

**MAIRIE
CHATELAILLON-PLAGE**

**PERMIS DE CONSTRUIRE
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

DESCRIPTION DE LA DEMANDE	
Demande déposée le 30 décembre 2020	
Affichée le 15 janvier 2021	
Complétée le 15 février 2021	
Par :	SAS TEAM CP
Demeurant à :	5 rue des Cerfs Volants ZA de Croix Fort 17220 SAINT MEDARD D AUNIS
Représenté par :	Monsieur CHAUVET Michaël
Pour :	Démolition totale - Construction de 9 logements (dont 2 sociaux) et 4 piscines
Terrain sis à :	79 avenue des Boucholeurs A Chatellaillon-Plage

Référence dossier

PC 17094 20 0084

Surface de plancher :
828,16 m²

REÇU A LA PREFECTURE

29 JUN 2021

CHARENTE-MARITIME

Le Maire,

Vu la demande susvisée,
Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.421-1 et suivants, R.421-1 et suivants
Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé le 19/12/2019, modification simplifiée approuvée le 04/03/2021,
Vu le certificat d'urbanisme opérationnel n° CU17094 19 0264 en date du 23/10/2019,
Vu l'arrêté préfectoral n° 04.17.011/486 en date du 21 mars 2005 délimitant les zones géographiques au regard de l'Archéologie Préventive,
Vu l'avis Favorable de la DRAC Nouvelle Aquitaine en date du 08/03/2021 (cf. avis ci-joint),
Vu l'avis Favorable avec prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours en date du 08/02/2021 (cf. avis ci-joint),
Vu l'avis Favorable de la SAUR Centre Atlantique en date du 18/02/2021 (cf. avis ci-joint),
Vu l'avis Favorable avec prescriptions d'ENEDIS l'électricité en réseau en date du 15/02/2021 (cf. avis ci-joint),

ARRETE

ARTICLE 1 : Le Permis de Construire est **ACCORDE** pour le projet décrit à la demande susvisée.

ARTICLE 2 : Le présent arrêté de Permis de Construire vaut Permis de Démolir.

ARTICLE 3 : Les prescriptions ci-annexées des services susvisés ainsi que les prescriptions suivantes devront être respectées :

VOIRIE :

Toute occupation du Domaine Public Communal devra faire l'objet d'une demande spéciale formulée auprès des Services Municipaux.

Toute dégradation du Domaine Public Communal aux abords du chantier sera imputée au pétitionnaire, sauf si celui-ci en a fait constater l'existence au Service Municipal avant le commencement des travaux.

ASSAINISSEMENT :

Avant la réalisation des travaux de démolition des bâtiments existants, l'obturation de la canalisation de branchement d'eaux usées située sur la partie privative (en amont du regard de branchement public) devra être mise en œuvre afin de prévenir l'arrivée d'eaux parasites dans les réseaux d'assainissement publics.

L'ensemble des eaux usées (vannes et ménagères), séparé des eaux pluviales, sera obligatoirement raccordé au réseau public d'assainissement à partir de la boîte de branchement existante. A ce titre, le formulaire de déclaration de raccordement sera renvoyé au service assainissement de la CDA de La Rochelle dès la réalisation des travaux.

Le projet nécessitera la mise en place d'un poste de pompage dans l'emprise de la parcelle à aménager.

Les ouvrages d'eaux usées internes à cette opération resteront privés.

Il est interdit de déverser les eaux de vidange de la piscine dans le réseau public d'eaux usées. Elles doivent être évacuées, après déchloration, de la même façon que les eaux pluviales.

Les eaux des filtres peuvent être rejetées dans le réseau d'assainissement si la canalisation de sortie est bien distincte de celle utilisée pour la vidange du bassin.

EAUX PLUVIALES :

Les eaux pluviales seront infiltrées sur la parcelle. Les dispositifs d'infiltration des eaux pluviales seront conçus, dimensionnés et implantés de manière à éviter toute résurgence sur les fonds voisins. Ils devront être accessibles et équipés d'un regard de visite avec décantation pour faciliter leur entretien. Le volume utile et le type des dispositifs seront adaptés à la perméabilité du sous-sol.

Les ouvrages de gestion des eaux pluviales internes à cette opération resteront privés.

GESTION DES DECHETS :

La collecte s'effectue en bord de voirie publique et en bacs roulants fournis par la collectivité. Chaque lot sera équipé de deux bacs individuels qui seront présentés uniquement aux jours et heures de collecte réglementaire sur le bord de l'avenue des Boucholeurs dans l'espace prévu. Les bacs seront rentrés sur chaque parcelle après la collecte.

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :

Le territoire de Charente-Maritime est considéré comme une zone contaminée par les termites ou susceptible de l'être à court terme. Conformément à l'arrêté préfectoral du 27 janvier 2017, en cas de démolition totale ou partielle d'un bâtiment, de construction ou de travaux d'aménagement d'un bâtiment, certaines dispositions préventives précisées dans ledit arrêté doivent être prises.

Compte tenu de l'engagement annexé à la demande, le présent arrêté est accordé sans contrôle en matière de règlements de construction, lesquels devront être respectés, et notamment les règles de construction parasismique.

Conformément aux articles R.462-4-1 et R.462-4-2 du code de l'urbanisme, la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux de la présente demande devra être accompagnée de l'attestation justifiant que les travaux réalisés respectent la réglementation thermique (articles R111-20-3 et R131-26 et 28 du code de la construction et de l'habitation).

Conformément à l'article R.462-3 du code de l'urbanisme, la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux de la présente demande devra être accompagnée de l'attestation que les travaux réalisés respectent les règles d'accessibilité applicables telle que prévue par les articles L.111-7-4 et R.111-19-27 du code de la construction et de l'habitation et les arrêtés du 22 mars 2007 et du 3 décembre 2007.

ARTICLE 3 : La construction sera soumise à la Taxe d'Aménagement (T.A.) et à la Redevance d'Archéologie Préventive (RAP) dont le montant sera notifié ultérieurement au pétitionnaire.

ARTICLE 4 : La présente décision est transmise au Représentant de l'État dans les conditions prévues aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du code général des collectivités territoriales, conformément à l'article L.424-7 du code de l'urbanisme.



Chatellaillon-Plage, Pour le Maire
Le Maire, L'Adjoint délégué



18 JUIN 2021

Régis LEBAS

NB : Conformément aux articles 1331-7 et 1331-7-1 du code de la santé publique, le projet est assujéti à la Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC), dont la tarification est fixée par délibération de la Communauté d'Agglomération. Un courrier d'information vous sera adressé ultérieurement vous précisant les modalités de facturation de la PFAC.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

Caractère exécutoire de l'autorisation : l'autorisation n'est exécutoire qu'à compter de la date à laquelle elle a été transmise au préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du code général des collectivités territoriales, sauf dans les cas suivants :

- Pour un permis de démolir, les travaux de démolition ne peuvent commencer que quinze jours après la date à laquelle l'autorisation est acquise.
- Pour un projet situé dans un site inscrit, les travaux ne peuvent commencer qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie.

Obligation d'affichage de la décision :

En application de l'article R.424-15 du Code de l'Urbanisme, Mention du permis explicite ou tacite ou de la déclaration préalable doit être affichée sur le terrain, de manière visible de l'extérieur, par les soins de son bénéficiaire, dès la notification de l'arrêté ou dès la date à laquelle le permis tacite ou la décision de non-opposition à la déclaration préalable est acquis et pendant toute la durée du chantier. Cet affichage n'est pas obligatoire pour les déclarations préalables portant sur une coupe ou un abattage d'arbres situés en dehors des secteurs urbanisés.

Cet affichage mentionne également l'obligation, prévue à peine d'irrecevabilité par l'article R.600-1, de notifier tout recours administratif ou tout recours contentieux à l'auteur de la décision et au bénéficiaire du permis ou de la décision prise sur la déclaration préalable.

Ce panneau doit être conforme aux prescriptions des articles A.424-15 à A.424-19 du même Code, le modèle est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du Gouvernement.

Durée de validité du permis : conformément à l'article R. 424-17 du code de l'urbanisme, le permis est périmé si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au bénéficiaire. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours contre le permis le délai de validité est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable. Il en va de même, en cas de recours contre une décision prévue par une législation connexe donnant lieu à une réalisation différée des travaux dans l'attente de son obtention.

Le bénéficiaire du permis peut commencer les travaux après avoir : adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA no 13407*02 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du Gouvernement).

Attention : le permis n'est définitif qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- dans le délai de deux 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 jours après le dépôt du recours ;
- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

Le permis est délivré 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 le permis respecte les règles d'urbanisme.

Obligation de souscrire une assurance dommages-ouvrages : 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 L.241-1 et suivants du code des assurances.

Délais et voies de recours : Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet, il peut adresser un recours contentieux au tribunal administratif de Poitiers (15 rue de Blossac - CS 80541 - 86 020 POITIERS CEDEX) ou en le déposant en ligne sur l'application Télérecours (<https://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 pour les arrêtés délivrés au nom de l'État. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

Il peut également saisir le Maire d'un recours administratif (recours gracieux) dans le délai de deux mois à compter de la notification de la décision. En cas de réponse négative de l'administration ou au terme d'un délai de deux mois en cas de silence (la non réponse valant rejet implicite), le pétitionnaire dispose d'un délai de deux mois pour introduire le recours contentieux susvisé auprès du Tribunal Administratif.