

**MAIRIE  
de PORT-DES-BARQUES**

**PERMIS D'AMENAGER  
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

**Demande déposée le 07/12/2022**

**Avis de dépôt affiché en mairie le 07/12/2022**

**N° PA 017 484 22 R0003**

Par :	<b>SARL CARNOT et SAS THOMANDCO</b>
Représentées par :	<b>M. Stéphane MARTEL et M. Stéphane THOMAS</b>
Demeurant à :	<b>Avenue des Fourneaux 17690 ANGOULINS 10 Rue de Beauchamp 17730 PORT-DES-BARQUES</b>
Sur un terrain sis à :	<b>27 AV DE L ILE MADAME 17730 PORT-DES-BARQUES 484 AA 16</b>
Nature des Travaux :	<b>Division d'une parcelle en vue de détacher 3 lots à bâtir</b>

**Surface de plancher : 0 m<sup>2</sup>**

**Le Maire de la Ville de PORT-DES-BARQUES**

VU la demande de permis d'aménager présentée le 07/12/2022 par la SARL CARNOT représentée par M. Stéphane MARTEL et la SAS THOMANDCO représentée par M. Stéphane THOMAS,  
VU l'objet de la demande

- pour la division d'une parcelle en vue de détacher 3 lots à bâtir ;
- sur un terrain situé 27 AV DE L ILE MADAME ;

VU la loi 86-2 du 03/01/1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, et notamment les articles L 121-1 et suivants et R 121-1 et suivants du Code de l'Urbanisme

VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants et 425-1,

VU le Code du patrimoine, notamment les articles L 621-30, L 621-32 et L 632-2 relatifs à la législation sur les monuments historiques et plus particulièrement aux immeubles adossés aux immeubles classés et aux immeubles situés dans les abords des immeubles classés ou inscrits,

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 16/10/2017 et notamment le règlement applicable à la zone UAv,

VU l'avis technique de la RESE – services eau potable et défense incendie en date du 02/03/2023,

VU l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 21/12/2022,

VU l'avis technique de la Direction des infrastructures de la Charente-Maritime en date du 18/01/2023,

VU l'avis technique de la CARO - service eaux pluviales en date du 05/01/2023,

VU la réponse du SDEER en date du 24/01/2023,

VU l'avis technique de la SAUR – service assainissement en date du 16/01/2023,

VU l'avis technique d'ENEDIS - Rochefort en date du 27/01/2023,

## **ARRETE**

**Article 1 :** Le présent Permis d'Aménager est ACCORDÉ pour le projet décrit dans la demande susvisé, sous réserve du respect des conditions particulières mentionnées à l'article 2 et suivants.

**Article 2 :** La superficie du lotissement est de 2 946 m<sup>2</sup>.

Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 3.

La surface de plancher hors œuvre nette maximale dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est de 750 m<sup>2</sup>.

La répartition de cette surface entre les différents lots devra être effectuée de la façon suivante : Conformément au tableau de répartition (250 m<sup>2</sup> pour chaque lot).

Le lotisseur fournira un certificat à chaque acquéreur, indiquant la surface constructible attribuée à leur lot, qu'ils devront ensuite joindre à leur demande de permis de construire.

**Article 3 (règlement) :** Les constructions devront respecter les dispositions d'urbanisme de la zone UAv. Outre ces dispositions, les constructions devront se conformer à toutes celles contenues dans les documents annexés au présent arrêté, notamment le règlement du lotissement, et le plan de composition.

Les règles d'urbanisme annexées au présent arrêté cesseront de s'appliquer au terme de 10 ans à compter de la date dudit arrêté.

**Article 4 (programme d'aménagement) :** Le programme d'aménagement respectera les prescriptions (jointes en annexes) :

1. De la DID : les accès existants seront conservés et une obtention de voirie est obligatoire pour toute modification de voirie à la RD 125 (bordures et trottoirs).
2. De la RESE : Le projet est desservi par le réseau public d'eau potable Avenue de l'Île Madame.
3. De la CARO : Les eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées seront conservées sur la parcelle. Un plan de gestion des eaux pluviales sera fourni dans chaque dossier de permis de construire.
4. De la SAUR : Le projet est desservi en assainissement par un collecteur en Amiante-Ciment de diamètre 200mm implanté sous la voie publique communale de l'avenue de l'Île Madame.
5. D'ENEDIS : Le projet a été instruit pour une puissance de raccordement de 36 kVA triphasé.

**Article 5 (délai de validité) :** Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, et en application du décret n°2014-1661 du 29 décembre 2014, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de 36 mois 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. Ces dispositions s'appliquent que le permis soit réalisé ou non par tranches.

**Article 6 (cession des lots) :** La vente des lots ne pourra intervenir qu'après exécution des travaux prescrits par l'arrêté de lotir, ou bien avant l'exécution de tout ou partie de ces travaux, dans les conditions prévues à l'article R.442-13 du code de l'urbanisme à savoir :

- soit à compter de la date de mise en œuvre de l'autorisation de différer les travaux de finition (R.442-13 a) ;
- soit à compter de l'autorisation de vente par anticipation (R.442-13 b).

**Article 7 (délivrance des permis) :** La délivrance des permis de construire ne pourra intervenir que dans les conditions prévues du code de l'urbanisme à savoir :

- soit à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement constaté conformément aux articles R.462-1 à R.462-10 (R.442-18 a) ;
- soit à l'appui du certificat du lotisseur attestant de la réalisation de la viabilisation du lot (R.442-18 b) lorsque le lotisseur a été autorisé à procéder à la vente des lots par anticipation.

**Article 8 (stabilisation des droits à construire) :** Dans les cinq (5) ans suivant cet achèvement, en application de l'article L.442-14 du code de l'urbanisme, le permis de construire ne pourra être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement des dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation de lotissement.

**Article 9 (taxes TA et RAP) :** Les constructions qui seront édifiées dans le lotissement seront assujetties aux taxes suivantes : Taxe d'aménagement (TA) et Redevance d'archéologie préventive (RAP).

**Article 10 (fichier immobilier) :** Le présent arrêté devra, à la diligence du notaire chargé de la rédaction de l'acte de vente de la parcelle, être publié au fichier immobilier dans les conditions fixées à l'article 73 du décret n°55.1350 du 14 octobre 1955 pour application du décret n°55.22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière.

**Article 11 :** En application de l'article L.425-14 du Code de l'urbanisme le permis ne peut pas être mis en œuvre avant la décision d'acceptation, pour les installations, ouvrages, travaux et activités soumis à autorisation ou déclaration, en application de l'article L.214-3 du code de l'environnement (au titre de la loi sur l'eau).

**Article 12 :** Le Maire de PORT-DES-BARQUES est chargé de l'exécution du présent arrêté.

PORT-DES-BARQUES, le 30 mars 2023

Pour le Maire et par délégation,  
L'adjoint délégué à l'urbanisme,



Pierre GEOFFROY

**NOTA BENE :** Le projet autorisé par cette autorisation d'urbanisme peut être assujetti 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.

L'ensemble du département de la Charente-Maritime est classé en zone contaminée par les termites ou susceptible de l'être à court terme (arrêté préfectoral n°17-196 en date du 27 janvier 2017).

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) : aléa moyen. Pour plus de précisions, consulter le site <https://www.georisques.gouv.fr/>

*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 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.

