

Demande déposée le 03/07/2025	
Avis de dépôt affiché en mairie le 04/07/2025	
Par :	Association syndicale du lotissement Le Clos de la Touche
Représentée par :	Monsieur Michael RENEAUME
Demeurant à :	8 Rue des grives 17620 BEAUGEAY
Sur un terrain sis à :	Rue de Beauregard 17620 BEAUGEAY 36 B 826
Nature des Travaux :	Détachement d'un terrain à bâtir de 741m ²

N° DP 017 036 25 00027

Surface de plancher : 0 m²

Le Maire de la Ville de BEAUGEAY

VU la déclaration préalable présentée le 03/07/2025 par l'Association syndicale du lotissement Le Clos de la Touche, représentée par Monsieur Michael RENEAUME,

VU l'objet de la déclaration :

- pour le détachement d'un terrain à bâtir de 741m² ;
- sur un terrain situé Rue de Beauregard ;

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 l'arrêté préfectoral n°99-2695 du 17/09/1999 portant classement des infrastructures routières interurbaines en Charente-Maritime,

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

VU la consultation de ENEDIS (PLAT'AU) en date du 09/07/2025,

VU l'avis favorable avec réserves du Conseil Départemental de Charente-Maritime – Direction des Infrastructures (DI) en date du 15/07/2025,

VU l'avis technique de la RESE (PLAT'AU) en date du 09/07/2025,

VU l'avis technique du Syndicat Départemental d'Electrification et d'Equipeement Rural (SDEER) en date du 23/07/2025,

Considérant qu'aux termes de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme, "*Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter*

atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations." ;

ARRETE

Article 1 : La présente déclaration préalable fait l'objet d'une décision de non opposition sous réserve du respect des conditions particulières mentionnées à l'article 2 et suivant(s).

Article 2 : Sur un terrain d'une superficie totale de 6 531 m² est réalisée une division (1 lot) en vue de construire située en zone Ub : Terrain A d'une superficie de 741 m².

Toute construction ne pourra être autorisée que sous réserve du respect des règles d'urbanisme, notamment en matière de desserte par les réseaux, la voie et du respect des éventuelles servitudes.

Article 3 : 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.

Accès : Accès par la Rue de Beauregard, RD 238 sous réserve de la gestion des eaux pluviales sur la parcelle, de l'obtention d'un arrêté d'alignement et de l'obtention d'une permission de voirie pour la création d'un accès à la RD 238.

Électricité : Le terrain est desservi, à proximité immédiate (y compris traversée de route éventuelle), par le réseau public de distribution d'électricité : la desserte est déjà assurée pour permettre la réalisation de branchements individuels. En outre, pour une desserte complète en électricité, le pétitionnaire devra demander à Enedis un branchement individuel. Celui-ci sera réalisé par Enedis aux frais du demandeur.

Eau potable et assainissement : Le projet est desservi par les réseaux publics Rue de Beauregard.

Eaux pluviales : Les eaux pluviales seront résorbées à l'intérieur de la propriété, avec un dispositif adapté au projet et au terrain.

BEAUGEAY, le 29 juillet 2025

Le Maire,

Joël ROSSIGNOL



Pour information :

La station d'eaux usées présente sur le terrain devra être démantelée avant toute opération. Se rapprocher du concessionnaire EAU17 pour plus d'information.

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 (sécheresse) : risque important. Pour plus de précisions, consulter le site <https://www.georisques.gouv.fr/>

Le terrain se situe en périmètre archéologique (Seuil C - Unité foncière >10 000m²).

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 de la déclaration préalable :

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 de la déclaration préalable 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 de la déclaration préalable peut commencer les travaux après avoir :

- 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). Toutefois, certains travaux ne peuvent être immédiatement entrepris (démolitions soumises à autorisations, travaux en site inscrit, en cas de prescriptions d'archéologie préventive, ...).

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.

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.

