

Saint Jean d'Angély, le - 7 AVR. 2026

**ACTE :**  
Publié le : - 7 AVR. 2026  
Notifié le : - 7 AVR. 2026  
Transmis au Contrôle de Légalité  
le : - 7 AVR. 2026

**MARCINIAK INVEST**  
Monsieur Jérôme MARCINIAK  
9 rue de la Guadeloupe  
31810 VERNET

## PERMIS DE CONSTRUIRE

**N° PC 17347 26 00004**

*DÉLIVRÉ PAR LA MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE*

### Descriptif de la demande :

Dossier déposé le 11/02/2026

avis de dépôt publié le : 13/02/2026

Nature des travaux :

- ↳ Construction d'un ensemble résidentiel de 26 logements, composé de :
  - 12 villas groupées (3 en rdc et 9 en R+1)
  - d'un bâtiment collectif en R+1 comprenant 14 logements (8T2 et 6T3).

Sur un terrain situé : **rue Paul Daubigné - 17400 SAINT JEAN D'ANGÉLY**

Cadastré : AW158, AW160p

Surface de plancher créée : 1 841 m<sup>2</sup>

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 la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture, notamment les articles 3 et 4,

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 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 des zones UC, A, AUx,

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

Vu le nouveau plan de masse reçu en date du 4 mars 2026, qui annule et remplace le précédent,

Vu l'avis émis le 26 février 2026 par le Syndicat Départemental d'Électrification et d'Équipement Rural (SDEER),

Vu l'avis assorti de prescriptions émis le 26 février 2026 par les services techniques de la Ville de Saint Jean d'Angély,

Vu l'avis assorti de prescriptions émis le 27 février 2026 par ENEDIS,

Vu l'avis favorable assorti de prescriptions émis le 2 mars 2026 par le Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Charente-Maritime - service prévention,

Vu l'avis favorable assorti de prescriptions émis le 4 mars 2026 par CYCLAD,

Considérant que la consultation adressée le 20 février 2026 à la SAUR est resté sans réponse à ce jour, ce service est réputé avoir émis un avis favorable conformément à l'article R 423-59 du code de l'urbanisme,

Considérant le nouveau plan de masse reçu le 4 mars 2026, remplaçant le précédent,

## A R R Ê T E

### **ARTICLE 1<sup>er</sup> :**

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 :

L'implantation du projet est autorisée en zone UC du Plan Local d'Urbanisme. Aucune construction ne pourra être réalisée en zones A et AUx.

Les nouvelles voies se terminant en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les constructions devront être desservies par une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordées au réseau public d'adduction d'eau potable.

Les constructions devront évacuer leurs eaux usées par raccordement au réseau public d'assainissement.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits de la propriété) seront à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le flux restitué au milieu naturel ne doit pas être supérieur à celui généré avant aménagement.

Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres de toute construction devront être plantées et entretenues.

**Toutes les prescriptions formulées dans les avis joints au présent arrêté, émis par les services le SDEER, les Services Techniques de la Ville de Saint Jean d'Angély, ENEDIS, le SDIS et CYCLAD, devront être strictement respectées, à savoir :**

### **Prescriptions des Services Techniques de la Ville de Saint Jean d'Angély :**

Le pétitionnaire devra installer une défense incendie de son choix, adaptée à son programme immobilier. Les frais d'installation seront à sa charge.

**Prescriptions d'ENEDIS :**

La présente autorisation est délivrée sur la base d'une puissance de raccordement globale du projet au réseau public d'électricité fixée à 216 kVA triphasé, conformément à l'avis d'Enedis joint au présent arrêté.

Enedis informe que, sur la base des hypothèses retenues, le raccordement de ce projet au réseau public de distribution nécessitera un branchement avec des travaux sur le réseau (extension).

**Prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Charente-Maritime :**

Les mesures de sécurité définies dans l'arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation devront être respectées.

Une voie d'accès devra être réalisée pour les engins de secours.

De plus, dans le cadre du projet, il conviendra de s'assurer de disposer d'un volume d'eau qui devra être conforme à ce que prévoit le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) dans la grille de couverture pour le risque habitation (arrêté préfectoral n° 23-084 portant révision et approbation du RDDECI en date du 16 mai 2023 – <https://deci.sdis17.fr/>)

**PRESCRIPTIONS COMMUNALES PERMANENTES :**

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 .....



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 débiter 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** : 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/>).

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'arrêt 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 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.

**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.