

ACTE :

Publié le : 18 MAI 2026
Notifié le : 18 MAI 2026
Transmis au Contrôle de Légimité
Le : 18 MAI 2026

Madame Clémence GACHET
2 rue de la Maison Neuve
17330 SAINT-PIERRE-DE-L'ILE

OPPOSITION A UNE DÉCLARATION PRÉALABLE N° DP 17347 26 00062

PRONONCÉE PAR LA MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Descriptif de la demande :

Dossier déposé le 02/04/2026 complété le 17/04/2026 avis de dépôt publié le 08/04/2026

Nature des travaux :

↳ Le projet concerne une maison existante située dans un tissu urbain d'habitations anciennes, en façade sur rue étroite. Il s'agit de transformer l'habitation en deux appartements. La surface du chai de 18 m² deviendra habitable. Le projet prévoit la mise en place d'une porte d'entrée en remplacement d'une ouverture existante. Cette intervention ne modifie pas la composition générale de la façade. La nouvelle menuiserie sera réalisée en blanc, en cohérence avec l'existant et l'environnement proche, pour une intégration discrète dans le bâti. Le projet n'entraîne aucune modification de la volumétrie ni altération significative de la façade en pierre, conservée en l'état. L'intervention s'inscrit dans une démarche d'adaptation du bâti, en respectant son caractère et son insertion dans le tissu urbain. La division en deux logements pourra donner lieu à une demande d'adressage (12 et 12 bis) auprès de la commune.

Adresse de l'immeuble : **12 rue des Douves – 17400 SAINT JEAN D'ANGÉLY**

Terrain cadastré : AH182 Destination : Transformation d'un chai de 18m carré en surface habitable.

Location

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.313-1, L.421-1 et suivants, R.313-1, R.313-17, R.421-1 et suivants, R.423-51,

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 UBp,

Vu les pièces complémentaires déposées le 17/04/2026 par le demandeur,

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

Vu l'avis émis le 11/05/2026 par l'Architecte des Bâtiments de France,

Considérant l'article R 421-14 du Code de l'Urbanisme qui précise que sont soumis à permis de construire les travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, lorsque ces travaux s'accompagnent d'un changement de destination entre les différentes destinations et sous-destinations définies aux articles R.151-27 et R.151-28,

Considérant que le projet porte sur la modification de la façade accompagnée d'un changement de destination d'un chai en logement,

Considérant de ce fait, que la présente déclaration préalable ne peut qu'être rejetée et que les travaux projetés devront faire l'objet d'une demande de permis de construire,

A R R Ê T E

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

PRESCRIPTIONS DE L'ARCHITECTE DES BATIMENTS DE FRANCE :

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 :

Bien que vous proposiez une finition blanche pour assurer une continuité avec l'existant, je rappelle que la qualité des profils et le choix du matériau sont déterminants pour la pérennité du caractère patrimonial de cette bâtisse ancienne : l'emploi du bois à profils affinés, avec une pose en retrait (en tunnel ou en feuillure) permettant de conserver le relief de la modénature, est requis.

Sous réserve que la mise en œuvre de cette nouvelle porte n'entraîne aucun percement ou modification de la structure en pierre de taille, et que les réseaux liés à la création du second logement (compteurs, évacuations) soient intégrés de manière invisible depuis l'espace public, le projet ne soulève pas d'objection majeure.

L'avis est donc favorable avec prescriptions, à la condition expresse que les menuiseries soient réalisées en bois peint et non en matériau de synthèse, afin de garantir la noblesse des textures au sein de cette séquence urbaine préservée.

La porte doit être en bois avec un dessin soigné.



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).