



OPPOSITION
A UNE DECLARATION PREALABLE
DÉLIVRÉE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DESCRIPTION DE LA DEMANDE	référence dossier
Dossier déposé le 05/12/2025	N° DP 16366 25 00058
<p>Par : SCEA de la Champagne représentée par Monsieur SEGUINOT Philippe</p> <p>Demeurant à : 1 chemin de la verdrie La Nérolle 16130 SEGONZAC</p> <p>Pour : Ravalement façade, réfection toiture, retrait de 4 cheminées, suppression frise de toit et réfection mur en moellons</p> <p>Sur un terrain sis à : LA NEROLLE SEGONZAC Cadastré : C786</p>	<p>Destination : habitation</p>

Le Maire :

Vu la déclaration préalable susvisée ;
Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L421-21 à L426-1, et R420-1 et suivants ;
Vu le plan local d'urbanisme intercommunal approuvé le 25 avril 2024, et notamment le règlement de la zone U et les dispositions générales relatives aux immeubles remarquables ;

Considérant que le bâtiment objet de la présente demande de travaux est repéré comme « immeuble remarquable » dans les documents graphiques du PLUi de Grand Cognac ;

Considérant que les dispositions générales du PLUi relatives aux « immeubles remarquables » disposent que les immeubles remarquables identifiés sur les documents graphiques, en vertu de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme sont protégés et doivent faire l'objet d'une conservation ou d'une restauration de haute qualité. Les restaurations ou réhabilitations des immeubles remarquables devront respecter les spécificités architecturales d'origine (volumes, ordonnancement, rythme des niveaux, dimensions des ouvertures, matériaux d'origine, couleurs...) ;

Considérant que les travaux projetés portent notamment sur la suppression de quatre cheminées, avec obturation des ouvertures par remise en place de tuiles, ainsi que sur la suppression de la frise de toit, remplacée par des épis en zinc aux extrémités du faîtage ;

*****ARRETE*****

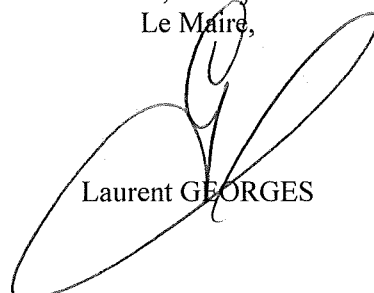
**LES PRESENTS TRAVAUX SONT REFUSES POUR LE PROJET ET LES SURFACES
DECRITS DANS LA DEMANDE SUSVISEE, POUR LES MOTIFS SUIVANTS :**

Ces interventions ont pour effet de supprimer des éléments constitutifs de l'architecture d'origine du bâtiment, à savoir les cheminées et la frise de toit, et elles ne respectent pas, de ce fait, les spécificités architecturales d'origine exigées pour les immeubles remarquables.

Il conviendrait, en conséquence, de procéder à la restauration à l'identique des éléments architecturaux d'origine du bâtiment, notamment des cheminées et de la frise de toit, dans le respect des caractéristiques et matériaux existants.

SEGONZAC, le 02 janvier 2026

Le Maire,



Laurent GEORGES

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans le cadre du contrôle de la légalité et dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales le :

Conditions dans lesquelles la présente autorisation devient exécutoire :

Vous pouvez commencer les travaux autorisés dès la date à laquelle cette autorisation vous a été notifiée, sauf dans le(s) cas particulier(s) suivant(s) :

- une autorisation relevant d'une autorité décentralisée n'est exécutoire qu'à compter de la date à laquelle elle a été transmise au préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale doit vous informer de la date à laquelle cette transmission a été effectuée.
- si votre projet est situé dans un site inscrit vous ne pouvez commencer les travaux qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie.
- si l'arrêté mentionne que votre projet fait l'objet d'une prescription d'archéologie préventive alors les travaux ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution des prescriptions d'archéologie préventive.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

- **COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE** : les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est exécutoire.

L'autorisation doit être affichée sur le terrain pendant toute la durée du chantier. L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire sur un panneau de plus de 80 centimètres de manière à être visible depuis la voie publique. Il doit indiquer le nom, la raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, et s'il y a lieu la superficie du terrain, la superficie de plancher autorisée ainsi que la hauteur de la construction par rapport au sol naturel. Il doit également indiquer l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté. L'affichage doit également mentionner qu'en cas de recours administratif ou de recours contentieux d'un tiers contre cette autorisation, le recours devra être notifié sous peine d'irrecevabilité à l'autorité qui a délivré l'autorisation, ainsi qu'à son bénéficiaire.

- **DUREE DE VALIDITE** : L'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de TROIS ans à compter de la notification de l'arrêté. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

L'autorisation peut être prorogée, c'est à dire que sa durée de validité peut être prolongée, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué.

Vous devez formuler votre demande de prorogation sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroger. Votre demande en double exemplaire doit être :

- soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal,
- soit déposée contre décharge à la mairie.

- **DROITS DES TIERS** : La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement ...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.

- **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.

- **DELAIS ET VOIES DE RECOURS** : Article R-600-12-2 - Le délai d'introduction d'un recours gracieux ou d'un recours hiérarchique à l'encontre d'une décision relative à une autorisation d'urbanisme est d'un mois. 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 ou d'un recours hiérarchique.

Article R.600-2 - Le délai de recours contentieux à l'encontre d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable ou d'un permis de construire, d'aménager ou de démolir court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain des pièces mentionnées à l'article R. 424-15.

L'auteur du recours est tenu, à peine d'irrecevabilité, de notifier copie de celui-ci à l'auteur de la décision et au titulaire de l'autorisation (article R. 600-1 du code de l'urbanisme).