Ville de Saint Jean d'Angély

Saint Jean d'Angély, le 06 MAI 2025

ACTE :
Publié le : 06 MAI 2025
Notifié le : 06 MAI 2025
Transmis au Contrôle de Légalité le : 06 MAI 2025

NEXITY IR PROGRAMMES GFI
Monsieur Jean BENUCCI
25 Allée Vauban
CS 50068
59562 LA MADELEINE

PERMIS DE CONSTRUIRE
N° PC 17347 24 Z0018

DÉLIVRÉ PAR LA MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Descriptif de la demande :
Dossier déposé le 09/12/2024 complété le : 19/03/2025 avis de dépôt publié le : 10/12/2024
Nature des travaux :
↳ Construction de 2 bâtiments collectifs comprenant 28 logements et de 8 maisons groupées.
Aménagements de stationnements exterieurs et d'aménagements paysagers
Sur un terrain situé : **allée de Fontorbe - - 17400 SAINT JEAN D'ANGÉLY**
Cadastré : AR254, AR257, AR258, AR259
Surface de plancher créée : 2 494,00 m² Destination : habitation

La Maire :

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 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 le code de l'urbanisme notamment les articles L. 421-1 et suivants et R. 421-1 et suivants,

Vu le code de l'urbanisme, notamment les articles L.442-1 et suivants, R. 421-23, R.442-3 et suivants,

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, la révision allégée n° 3 approuvée le 30 janvier 2025 et notamment le règlement de la zone Uc,

Vu les pièces complémentaires déposées le 19 mars 2025 par le demandeur,

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'avis assorti de prescriptions d'observations émis le 27 janvier 2025 par les services techniques de la Ville de Saint Jean d'Angély,

Vu l'avis assorti de prescriptions émis le 5 février 2025 par ENEDIS,

Vu l'avis émis le 5 février 2025 par le Syndicat Départemental d'Électrification et d'Équipement Rural (SDEER),

Vu l'avis assorti de prescriptions d'observations émis le 19 février 2025 par la SAUR,

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

ARRÊTE

ARTICLE 1er : Le permis de construire 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 :

Toutes les prescriptions émises par le service technique de la ville de Saint Jean d'Angély, ENEDIS, le SDEER et la SAUR dans leur rapport joint devront être strictement respectées.

PRESCRIPTIONS DU SERVICE TECHNIQUE DE LA VILLE DE SAINT JEAN D'ANGELY

Défense incendie

Deux hydrants existants sont implantés à moins de deux cent mètres du projet (PI 174347-42 et PI 17347 - 43)

Réseau pluvial

Il est demandé une vigilance particulière lors des travaux de construction et de VRD afin de maintenir l'intégrité de ces deux canalisations et leur bon fonctionnement

Il est signifié que ces deux canalisations publiques se trouveront en partie sous domaine privé aussi il est demandé au pétitionnaire de considérer cette servitude continue pour réseau.

Accès à la voirie publique

La desserte des quatre bâtiments projetés, par la voie publique dénommée Allée de Fontorbe, n'appelle pas à observation.

Numérotage de voirie

La parcelle cadastrée section AR n°254 portant l'intégralité du projet de construction, il lui est attribué le numéro 2 Allée de Fontorbe 17400 SAINT JEAN D'ANGELY.

La numérotation du projet immobilier sera comme suit (voir annexe 2).

Bâtiment A, logement n°1,2,3
2 Allée de Fonrotbe, 17400 SAINT JEAN D'ANGELY

Bâtiment B, logement n°1,2,3
2 Allée de Fonrotbe, 17400 SAINT JEAN D'ANGELY

Bâtiment M1, logement n°1,2,3
2 Allée de Fonrotbe, 17400 SAINT JEAN D'ANGELY

Bâtiment M2, logement n°1,2,3
2 Allée de Fonrotbe, 17400 SAINT JEAN D'ANGELY

Chaque bâtiment devra posséder un dispositif de boîtes aux lettres collectives et afficher au-dessus de l'entrée principale l'identification postale (Bat A, Bat B, Bat M1, Bat M2)

PRESCRIPTIONS D'ENEDIS :

Le raccordement de ce projet au réseau public de distribution nécessite un branchement avec des travaux sur le réseau (extension). A la charge du pétitionnaire.

PRESCRIPTIONS DU SYNDICAT DÉPARTEMENTAL D'ÉLECTRIFICATION ET D'ÉQUIPEMENT RURAL (SDEER) :

La réponse est conçue pour un besoin exprimé de 290 kVA en consommation et 0 kVA en production.
Délais de réalisation prévisionnels : 6 mois

PRESCRITPIONS DE LA SAUR :

EAU POTABLE :
En application du règlement de la fourniture d'eau potable, la distribution en eau du projet sera autonome.
Il sera pourvu d'un compteur individuel équipé d'un robinet d'arrêt et d'un robinet purgeur montés sur douilles filetées et parfaitement démontables, posés dans les parties communes d'accès facile pour les agents de la SAUR.
Une demande d'abonnement sous forme de « facture contrat » sera souscrite auprès du service clientèle SAUR.

ASSAINISSEMENT :
Préalablement au démarrage des travaux, le pétitionnaire devra transmettre à la SAUR une demande de raccordement au réseau d'assainissement.
Les eaux pluviales seront séparées des eaux usées.
Un tuyau d'évent sera mis en place et positionné sur le point le plus haut pour chaque logement.
Le raccordement du projet par gravité ne sera autorisé que si le niveau de la plate-forme de la maison a une altitude supérieure ou égale à celle de la voie publique. A défaut, le demandeur devra installer une station de relevage privative équipée d'un clapet anti-retour.

PRESCRIPTIONS COMMUNALES :

La hauteur des constructions ne peut excéder un étage sur rez-de-chaussée simple, sans dépasser 7 m à l'égout du toit. Pour les immeubles collectifs, la hauteur maximale autorisée est de 10 m à l'égout du toit. Les bâtiments annexes devront être d'un seul niveau et d'une hauteur maximale de 4,5 mètres à l'égout du toit.

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords, la hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,50 mètres sur les voies, emprises publiques et en limites séparatives.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées et entretenues.

L'évacuation des eaux pluviales sera réalisée sur la parcelle.

Les dégâts occasionnés à la voirie ou au trottoir devront faire l'objet d'une remise en état par le demandeur.

La présente autorisation ne dispense pas le pétitionnaire de solliciter une autorisation de voirie auprès des services techniques de la Ville, dans l'hypothèse où la réalisation des travaux nécessiterait la pose d'un échafaudage, la modification du trottoir, le stationnement d'un véhicule de chantier .....

Mairie de Saint-Jean-d'Angély 17400 (Ch.-Mar.)

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.

NOTA : Le pétitionnaire est informé qu'il n'est conseillé de débuter les travaux qu'après l'expiration du délai de recours, soit deux mois après l'affichage du présent arrêté sur le terrain.

NOTA : Conformément aux dispositions de l'article R 462-3 du code de l'urbanisme et des articles L 122-9 et R 122-30 du code de la construction et de l'habitation le document attestant **de la prise en compte des règles d'accessibilité**, établi par un contrôleur technique titulaire d'un agrément ou un architecte autre que celui qui a conçu le projet, devra être joint à la déclaration attestant l'achèvement des travaux.

NOTA : Par décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français, la commune de Saint Jean d'Angély a été classée en **zone de sismicité** modérée (niveau 3). Conformément à l'article R.563-5 du code de l'environnement des mesures préventives, notamment des règles de construction, d'aménagement et d'exploitation parasismiques, sont appliquées aux bâtiments, aux équipements et aux installations de la classe dite " à risque normal " situés dans les zones de sismicité 2, 3, 4 et 5, respectivement définies aux articles R.563-3 et R.563-4. Des mesures préventives spécifiques doivent en outre être appliquées aux bâtiments, équipements et installations de catégorie IV pour garantir la continuité de leur fonctionnement en cas de séisme.
Conformément aux dispositions de l'article R.462-4 du code de l'urbanisme, dans les cas prévus par les 4° et 5° de l'article R.125-17 du code de la construction et de l'habitation, la déclaration d'achèvement est accompagnée du document prévu à l'article L.122-11 de ce code, établi par un contrôleur technique mentionné à l'article L.125-1 de ce code, attestant que le maître d'ouvrage a tenu compte de ses avis sur le respect des règles de construction parasismiques et paracycloniques prévues par l'article L.563-1 du code de l'environnement.

NOTA : Conformément à l'article R.462-4-1 du code de l'urbanisme, dans les cas prévus à l'article R.172-2 du code de la construction et de l'habitation, la déclaration d'achèvement est accompagnée d'un document établi par l'une des personnes habilitées, telles que mentionnées à l'article R.122-25 de ce code, attestant, pour chaque bâtiment concerné, **la prise en compte de la réglementation thermique** par le maître d'œuvre ou par le maître d'ouvrage, selon les cas prévus par l'article R.122-24 du même code.

NOTA : Conformément à l'article R.462-4-3 du code de l'urbanisme, dans les cas prévus aux articles R.154-6 et R.154-7 du code de la construction et de l'habitation, la déclaration d'achèvement des travaux est accompagnée d'un document établi conformément aux articles R.122-33 et R.122-34 de ce code et attestant pour l'opération de construction considérée la prise en compte de la **réglementation acoustique** par le maître d'œuvre ou, en son absence, par le maître d'ouvrage, en application de l'article R. 122-32 du même code.

NOTA : Par arrêté préfectoral n° 02-2012 du 10 juin 2002, le territoire de la Charente Maritime a été déclaré zone contaminée par les **termites** et **autres ennemis du bois**. Lors de toute nouvelle construction le sol et les matériaux utilisés devront faire l'objet d'un traitement spécifique. Il est de votre responsabilité de vous mettre en conformité avec cette réglementation.

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.