

Saint Jean d'Angély, le 21 JAN. 2026

ACTE :

Publié le : 21 JAN. 2026

Notifié le : 21 JAN. 2026

Transmis au Contrôle de Légalité

le : 21 JAN. 2026

Madame Véronique MARCHAND

32 rue de la Porte de Niort

17400 SAINT JEAN D'ANGÉLY

Monsieur Maurice MARCHAND

EPHAD

17330 LOULAY

NON-OPPOSITION A UNE DÉCLARATION PRÉALABLE N° DP 17347 25 00214

PRONONCÉE PAR LA MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Descriptif de la demande :

Dossier déposé le 05/12/2025 complété le 23/12/2025

Avis de dépôt publié le 10/12/2025

Objet des travaux :

↳ Division de la propriété pour la construction d'une maison d'habitation

Adresse de l'immeuble : **118 avenue de Jarnac – 17400 SAINT JEAN D'ANGÉLY**

Terrain cadastré : D414

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.151-23, 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 le Certificat d'Urbanisme Opérationnel n° 17347 24 Z0211 du 3 janvier 2025,

Vu la déclaration préalable susvisée et le dossier qui l'accompagne,

Vu les pièces complémentaires déposées le 23 décembre 2025 par le demandeur,

Vu l'avis assorti de prescriptions émis le 31 décembre 2025 par ENEDIS,

ARRÊTE

ARTICLE UNIQUE :

La présente division est acceptée pour le projet décrit dans la demande susvisée, **sous réserve de respecter les prescriptions édictées ci-après :**

Le projet devra respecter le règlement de la zone UC du Plan Local d'Urbanisme.

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire.

Conformément au plan de zonage, la haie présente sur la parcelle devra être conservée et entretenue afin de la préserver.

Toutes les prescriptions émises par le SDEER, ENEDIS, DI Agence Territoriale de St Jean d'Angély dans leurs rapports ci-joints devront être strictement respectées, à savoir :

Prescriptions de la SAUR :

Le raccordement au réseau d'eau potable est favorable au frais du pétitionnaire (environ 45m de long). Le regard et le compteur seront dimensionnés par les services techniques et le service des eaux selon les besoins exprimés par le pétitionnaire. Le regard compteur devra être installé en limite du domaine public pour être accessible par le service des eaux.

Le raccordement au réseau d'assainissement est favorable au frais du pétitionnaire (environ 50m de long). Le raccordement sera connecté par une boîte de raccordement à passage direct, installée en limite du domaine public pour être accessible par le service de l'assainissement collectif. Une pompe de relevage au frais du pétitionnaire peut être envisagé si le raccordement gravitaire ne suffit pas.

Prescriptions du SDEER :

Le dossier ne précisant pas les besoins électriques, la réponse est conçue pour une habitation de taille moyenne (12 kVA).

La desserte du projet nécessitera la construction d'ouvrages du réseau public de distribution d'électricité (extension ou renforcement) sur le domaine public : Longueur (moyenne tension et basse tension cumulées) : 30 mètres.

Pour la réalisation des ouvrages correspondants, le pétitionnaire devra transmettre une demande au SDEER, à l'aide du formulaire ci-joint. Délais de réalisation prévisionnels : 6 mois.

Prescriptions de la Direction des Infrastructures – Agence Territoriale de St Jean d'Angély :

- Les espaces verts (arbres tiges, haies...), clôtures, et constructions (abris poubelles, boîtes aux lettres...) implantés sur la parcelle, de part et d'autre du débouché de la voie interne sur la route départementale n° 120 soient dimensionnés de manière à dégager des cônes de visibilité suffisants pour les véhicules sortant de la parcelle,
- Pour des raisons de sécurité routière, l'accès devant desservir le lot à bâtir devra être dans le prolongement de l'accès existant ou à défaut mutualiser l'accès,
- Le recul du portail soit au minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de manière à ce que les véhicules entrant ou sortant du lot, stationnement pas sur le domaine public routier départemental. L'ouverture du portail devra se faire vers la propriété privée sinon son recul sera augmenté de son déploiement,

- Le pétitionnaire prendra à sa charge les frais relatifs à la création de cet accès sur le domaine public routier départemental, tels qu'il sera prescrit dans l'autorisation de voirie,
- Le stationnement engendré par les usagers de ce lot à bâtir soit réparti sur la parcelle et non sur le domaine public routier départemental,
- Les raccordements aux réseaux de cette construction (AEP, EU, Enedis, Télécom...), situés sur le domaine public routier départemental, soient réalisés, autant que possible, dans des tranchées communes,
- **Un arrêté d'alignement et une autorisation de voirie (autorisation d'accès...) devront être demandés avant tous travaux entrepris en limite et sur le domaine public départemental (les imprimés de demande d'interventions sur le domaine public sont disponibles sur le site charente-maritime.fr),**
- **Une Déclaration de Travaux (DT) et une Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (DICT) devront être déposées si les travaux nécessitent la réalisation de tranchées, l'utilisation d'engins de levage, etc...**

Les renseignements sont disponibles sur le site reseaux-et-canalizations.gouv.fr.

Prescriptions d'ENEDIS :

Cette demande a été instruite sans disposer de la puissance de raccordement nécessitée par le projet. Compte tenu du type de projet, ENEDIS a basé sa réponse sur l'hypothèse d'une puissance de raccordement de 12 kVA monophasé.

Sur la base des hypothèses retenues par ENEDIS, le raccordement de ce projet au réseau public de distribution nécessite un branchement avec des travaux sur le réseau (extension).

Cette parcelle est surplombée par une ligne électrique aérienne ou traversée par un câble électrique souterrain, les constructions érigées sur ce terrain devront donc respecter les distances réglementaires de sécurité décrites dans l'arrêté technique du 17 mai 2001. Si ces constructions ne pouvaient se trouver à distance réglementaire des ouvrages, alors ceux-ci devront être mis en conformité. Dès l'acceptation de l'autorisation d'urbanisme, le pétitionnaire devra demander une étude à Enedis pour déterminer les solutions techniques et financières à mettre en œuvre.

➤ **PRESCRIPTIONS COMMUNALES PERMANENTES :**

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 ou tout autre nécessité d'occupation du domaine public.



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

NOTA : Le pétitionnaire est informé qu'il n'est conseillé de débiter les travaux qu'après l'expiration du délai de recours, soit 2 mois après l'affichage sur le terrain du présent arrêté.

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/>).

Un recours gracieux peut aussi être engagé auprès de l'auteur de la présente décision. Ce recours gracieux peut être engagé dans un délai d'un mois à compter du début du délai de recours contentieux susmentionné. Le silence gardé pendant plus de deux mois sur ce recours par l'autorité compétente vaut décision de rejet. Le délai de recours contentieux contre une décision mentionnée au premier alinéa n'est pas prorogé par l'exercice d'un recours gracieux. (article L. 600-12-2 du code de l'urbanisme).

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 :

- 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 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.