



**Mairie de BOURCEFRANC LE CHAPUS**  
Service urbanisme  
**17560 BOURCEFRANC LE CHAPUS**

(à rappeler dans toute correspondance)

**DOSSIER N° PC 017 058 25 00002**

Déposé le : 30/01/2025

Sur un terrain sis à : Petit Marecareuil

Et cadastré : 17058 MN 2075, 17058 MN 2161, 17058 MN 2465, 17058 MN 2758, 17058 MN 3359, 17058 MN 3558, 17058 MN 3578, 17058 MN 3763, 17058 MN 3779, 17058 MN 3884, 17058 MN 3964, 17058 MN 4080, 17058 MN 4122, 17058 MN 5023

Pour : Démolition de plusieurs anciens bâtiments et création d'une extension d'un bâtiment ostréicole

**DESTINATAIRE**

**EARL LEGER FRERES**

**Monsieur Julien LEGER**

**Petit Marecareuil**

**17560 BOURCEFRANC LE CHAPUS**

Autorité compétente : Maire au nom de la commune

Affaire suivie par BALLANGER Lisa

Monsieur,

Vous avez déposé une demande de Permis de construire le 30/01/2025 pour un projet de Démolition de plusieurs anciens bâtiments et création d'une extension d'un bâtiment ostréicole situé Petit Marecareuil.

Il vous avait alors été indiqué que le délai d'instruction de votre demande était en principe de 3 mois, mais que l'administration pouvait, dans le mois suivant le dépôt de votre dossier, vous écrire :

- soit pour vous avertir qu'un autre délai est applicable, lorsque le Code de l'Urbanisme l'a prévu pour permettre les consultations nécessaires (si votre projet nécessite la consultation d'autres services...),
- soit pour vous indiquer qu'il manque une ou plusieurs pièces à votre dossier,
- soit pour vous informer que votre projet correspond à un des cas où une autorisation tacite n'est pas possible.

Je vous informe que le délai d'instruction de votre projet doit effectivement être modifié :

### **MODIFICATION DU DELAI D'INSTRUCTION**

En application du premier alinéa de l'article L. 121-17 du code de l'urbanisme, le principe d'inconstructibilité de la bande des 100 mètres ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. L'article L. 121-17 du code de l'urbanisme soumet la réalisation de ces constructions et installations à enquête publique, réalisée selon les modalités du chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

**Votre projet de permis de construire étant situé dans la bande littorale de 100, l'article L. 121-17 du code de l'urbanisme s'applique et soumet ainsi la réalisation de ces constructions et installations à enquête publique, selon les modalités du chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement.**

En conséquence, en application de l'article R 423-32 du code de l'urbanisme, le délai d'instruction de votre demande de permis de construire est de 2 mois à compter de la date de réception par le Maire des conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête (R 423-20 du code de l'urbanisme). Vous recevrez un courrier, au maximum 8 jours après réception par le Maire des conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, vous précisant la date à partir de laquelle ce nouveau délai d'instruction commencera à courir (article R 423-57 du code de l'urbanisme).

**Ce délai annule et remplace le délai de droit commun de 3 mois**, qui figure sur le récépissé de dépôt de votre demande de Permis de construire.

Par ailleurs, je vous informe que votre dossier peut, dans le cours de son instruction, faire l'objet d'une prolongation exceptionnelle de délai (articles R.423-34 à R.423-37 du Code de l'Urbanisme).

Si tel était le cas, vous recevriez une lettre recommandée avec demande d'avis de réception (ou un courrier électronique) avant l'expiration du délai de 5 mois qui vous est notifié dans le présent courrier.

D'autre part, je vous informe que votre dossier n'est pas complet.

### DEMANDE DE PIECES MANQUANTES

Après examen des pièces jointes à votre demande de Permis de construire, il s'avère que la(les) pièce(s) suivante(s) est(sont) manquante(s) ou insuffisante(s) :

- **Formulaire Cerfa** : Tableau des surfaces : les bâtiments objet du projet étant destinés à une activité d'ostréiculture, veuillez renseigner les surfaces de plancher sur la ligne « Exploitation agricole et forestière » et non « Entrepôt » (destination non autorisée dans la zone AoU).

Par ailleurs, les bâtiment destinés à être démolis semblent entièrement clos et couverts, ainsi, leur démolition entraîne de la suppression de surface de plancher à déclarer dans le tableau des surfaces sur la ligne « Exploitation agricole ou forestière », colonne « Surface supprimée ».

- **PC10 Accord du gestionnaire du domaine** (article R 431-13 du code de l'urbanisme) : Votre projet étant situé sur le domaine public, veuillez fournir l'accord du gestionnaire de ce domaine.

**Par ailleurs**, conformément au 2.2.2.2 du règlement de la zone Rs1 du PPRN de la commune, « pour les bâtiments créés de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, le projet s'accompagne de la création d'une zone refuge de : • 30 m<sup>2</sup> minimum d'emprise pour les bâtiments de plus de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher ». Vous déclarez créer 403.25 m<sup>2</sup> de surface de plancher mais la zone refuge prévue au projet n'est que de 15m<sup>2</sup> (notice).

Je vous informe qu'en conséquence, et en application de l'article R.423-39 du Code de l'Urbanisme :

- vous devez adresser cette(ces) pièce(s) à la mairie **dans le délai de 3 mois à compter de la réception du présent courrier**. La mairie vous fournira un récépissé.

- si votre dossier n'est pas complété dans ce délai **votre demande sera automatiquement rejetée.**
- par ailleurs le délai d'instruction de votre demande de Permis de construire ne commencera à courir **qu'à compter de la date de réception de la(des) pièce(s) manquante(s) par la mairie.**

**Une fois votre dossier complété, le délai d'instruction de votre demande commencera à courir.**

**Si vous ne recevez pas de réponse de l'administration à la fin du délai de 5 mois après le dépôt de toutes les pièces manquantes en mairie, votre demande sera automatiquement acceptée et votre projet fera l'objet d'un Permis de construire tacite<sup>1</sup>.**

**Vous pourrez alors commencer les travaux<sup>3</sup> après avoir :**

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (vous trouverez un modèle de déclaration CERFA n° 13407\*02 à la mairie ou sur le site internet: <http://www.developpement-durable.gouv.fr/>) ;
- affiché sur le terrain le présent courrier ;
- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Vous trouverez le modèle de panneau à la mairie, sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux).

**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 de vous en informer 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 de vous en informer préalablement et de vous permettre de répondre à ses observations.

#### **CAS OU UN PERMIS TACITE N'EST PAS POSSIBLE**

Toutefois, je vous informe que l'article R.424-2 du code de l'Urbanisme prévoit que, « par exception au b de l'article R.424-1, le défaut de notification d'une décision expresse dans le délai d'instruction vaut décision implicite de rejet dans les cas suivants : [...] »

- les travaux sont soumis à une autorisation du ministre de la défense ou à une autorisation au titre des sites classés ou des réserves naturelles ;
- le projet fait l'objet d'une évocation par le ministre chargé des sites ou par le ministre chargé des réserves naturelles ;
- le projet porte sur un immeuble inscrit au titre des monuments historiques ;
- le projet est soumis à enquête publique en application des articles R.123-7 à R.123-23 du code de l'environnement ;
- lorsque la délivrance du permis est subordonnée, en application de l'article L.212-7 du code du cinéma et de l'image animée, à une autorisation de création, d'extension ou de réouverture au public d'établissements de spectacles cinématographiques et que la demande a fait l'objet d'un refus de la commission départementale compétente ;
- si le permis ne relève pas de la compétence de l'Etat, lorsque le projet relève de l'article L.425-4 ou a été soumis pour avis à la commission départementale d'aménagement commercial sur le fondement de l'article L.752-4 du code de commerce et que la commission départementale d'aménagement commercial ou, le cas échéant, de la Commission nationale d'aménagement commercial a rendu un avis défavorable ;
- lorsque le projet porte sur une démolition soumise à permis en site inscrit ;

- lorsque la délivrance du permis est subordonnée, en application de l'article L.425-13, à l'obtention d'une dérogation prévue par l'article L.111-4-1 du code de la construction et de l'habitation et que cette dérogation a été refusée ;

Si votre projet correspond à un de ces cas, un permis tacite n'est pas possible.

En outre, l'article R.424-3 prévoit que, par exception au b de l'article R.424-1, le défaut de notification d'une décision expresse dans le délai d'instruction vaut décision implicite de rejet lorsque la décision est soumise à l'accord de l'architecte des Bâtiments de France et que celui-ci a notifié, dans les délais mentionnés aux articles R.423-59, R.423-67 et R.423-67-1, un avis défavorable ou un avis favorable assorti de prescriptions.

Il en est de même, en cas de recours de l'autorité compétente contre l'avis défavorable de l'architecte des Bâtiments de France, lorsque le préfet de région ou, en cas d'évocation, le ministre chargé des monuments historiques et des espaces protégés, a rejeté le recours par une décision expresse.

Dans ces cas, si aucune décision ne vous est envoyée dans le délai de 5 mois à compter du dépôt de toutes les pièces manquantes en mairie, vous pourrez considérer que votre demande est refusée.

Je vous prie de croire Monsieur en l'assurance de ma considération distinguée.

Fait à BOURCEFRANC LE CHAPUS, Le 06/02/2025  
Le Maire,  
Guy PROTEAU



<sup>1</sup> Le maire en délivre certificat sur simple demande.

<sup>2</sup> Certains travaux ne peuvent pas être commencés dès la délivrance de la décision de non opposition et doivent être différés : c'est le cas des travaux de démolition, ou des travaux situés en site classé ou inscrit, ainsi que des travaux faisant l'objet de prescriptions au titre de l'archéologie préventive.

### INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

**Délais et voies de recours contre la présente lettre** : le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la présente lettre 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.

**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(s) de l'autorisation** : il doit souscrire l'assurance de dommages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.

En provenance de :

~~ETABL LEBER FRÈRES  
Perrin Julien LEBER  
Pctif Bourcefranc~~  
17560 BOURCEFRANC LE CHAPUS

SGR2V6-HU2 SL G03620 P19 - 08/23



**RECOMMANDÉ :**  
**AVIS DE RÉCEPTION**

Numero de l'AR : AR 1A 214 123 9875 2



PC017 058 25 0000 2 - I **Renvoyer à**

**FRAB**

Présenté / Avisé le : 11 / 02 / 25  
Distribué le : 11 / 02 / 25

Je soussigné(e) déclare être	
<input checked="" type="checkbox"/> Le destinataire	
<input type="checkbox"/> Le mandataire	
<input type="checkbox"/> CNI / permis de conduire	
<input type="checkbox"/> Autre : .....	

\* Le facteur atteste par sa signature que l'identité du destinataire ou de son mandataire a été vérifiée précédemment.

MAIRIE

Service Urbanisme

Place Henri Barbusse

17560 BOURCEFRANC LE CHAPUS

