



**PERMIS DE CONSTRUIRE**  
**VALANT PERMIS DE DEMOLIR**  
**DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

| DESCRIPTION DE LA DEMANDE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Référence dossier                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dossier déposé le 09/03/2026 - Complété le 26/ 06/2026                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | N° PC 16366 26 00001                                                                                                                                                                                                                                   |
| <p><b>Par :</b> CDC Habitat Social<br/>représentée par LATESTÉ Laetitia</p> <p><b>Demeurant à :</b> 3 Rue Jean Claudeville<br/>33520 BRUGES</p> <p><b>Pour :</b> Restructuration/ réhabilitation et extension<br/>de l'EHPAD Raby Barboteau comportant<br/>des démolitions</p> <p><b>Sur un terrain sis à :</b> Chez Mathe,<br/>16130 SEGONZAC</p> <p><b>Cadastré :</b> E204, E205, E206, E207, E208, E209,<br/>E210, E211</p> | <p>Surface plancher existante : 4324m<sup>2</sup></p> <p>Surface plancher créée : 3737m<sup>2</sup></p> <p>Surface plancher supprimée : 898m<sup>2</sup></p> <p><b>Destination : Etablissements<br/>d'enseignement, de santé, d'action sociale</b></p> |

**Le Maire :**

Vu la demande de Permis de construire susvisée,

Vu les pièces complémentaires déposées sur le GNAU en date du 26 Juin 2026,

Vu le Code du Patrimoine, et notamment son livre V titre II relatif à l'archéologie préventive,

Vu la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée par la loi n°2003-707 du 1er août 2003 relative à l'archéologie préventive,

Vu le décret N°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive,

Vu l'arrêté préfectoral de la région Nouvelle-Aquitaine n° 75-2018-0979 en date du 08/10/2018 portant prescription d'un diagnostic d'archéologie préventive

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment ses articles relatifs à l'accessibilité aux personnes handicapées et à la protection contre les risques d'incendie et de panique dans les immeubles recevant du public,

Vu le Code de l'Environnement et notamment l'article R 214-1,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L421-21 à L426-1, L431-1 et suivants et R420-1 et suivants,

Vu l'article L.451-1 relatif aux projets de constructions soumis à permis de démolir,

Vu l'article R 111-2 relatif à la salubrité (et ou la sécurité) publique,

Vu le plan local d'urbanisme intercommunal approuvé le 25 avril 2024, modifié le 10 décembre 2025, et notamment le règlement des zones Ue et AUe,

Vu l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « équipement » approuvé le 25 avril 2024, modifié le 10 décembre 2025,

Vu l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « trame verte et bleue, frange, paysage et nature en ville », approuvé le 25 avril 2024, modifié le 10 décembre 2025,

Vu l'avis Favorable avec prescriptions de l'A.D.A. en date du 27 mars 2026,

Vu l'avis Favorable avec prescriptions de l'Agence Régionale de Santé en date du 31 mars 2026,

Vu l'avis de la Direction Départementale des Territoires service Eau-Environnement en date du 03 avril 2026,

Vu l'avis Favorable de la SAUR en date du 16 avril 2026,

Vu l'avis de la Direction Régionale des Affaires Culturelles en date du 17 avril 2026,

Vu l'avis de la Direction Régionale des Affaires Culturelles en date du 20 avril 2026 portant prescription de diagnostic archéologique préventive,

Vu l'avis Favorable assorti d'une ou plusieurs prescriptions de la Direction Départementale des Territoires service Accessibilité en date du 22 avril 2026,

Vu l'avis Favorable de ENEDIS en date du 27 avril 2026

Vu l'avis Favorable avec prescriptions du S.D.E.G. en date du 27 avril 2026,

Vu le procès-verbal de la sous-commission départementale de sécurité en date du 25 juin 2026,

Vu l'avis du Grand-Cognac service eau et assainissement en date du 3 juillet 2026,

Vu l'avis réputé Favorable de la D.R.E.A.L.,

Vu l'avis Favorable tacite du D.D.C.S.P.P. Service Alimentation,

Vu les demandes d'avis en date du 25/03/2026 à la DREAL et la DDCSPP,

Considérant l'article R.425-31 du Code de l'Urbanisme,

Considérant l'article L.425-14 du Code de l'Urbanisme,

\*\*\*\*\*ARRETE\*\*\*\*\*

**LES PRESENTS TRAVAUX SONT ACCEPTEES POUR LE PROJET ET LES SURFACES  
DECRITS DANS LA DEMANDE SUSVISEE, SOUS LES RESERVES SUIVANTES :**

\*\*\*\*\*

**Les travaux de démolition préalables à la mise en œuvre du projet de construction sont autorisés.**

**DIAGNOSTIC ARCHEOLOGIQUE :**

**En application de l'article R.425-31 du code de l'urbanisme, le permis ne peut être mis en œuvre avant que les prescriptions d'archéologie préventive ne soient complètement exécutées.**

**LOI SUR L'EAU :**

**Conformément à l'article L.425-14 du code de l'urbanisme, le permis de construire ne peut être mis en œuvre :**

**- Avant la délivrance de l'autorisation environnementale mentionnée à l'article L.181-1 du code de l'environnement, sauf décision spéciale prévue à l'article L.181-30 du même code,**

**- Avant la décision d'acceptation pour les IOTA soumis à déclaration en application du II de l'article L.214-3 du même code.**

**ACCES ROUTE DEPARTEMENTALE :**

Tous travaux en limite du domaine public (création ou modification d'accès, raccordement aux réseaux secs et humides, construction de clôture, de portail...) doivent faire l'objet d'une demande de permission de voirie auprès des services du département qui renseigne le pétitionnaire sur les prescriptions techniques à respecter pour la réalisation des travaux.

**ASSAINISSEMENT NON-COLLECTIF :**

Le SPANC émet un avis favorable sous réserves au projet de raccordement des eaux usées et demandons les éléments complémentaires suivants :

- Transmission d'une note de dimensionnement consolidée corrigeant les incohérences relevées dans les hypothèses, ratios et calculs présentés, avec justification des valeurs retenues pour l'ensemble des activités projetées.
- Transmission du dimensionnement du séparateur à graisses associé à la cuisine, comprenant son volume utile et son débit admissible
- Justification de la compatibilité des charges hydrauliques et organiques futures avec la capacité nominale de la station d'épuration existante de 180 EH.
- Transmission des éléments techniques permettant de justifier la capacité de traitement de la filière existante (surfaces filtrantes, notice de dimensionnement ou tout document équivalent).
- Justification de la capacité d'infiltration de la zone de rejet végétalisée existante au regard du débit futur estimé à 24,4 m³/j, par la fourniture d'une étude hydrogéologique.

→ **L'avis définitif du SPANC sera rendu après réception et validation de l'ensemble des éléments complémentaires demandés.**

Lors des travaux, si vous constatez que la nature du sol n'est pas en adéquation avec la filière ci-dessus ou si vous souhaitez modifier votre projet, recontactez impérativement le service afin de déposer une nouvelle demande d'assainissement.

**Le dispositif devra être réalisé conformément à la réglementation, à l'agrément ministériel et au guide d'utilisation de l'installation ;**

**La filière de traitement devra être implantée à 35m d'un puits destiné à l'alimentation en eau potable ;**

**Elle sera située hors des zones destinées à la circulation et au stationnement de tout véhicule, hors cultures, plantations et zones de stockage de charges lourdes (en dehors des aménagements spécifiques) ;**

**Les ventilations sur la canalisation de chute des eaux usées (WC) et la canalisation d'extraction des gaz de la fosse toutes eaux devront être prolongées au-dessus de la toiture ;**

**Les regards ou les tampons de visites resteront accessibles et visibles ;**

**Les eaux pluviales ne seront en aucun cas dirigées dans la filière d'assainissement.**

Cette attestation donnera lieu au paiement d'une redevance forfaitaire de 165€ TTC, correspondant aux frais de conception et d'implantation de la filière d'assainissement. Cette somme sera recouvrée par la Trésorerie de Cognac.

**Le propriétaire ou l'entrepreneur préviendra la Direction de l'eau et de l'assainissement de Grand Cognac 48 heures avant le commencement des travaux afin de procéder au contrôle du fond de fouille, mais aussi avant remblayage du dispositif de traitement afin d'en vérifier la bonne exécution. En l'absence de cette formalité, il ne pourra pas être délivré de certificat de conformité du projet.**

**ELECTRICITE :**

Une extension du réseau électrique basse tension sera nécessaire pour l'alimentation du projet. Une parcelle de 6m x 6m devra être mise à disposition du SDEG16 pour la pose d'un poste de transformation. Un devis définitif pourra être édité sur demande.

**ACCESSIBILITE :**

Le projet devra respecter les réserves émises par la Sous-Commission Départementale d'Accessibilité, annexées au présent arrêté et notamment :

- Les portes vitrées seront repérées à l'aide d'éléments visuels contrastés.
- Le sanitaire comportera un dispositif permettant de refermer la porte derrière soi une fois entré.
- Les chambres seront conformes aux dispositions de l'article 17 de l'arrêté du 20/04/2017.
- Les douches disposeront d'une assise et d'un espace d'usage latéral permettant le transfert.

**SECURITE :**

Le projet devra respecter les prescriptions émises par la Sous-Commission Départementale de Sécurité, annexées au présent arrêté.

**SANTE/ ENVIRONNEMENT :**

Le projet devra respecter les préconisations émises par la Direction Santé Environnement et politique Une Seule Santé annexées au présent arrêté concernant le périmètre de protection, la lutte antivectorielle, réseaux intérieurs et légionelles, ambroisie.

**STATIONNEMENT :**

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement, **soit 21 arbres** pour 85 places de stationnement. Si impossibilité technique, les arbres pourront être plantés ailleurs sur l'emprise foncière du projet, en périphérie de la zone de stationnement.

Pour les plantations nouvelles, le choix des essences doit se limiter à la liste d'essences végétales détaillée dans l'OAP thématique « trame verte et bleue, frange, paysage et nature en ville » annexée au présent arrêté, laquelle favorise les essences locales et/ou les essences adaptées au changement climatique.

Segonzac, le 17 juillet 2026  
Le Maire,  
  
Laurent GEORGES

*Le projet de construction est soumis à taxes d'urbanisme. Une déclaration devra être effectuée auprès des services fiscaux pour le calcul des impositions ; la déclaration est à effectuer sur l'espace sécurisé depuis le site [impots.gouv.fr](https://impots.gouv.fr).*

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).

