

Saint Jean d'Angély, le 17 MARS 2026

**ACTE :**  
Publié le : 17 MARS 2026  
Notifié le : 17 MARS 2026  
Transmis au Contrôle de Légalité  
le : 17 MARS 2026

**COMMUNE DE SAINT JEAN D'ANGÉLY**  
Madame Françoise MESNARD  
1 place de l'Hôtel de Ville  
17400 SAINT JEAN D'ANGÉLY

## PERMIS DE CONSTRUIRE

**N° PC 17347 25 00020**

*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 :

↳ Restauration de la Maison Bonnet (22, 24 et 26 rue Grosse Horloge) afin d'accueillir au rez-de-chaussée une salle d'exposition, rénovation des étages, démolition du bâtiment au fond de la parcelle

Sur un terrain situé : **22 rue Grosse Horloge - 17400 SAINT JEAN D'ANGÉLY**

Cadastré : AE419

Surface de plancher existante logement : 274 m<sup>2</sup>

Surface de plancher supprimée logement : 106 m<sup>2</sup>

Surface de plancher existante commerce : 262 m<sup>2</sup>

Surface de plancher créée par changement de destination : 417 m<sup>2</sup>

Destination : équipement d'intérêt collectif et services publics

### **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 la demande d'autorisation de construire, d'aménager ou de modifier un établissement recevant du public (ERP) n° AT 17347 25 00023,

Vu l'arrêté préfectoral n° 75-2026-259 du 27 février 2026 portant prescription d'une fouille d'archéologie préventive,

Vu l'arrêté préfectoral en date du 2 mars 2026 pour accord sur des travaux portant sur un immeuble inscrit au titre des monuments historiques,

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

Vu l'avis assorti de prescriptions émis le 30 décembre 2025 par ENEDIS,

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 9 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 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° 75-2026-259 du 27 février 2026 pris par le Préfet de la région Nouvelle Aquitaine portant prescription d'une fouille d'archéologie préventive,

Considérant l'arrêté préfectoral du 2 mars 2026 pour accord sur des travaux de restauration et reprise structurelle portant sur un immeuble inscrit au titre des monuments historiques,

Considérant que le projet consiste en la restauration de la Maison Bonnet, (22, 24 et 26 rue Grosse Horloge) afin d'accueillir au rez-de-chaussée une salle d'exposition, la rénovation des étages, la démolition du bâtiment au fond de la parcelle,

Considérant que le projet porte sur un immeuble situé dans le périmètre du site patrimonial remarquable,

Considérant que le projet porte sur un immeuble inscrit au titre des monuments historiques,

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<sup>ème</sup> catégorie - type Y,

## ARRÊTE

### ARTICLE 1<sup>er</sup> :

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° 75-2026-259 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° 75-2026-259 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 1 à PE27) devront être respectées.

Ces points concernent entre autres les mesures constructives, les vérifications techniques, les moyens de secours et d'alarme.

De plus, dans le cadre du projet, il convient de 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 ERP (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.

**Prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France :**

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 :

Le projet porte sur un ensemble bâti exceptionnel, incluant la 'Maison Bonnet' dont les éléments structurels (pans de bois, caves voûtées) présentent un intérêt historique majeur. L'opération de sauvetage par l'insertion d'un endosquelette métallique est validée sur le principe, mais sa mise en œuvre en milieu contraint et sur un bâti fragile nécessite des mesures de sauvegarde strictes.

### 1. Stabilité structurelle et phasage (Maison Bonnet & n°7)

Séquençage des travaux : La démolition de l'immeuble mitoyen au n°7 est formellement interdite tant que l'endosquelette métallique de la Maison Bonnet n'est pas intégralement ancré et opérationnel. Le maintien des points d'appui latéraux est indispensable à la stabilité des sablières durant la phase de transition.

Protection des sous-sols : Avant tout forage des micropieux destinés à l'endosquelette, une reconnaissance géotechnique approfondie (par percement manuel ou caméra endoscopique) devra être réalisée. Cette mesure vise à identifier et préserver les voûtes médiévales ou passages maçonnés potentiellement non répertoriés.

Mode opératoire : Afin de ne pas aggraver le désordre structurel du pan de bois, le forage devra impérativement être réalisé par rotation (exclusion de la percussion) pour limiter les ondes de vibrations.

### 2. Traitement du Pan de Bois et Biomatériaux

Assainissement : Après la dépose des enduits de ciment/béton (prévue au PC27), un temps de séchage naturel devra être respecté. Un traitement curatif (fongicide et insecticide) par injection et pulvérisation sera appliqué sur les bois mis à nu.

Compatibilité des liants : Le remplissage en béton de chanvre sera mis en œuvre uniquement après séchage complet. Les finitions devront être réalisées exclusivement à la chaux aérienne ou hydraulique naturelle (NHL), à l'exclusion de tout liant hydraulique de synthèse ou adjuvant plastifiant.

### 3. Logistique et Valorisation du Réemploi

Gestion du chantier : Compte tenu de l'étroitesse de la rue des Bancs, aucun stockage de matériaux de déconstruction n'est autorisé sur site.

Protocole de dépose : Un protocole de palettisation et de marquage systématique des pierres de taille doit être instauré dès la dépose. Les pierres seront acheminées vers une zone de stockage déportée (ex : Place Paille) en vue de leur réutilisation sur les nouvelles façades.

### 4. Intégration Architecturale de la Structure Métallique

Discrétion visuelle : L'endosquelette ne doit générer aucune pollution visuelle depuis l'espace public. Le calage des portiques et des lisses métalliques devra être ajusté pour ne jamais apparaître dans l'axe des ouvertures du XVI<sup>e</sup> siècle.

Calepinage : Un plan de détail (calepinage structure/menuiserie) sera soumis à l'ABF avant exécution pour vérifier qu'aucune ombre portée ou élément technique ne soit visible derrière les vitrages des menuiseries à 'aspect XVI<sup>e</sup>'.

### **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 du Préfet de Région Nouvelle-Aquitaine :**

Le modèle des portes vitrées ne convient pas. Elles devront présenter un soubassement plein comme sur la rue des Bancs. L'imposte de la porte double devra être divisée en 2 verticalement.

Les plans, coupes et élévations cotés des menuiseries seront présentés à l'agent en charge du contrôle scientifique et technique pour validation.

Une réflexion quant à la gestion de l'humidité de l'étage, non chauffé, devra être menée.

Le choix du système de fondation sera présenté pour validation à l'agent en charge du contrôle scientifique et technique pour validation.

La structure métallique de confortement ne devra pas être visible de l'extérieur par les fenêtres.

Nota : à l'issue des travaux, sera apposée la plaque "Monument Historique".

**PRESCRIPTIONS COMMUNALES PERMANENTES :**

L'évacuation des eaux pluviales sera réalisée sur la parcelle ou par 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**

**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.