

Saint Jean d'Angély, le 13 MARS 2026

ACTE :
Publié le : 13 MARS 2026
Notifié le : 13 MARS 2026
Transmis au Contrôle de Légalité
le : 13 MARS 2026

**SOCIÉTÉ D'ÉCONOMIE MIXTE IMMOBILIÈRE
DE LA SAINTONGE**
Monsieur Baron THIERRY
52 Cours Genêt
17100 SAINTES

PERMIS DE CONSTRUIRE

N° PC 17347 25 00019

DÉLIVRÉ PAR LA MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Descriptif de la demande :

Dossier déposé le 19/12/2025

avis de dépôt publié le : 23/12/2025

Nature des travaux :

↳ Démolition de trois ensembles bâtis sur 3 niveaux situés au 3,5,7 rue des Bancs (plus un niveau sous-terrain de caves) et rebâtir sur l'emprise des trois anciens bâtiments un ensemble composé de trois commerces en RDC et huit logements aux étages sur 2 niveaux

Sur un terrain situé : **3, 5, 7 rue des Bancs - 17400 SAINT JEAN D'ANGÉLY**

Cadastré : AE418, AE417, AE951

Surface de plancher existante logement : 525 m²

Surface de plancher existante commerce : 268m²

Surface de plancher supprimée (logements et commerces) : 793 m²

Surface de plancher créée logement : 478 m²

Surface de plancher créée commerce : 223m²

Destination : habitation, commerce et activités de service

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 n° 05.17.099/486 du 19 octobre 2005 du Préfet de Région Poitou-Charentes définissant les zones géographiques au regard de l'archéologie préventive sur la commune de Saint Jean d'Angély,

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 la délibération du Conseil Municipal du 22 mai 2008 instaurant sur tout le territoire de la commune, le dépôt d'un permis de démolir pour tout acte de démolition,

Vu le code du patrimoine et notamment son livre V relatif à l'archéologie,

Vu le code du patrimoine, notamment les articles L.631-1 à L.631-5, L.632-1 à L.632-3, R.523-17,

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, R.425-2,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment les articles L.161-1 et suivants, L.122-3 et suivants,

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 la demande de permis de construire susvisée et le dossier qui l'accompagne,

Vu les pièces complémentaires déposées le 16 janvier 2026 par le demandeur,

Vu la demande d'autorisation de construire, d'aménager ou de modifier un établissement recevant du public (ERP) n° AT 17347 25 00024,

Vu l'arrêté préfectoral n° 75-2026-260 du 27 février 2026 portant prescription d'une fouille d'archéologie préventive,

Vu l'avis assorti de prescriptions émis le 23 décembre 2025 par la SAUR,

Vu l'avis émis le 9 janvier 2026 par le Syndicat Départemental d'Électrification et d'Équipement Rural (SDEER),

Vu l'avis favorable assorti de prescriptions émis le 15 janvier 2026 par le Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Charente-Maritime - service prévention ERP,

Vu l'accord assorti de prescriptions émis le 22 janvier 2026 par l'Architecte des Bâtiments de France,

Vu l'avis favorable assorti de prescriptions émis le 17 février 2026 par la Sous-commission Départementale pour l'Accessibilité aux Personnes Handicapées,

Considérant que la consultation adressée le 22 décembre 2025 à ENEDIS est restée sans réponse à ce jour, ce service est réputé avoir émis un avis favorable conformément à l'article R 423-59 du code de l'urbanisme,

Considérant que le projet se situe dans l'un des périmètres établis par l'arrêté n° 05.17.099/486 du 19 octobre 2005 du Préfet de Région Poitou-Charentes définissant les zones géographiques au regard de l'archéologie préventive,

Considérant l'arrêté n° 75-2026-260 du 27 février 2026 pris par le Préfet de la région Nouvelle Aquitaine portant prescription d'une fouille d'archéologie préventive,

Considérant que le projet consiste en la démolition de trois ensembles bâtis sur 3 niveaux situés au 3,5,7 rue des Bancs (plus un niveau sous-terrain de caves) et à la construction sur l'emprise des trois anciens bâtiments un ensemble composé de trois commerces en rez-de-chaussée et huit logements aux étages sur deux niveaux,

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,

Considérant que le projet porte sur l'aménagement d'un établissement recevant du public au sens de l'article R.143-2 du code de la construction et de l'habitation, de 5^{ème} catégorie - type M,

ARRÊTE

ARTICLE 1^{er} :

Le permis de construire est **ACCORDÉ** pour le projet décrit dans la demande sus visée et avec les surfaces indiquées.

ARTICLE 2 :

En application de l'article L. 421-3 du code de l'urbanisme, la démolition est AUTORISÉE.

Le demandeur devra s'assurer que les travaux de démolition n'entraînent aucun danger pour la sécurité publique.

En aucun cas les démolitions ne devront engendrer de nuisances aux propriétés voisines.

En cas de démolition totale ou partielle d'un bâtiment, les bois et matériaux qui auraient pu être contaminés par les termites ou autres ennemis du bois seront traités avant tout transport, ils seront conditionnés de manière à éviter toute contamination pendant le transport et détruits dans une usine d'incinération.

ARTICLE 3 :

En application de l'article L.425-3 du code de l'urbanisme, ledit permis de construire tient lieu de l'autorisation prévue par l'article L. 122-3 du code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE 4 :

Conformément à l'article R.523-17 du code du patrimoine, l'exécution des mesures d'archéologie préventive prescrites dans l'arrêté préfectoral n° 75-2026-260 du 27 février 2026 est un préalable obligatoire à la réalisation des travaux.

ARTICLE 5 :

Conformément à l'article L. 425-11 du code de l'urbanisme, les travaux ne pourront être entrepris qu'après l'achèvement des opérations de fouilles archéologiques prescrites dans l'arrêté du préfet de région n° 75-2026-260 en date du 27 février 2026.

ARTICLE 6 :

Ledit permis est assorti des prescriptions suivantes :

Les prescriptions émises dans les avis ci-joints au permis de construire devront être strictement respectées.

Prescriptions de la SAUR :

Le projet est desservi en eau potable et en assainissement.

Le raccordement au réseau d'eau potable est favorable au frais du pétitionnaire. Le regard et le compteur seront dimensionnés par les services techniques et le service des eaux selon les besoins exprimés par le pétitionnaire. Le regard compteur devra être installé en limite du domaine public pour être accessible par le service des eaux.

Le raccordement au réseau d'assainissement est favorable au frais du pétitionnaire. Le raccordement sera connecté par une boîte de raccordement à passage direct, installée en limite du domaine public pour être accessible par le service de l'assainissement collectif. Une pompe de relevage au frais du pétitionnaire peut être envisagé si le raccordement gravitaire ne suffit pas.

Prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Charente-Maritime – Service prévention :

Les mesures de prévention définies dans l'arrêté du 22 juin 1990 portant approbation des dispositions complétant le règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public (articles PE 4 §2 et 3, PE 24 §1, PE 26 §1 et PE27) devront être respectées.

Ces points concernent l'obligation des vérifications techniques des installations, la conformité des installations électriques, la dotation de moyens d'extinction (1 extincteur pour 300 m² et un appareil par niveau), la présence permanente d'un personnel de l'établissement durant les créneaux d'accueil du public et l'existence de consignes de sécurité.

D'autre part, le Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Charente-Maritime demande que les mesures de sécurité définies dans l'arrêté du 31 janvier 1986 relatif) à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation soient respectées. Une voie d'accès doit être réalisée pour les engins de secours conformément à l'article 4 du même arrêté.

Pour les habitations de la 3^{ème} famille A, il conviendra de disposer d'une voie échelle conformément à l'article 3 du 31 janvier 1986.

S'assurer de disposer d'un volume d'eau qui soit conforme à ce que prévoit le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) dans la grille de couverture pour le risque habitation (arrêté préfectoral n° 23-084 portant révision et approbation du RDDECI en date du 16 mai 2023 – <https://deci.geoplateforme17.fr/>).

RAPPEL :**Article L143-1 du code de la construction et de l'habitation :**

Les travaux qui conduisent à la création, l'aménagement ou la modification d'un établissement recevant du public doivent être conformes aux règles de sécurité fixées par décret en Conseil d'Etat.

Article R143-3 du code de la construction et de l'habitation :

Les constructeurs, propriétaires et exploitants des établissements recevant du public sont tenus, tant au moment de la construction qu'au cours de l'exploitation, de respecter les mesures de prévention et de sauvegarde propres à assurer la sécurité des personnes ; ces mesures sont déterminées compte tenu de la nature de l'exploitation, des dimensions des locaux, du mode de construction et du nombre de personnes pouvant y être admises et de leur aptitude à se soustraire aux effets d'un incendie.

Article R.143-44 du code de la construction et de l'habitation :

Ouvrir et tenir à jour un registre de sécurité sur lequel seront notamment reportés les renseignements suivants :

- l'état du personnel chargé du service d'incendie,
- les diverses consignes, générales et particulières, établies en cas d'incendie y compris les consignes d'évacuation prenant en compte les différents types de handicap,
- les dates des divers contrôles et vérifications ainsi que les observations auxquelles ceux-ci ont donné lieu,
- les dates des travaux d'aménagement et de transformation, leur nature, les noms du ou des entrepreneurs et, s'il y a lieu, de l'architecte ou du technicien chargés de surveiller les travaux.

Prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France :

Le projet s'inscrit dans un tissu urbain dense et contraint. Il présente une ambition patrimoniale et environnementale forte, notamment par la conservation de la façade du n°5, la restauration de la Maison Bonnet et une démarche de réemploi des pierres de taille pour les nouveaux bâtis. Cette approche « sur-mesure » et l'organisation d'un chantier en « tiroir » sont à souligner pour leur qualité.

Le projet se situe dans un site patrimonial remarquable (SPR).

Afin de préserver le caractère urbain, architectural et paysager de cet espace protégé, et en conformité avec le règlement en vigueur, le projet doit être modifié ou adapté selon les prescriptions obligatoires suivantes :

Mesures conservatoires et structurelles :

Protection de la façade du n°5 : Préalablement à toute démolition des structures intérieures, la façade du n°5 devra être mise en sécurité par un échafaudage de confortement indépendant de la structure à démolir.

Un état des lieux contradictoire par huissier sera réalisé avant le démarrage des travaux. Il inclura la pose de témoins (fissuromètres) sur la Maison Bonnet et le n°7.

La démolition totale du n°7 est formellement interdite tant que le confortement structurel du pignon mitoyen de la Maison Bonnet n'est pas achevé et validé par le bureau de contrôle.

Protocole de réemploi des matériaux :

Traçabilité : Un protocole de dépose soignée, de marquage et de palettisation des pierres de taille issues de la démolition devra être établi. Le lieu de stockage (ex: Place Paille) sera sécurisé et identifié.

Calepinage : Un plan de calepinage précis, détaillant l'implantation des pierres de réemploi en rez-de-chaussée des nouvelles devantures commerciales, devra être soumis à l'approbation de l'ABF avant mise en œuvre.

Traitement architectural du rez-de-chaussée (Bâtiment n°7) :

L'usage du bardage bois en contact direct avec l'espace public est proscrit pour des raisons de pérennité et d'entretien (chocs, pollution, dégradations). Pour le bâtiment n°7, la différenciation de la porte d'accès aux logements doit être traitée selon l'une des deux options suivantes :

Option A (Harmonie menuisée) : Reprise du vocabulaire architectural de la devanture du n°5 pour l'ensemble du socle, en intégrant la porte de manière coordonnée aux éléments menuisés.

Option B (Traitement minéral) : Remplacement du bardage bois par un enduit à la chaux traditionnel sur les deux panneaux encadrant la porte d'accès. Cette option privilégie la durabilité et la cohérence du socle, quitte à supprimer l'éclairage latéral du local commercial du n°5.

Finitions et matériaux (Général) :

Enduits : Les enduits des étages (notamment sur FOB) seront réalisés à la chaux aérienne ou hydraulique naturelle, finition talochée éponge ou lissée, selon un nuancier validé sur site.

Prescriptions de la Sous-commission Départemental pour l'Accessibilité aux personnes handicapées des Etablissements Recevant du Public :

Avant toute ouverture d'un établissement recevant du public (ERP), celui-ci est soumis à contrôle dans les conditions suivantes :

- Attestation obligatoire délivrée par un contrôleur technique habilité ou un architecte autre que celui signataire de la demande de permis de construire.

Le maître d'ouvrage adresse cette attestation aux autorités compétentes dans un délai de 30 jours à compter de la date d'achèvement des travaux.

PRESCRIPTIONS COMMUNALES PERMANENTES :

L'évacuation des eaux pluviales sera réalisée sur la parcelle ou raccordement sur le réseau existant.

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



L'adjoint à la Maire délégué à l'urbanisme,
Jean MOUTARDE

Pour information :

Le projet de construction est soumis à taxes d'urbanisme. Une lettre d'information vous sera transmise ultérieurement.

NOTA : Le pétitionnaire est informé qu'il n'est conseillé de débiter les travaux qu'après l'expiration du délai de recours, soit deux mois après l'affichage du présent arrêté sur le terrain.

NOTA : Conformément aux dispositions de l'article R 462-3 du code de l'urbanisme et des articles L 122-9 et R 122-30 du code de la construction et de l'habitation le document attestant **de la prise en compte des règles d'accessibilité**, établi par un contrôleur technique titulaire d'un agrément ou un architecte autre que celui qui a conçu le projet, devra être joint à la déclaration attestant l'achèvement des travaux.

NOTA : Par décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français, la commune de Saint Jean d'Angély a été classée en **zone de sismicité** modérée (niveau 3). Conformément à l'article R.563-5 du code de l'environnement des mesures préventives, notamment des règles de construction, d'aménagement et d'exploitation parasismiques, sont appliquées aux bâtiments, aux équipements et aux installations de la classe dite " à risque normal " situés dans les zones de sismicité 2, 3, 4 et 5, respectivement définies aux articles R.563-3 et R.563-4. Des mesures préventives spécifiques doivent en outre être appliquées aux bâtiments, équipements et installations de catégorie IV pour garantir la continuité de leur fonctionnement en cas de séisme.

Conformément aux dispositions de l'article R.462-4 du code de l'urbanisme, dans les cas prévus par les 4° et 5° de l'article R.125-17 du code de la construction et de l'habitation, la déclaration d'achèvement est accompagnée du document prévu à l'article L.122-11 de ce code, établi par un contrôleur technique mentionné à l'article L.125-1 de ce code, attestant que le maître d'ouvrage a tenu compte de ses avis sur le respect des règles de construction parasismiques et paracycloniques prévues par l'article L.563-1 du code de l'environnement.

NOTA : Conformément à l'article R.462-4-1 du code de l'urbanisme, dans les cas prévus à l'article R.172-2 du code de la construction et de l'habitation, la déclaration d'achèvement est accompagnée d'un document établi par l'une des personnes habilitées, telles que mentionnées à l'article R.122-25 de ce code, attestant, pour chaque bâtiment concerné, **la prise en compte de la réglementation thermique** par le maître d'œuvre ou par le maître d'ouvrage, selon les cas prévus par l'article R.122-24 du même code.

NOTA : Par arrêté préfectoral n° 02-2012 du 10 juin 2002, le territoire de la Charente Maritime a été déclaré zone contaminée par les **termites et autres ennemis du bois**. Lors de toute nouvelle construction le sol et les matériaux utilisés devront faire l'objet d'un traitement spécifique. Il est de votre responsabilité de vous mettre en conformité avec cette réglementation.

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).

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 :

- adressé à la mairie, en deux exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier
- 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.

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.