MAIRIE PUILBOREAU

ARRÊTÉ
ACCORDANT UN PERMIS DE CONSTRUIRE MAISON INDIVIDUELLE

PRONONCÉ PAR LE MAIRE
AU NOM DE LA COMMUNE DE PUILBOREAU

DESCRIPTION DE LA DEMANDE		Référence dossier
Demande déposée le 3 octobre 2025 **Affichée le 3 octobre 2025** **Complétée le 14 novembre 2025**		**PC 17291 25 00023**
Par :	Samuel SIMONNET	**Surface de plancher :**
Demeurant à :	1 Square des Goelands 17137 ESNANDES	104,30 m²
Pour :	Construction d'une maison individuelle	
Terrain sis à :	4 Le Temps Perdu A Puilboreau	

Le Maire de Puilboreau,

Vu la demande de Permis de Construire Maison Individuelle enregistrée sous le numéro PC 17291 25 00023, déposée le 3 octobre 2025 par SIMONNET Samuel domicilié 1 Square des Goelands à ESNANDES (17137), pour des travaux de « Construction d'une maison individuelle », sis 4 Le Temps Perdu à Puilboreau,

Vu le Code de l'urbanisme, notamment son livre IV,

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) approuvé en Conseil communautaire le 19 décembre 2019, ayant fait l'objet : d'une modification simplifiée n°1 approuvée le 4 mars 2021 - d'une mise à jour le 29 avril 2022, d'une révision allégée n°1, d'une modification de droit commun n°1 et d'une mise à jour n°2 le 06 juillet 2023 - de deux mises en compatibilité par déclaration de projet n°1 et 2 et d'une mise à jour n°3 le 14 mars 2024 - d'une modification simplifiée n°2, d'une mise en compatibilité par déclaration de projet n°3 et d'une mise à jour n°4 le 19 décembre 2024,

Vu la déclaration préalable d'aménagement n°DP 17291 25 00080 délivrée 11/07/2025,

Vu l'avis Favorable avec prescriptions du service ASSAINISSEMENT de la CDA en date du 30/10/2025,

Vu l'avis Favorable avec prescriptions du service Eau potable de la CDA en date du 27/10/2025,

Vu l'avis Favorable d'ENEDIS l'électricité en réseau en date du 28/10/2025,

Vu les pièces complémentaires reçues le 14 novembre 2025,

CONSIDERANT que le projet, qui consiste en la construction d'une maison individuelle générant 104 m², est implanté en zone UL2 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) susvisé,

CONSIDERANT que le projet respecte les règles susvisées.

ARRETE

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

ARTICLE 2 : Les prescriptions suivantes devront être respectées :

La couleur du mur séparatif gris qui fait office de pare-vue sera de couleur claire.

Voiries et réseaux :

-Voiries :

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.

-Eau potable :

Si le pétitionnaire a besoin d'un branchement d'eau potable et/ou de modifier le(s) branchement(s) d'eau potable existant(s), il devra faire une demande de branchement(s) au service eau potable exploitation « HELO » via son site internet à l'adresse suivante helo.agglo-larochelle.fr. Le ou les nouveau(x) compteur(s) d'eau et regard(s) associé(s) seront implantés en limite du domaine public.

-Electricité :

En tant que gestionnaire du réseau de distribution publique d'électricité sur la commune concernée par la consultation, Enedis répond au service instructeur du certificat ou de l'autorisation d'urbanisme par une information technique et/ou financière sur le raccordement électrique de l'installation concernée par le projet du pétitionnaire. Cette information est disponible directement dans la pièce jointe fournie avec la réponse numérique à la consultation.

-Assainissement : Eaux Usées :

L'ensemble des eaux usées (vannes et ménagères), séparé des eaux pluviales, sera obligatoirement raccordé au réseau public d'assainissement à partir de la boite de branchement existante. 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 (Mise à disposition par le lotisseur).

Si le vendeur du lot à bâtir n'a pas fait les démarches pour la création d'un regard de branchement, le bénéficiaire de ce permis de construire devra s'adresser au service assainissement de la CDA pour la création de ce branchement à ses frais.

-Assainissement : Eaux Pluviales :

Les eaux pluviales seront infiltrées sur la parcelle. Les dispositifs d'infiltration des eaux pluviales seront conçus, dimensionnés et implantés de manière à éviter toute résurgence sur les fonds voisins. Le volume utile et le type des dispositifs seront adaptés à la perméabilité du sous-sol.

Prescriptions particulières :

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.

ARTICLE 3 : 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 à l'article R.462-4 du Code de l'Urbanisme, la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux **(DAACT)** est accompagnée de l'attestation du respect des règles de construction **Parasismique (AT2)**, dans le cas prévu aux articles R.122-37 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Conformément à l'article R.462-4-1 du Code de l'Urbanisme, la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux **(DAACT)** de la présente demande devra être accompagnée de l'attestation du **Respect des Exigences de Performance Énergétique et Environnementale (AT3-1)** prévue à l'article R. 122-24-3 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Conformément à l'article R.462-4 du code de l'urbanisme, la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux **(DAACT)** est accompagnée de l'attestation du respect des règles de construction liées au risque de **Retrait-gonflement des sols argileux (AT2)**, dans le cas prévu à l'articles R.122-38 du Code de la Construction et de l'Habitation.

ARTICLE 4 : 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.

Puilboreau, le 18 DEC. 2025
Le Maire
Alain DRAPEAU

MAIRIE DE PUILBOREAU
Charente-Maritime

Nota :

Conformément aux articles L.1331-7 et L.1331-7-1 du code de la santé publique, le projet est assujetti 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.

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 n° 13407 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 (ou les) demandeur 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 - 86 020 POITIERS CEDEX) ou en le déposant en ligne sur l'application Télérecours (https://www.telerecours.fr/). Il peut également saisir d'un recours gracieux dans un délai **d'un mois** 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'État. A compter du 28 novembre 2025 et selon l'article L. 600-12-2 du Code de l'urbanisme cette démarche ne prolonge pas le délai de recours contentieux (l'absence de réponse au terme d'un mois vaut rejet implicite).

ENEDIS

Accueil Raccordement Electricité

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE
SERVICE URBANISME REGLEMENTAIRE
CS21095
17087 LA ROCHELLE CEDEX 2

Téléphone : 05 46 83 65 56
Télécopie : /
Courriel : pch-cuau@enedis.fr
Interlocuteur : BERTHONNEAU Valerie

Objet : **Réponse concernant l'instruction d'une autorisation d'urbanisme**

ROCHEFORT, le 28/10/2025

Madame, Monsieur,

Vous nous avez transmis la demande d'instruction de l'autorisation d'urbanisme PC0172912500023 concernant la parcelle référencée ci-dessous :

Adresse :	4, Le Temps Perdu 17138 PUILBOREAU
Référence cadastrale :	Section ZC , Parcelle n° 0156
Nom du demandeur :	SIMONNET Samuel

Nous avons instruit cette demande sans disposer de la puissance de raccordement nécessitée par le projet. Compte tenu du type de projet, nous avons basé notre réponse sur l'hypothèse d'une puissance de raccordement de 12 kVA monophasé.

Nous vous informons que, sur la base des hypothèses retenues pour notre analyse, le raccordement de ce projet au réseau public de distribution nécessite un branchement avec des travaux sur le réseau (extension).

Cette réponse est donnée à titre indicatif et est susceptible d'être revue dans le cas :

- de la non obtention des servitudes de passage éventuellement nécessaires ;
- de la non obtention des autorisations administratives ou de prescriptions administratives ;
- d'une évolution du réseau électrique depuis la date de la demande en objet ;
- d'une évolution de la demande du pétitionnaire (puissance, situation…).

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sincères salutations.

Valerie BERTHONNEAU

Votre conseiller

Accueil Raccordement Electricité
2 boulevard Aristide Briand Service CU AU
17300 ROCHEFORT

enedis.fr

SA à directoire et à conseil de surveillance
Capital de 270 037 000 € - R.C.S. de Nanterre 444 608 442
Enedis – 4 Place de la Pyramide
TSA 25001
92030 PARIS LA DEFENSE cedex
Enedis-DOC-AU0.1V300