

**MAIRIE
de BEAUGEAY**

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

Demande déposée le 24/04/2023 et complétée le 23/05/2023

Avis de dépôt affiché en mairie le 24/04/2023

N° PC 017 036 23 R0004

Surface de plancher : 166 m²

Par :	SCI PIRANZAR
Représenté par :	Monsieur KAYMAK DARIUS
Demeurant à :	2 BIS RUE D'AUNIS 17430 MURON
Sur un terrain sis à :	9 ALLEE DES BASSES BOUDONNIERES (LOT C) 17620 BEAUGEAY 36 ZD 402
Nature des Travaux :	Construction d'une maison individuelle de plain-pied avec garage et piscine

Le Maire de la Ville de BEAUGEAY

VU la demande de permis de construire présentée le 24/04/2023 par la SCI PIRANZAR représentée par Monsieur KAYMAK DARIUS, et complétée le 23/05/2023,

VU l'objet de la demande

- pour la construction d'une maison individuelle de plain-pied avec garage et piscine ;
- sur un terrain situé 9 ALLEE DES BASSES BOUDONNIERES (LOT C) ;
- pour une surface de plancher créée de 166 m² ;

VU la loi n°2001-44 du 17/01/2001, modifiée par la loi n°2003-707 du 01/08/2003 et modifiée par la loi n°2004-804 du 09/08/2004, relative à l'archéologie préventive,

VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants et R 421-1 et suivants,

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 04/09/2018, modifié le 13/04/2021, et notamment le règlement applicable à la zone Ub,

VU la déclaration préalable DP n°017 036 17 R0014 favorable tacite le 16/09/2017 autorisant la création de ce terrain à bâtir,

VU l'avis technique de la RESE en date du 14/06/2023,

VU l'avis technique de la SAUR en date du 17/05/2023,

VU l'avis technique de la Communauté d'agglomération Rochefort Océan (CARO) - service des eaux pluviales en date du 14/06/2023,

VU l'avis technique du Syndicat Départemental d'Electrification et d'Equipement Rural (SDEER) en date du 05/06/2023,

VU l'avis technique d'ENEDIS en date du 19/05/2023,

ARRETE

Article 1 : Le présent Permis de Construire est ACCORDÉ sous réserve du respect des conditions particulières mentionnées à l'article 2 et suivants.

Article 2 : Les raccordements aux divers réseaux seront à la charge du demandeur. Les réseaux seront enterrés. Les branchements seront réalisés en limite de voie publique. Le pétitionnaire demandera auprès des différents services concessionnaires un devis de raccordement aux réseaux publics.

EAU POTABLE : Raccordement rue des Ridollières possible seulement si une servitude de passage des réseaux est mise en place avec le domaine privé. Les prescriptions émises par la RESE dans leur avis joint au présent arrêté devront être rigoureusement respectées.

ASSAINISSEMENT : Il sera nécessaire de prévenir EAU 17 pour le contrôle du dispositif d'assainissement non-collectif, avant son recouvrement, lors de la réalisation des travaux. Les prescriptions émises par EAU 17 dans l'attestation jointe au dossier de permis de construire, devront être rigoureusement respectées.

ELECTRICITE : Le projet a été instruit par ENEDIS pour une puissance de raccordement électrique de 12 kVA monophasé.

EAUX PLUVIALES : Tous les projets de construction et tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols ne doivent pas augmenter le débit de fuite du terrain naturel existant.

Toutes les eaux pluviales de ruissellement issues des aménagements projetés doivent être gérées sur le terrain d'assiette du projet par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur, de préférence à l'aide de techniques dites alternatives (puisard, noue d'infiltration...), dimensionnées en fonction de l'opération, de la nature des sols et de l'espace disponible.

Les prescriptions émises par la CARO - service des eaux pluviales dans leur avis joint au présent arrêté devront être rigoureusement respectées.

Après neutralisation des produits de désinfection, les eaux de piscine seront rejetées comme les eaux pluviales de la construction existante.

Article 3 : La construction et les clôtures seront implantées strictement en limites de propriété, sans retraits ni débords sur les fonds voisins. Les murs seront également enduits côté voisin.

Article 4 : Les coffres des volets roulants ne seront pas visibles extérieurement.

Article 5 : Pour toute nouvelle construction d'habitation, les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables représenteront une proportion minimale de 30 % de l'unité foncière.

Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent faire l'objet d'un traitement paysager (espace enherbé, plantations...) qui pourra inclure les systèmes de stockage des eaux de pluies et d'assainissement.

Pour toutes les plantations, les espèces invasives et allergisantes sont à proscrire.

Article 6 : En cas de découverte archéologique en cours de travaux, le pétitionnaire devra en informer le Maire de la Commune conformément à l'article L.113-4 du Code de la Construction et de l'Habitation. Il est recommandé de contacter parallèlement le Service Régional de l'Archéologie à l'adresse suivante : 102 Grand'Rue 86020 POITIERS – Tél : 05.49.36.30.35. Il est rappelé que la loi prévoit des sanctions pour toutes destructions ou détériorations de vestiges archéologiques.

BEAUGEAY, le 20 juin 2023

Le Maire,

Joël ROSSIGNOL



Pour information : Toute piscine enterrée, non couverte, privative, à usage individuel ou collectif, installée depuis le 1er janvier 2004, doit être équipée d'un dispositif de sécurité normalisé visant à prévenir les risques de noyade (cf. loi n°2003-9 du 03/01/2003 relative à la sécurité des piscines).

Le projet étant accessible par un chemin privé (impasse des Petites Boudonnières), il sera nécessaire d'obtenir l'accord de tous les propriétaires pour autorisation de passage (réseaux et véhicules), selon le Code Civil.

NOTA BENE : Le projet autorisé par cette autorisation d'urbanisme peut être assujéti à la taxe d'aménagement et à la redevance d'archéologie préventive.

Le terrain se situe en zone de sismicité 3 (modérée) par le décret 2010-1255 du 22 octobre 2010.

Le pétitionnaire devra se conformer aux prescriptions de l'arrêté préfectoral n°17-196 en date du 27 janvier 2017, classant l'ensemble du département de la Charente-Maritime en zone contaminée par les termites ou susceptible de l'être à court terme.

L'ensemble du département de la Charente-Maritime est classé en zone à risque d'exposition au plomb (arrêté préfectoral n°03-792 en date du 25 mars 2003).

Le terrain est concerné par le retrait-gonflement des argiles : risque important. Pour plus de précisions, consulter le site www.georisques.gouv.fr

Le terrain se situe en périmètre archéologique (Zone de saisine C – unité foncière >10 000m²).

Conditions dans lesquelles la présente autorisation devient exécutoire :

Vous pouvez commencer les travaux autorisés dès la date à laquelle cette autorisation vous a été notifiée, toutefois :

- une autorisation relevant d'une autorité décentralisée 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 L2131-2 du code général des collectivités territoriales.

- si votre projet se situe en site inscrit, en application de l'article R.425-30 du code de l'urbanisme, vous ne pourrez entreprendre les travaux qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie.

- si votre projet comporte un volet démolition, en application de l'article R.452-1 du code de l'urbanisme, vous ne pouvez pas entreprendre les travaux de démolition avant la fin d'un délai de 15 jours à compter de la plus tardive des deux dates suivantes :

- soit la date à laquelle vous avez reçu notification du présent arrêté,
- soit la date de transmission de cet arrêté au préfet.

- si votre projet fait l'objet de prescriptions relatives à l'Archéologie Préventive, en application de l'article R.425-31 du code de l'urbanisme, vous ne pouvez entreprendre vos travaux avant que les prescriptions d'archéologie préventive ne soient complètement exécutées.

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

Le (ou les) demandeur(s) 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 – 86020 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'Etat. 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).

Durée de validité du permis :

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 du permis est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

L'autorisation peut être prorogée par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée de l'autorisation pour laquelle vous demandez la prorogation, au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) 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 n° 13407*02 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du gouvernement) ;
- 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 à la mairie, sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que 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 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 (ou les) bénéficiaires 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 (ou les) bénéficiaire du permis 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 du code des assurances.