Ville de Saint Jean d'Angély

Saint Jean d'Angély, le 15 MARS 2024

ACTE :
Publié le : 15 MARS 2024
Notifié le : 15 MARS 2024
Transmis au Contrôle de Légalité le : 15 MARS 2024

SARL LAGOM IMMOBILIER
Madame Eva Maria Héléna LINDBACK RIBAULT
182 rue Edouard Maury
94120 FONTENAY-SOUS-BOIS

PERMIS DE CONSTRUIRE MODIFICATIF
N° PC 17347 23 Z0004 M02

DÉLIVRÉ PAR LA MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Descriptif de la demande :
dossier déposé le 26/01/2024 avis de dépôt publié le 08/02/2024
Pour :
- suppression du logement 3
- agrandissement du logement 2 et modification de la façade Ouest
- mise à jour façade Nord : plus de nouvelle ouverture côté boulevard Joseph Lair comme le logement 3 a été supprimé
- deux ouvertures côté boulevard Joseph Lair :
    - au 27 boulevard Joseph Lair qui desservira 4 logements 1, 2, 5 et 6
    - au 31 boulevard Joseph Lair pour le logement 4
- Les adresses 17 et 19 rue Lachevalle sont condamnées

Sur un terrain situé : 17 rue Lachevalle– **17400 SAINT JEAN D'ANGÉLY** cadastré : AH792
Destination : Location
Surface de plancher créée avant modification : 56,44m²
Surface de plancher créée après modification : 31,19m²
Surface de plancher supprimée : 26,79m²

La Maire :

Vu la loi du 31 décembre 1913 relative à la protection des monuments historiques,

Vu la loi n° 82-213 du 02 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions,

Vu la loi n° 83-08 du 07 janvier 1983 relative à la répartition des compétences entre les communes, les départements, les régions et l'État, complétée par la loi n° 83-663 du 22 juillet 1983,

Vu la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine (LCAP),

Vu le décret n° 83-1261 du 30 décembre 1983 relatif aux permis de construire,

Vu le décret n° 85-893 du 14 août 1985 relatif aux modalités d'établissement par les communes et les établissements publics de coopération intercommunale de statistiques en matière d'urbanisme,

Vu l'arrêté municipal du 28 décembre 2011 approuvant la révision de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP),

Hôtel-de-Ville - BP 10082
17415 Saint-Jean-d'Angély cedex
Tél. : 05 46 59 56 56
Fax : 05 46 32 29 54
www.angely.net

Vu l'arrêté préfectoral n° 13-3159 du 26 décembre 2013 portant création et délimitation d'un secteur sauvegardé sur la commune de Saint Jean d'Angély,

Vu le code de l'urbanisme, notamment les articles L.313-1, L.421-1 et suivants, R.313-1, R.313-17, R.421-1 et suivants, R.423-51,

Vu le code du patrimoine, notamment les articles L.631-1 à L.631-5, L.632-1 à L.632-3, R.523-17,

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 9 février 2012 mis en révision le 28 mai 2015, la modification simplifiée n° 1 approuvée le 19 septembre 2013, la modification simplifiée n° 2 approuvée le 12 décembre 2013, la modification simplifiée n° 3 approuvée le 4 octobre 2018, la modification simplifiée n° 4 approuvée le 26 septembre 2019, la modification simplifiée n° 5 approuvée le 29 juin 2023, la modification n° 1 approuvée le 9 mars 2023 et notamment le règlement de la zone UA,

Vu le permis de construire n° PC 17347 23 Z0004 délivré le 12 avril 2023,

Vu la demande de permis de construire modificatif susvisée et le dossier qui l'accompagne,

Vu l'accord assorti de prescriptions émis le 11 mars 2024 par l'Architecte des Bâtiments de France,

Considérant que le projet porte sur un immeuble situé dans le périmètre du site patrimonial remarquable,

Considérant que le projet, en l'état, n'est pas conforme aux règles applicables dans le site patrimonial remarquable ou porte atteinte à sa conservation ou à sa mise en valeur, mais qu'il peut y être remédié sous réserve de respecter les prescriptions émises par l'Architecte des Bâtiments de France,

ARRÊTE

ARTICLE 1er : Le Permis de construire modificatif est **ACCORDÉ** pour le projet décrit dans la demande sus visée et avec les surfaces indiquées.

ARTICLE 2 : Ledit permis est assorti des prescriptions suivantes :

- **PRESCRIPTIONS DE L'ARCHITECTE DES BÂTIMENTS DE FRANCE :**

- Les pierres de taille (parements, chaînes d'angle, jambages et linteaux, bandeaux, corniches) constituant la modénature seront brossées, lessivées à l'eau douce ou nettoyées par un procédé doux (ex : hydro gommage), sans utilisation de sablage ni d'outil abrasif tel que le chemin de fer, pour ne pas altérer les parements et épaufrer les arêtes ; si nécessaire, les joints seront refaits en recherche avec un mortier de chaux grasse d'une teinte proche de celle de la pierre.

- Les pierres des parements défectueux ne seront pas ragréées. Elles seront changées en pleine masse au nu du parement d'origine de la façade par des pierres de modules et caractéristiques similaires aux pierres saines des façades.

Les petites réparations seront effectuées par bouchons de pierre.

Les pierres de parements neuves ainsi que celles constituant la modénature seront des pierres de pleine masse de caractéristique similaire (aspect, porosité...) à celles de la façade concernée.

Les modules existants seront respectés et toutes les pierres seront vieillies au préalable avant la pose.

- Les parements comportant des ragréages, des enduits au ciment ou des enduits traditionnels dégradés seront purgés avec soin sans altérer les arêtes des pierres de taille afin de les restaurer.

Les enduits traditionnels anciens pourront être conservés, nettoyés et faire l'objet de reprises partielles de finition similaire à l'existant.

Certains enduits anciens devront être conservés et restaurés ' en recherche ' après diagnostic.

- Les parements seront enduits à fleur de pierre de taille. Il sera employé un mortier de chaux avec un mélange de sable local ocré.

Il sera réalisé un enduit plein : la dernière couche sera lissée à la truelle talochée ou finition éponge.

- Les menuiseries visibles depuis l'espace public seront en bois en reprenant les dispositions d'origine.

- La fenêtre créée façade Est (châssis ouvrants et dormants) sera réalisée en bois à peindre et posées en feuillures ou entre 15 et 20 cm en retrait de la façade, sans tapées extérieures au droit des tableaux.

Elle comportera des carreaux plus hauts que larges.

Les petits bois seront assemblés ou rapportés sur les deux faces du vitrage. Les pièces d'appuis et les jets d'eau seront de forme courbe. Les vitrages seront clairs et non réfléchissants.

L'UDAP sera averti du démarrage du chantier. Les échantillons des matériaux et des teintes seront présentés à l'Architecte des bâtiments de France avant travaux pour conformité.

ARTICLE 3 :

Les autres prescriptions émises dans l'arrêté initial sont maintenues.

ARTICLE 4 :

Le présent arrêté n'apporte aucun changement à la période de validité du permis de construire initial.

L'adjoint à la Maire délégué à l'urbanisme,
Jean MOUTARDE

Pour information :
Le projet de construction est soumis à taxes d'urbanisme. Une lettre d'information vous sera transmise ultérieurement.

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

INFORMATIONS À LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS À LIRE ATTENTIVEMENT

DELAIS 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 – 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'État. 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).

DUREE DE VALIDITE : par application du décret n° 2016-6 du 5 janvier 2016 :

- le délai de validité des permis de construire, d'aménager ou de démolir et des décisions de non-opposition à une déclaration préalable portant sur des travaux est porté à **TROIS** ans.
- l'autorisation peut être prorogée deux fois pour une durée d'un an si les prescriptions d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous devez adresser votre demande de prorogation en deux exemplaires par pli recommandé ou déposée à la mairie deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité conformément aux articles R.424-21 à R.424-23 du Code de l'Urbanisme.

ATTENTION l'autorisation n'est définitive 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 (ou les) bénéficiaire(s) ainsi que l'autorité qui l'a délivrée au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.

- dans le délai de trois mois après la date de l'autorisation, l'autorité compétente peut la retirer, si elle l'estime illégale. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire(s) et de lui permettre de répondre à ses observations.

AFFICHAGE : Conformément à 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 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. En outre, dans les huit jours de la délivrance expresse ou tacite du permis ou de la décision de non-opposition à la déclaration préalable, un extrait du permis ou de la déclaration est publié par voie d'affichage à la mairie pendant deux mois... »

COMMENCEMENT DES TRAVAUX : les travaux peuvent démarrer après avoir :

- adressé à la mairie, en deux exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier

- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier un panneau visible depuis la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A.424-15 à A.424-19 est disponible sur le site internet urbanisme du gouvernement.

DROITS DES TIERS : 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 règlementations 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.

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.