

Demande déposée le 05/06/2026 et complétée le 03/07/2026

N° PC 017 441 26 00015

Par : Monsieur MIANI Théo

Demeurant à : 12 CHEMIN DU VERGER  
17200 ST SULPICE DE ROYAN

Sur un terrain sis à : 1 Impasse du Clos de la Forge  
17460 TESSON  
441 B 1147

Surface de plancher créée et  
autorisée par le présent arrêté :

75,45  
m<sup>2</sup>

Destination :

Construction d'une maison  
individuelle de plain pied

Le Maire de TESSON,

Vu la demande de permis de construire susvisée,  
Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants,  
Vu le Plan Local d'Urbanisme de TESSON, approuvé le 19-12-2005, modifié les 15-05-2006, 25-09-2007, 03-05-2011, 08-06-2017, 15-12-2021 et 02-09-2024.  
Vu le règlement y afférent, notamment celui de la zone Ub,  
Vu le Permis d'Aménager n° 017 44123S0004 délivré le 27/02/2024 et sa déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux, réceptionnée en mairie le 27/06/2025,  
Vu le transfert du Permis d'Aménager n° 1 délivré le 05/12/2024 à Monsieur Olivier LOPES  
Vu le transfert du Permis d'Aménager n°2 délivré le 07/04/2025 à la SAS LOPES,  
Vu les plans joints à ladite demande,  
Vu les pièces complémentaires reçues en mairie et au service instructeur en date du 03/07/2026,

**Considérant** que le projet, situé dans le périmètre des abords du monument historique, l'église, servitude d'utilité publique AC1, a été déclaré visible de ce dernier par l'Architecte des Bâtiments de France, et qu'en conséquence son avis constitue un avis conforme, selon l'article R 425-1 du code de l'urbanisme.

**Vu** l'avis favorable assorti de prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France, en date du 15/07/2026, dont copie jointe au dossier.

### ARRETE

#### Article 1 :

Le présent Permis de Construire est ACCORDE sous réserve du respect des conditions particulières mentionnées à l'article 2 et suivants.

#### Article 2 :

Les prescriptions énoncées ci-dessous et imposées par l'Architecte des Bâtiments de France, devront être respectées :

- **VOLUMÉTRIE ET COMPOSITION**

Les toitures à pente comprise entre 28 et 35 % ( $\approx 16^\circ$ ).

Emprise simple, rectangulaire, en T ou en L.

Composition inspirée des typologies locales.

Alignement obligatoire des linteaux sur une même façade.

**Limitation à deux formats de fenêtres par façade (La façade Nord Est qui propose 3 formats devra être modifiée en ce sens)**

- **COUVERTURES**

Les toitures à pente comprennent entre 28 et 35 % ( $\approx 16^\circ$ ).

Tuiles creuses en terre cuite, teintes rouges mêlées (3 à 4 tonnes), de type « tige de botte »

Tuiles de terre cuite de type « Canal S » ou Canalavérou sont acceptables.

Tuiles de type 'romane canal', grand moule à fond plat sont refusées.

Tuiles béton, composites, de teinte noire, brunie ou paille interdites.

Égout maçonné avec débord de 10 à 16 cm par rapport au nu extérieur du mur.

Aucun débord de toit sur pignon.

Gouttières et descentes en zinc.

- **FAÇADES**

Enduit clair, finition lissée ou grattée fin, sans motif particulier.

Alignement obligatoire des linteaux sur une même façade.

- **MENUISERIES**

**Baies (fenêtres) plus hautes que larges, dans les proportions traditionnelles.**

Pose des menuiseries en retrait de 15 à 20 cm du nu extérieur de la façade.

**Volets battants en bois peint, à lames verticales à toutes les fenêtres (à minima en façade principale).**

- **COULEURS**

Menuiseries pleines (portes, volets, portes de garage) peintes dans les teintes régionales : gris clair, beige, gris-vert, gris-bleu.

Menuiseries de fenêtres en teinte clair.

- **AMÉNAGEMENT PAYSAGER**

Clôtures sur rue adaptées au contexte : haie ou muret enduit.

Clôtures mitoyennes en grillage souple à maille losangée ou rectangulaire, doublé d'une haie locale (panneaux rigides soudés interdits).

Surfaces imperméables limitées aux stationnements devant garage. Autres surfaces perméables : stabilisé calcaire, gravillon beige, pavé, herbe, plantations.

Arbres abattus remplacés par des sujets de haute tige d'essences locales.

Les murs maçonnés seront enduits en totalité de couleur pierre ou sable du pays. La finition sera talochée fin.

Le seuil de la construction ne pourra pas être inférieur au niveau de sol fini du coffret électrique de la parcelle.

Le branchement aux différents réseaux fera l'objet d'une demande particulière auprès des services intéressés. Les frais de raccordement devront être pris en charge par le pétitionnaire.

L'arrêté préfectoral du 27 janvier 2017 sera respecté, notamment son article 4 qui stipule : "Lors de la construction ou de travaux d'aménagement d'un bâtiment, des dispositions doivent être prises pour la protection des ouvrages contre les termites et autres insectes xylophages".

**Article 3 :**

Le terrain est situé dans un secteur de sismicité faible. Conformément au décret 2010-1254 du 22 octobre 2010, les normes de construction spécifique devront être respectées. Des renseignements peuvent être obtenus sur le site : [www.planseisme.fr](http://www.planseisme.fr)

**Article 4 :**

La Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT) devra être envoyée en 2 exemplaires en mairie dès réalisation de la totalité des travaux et sera accompagnée :

- du document attestant la prise en compte de la réglementation environnementale RE 2020 en application de l'article R 462-4-2 du code de l'urbanisme. Ce document est disponible sur le site:

[www.rt-re-batiment.developpement-durable.gouv.fr](http://www.rt-re-batiment.developpement-durable.gouv.fr);



- de l'attestation de prise en compte du phénomène de retrait gonflement des sols argileux en application de l'article L 122-11 du code de la construction et de l'habitation.

TESSON, le 28/07/2026  
Le Maire



**NOTA :** Le projet autorisé par cette autorisation d'urbanisme peut être assujéti à d'aménagement et à la redevance d'archéologie préventive. Une déclaration devra être effectuée auprès des services fiscaux, dans les 90 jours suivant l'achèvement de la construction (au sens de l'article 1406 du Code Général des Impôts), sur l'espace sécurisé du site [www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr), via le service « Biens immobiliers ».

**Le projet est susceptible d'être assujéti à la Participation Financière de raccordement à l'Assainissement Collectif (PFAC).**

Le terrain est situé dans un secteur à risque (fort) de retrait et gonflement des sols argileux repéré sur l'atlas départemental. Toutes dispositions préventives seront prises pour prévenir les désordres. Des renseignements peuvent être obtenus sur le site : [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr)

Affichage de l'avis de dépôt en mairie le : 08/06/2026

Décision affichée en mairie le : 28/07/2026

Transmise en sous-préfecture de Saintes le : 28/07/2026

**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.
- vous ne pouvez commencer vos travaux de démolition que quinze jours après la date à laquelle cette autorisation vous a été notifiée, voire après la date de transmission au préfet si cette autorisation vous a été délivrée par une autorité décentralisée.
- 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.

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 - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT**

- **COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE:** les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est exécutoire et après avoir adressé en mairie 3 exemplaires de la déclaration d'ouverture de chantier. 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 du 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. Cet affichage n'est pas obligatoire pour les déclarations préalables portant sur une coupe ou un abattage d'arbres situés en dehors des secteurs urbanisés.

- **DUREE DE VALIDITE** Une autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de la date à laquelle une autorisation de permis ou une décision de non-opposition à une déclaration préalable sont intervenues. De plus, ce délai pourra être prorogé d'un an, non plus une seule fois mais deux fois. 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. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si le permis respecte les règles d'urbanisme.

- **OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGESOUVRAGES** : 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 :**

I. 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 saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la transmission de la décision attaquée. Le tribunal administratif peut être saisi directement en vous déplaçant sur site, par voie postale ou par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).

II. Par ailleurs, conformément à l'article L 412-2 du code des relations entre le public et l'administration, un recours administratif préalable peut être obligatoire lorsque le projet – situé en abords de monuments historiques – a été refusé ou comporte des prescriptions qui sont la traduction du refus d'accord ou des conditions exprimées par l'architecte des bâtiments de France.

III. Il peut également dans un délai d'un mois suivant la date de sa notification, saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision. L'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite.

IV. Conformément à l'article L.600-12-2 du code de l'urbanisme, le délai des recours contentieux –mentionné ci-dessus au (I.) – contre une décision n'est pas prorogé par l'exercice d'un recours hiérarchique (II.) ou gracieux (III.).

**RETRAIT D'UNE DECISION ILLEGALE** : Dans un délai de trois mois après la date de la décision, l'autorité compétente peut la retirer si elle l'estime illégale. Elle est tenue d'en informer préalablement le bénéficiaire du permis et lui permettre de répondre à ses observations (article L 424.5 du Code de l'Urbanisme).

