

**ACTE :**

Publié le : 28 MAI 2026

Notifié le : 28 MAI 2026

Transmis au Contrôle de Légalité

le : 28 MAI 2026

LMA CDG  
Monsieur Frédéric COUSTERE  
86 route de Nancras  
La Paillerie  
17600 SABLONCEAUX

## PERMIS DE CONSTRUIRE

**N° PC 17347 26 00006**

*DÉLIVRÉ PAR LA MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE*

Descriptif de la demande :

Dossier déposé le 23/03/2026

avis de dépôt publié le : 27/03/2026

Nature des travaux :

↳ Le projet consiste en la réalisation d'un ensemble de 16 logements locatifs sociaux

Sur un terrain situé : **rue Victor Hugo - - 17400 SAINT JEAN D'ANGÉLY**

Cadastré : AV157

Surface de plancher créée : 1204.10 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 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 de la zone Uc,

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

Vu l'avis assorti de prescriptions d'observations émis le 03/04/2026 par ENEDIS,

Vu l'avis assorti de prescriptions émis le 10/04/2026 par CYCLAD,

Vu l'avis assorti de prescriptions d'observations émis le 16/04/2026 par le Syndicat Départemental d'Électrification et d'Équipement Rural (SDEER),

Vu l'avis favorable assorti de prescriptions émis le 16/04/2026 par la commission d'Arrondissement de Saint Jean d'Angély contre les risques d'incendie et de panique dans les Etablissements Recevant du Public.

Vu l'avis assorti de prescriptions d'observations émis le 20/04/2026 par la SAUR,

Vu l'avis assorti de prescriptions d'observations émis le 24/04/2026 par les services techniques de la Ville de Saint Jean d'Angély,

## ARRÊTE

**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.

Les eaux pluviales de la construction seront recueillies sur la parcelle.

La construction sera implantée en stricte limite séparative, sans débord d'ouvrage (toiture et fondations) sur le fond voisin.

Si les bâtiments ne sont pas jointifs, ils devront être implantés à une distance de 3 m au moins les uns des autres.

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.

Les portails et portillons seront en bois peint, d'aspect bois, en métal peint ou en PVC.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,50 mètres sur les voies, emprises publiques et en limites séparatives.

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, conformément à l'article 16 des dispositions générales du présent règlement.

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

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

Longueur hors-tout : 10,4 m                      Poids à vide : 15 tonnes  
Largeur hors-tout : 2,5 m                        PTAC : 26 tonnes  
Hauteur hors-tout : 3,9 m                        Rayon de braquage : 10,6 m

Pour toutes les opérations ou constructions desservies par une voie en impasse ne comportant pas en son extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des engins d'enlèvement des ordures ménagères, un espace destiné à la présentation des déchets en attente de collecte doit être aménagé en limite de l'emprise publique.

**Prescriptions de la commission d'Arrondissement de Saint Jean d'Angély contre les risques d'incendie et de panique dans les Etablissements Recevant du Public :**

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

Il convient de s'assurer de disposer d'un volume d'eau qui sont 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 de la SAUR :**

**Eau potable :**

Le réseau d'eau potable passe au droit du projet.

Le raccordement au réseau d'eau potable est favorable au frais du pétitionnaire. 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.

**Assainissement :**

Le réseau d'assainissement passe au droit du projet.

Le raccordement au réseau d'assainissement est favorable au frais du pétitionnaire. 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 envisagée si le raccordement gravitaire ne suffit pas.

Pour toute demande de branchement ou raccordement merci de remplir le dossier de branchement neuf avec les pièces obligatoires.

**Prescriptions du Service Technique de la Ville :**

Favorable au projet immobilier.

**Défense incendie**

Il existe une défense incendie assurée par le poteau P17347.0117, d'un débit de 73 m<sup>3</sup>/h, situé à moins de 50 mètres du bloc le plus éloigné, ainsi que par le poteau P17347.0143, d'un débit de 66 m<sup>3</sup>/h ; situé à moins de 100 mètres du bloc le plus éloigné.

Suivant le règlement départemental, cette défense incendie couvre un risque pour les habitations de type 2<sup>ème</sup> famille- pavillonnaire, ce qui est cohérent avec le projet présenté.

**ARTICLE 2** : Ledit permis est assorti des prescriptions suivantes :

**Toutes les prescriptions émises par la SAUR, le Syndicat Départemental d'Electrification et d'Equipement Rural (SDEER), ENEDIS , CYCLAD, les Services Techniques de la Ville et la commission d'Arrondissement de Saint Jean d'Angély contre les risques d'incendie et de panique dans les Etablissements Recevant du Public dans leur rapport joint devront être strictement respectées.**

**Prescriptions d'ENEDIS :**

L'autorisation d'urbanisme concernant un immeuble, nous avons basé notre réponse sur l'hypothèse d'une puissance de raccordement globale du projet de 102 kVA triphasé.

Nous vous informons que, sur la base des hypothèses retenues pour notre analyse, le raccordement de ce projet au réseau public de distribution nécessite un branchement avec des travaux sur le réseau (extension), à la charge du pétitionnaire.

**Prescriptions de CYCLAD :**

Favorable au projet.

Pour les nouvelles constructions, les voies devant recevoir le passage des véhicules de collecte devront présenter les caractéristiques suivantes : - - -

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des bacs (cf. doc joint).

Dans une voie en sens unique, en raison du mode de préemption des bacs, les trottoirs et les emplacements de présentation des bacs devront être disposés dans le sens de circulation sur le côté droit.

Les dimensions, formes, et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages et aux véhicules d'enlèvement des déchets urbains : - -

La largeur des voies doit rendre possible le passage des véhicules de collecte vis-à-vis des véhicules en stationnement et faciliter la collecte des déchets. La largeur sera au minimum de 3,5 mètres (en sens unique) et 5,50 m dans le cas d'une voie à double sens.

La structure de la chaussée doit être adaptée au passage d'un véhicule poids lourds dont le Poids Total Autorisé en Charge (PTAC) est de 26 tonnes.

Les pentes doivent être inférieures à 12% dans les tronçons où les camions bennes ne doivent pas s'arrêter et inférieures à 10% lorsqu'ils sont susceptibles de s'arrêter.

Le rayon de courbure moyen des voies ne doit pas être inférieur à 10,5 mètres. - Le long des voies de circulation, les arbres et les haies appartenant aux riverains doivent être correctement élagués par ces derniers, de manière à permettre le passage du véhicule de collecte et ainsi ne pas excéder l'alignement du domaine à une hauteur minimale de 4 mètres.

Sur les voies privées, l'entrée ne doit pas être fermée par un obstacle (portails, barrières, bornes...). - La circulation et l'enlèvement des déchets ménagers sur les voies privées est assujettie à la signature préalable d'une autorisation entre le Syndicat Mixte Cyclad et les riverains, syndics ou copropriétaires. Elle est formalisée sous la forme d'une convention dégageant ainsi la responsabilité du Syndicat,

Dans les voiries en impasse, des aires de retournement doivent être aménagées à l'extrémité des voies. Les dimensions de ces aires doivent être compatibles avec les caractéristiques des véhicules de collecte suivantes (cf. document joint) :

### **Réseau pluvial**

Le projet soumis correspond à une infiltration totale des eaux pluviales, sans rejet ni surverse de secours, compatible avec le schéma directeur d'assainissement de la Commune.

### **Numérotage de voirie**

Le numéro 7d rue Victor Hugo 17400 Saint Jean d'Angély est attribué à l'intégralité du projet de construction, sur la parcelle cadastrée section AVI n°157.

La résidence devra posséder un dispositif de boîte aux lettres collectives à l'entrée principale et afficher l'identification postale (Bât A, B, C... logement 1,2,3...)

### **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 ....



Pour la Maire,  
L'adjoint délégué  
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 :** 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/>).

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 :

- 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.