



DECISION DE NON OPPOSITION A UNE DECLARATION PREALABLE

DÉLIVRÉE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DOSSIER N° DP 17155 25 N0003
dossier déposé complet le 10/01/2025
N° Arrêté : 2025-01-048

De Monsieur Franck BERNARD
Demeurant 23 rue du Maine Videau 17750
ÉTAULES
Pour Régularisation de travaux existants
Transformation d'un bâtiment existant en
garage avec aménagement de l'étage en
habitation, modification de façades.
Sur un terrain sis 21 rue du Maine Videau 17750
ÉTAULES
Cadastré B811 : 60 m², B810 : 330 m²,
B815 : 535 m²

SURFACE DE PLANCHER

Existante : 34.46 m²
Créée : 0 m²
Démolie : 0 m²

Le Maire,

Vu la demande de déclaration préalable susvisée,

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu le Code de l'environnement, et notamment l'article L.132-2 ;

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 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'objet de la demande - Régularisation de travaux existants :

- Transformation d'un bâtiment existant en garage avec aménagement de l'étage en habitation ;

- Modification des façades ;

Vu l'avis Favorable assorti d'une ou plusieurs prescriptions du SAUR en date du 13 janvier 2025 ;

Vu l'avis Favorable avec prescriptions du Syndicat Départemental d'Electrification et d'Equipement Rural en date du 13 janvier 2025 ;

Vu l'avis Favorable assorti d'une ou plusieurs prescriptions du Communauté Agglomération Royan Atlantique - Service assainissement en date du 23 janvier 2025 ;

DÉCIDE

ARTICLE 1

Il n'est pas fait opposition à la déclaration préalable sous réserve de respecter les prescriptions émises aux articles suivants :

ARTICLE 2

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.

ARTICLE 3

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 30/01/2025
Le Maire, Vincent BARRAUD.

NOTA

Le projet est soumis au versement de la Taxe d'Aménagement (part communale et part départementale) et à la redevance archéologique préventive, les montants vous seront communiqués ultérieurement.

Il est concerné aussi par :

Risque termite

La Charente-Maritime est considérée comme une zone contaminée ou susceptible de l'être à court terme. Les mesures préventives de lutte contre les termites et autres ennemis du bois devront être prises par le constructeur, conformément aux prescriptions de l'Arrêté préfectoral n° 17-196 du 27 janvier 2017.

Risque argile

Votre terrain est répertorié selon le classement du Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) comme étant sensible au retrait/gonflement des sols argileux, aléa fort.

Risque sismique

Votre terrain est situé dans un canton classé en zone sismique par décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010.

Assainissement collectif

Votre projet est soumis au versement de la Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC) d'un montant de : 1 logement x 1 000 € = 1 000 €, soit 1 PFAC, conformément aux délibérations du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique (CARA) en date du 29 juin 2012 et 17 juillet 2017. La PFAC est exigible à la date du raccordement du logement au réseau d'assainissement collectif des eaux usées. Le règlement du service assainissement devra être respecté avec notamment la séparation des effluents domestiques et des eaux pluviales. Avant la réalisation du projet, le pétitionnaire sollicitera la Compagnie d'environnement Royan Atlantique (CERA) afin de réaliser l'instruction technique des branchements au réseau collectif d'assainissement existant rue du Maine Videau.

Le pétitionnaire sollicitera la Compagnie d'Environnement Royan Atlantique (CERA), afin de réaliser la vérification de la conformité du raccordement en domaine privé avant le remblaiement des tranchées.

Publication de l'Avis de dépôt de la demande par voie électronique sur le site internet de la commune en date du 10 janvier 2025.

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.

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 à la Mairie.

INFORMATIONS À LIRE ATTENTIVEMENT

Le demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet, il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Préfet au nom de l'Etat ou le ministre chargé de l'urbanisme. 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 d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).

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

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

Conformément aux articles R.424-21 et R.424-22 l'autorisation peut être prorogée deux fois pour une durée d'un an si les prescriptions d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Dans ce cas, la demande de prorogation est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) bénéficiaire(s) 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 424.19, est disponible dans la plupart des magasins de matériaux ou sur le site internet urbanisme du gouvernement.

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) bénéficiaire(s) 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(s) 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.

Obligations de souscrire à 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 L242-1 et suivants du code des assurances.

