



ACCORD
D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE
DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Permis de construire N° PC 079080 25 00008	
Déposé le : 22/09/2025 et complété le : 22/09/2025	
Avis de dépôt affiché le : 22/09/2025	
Par : Demeurant à :	Monsieur Enzo BARREIRA Madame Emma LEDON 49 route du Coteau 79200 POMPAIRE
Pour un projet de :	Construction d'une maison individuelle de plain-pied
Sur un terrain sis : cadastré : d'une superficie de :	11 RUE DE LA GATINE AY166 649,00 m²
Décision affichée en mairie à partir du 05 NOV. 2025 jusqu'au 05 JAN. 2026	

Le Maire de la commune de CHATILLON-SUR-THOUE,

Vu la demande de permis de construire présentée le 22/09/2025 par Monsieur Enzo BARREIRA demeurant 49 Route du Coteau, à POMPAIRE pour un projet :

- de construction d'une maison individuelle de plain-pied ;
- pour une surface de plancher créée de 91,11 m² ;
- sur un terrain situé 11 RUE DE LA GATINE, commune de CHATILLON-SUR-THOUE et cadastré AY166 d'une superficie de 649,00 m² ;

Vu le Code de l'Urbanisme ;

Vu le Code du Patrimoine ;

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) approuvé par le Conseil d'Administration du Syndicat Mixte d'Action pour l'Expansion de la Gâtine le 05/10/2015 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 26/05/2011, modifié en dernier lieu le 16/01/2017 et révisé en dernier lieu le 25/02/2020 ;

Vu le règlement de la zone UD du PLU susvisé ;

Vu l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 23/09/2025 ;

Vu l'avis favorable du Syndicat Mixte des Eaux de Gâtine – Service Eau Potable en date du 30/10/2025 ;

Vu l'avis favorable de GEREDIS en date du 14/10/2025 ;

Vu l'avis favorable du Syndicat Mixte des Eaux de Gâtine – Service Assainissement en date du 23/10/2025,

CONSIDERANT qu'aux termes de l'article L.421-6 du Code de l'Urbanisme « Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique » ;

CONSIDERANT qu'aux termes de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales » ;

DOSSIER N° PC 079080 25 00008

REÇU EN PREFECTURE

le 05/11/2025

Application agréée E-legalite.com

CONSIDERANT qu'aux termes de l'article R.423-54 du Code de l'Urbanisme « Lorsque le projet est situé dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou dans les abords des monuments historiques, l'autorité compétente recueille l'accord ou, pour les projets mentionnés à l'article L. 632-21 du code du patrimoine, l'avis de l'architecte des Bâtiments de France » ;

CONSIDERANT qu'aux termes de l'article R.425-1 du Code de l'Urbanisme 'Lorsque le projet est situé dans les abords des monuments historiques, le permis de construire, le permis d'aménager, le permis de démolir ou la décision prise sur la déclaration préalable tient lieu de l'autorisation prévue à l'article L. 621-32 du code du patrimoine si l'architecte des Bâtiments de France a donné son accord, le cas échéant assorti de prescriptions motivées, ou son avis pour les projets mentionnés à l'article L. 632-21 du code du patrimoine' ;

CONSIDERANT que le projet est situé dans les abords d'un ou plusieurs édifices classés ou inscrits au titre des Monuments Historiques : Maison Dieu ;

CONSIDERANT que le projet objet du permis consiste en des travaux de construction d'une maison individuelle de plain-pied ;

CONSIDERANT que le projet objet de la demande est situé en zone UD du Plan Local d'Urbanisme susvisé ;

CONSIDERANT l'article UD11 du PLU susvisé, lequel dispose qu'en règle général « Il conviendra de rechercher des volumes simples et des toitures traitées en harmonie avec le bâti existant » ;

CONSIDERANT que les maisons avoisinantes à l'intérieur de l'ancien lotissement de « La Treille » présentent des linteaux de menuiseries extérieures et de portes de garage alignés entre-eux ;

CONSIDERANT le plan de la façade Sud du permis de construire, lequel figure une différence de hauteur entre les linteaux de la porte de garage et des fenêtres des chambres 2 et 3 ;

CONSIDERANT l'article UD11.1 du PLU susvisé, lequel dispose pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes que « Le plan et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les terrassements extérieurs. Les talutages et mouvements de terre sont limités à 0,50m, et seront soit régalez en pente douce, soit maintenus par un muret » ;

CONSIDERANT les plans des façades Nord et Ouest du permis de construire, lesquels précisent que la différence entre le terrain naturel et le terrain fini crée un mouvement de terre égale à 0,58m aux abords des façades Nord et Ouest de la maison, mouvement de terre supérieur aux 0,50m disposé dans le PLU susvisé ;

CONSIDERANT l'article UD11.3 du PLU susvisé, lequel dispose notamment que « Les toitures en tuiles seront de couleur à dominante rouge et orange » ;

CONSIDERANT la notice descriptive du permis de construire, laquelle précise notamment que « La couverture de la construction sera réalisée en tuiles terre cuite de ton Languedoc Rouge Orangé sur une charpente à combles non aménageables à 30 % » ;

CONSIDERANT que toutes les maisons d'habitation de l'ancien lotissement de « La Treille » ayant une architecture traditionnelle (maison maçonnerie enduite ou peinte recouverte d'une toiture à deux pans) ont une toiture en tuiles ayant une teinte rouge – orangé ;

CONSIDERANT que le ton Languedoc est trop clair par rapport aux teintes des tuiles présentes sur les maisons environnantes ;

CONSIDERANT l'article UD13.1 du PLU susvisé, lequel dispose notamment que « Un arbre doit être planté pour 100 m² de surface de plancher » ;

CONSIDERANT le plan de masse du permis de construire, sur lequel ne figure aucune plantation d'arbre sur le terrain susvisé mais mentionne seulement la plantation de 493,50 m² de gazon (à charge clients) ;

CONSIDERANT que la notice descriptive du permis de construire ne mentionne aucune plantation d'arbre sur le terrain susvisé ;

CONSIDERANT que la maison d'habitation aura une surface de plancher de 91,11 m² ;

CONSIDERANT que le projet, en l'état, n'est pas conforme aux règles du Code de l'Urbanisme ni à celles du Plan Local d'Urbanisme susvisé ; mais qu'il peut y être remédié en respectant les prescriptions de l'article 2 ci-dessous,

ARRETE

Article 1 – Décision

Le permis de construire faisant l'objet de la demande susvisée est **accordé** sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées à l'article 2.

DOSSIER N° PC 079080 25 00008



Article 2 – Prescriptions

- Le linteau de la porte de garage sera aligné sur ceux des fenêtres des chambres 2 et 3 ;
- Le mouvement de terre créé aux abords des façades Nord et Ouest de la maison sera limité à 0,50m maximum et sera régalié en pente douce ;
- La toiture de la maison sera recouverte de tuiles de teinte rouge – orangé ;
- Un arbre devra être planté sur le terrain accueillant la maison d'habitation.

Fait à CHATILLON SUR THOUET,
Le 31 octobre 2025

Le Maire
Marie-Noëlle BEAU



OBSERVATIONS :

Cette présente demande de permis de construire ne vaut pas pour les travaux de clôture. Ceux-ci feront l'objet d'une demande de déclaration préalable en respectant les règles du Code de l'Urbanisme et du PLU susvisé.

Ce présent arrêté devra être porté à la connaissance de l'entreprise en charge de la bonne exécution des travaux par le demandeur.

Il est rappelé que le Code de l'Urbanisme, notamment dans ses articles R.421-1 et suivants, fait obligation de déposer en Mairie une demande d'autorisation d'urbanisme (déclaration préalable ou permis de construire) avant d'exécuter tous travaux affectant ou modifiant l'aspect extérieur de l'immeuble (changement des menuiseries extérieures, travaux de réfection de clôture, façade [ravalement, peinture] ou toiture : changement des tuiles ou pose d'une fenêtre de toit par exemple, etc).

En cas d'infraction aux dispositions des plans d'occupation des sols, des plans locaux d'urbanisme, les articles L. 480-1 à L. 480-9 du Code de l'Urbanisme sont applicables. Les sanctions édictées à l'article L. 480-4 du Code de l'Urbanisme s'appliquent également en cas d'exécution de travaux ou d'utilisation du sol en méconnaissance des obligations imposées par les articles L. 111-1 et suivants ainsi que par les règlements pris pour leur application.

ARCHÉOLOGIE : Toute découverte fortuite de vestiges pouvant intéresser l'archéologie devra être déclarée sans délai au maire de la commune conformément à l'article L. 112-7 du code de la construction et de l'habitation (CCH) ainsi qu'à l'article 47 du décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002.

SISMICITE : L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que le terrain d'assiette du projet est situé dans une zone exposée au risque sismique (Zone de sismicité 3 dite modérée définie par le décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010), les bâtiments devront respecter les règles de constructions fixées par le décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique, l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » relatifs à la prévention du risque sismique et l'arrêté du 24 janvier 2011 fixant les règles parasismiques applicables à certaines installations classées.

Conditions dans lesquelles la présente autorisation devient exécutoire :

La présente décision est exécutoire à compter de sa transmission au représentant de l'Etat.
Elle a été transmise au représentant de l'Etat (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 :

05 NOV. 2025

DOSSIER N° PC 079080 25 00008

REÇU EN PREFECTURE

le 05/11/2025

Application agréée E-legalite.com



Publié le : 05/11/2025 15:43 (Europe/Paris)

Par : Mairie de Châtillon-sur-Thouet

https://www.chatillonsurthouet.fr/documents_administratifs/43664

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT-

COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE: Le bénéficiaire peut démarrer les travaux dès que l'autorisation est exécutoire et après avoir installé sur le terrain un **panneau d'affichage** visible de la voie publique décrivant le projet.
L'autorisation est exécutoire dès la date à laquelle cette autorisation vous a été notifiée et a été transmise au représentant de l'Etat, sauf dans le(s) cas particulier(s) suivant(s):

- déclaration préalable de coupe et abattage d'arbres : un mois après cette date.
- permis comportant des démolitions : quinze jours après cette date.

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 ; les travaux ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution des prescriptions d'archéologie préventive.

L'affichage sur le terrain de l'autorisation de permis de construire est assuré par les soins du bénéficiaire sur un panneau rectangulaire dont les dimensions sont supérieures à 80 centimètres. Le panneau indique le nom, la raison sociale ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro de la décision de non opposition, la nature du projet et la superficie du terrain ainsi que l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté. Si le projet prévoit des constructions, il indique la surface de plancher autorisée ainsi que la hauteur de la ou des constructions, exprimée en mètres par rapport au sol naturel. Si le projet porte sur un lotissement, il indique le nombre maximum de lots prévus.

Le panneau d'affichage comprend également la mention suivante :

"Droit de recours : Le délai de recours contentieux est de deux mois à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain du présent panneau (art. R.600-2 du code de l'urbanisme).

Tout recours administratif ou tout recours contentieux doit, à peine d'irrecevabilité, être notifié à l'auteur de la décision et au bénéficiaire du permis ou de la décision prise sur la déclaration préalable. Cette notification doit être adressée par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de quinze jours francs à compter du dépôt du recours (art. R 600-1 du code de l'urbanisme)."

Le panneau d'affichage doit être installé de telle sorte que les renseignements qu'il contient demeurent lisibles de la voie publique ou des espaces ouverts au public 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.

Dès le début des travaux, le bénéficiaire du permis de construire adresse au maire de la commune ou dépose à la mairie une déclaration d'ouverture de chantier.

A la fin des travaux, la **déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux** est adressée par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal au maire de la commune ou déposée contre décharge à la mairie (article R.462-1 du code de l'urbanisme).

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 de la décision, l'autorité compétente peut la retirer, si elle l'estime illégale. Elle est tenue d'en informer préalablement le bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

DROITS DES TIERS : Le permis est délivré sous réserve et sans préjudice des droits 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.

Elle vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle 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.

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. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'État, 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.

DUREE DE VALIDITE : 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(x) bénéficiaire(s). Il 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 (article R.424-21 du code de l'urbanisme). La demande de prorogation est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité (article R.424-22 du code de l'urbanisme).

Attention : En cas de recours, le délai de validité du permis est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

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.

