

**MAIRIE
VERINES**

**ARRÊTÉ
ACCORDANT UN PERMIS DE CONSTRUIRE MAISON
INDIVIDUELLE
PRONONCÉ PAR LE MAIRE
AU NOM DE LA COMMUNE DE VERINES**

DESCRIPTION DE LA DEMANDE		Référence dossier
Demande déposée le 26 juin 2026 Affichée le 30 juin 2026 Complétée le 10 juillet 2026		PC 17466 26 00016
Par :	Florian BOUGEROL	Surface de plancher : 99,40 m ²
Demeurant à :	27 RUE DES TROUBADOURS 17138 SAINT XANDRE	
Pour :	Maison individuelle - Clôtures	
Terrain sis à :	LOT 7 LE PRIEURE A Verines	

Le Maire de Verines,

Vu la demande de Permis de Construire Maison Individuelle enregistrée sous le numéro PC 17466 26 00016, déposée le 26 juin 2026 par Monsieur BOURGEROL Florian et Madame OLIVIER Camille domiciliés 27 RUE DES TROUBADOURS à SAINT XANDRE (17138), pour des travaux de « Maison individuelle - Clôtures », sis LOT 7 LE PRIEURE à Verines,

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 - d'une modification n°2 et mise à jour n°5 le 29 janvier 2026 et d'une mise en compatibilité par déclaration de projet n°4 et d'une mise à jour n°6 le 5 mars 2026,

Vu l'arrêté en date du 1er août 2022 transféré le 30 septembre 2022, autorisant le lotissement « Le Prieuré », à la SARL DU CLOS DES INCHAUX représentée par Monsieur LAURENT Quentin,

Vu l'arrêté en date du 29 juin 2023 autorisant la vente des lots et le différé des travaux de finition (R.442-13a du Code de l'Urbanisme),

Vu l'avis Favorable d'Enedis en date du 09/08/2026,

Considérant que le projet, qui consiste en la réalisation d'une maison individuelle et de clôtures d'une surface de plancher de 92.27 m², est implanté en zone UV 1 du PLUi applicable,

Considérant que le projet respecte l'ensemble des règles et prescriptions 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 :

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.

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 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.

Tout appareil d'évacuation des eaux usées se trouvant à un niveau inférieur à celui de la chaussée dans laquelle se trouve le réseau d'assainissement public, devra être équipé d'un dispositif anti-refoulement contre le reflux des eaux usées.

La parcelle concernée par le projet possède un branchement d'eau potable.

Le pétitionnaire devra se rapprocher du distributeur d'eau « HELO », via son site « helo.agglo-larochelle.fr » afin de faire une demande :

- D'installation et d'ouverture de compteur d'eau, après souscription d'un contrat d'abonnement auprès du distributeur d'eau « HELO »

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.462-4-1 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 et L. 122-9 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 **Parasismique (AT2)**, dans le cas prévu aux articles L.122-11 1° et R.122-37 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 aux articles L.122-11 3° et R.122-38 du Code de la Construction et de l'Habitation.

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 aux articles L.1331-7 et L.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 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.

Verines, le
Le Maire

10 AOÛT 2026

Linc MÉGDE



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 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 de 2 mois vaut rejet implicite).