 478p, 479p situé rue des Plantes du Moulin 17750 ÉTAULES et délimité sur le plan de composition annexé au présent arrêté.

Ce lotissement est destiné à l'implantation de constructions à usage d'habitation, leurs dépendances et leurs annexes.

### ARTICLE 2

La division en lots et l'édification des constructions devra se conformer au plan de composition ci-annexé et aux pièces écrites, en annexes au présent arrêté, non contraires aux prescriptions suivantes :

- le nombre de lots constructibles est de 4 (quatre) ;
- la surface de plancher maximale envisagée sur l'ensemble du lotissement est fixée à 720m<sup>2</sup> répartie conformément aux plans ou tableaux joints au permis d'aménager ;
- Les règles d'implantation et de volume des constructions sont celles applicables dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme approuvé opposable au jour du présent arrêté et du règlement particulier du lotissement.

### ARTICLE 3

Tous les travaux d'aménagement définis au programme des travaux sont à la charge du lotisseur. Ils devront tenir se conformer à la totalité des prescriptions mentionnées dans les avis émis par les services cités ci-dessus et annexés au présent arrêté.

### ARTICLE 4

En application de l'article R.424-17 du Code de l'Urbanisme, sous peine de caducité du permis, les travaux devront être commencés dans un délai de trois ans à compter de la notification de cette autorisation et ne pas être interrompus pendant une durée supérieure à une année. Ces dispositions s'appliquent quel que soit le permis, qu'il soit réalisé ou non par tranches.

### ARTICLE 5

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 :

- 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 6

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 (R.442-18a) du même code ;
- soit à compter de l'autorisation de la vente des lots, à l'appui du certificat du lotisseur attestant de la réalisation de viabilisation des lots (articles R.442-18b du Code de l'Urbanisme) lorsque le lotisseur a été autorisé à procéder à la vente des lots par anticipation.

### ARTICLE 7

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 8

Les constructions qui seront édifiées dans le lotissement seront assujetties aux taxes d'aménagement.

### ARTICLE 9

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

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. (cf. : DAACT ci-jointe).

Fait à Etaules, le 18 juillet 2022.  
Le Maire, Vincent BARRAUD.



#### NOTA

##### Eau potable

Ce projet est desservi en eau potable rue des Plantes du Moulin.

##### Assainissement collectif

###### 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 existant.

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

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 à la délibération du Conseil Communautaire de l'Agglomération Royan Atlantique en date du 29 juin 2012. et 17 juillet 2017.

##### Ordures ménagères

La rue des Plantes du Moulin est desservie par le service public de collecte. Les prescriptions devront être respectées.

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**

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux (2) mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif de Poitiers compétent d'un recours contentieux.

Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux (2) mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de ce délai vaut rejet implicite).

##### **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 du 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 :**

Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 code des assurances.