

Saint Jean d'Angély, le 24 JAN. 2025

**ACTE :**

**Publié le :** 24 JAN. 2025

**Notifié le :** 24 JAN. 2025

**Transmis au Contrôle de Légalité**

**le :** 24 JAN. 2025

**COMMUNE DE SAINT JEAN D'ANGELY**

**Madame Françoise MESNARD**

**1 place de l'Hôtel de ville**

**17400 SAINT JEAN D'ANGÉLY**

## **PERMIS D'AMENAGER**

**N° PA 17347 24 Z0001**

*DÉLIVRÉ PAR LA MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE*

Descriptif de la demande :

Dossier déposé le 08/11/2024

avis de dépôt publié le : 13/11/2024

Nature des travaux :

↳ Aménagement d'un lotissement de 24 lots à usage d'habitation

Sur un terrain situé : **rue Maurice Ravel / rue Emile Combes - 17400 SAINT JEAN D'ANGÉLY**

Cadastré : AV164p

Destination : lotissement

### **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 ses articles L.421-1 et suivants, L.442-1 et suivants, R.421-18 et suivants, R.441-1 et suivants, R.442-1 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 et notamment le règlement des zones UC, AU, AUx,

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

Vu l'avis assorti de prescriptions émis le 22 novembre 2024 par le Syndicat Départemental d'Électrification et d'Équipement Rural (SDEER),

Vu l'avis favorable assorti de prescriptions émis le 26 novembre 2024 par le Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Charente-Maritime - service prévention,

Vu l'avis émis le 3 décembre 2024 par le Conseil Départemental - Direction des Infrastructures - Agence territoriale de Saint Jean d'Angély,

Vu l'avis assorti de prescriptions émis le 3 décembre 2024 par le Syndicat Mixte Cyclad,

Vu l'avis assorti de prescriptions émis le 4 décembre 2024 par les Services Techniques de la Ville de Saint Jean d'Angély,

Vu l'avis assorti de prescriptions émis le 30 décembre 2024 par la SAUR,

Considérant que le courrier de consultation adressé le 20 novembre 2024 à ENEDIS 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 que le courrier de consultation adressé le 22 novembre 2024 à Vals de Saintonge Communauté 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 que le courrier de consultation adressé le 29 novembre 2024 à la DDTM – Gestion des impacts sur l'eau 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,

## ARRÊTE

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

Le permis d'aménager 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 :

Dénomination de l'opération : « Lotissement Les Moulins ».

Le lotissement à aménager est projeté sur la partie Nord-Est de la parcelle AV164, sa superficie sera de 17.457m<sup>2</sup>.

L'opération sera réalisée avec travaux de finition différés.

L'accès au lotissement se fera par la rue Maurice Ravel/Emile Combes.

Le nombre maximum de lots à bâtir autorisé est de 24 destinés à de l'habitation.

La division en lots et l'édification des constructions devront se conformer aux règles définies par les pièces jointes au présent arrêté.

La surface de plancher maximale constructible sur l'ensemble du lotissement est de 4.620 m<sup>2</sup>, répartie entre les lots selon le tableau inséré dans le règlement du lotissement.

La parcelle AV164 est située en zones UC, AU et AUx du Plan Local d'Urbanisme, aucune construction ne sera autorisée en zone AUx.

Conformément à l'article R. 442-18 a) du code de l'urbanisme, les permis de construire ne pourront être accordés qu'à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement, constaté conformément aux articles R. 462-1 à R. 462-10.

Le lotisseur fournira aux attributaires des lots un certificat indiquant la surface de plancher constructible sur chaque lot. Cette attestation devra être jointe à toute demande de permis de construire.

Les futures constructions devront respecter les dispositions d'urbanisme en vigueur et se conformer à toutes celles contenues dans les documents annexés au présent arrêté, notamment au règlement du lotissement.

La haie située le long de l'avenue George Brossard est protégée au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, celle-ci sera préservée et entretenue.

Les espaces libres à l'avant des constructions de même que les espaces communs seront aménagés en espaces verts et plantés.

**Le lotissement devra comporter une aire de jeux et des espaces verts communs. Ces surfaces seront au moins égales à 10 % de la surface totale du terrain aménagé.**

Toutes les prescriptions émises par les services consultés annexés au présent arrêté, devront être strictement respectées.

#### **PRESCRIPTIONS DU SDEER :**

La desserte du présent projet par le réseau public d'électricité sera réalisée sous la maîtrise d'ouvrage du SDEER.

Pour ce projet, le SDEER est susceptible de prendre en charge le réseau HTA, le poste de transformation et le réseau BT (en totalité : y compris les branchements jusqu'aux coffrets individuels en limite des lots), en tranchées remises par la Collectivité à l'extérieur et à l'intérieur du terrain d'assiette de l'opération.

Pour ceci, la Collectivité doit prévoir le financement des travaux suivants à l'extérieur et à l'intérieur du terrain d'assiette de l'opération :

- l'ouverture et le comblement des tranchées ;
- la fourniture et la pose de fourreaux de 110 mm de diamètre pour les réseaux basse tension (BT) ;
- la fourniture et la pose de fourreaux de 160 mm de diamètre pour les réseaux moyenne tension (HTA) ;
- la fourniture et la pose de grillage avertisseur.

Il est nécessaire de contacter le SDEER au préalable, notamment pour la définition du projet (dimensionnement et plan des réseaux) et les spécifications techniques des tranchées.

#### **PRESCRIPTIONS DU SERVICE DEPARTEMENTAL D'INCENDIE ET DE SECOURS DE LA CHARENTE-MARITIME – Service Prévention :**

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

Dans le cadre de ce projet, il conviendra de s'assurer de disposer d'un volume d'eau qui sera 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.geoplateforme17.fr/>).

#### **PRESCRIPTIONS DES SERVICES TECHNIQUES DE LA VILLE DE ST JEAN D'ANGELY :**

Gestion des eaux pluviales :

Le projet respecte les prescriptions de la zone AU du Schéma Directeur d'Assainissement (SDA) des eaux pluviales, en imposant l'infiltration à la parcelle ou par l'intermédiaire de noue (art3) et la construction d'un bassin en partie Sud-Ouest.

La création d'une 5<sup>ème</sup> branche sur le rond-point existant n'est pas problématique en milieu urbain, à faible vitesse, néanmoins il faudra être vigilant pour respecter le rayon de giration des poids lourds.



**PRESCRIPTIONS DU SYNDICAT MIXTE CYCLAD :**

L'espace réservé à la collecte des déchets ménagers et des emballages recyclables devra avoir les dimensions suivantes : 10mx3m afin de pouvoir positionner le cas échéant des bornes gros volume si l'option bornes enterrées n'était pas retenue.

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 **(matérialiser ces emplacements)**.
- 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.
- 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.**

**Le projet, en l'état, est autorisé, sous réserve de la bonne conformité des emplacements des colonnes enterrées pour les ordures ménagères et les emballages. Prévoir également l'installation de colonnes enterrées pour le verre et le papiers / petits cartons ou bien la réservation d'un emplacement pour la pose de deux colonnes aériennes.**

**PRESCRIPTIONS DE LA SAUR :**

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.

- 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, posé dans les parties communes d'accès facile pour nos agents.

Une demande d'abonnement sous forme de « facture contrat » sera souscrite auprès du service clientèle SAUR.

En ce qui concerne la protection incendie le demandeur devra se rapprocher du service compétent.

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.

Le raccordement du projet par gravité ne sera autorisé que :

- Si le niveau de la plate-forme de la maison aura une altitude supérieure ou égale à celui de la voie publique. A défaut, le demandeur devra installer une station de relevage privative équipée d'un clapet anti-retour.
- Séparation des eaux pluviales et des eaux usées.
- Mise en place d'un tuyau d'évent qui devra être positionné sur le point le plus haut pour chaque logement.

#### **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 .....



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

*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.*



**NOTA** : L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que son projet relevant d'une procédure au titre de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, indépendante de celle liée à l'autorisation de construire, aucun aménagement de terrain ne pourra être engagé tant qu'il n'aura pas obtenu toutes les autorisations nécessaires.

**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** : 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** : 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.

#### 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 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.