



OPPOSITION
D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE POUR UNE
MAISON INDIVIDUELLE ET/OU SES ANNEXES
DÉLIVRÉE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DESCRIPTION DE LA DEMANDE
Dossier déposé le 02/05/2022 - Complété le 30/05/2022
Par : SARL LES MAISONS CHARENTAISES représentée par Monsieur DELAGE Fernand
Demeurant à : Les pièces de l'Age 16260 CHASSENEUIL SUR BONNIEURE
Pour : Construction d'une maison individuelle
Sur un terrain sis à : 12 A Rue du Taillander Cadastré : F576

référence dossier
N° PC-16359 22 W0004

Surface plancher totale :	0,00
Surface plancher construite :	111 m ²
Logement(s) créé(s) :	1

Destination : Construction d'une maison individuelle

Le Maire :

- Vu la demande de Permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes susvisée,
- Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L421-21 à L426-1, L431-1 et suivants et R420-1 et suivants,
- Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 03/11/2008, modifié le 17/12/2012 et révisé le 28/06/2018, et notamment le règlement de la zone UA,
- Vu le code du patrimoine et notamment son livre VI titre II relatif aux monuments historiques,
- Vu la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques.
- Vu l'avis Favorable de GRAND COGNAC - Service eau assainissement, en date du 18 mai 2022, dont copie jointe au dossier,
- Vu l'avis Favorable du S.D.E.G. en date du 19 mai 2022, dont copie jointe au dossier,
- Vu l'avis Favorable de la SAUR, en date du 27 mai 2022, dont copie jointe au dossier,
- Vu l'avis Simple de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 15 juillet 2022, dont copie jointe au dossier,
- Vu les pièces complémentaires déposées en mairie le 30/05/2022,

*****ARRETE*****

**LES PRESENTS TRAVAUX SONT REFUSES POUR LE PROJET ET LES SURFACES
 DECRITS DANS LA DEMANDE SUSVISEE, POUR LES MOTIFS SUIVANTS :**

Considérant que le projet consiste en la construction d'une maison individuelle, sur une parcelle située en zone UA du Plan Local d'Urbanisme (PLU),

Considérant que les plans de façades du projet (pièces complémentaires du 30/05/2022) montrent :

- En façade Ouest : une ouverture (fenêtre) d'1 m de large pour 1,15 m de haut,
- En façade Est : trois ouvertures (fenêtres) d'1,20 m de large pour 1,35 m de haut,

- En façade Sud : une baie vitrée sur une façade (pignon) visible depuis la rue du Taillandier comme le démontre l'insertion graphique du projet (PCML.6).

Considérant que l'article UA.11.3 du PLU, dans son paragraphe « aspect des ouvertures et des menuiseries énonce que « Les fenêtres seront plus hautes que larges, selon une proportion d'au moins "hauteur = largeur x 1,3", sauf le cas échéant dans les cas suivants :

- dans le cas des percements en étage d'attique,
- dans le cas d'ouvertures de petite taille et à caractère ponctuelle sur la façade,
- dans le cas d'équipements ou d'activités, du fait d'exigences de fonctionnement ou pour répondre à une réglementation particulière extérieure au PLU,
- dans le cas de vérandas et baies vitrées réalisées sur les façades non visibles depuis les voies ouvertes à la circulation publique et les emprises publiques »,

En présentant un projet dont quatre ouvertures ne respectent pas les dimensions imposées et avec une baie vitrée sur une façade visible du domaine public (Rue du Taillandier), le projet ne respecte pas l'article UA.11.3 du PLU,

Par conséquent, le projet ne peut être accepté.

Le dépôt d'un nouveau projet, conforme au règlement, pourra être réétudié.

SALLES-D'ANGLES, le

26 JUL. 2022

Le Maire,

Marcel GERON

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans le cadre du contrôle de la légalité et dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales le :

Conditions dans lesquelles la présente autorisation devient exécutoire :

Vous pouvez commencer les travaux autorisés dès la date à laquelle cette autorisation vous a été notifiée, sauf dans le(s) cas particulier(s) suivant(s) :

- une autorisation relevant d'une autorité décentralisée 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. Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale doit vous informer de la date à laquelle cette transmission a été effectuée.
- si votre projet est situé dans un site inscrit vous ne pouvez commencer les travaux qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie.
- si l'arrêté mentionne que votre projet fait l'objet d'une prescription d'archéologie préventive alors les travaux ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution des prescriptions d'archéologie préventive.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

- **COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE:** les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est exécutoire. L'autorisation doit être affichée sur le terrain pendant toute la durée du chantier. L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire sur un panneau de plus de 80 centimètres de manière à être visible depuis la voie publique. Il doit indiquer le nom, la raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, et s'il y a lieu la superficie du terrain, la superficie de plancher autorisée ainsi que la hauteur de la construction par rapport au sol naturel. Il doit également indiquer l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté. L'affichage doit également mentionner qu'en cas de recours administratif ou de recours contentieux d'un tiers contre cette autorisation, le recours devra être notifié sous peine d'irrecevabilité à l'autorité qui a délivré l'autorisation, ainsi qu'à son bénéficiaire.

- **DUREE DE VALIDITE :** L'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de TROIS ans à compter de la notification de l'arrêté. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. L'autorisation peut être prorogée, c'est à dire que sa durée de validité peut être prolongée, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué. Vous devez formuler votre demande de prorogation sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroger. Votre demande en double exemplaire doit être :

- soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal,
- soit déposée contre décharge à la mairie.

- **DROITS DES TIERS :** La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement ...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.

DOSSIER N° PC 16359 22 W0004

- **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 L241-1 et suivants du code des assurances.

- **DELAIS ET VOIES DE RECOURS** : Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les **DEUX MOIS** à partir de sa notification. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du 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). Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.

