

MAIRIE
LA JARNE

PERMIS DE CONSTRUIRE MAISON INDIVIDUELLE
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DESCRIPTION DE LA DEMANDE		Référence dossier
Demande déposée le 4 septembre 2017 Complétée le 11 octobre 2017		PC 17193 17 0021
Par :	NATURE & CONCEPT - NC2	Surface de plancher : 725,00 m ²
Demeurant à :	4 rue de la Sonneterie 17138 PUILBOREAU	
Représenté par :	Madame CHOURREAU Marie-Paule	
Pour :	Construction d'habitations (10 logements dont 4 sociaux) - Permis valant division	
Terrain sis à :	Lotissement Le Clos des Frênes Lot 9 A La Jarne	

Le Maire,

Vu la demande susvisée, complétée le 11 octobre 2017,
Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.421-1 et suivants, R.421-1 et suivants et R.431-24,
Vu l'arrêté de Monsieur le Ministre de l'Équipement en date du 29 novembre 1974, délimitant les périmètres sensibles à l'intérieur desquels sont applicables les dispositions des articles L.113-10 et L.331-3 du Code de l'Urbanisme, et l'arrêté préfectoral du 3 avril 1980 portant extension desdits périmètres,
Vu le Plan Local d'Urbanisme de LA JARNE approuvé le 29 janvier 2013,
Vu l'arrêté en date du 5 mars 2010, autorisant le lotissement "Le Clos des Frênes", à la SARL NC2, (Mme CHOURRAU Marie-Paule), modifié le 31 janvier 2011 et le 29 novembre 2011,
Vu l'arrêté en date du 18 avril 2012 autorisant la vente des lots et le différé des travaux de finition (R.442-13a du Code de l'Urbanisme),
Vu l'avis ci-annexé du Service Départemental d'Incendie et de Secours en date du 20/11/2017,
Considérant les dispositions du lotissement dans lequel se situe le projet

ARRETE

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

ARTICLE 2 : Le présent permis vaut division parcellaire suivant le plan annexé conformément à l'article R.431-24 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 3 : Les prescriptions ci-annexées du service susvisé ainsi que les prescriptions suivantes devront être respectées :

Dans ce secteur, la nappe phréatique est susceptible d'affleurer le sol. Il est conseillé au pétitionnaire de prendre toutes dispositions constructives destinées à se protéger des remontées de nappe.

Les dispositifs pluviaux situés sous voiries seront exécutés conformément au Cahier des Prescriptions Techniques pour la réalisation des ouvrages pluviaux sur le territoire de la commune de La Jarne.

Les eaux pluviales seront conservées sur la parcelle, sans résurgence sur les fonds voisins, par un dispositif approprié au contexte, à savoir :

- soit les eaux pluviales seront infiltrées. Le volume utile et le type des dispositifs seront adaptés à la perméabilité du sous-sol.

- soit, en cas de difficultés liées aux contraintes locales justifiées (mauvaise perméabilité du terrain, nappe trop haute, mauvaise configuration de la parcelle...), les eaux pluviales seront stockées sur la parcelle puis rejetées au réseau public avec un débit limité à 3 litres/seconde/hectare. La demande de branchement jointe devra être transmise aux Services Communaux. Un seul raccordement par opération sera autorisé.

Dans les deux cas, le (ou les) ouvrage(s) mis en place devront être accessibles et équipés d'un regard de visite pour faciliter leur entretien.

Une étude de sol précisera les possibilités d'infiltrations. En cas d'infiltration, les tranchées drainantes seront privilégiées aux puits, du fait du risque de remontée de nappes.

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, mise à disposition par le lotisseur. 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.

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

La collecte des déchets s'effectue en limite du domaine public et en bacs roulants fournis par la collectivité. Compte tenu de la nature privée de la voie (actuellement), les déchets seront présentés sur le bord de la rue Nationale uniquement aux jours et heures de collecte réglementaire. Un espace pourra être aménagé à l'entrée du lotissement. Dans le cadre d'une éventuelle rétrocession, une aire de retournement suffisamment dimensionnée permettra au véhicule de collecte de rentrer et sortir du lotissement (fiche jointe).

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.

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 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.

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).

ARTICLE 4 : 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.

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.

ARTICLE 5 : 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.



La Jarne, le : 22.12.2017

Le Maire,
Vincent COPPOLANI

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 bénéficiaire d'un permis qui désire contester la décision peut saisir le Tribunal Administratif de POITIERS d'un recours contentieux dans le délai de deux mois à compter de la notification de la décision. 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.

