

ACTE :

Publié le : 02 FEV. 2026

Notifié le : 02 FEV. 2026

Transmis au Contrôle de Légalité

Le : 02 FEV. 2026

Monsieur François BAYLE

10 rue du Four Banal

Port Neuf

17380 TORXE

OPPOSITION A UNE DÉCLARATION PRÉALABLE N° DP 17347 25 00218

PRONONCÉE PAR LA MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Descriptif de la demande :

Dossier déposé le 11/12/2025

avis de dépôt publié le 17/12/2025

Nature des travaux :

↳ Rénovation à l'identique façade et toiture

Rattrapage du rejeu vertical sur porte d'entrée et ouvertures supérieures (2 pierres de jambement)

Toiture zinc recouverte de tuiles "tige de botte"

Adresse de l'immeuble : **15 place de la Liberté – 17400 SAINT JEAN D'ANGÉLY**

Terrain cadastré : AE609

Destination : Résidence secondaire

Utilisation personnelle ou en compte propre

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), la modification n° 1 approuvée le 6 mars 2025,

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.421-1 et suivants, R.421-1 et suivants, R.423-51, R.425-2,

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, la révision allégée n° 3 approuvée le 30 janvier 2025 et notamment le règlement de la zone Ua,

Vu l'opposition du 26/01/2026 de l'Architecte des Bâtiments de France,

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

ARRÊTE

Article UNIQUE : il est fait **OPPOSITION** à la déclaration préalable susvisée.

Le projet, tel que présenté, ne permet pas de garantir la préservation et la mise en valeur du bâti situé en zone protégée (identifié comme bâtiment de type A dans le SPR de Saint Jean d'Angely. Le descriptif des travaux est jugé insuffisant et imprécis, les solutions proposées risquent d'altérer de manière irréversible l'intérêt architectural de l'édifice et de masquer les désordres structurels sans les traiter durablement. L'absence de diagnostic sanitaire préalable empêche d'apprécier la pertinence des interventions sur les modénatures et le corps d'enduit.

Les photos montrent des dégradations structurelles majeures. On ne parle pas de simples salissures, mais de pierres de taille dont le parement éclate, de joints totalement vidés (rejeu) et de blocs qui semblent avoir bougé ou qui sont 'pulvérulents' (ils partent en poussière). La notice reste dans le registre du 'nettoyage' (le karcher est interdit) et du 'rafraîchissement'. Elle ignore le besoin crucial de changement de pierre en pleine masse.

Proposer un simple rejointoiement ou un badigeon sur des pierres qui tombent en lambeaux est une erreur technique grave.

Quand il y a un rejeu important comme ici, l'eau s'infiltre profondément dans le mur. La notice devrait détailler un protocole de dégarnissage profond et de rejointoiement à la chaux, voire une dépose/repose de certains blocs.

Concernant la couverture le dispositif de 'camouflage' par superposition de tuiles sur une étanchéité zinc est proscrit. Cette solution, tant sur le plan de l'authenticité architecturale que de la pérennité technique (risques d'infiltrations par les fixations, surcharge sur une charpente affaissée), n'est pas recevable. Le pétitionnaire devra proposer une réfection complète de la couverture conforme aux règles de l'art (zinc à tasseaux ou tuiles canal selon la pente réelle) après vérification de l'état de la charpente.

C'est ce qui justifie le refus de la demande en l'état.

L'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine est à la disposition du demandeur afin de faire évoluer favorablement son projet.

Dans le cadre d'une nouvelle demande, il convient de modifier le projet selon les recommandations suivantes :

- Fournir un état des lieux précis des pathologies constatées (fissures, remontées capillaires, éclats de béton ou de pierre);

- Proscrire l'usage d'enduits de synthèse ou de ciment sur bâti ancien au profit d'enduits à la chaux naturelle (Laissant respirer le support) en précisant le grain et la méthode d'application (jeté, taloché, épongé);
- Toute réfection doit se faire 'à l'identique' concernant les corniches, bandeaux et encadrements de baies ainsi que le remplacement des pierres de taille trop abimée ;
- Proposer une couverture adaptée à l'état de la charpente et à la nature de la pente et de préférence en tuile tige de botte (la légèreté du zinc ne peut pas être un argument : il faut d'abord s'assurer de la solidité de la structure porteuse avant de vouloir changer de matériaux de couverture);
- Préciser la nature des menuiseries (bois de préférence, avec coupes techniques montrant la finesse des profilés);

Nota : il est conseillé de se rapprocher d'une entreprise qui travaille avec un dessinateur qui puisse fournir des façades avant et après travaux avec des légende comprises. L'instruction par des morceaux de photos et des légendes très hétérogène est rendue très compliquée. Un rdv à l'UDAP est conseillé.



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.

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/>). Un recours gracieux peut aussi être engagé auprès de l'auteur de la présente décision. Ce recours gracieux peut être engagé dans un délai d'un mois à compter du début du délai de recours contentieux susmentionné. 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. (article L. 600-12-2 du code de l'urbanisme).