

Saint Jean d'Angély, le 28 FEV. 2025

ACTE :

Publié le : 28 FEV. 2025

Notifié le : 28 FEV. 2025

Transmis au Contrôle de Légalité

le : 28 FEV. 2025

Monsieur Patrick BRISSET
30 avenue Pasteur
2310 L-2310 LUXEMBOURG

NON-OPPOSITION A UNE DÉCLARATION PRÉALABLE N° DP 17347 24 Z0199

PRONONCÉE PAR LA MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Descriptif de la demande :

Dossier déposé le 22/11/2024 complété le 22/01/2025 Avis de dépôt publié le 26/11/2024

Objet des travaux :

↳ Rénovation et aménagement de deux habitations

Adresse de l'immeuble : **9 rue de Verdun – 17400 SAINT JEAN D'ANGÉLY**

Terrain cadastré : AE457

Destination : Location

La Maire :

Vu la loi du 31 décembre 1913 relative à la protection des monuments historiques,

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° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine (LCAP),

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 l'arrêté municipal du 28 décembre 2011 approuvant la révision de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP),

Vu l'arrêté préfectoral n° 13-3159 du 26 décembre 2013 portant création et délimitation d'un secteur sauvegardé sur la commune de Saint Jean d'Angély,

Vu le code de l'urbanisme, notamment les articles L.313-1, L.421-1 et suivants, R.313-1, R.313-17, R.421-1 et suivants, R.423-51,

Vu le code du patrimoine, notamment les articles L.631-1 à L.631-5, L.632-1 à L.632-3,

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 de la zone UA,

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

Vu les pièces complémentaires déposées le 22 janvier 2025 par le demandeur,

Vu l'accord assorti de prescriptions émis le 17 février 2025 par l'Architecte des Bâtiments de France,

Considérant que le projet porte sur un immeuble situé dans le périmètre du site patrimonial remarquable,

Considérant que le projet, en l'état, n'est pas conforme aux règles applicables dans le site patrimonial remarquable ou porte atteinte à sa conservation ou à sa mise en valeur, mais qu'il peut y être remédié sous réserve de respecter les prescriptions émises par l'Architecte des Bâtiments de France,

ARRÊTE

ARTICLE UNIQUE : il n'est pas fait opposition à la déclaration préalable susvisée **sous réserve de respecter les prescriptions édictées ci-après :**

➤ **PRESCRIPTIONS DE L'ARCHITECTE DES BÂTIMENTS DE FRANCE :**

Afin de préserver les qualités patrimoniales du bâtiment, constitutif du site patrimonial remarquable (SPR), il conviendra de respecter les dispositions du règlement du SPR, selon le chapitre 6.

La pente de la toiture sera comprise entre 28 et 30 pour cent (soit 16°).

La couverture sera constituée de tuiles en terre cuite creuses (tige de botte) ou à emboîtement obligatoirement de type canal S.

Elles seront à dominante rouge à 4 tons mélangés (sauf vieillis, brunis) brouillés, posées sans ordre.

Une attention toute particulière sera portée à l'égout, au faîtage et aux rives.

L'égout de toiture sera réalisé avec un débord des tuiles de 10 à 16 cm par rapport au nu extérieur du mur.

Les scellements de tuiles seront réalisés au mortier de chaux naturelle blanche et sable coloré (faîtage, égouts, rives) avec une attention portée à leur épaisseur. Il n'y aura pas de débordements de toit sur les murs pignons et les rives seront finies à la Saintongeaise (par un courant en tuile Canal dites tige-de-botte).

La gouttière de forme demi-ronde et les descentes éventuelles seront réalisées en zinc.

Les maçonneries en pierre de taille appareillées doivent être conservées, nettoyées, restaurées ou restituées. Les parties en pierre destinées à être vues, murs, harpes, moulures, bandeaux, sculptures, doivent rester apparentes et n'être ni peintes, ni enduites.

Le nettoyage des façades de pierre de taille doit être réalisé en recourant à des techniques douces (brossage, micro-gommage) sans rechercher un aspect neuf homogène. L'emploi de disque abrasif, marteau pneumatique, sablage, ... est interdit.

Le ravalement ne doit pas dénaturer la modénature de la façade (conservation à l'identique des profils et des sculptures éventuels).

Dans le cadre des réparations ou remplacements, les pierres utilisées devront être de même type, nature et coloration que celles du parement concerné. Le placage est autorisé en parement à condition de ne pas être d'une épaisseur inférieure à 12 cm.

Les joints seront repris si nécessaires ; leur épaisseur ne sera pas élargie.

Les fenêtres seront en bois à peindre et posées en feuillures ou entre 15 et 20 cm en retrait de la façade dans les autres cas, sans tapées extérieures au droit des tableaux. La pose en rénovation est interdite. Les fenêtres comporteront des carreaux plus hauts que larges. Les petits bois seront assemblés ou rapportés sur les deux faces du vitrage. Les pièces d'appuis et les jets d'eau seront de forme courbe. Les vitrages seront clairs, non teintés et non réfléchissants.

➤ **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 toute 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/>). 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 :

- 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.