

Saint Jean d'Angély, le 19 JUIN 2026

ACTE :

Publié le : 19 JUIN 2026

Notifié le : 19 JUIN 2026

Transmis au Contrôle de Légalité

le : 19 JUIN 2026

Monsieur Michel MARCHE
5A route de Loire les Marais
17870 BREUIL-MAGNE

PERMIS DE CONSTRUIRE

N° PC 17347 26 00008

DÉLIVRÉ PAR LA MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Descriptif de la demande :

Dossier déposé le 05/05/2026

avis de dépôt publié le : 06/05/2026

Nature des travaux :

- ↳ Reconstruction à l'identique d'un immeuble suite à un sinistre
- ↳ Réalisation de 9 logements locatifs

Sur un terrain situé : **66 avenue Aristide Briand - 17400 SAINT JEAN D'ANGÉLY**

Cadastré : AK391, AK665, AK702, AK705

Surface de plancher créée : 411,92m²

Destination : habitation

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 le code de l'urbanisme, notamment les articles L.421-1 et suivants, L.111-15, 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 UBp,

Vu la déclaration préalable n° 017347 25 00107 délivrée le 01/08/2025 pour changement de destination du bâtiment, initialement un hôtel vers la destination habitation (9 logements),

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

Vu l'avis émis le 13 mai 2026 par le Syndicat Départemental d'Électrification et d'Équipement Rural (SDEER),

Vu l'avis émis le 18 mai 2026 par la SAUR,

Vu l'avis assorti de prescriptions émis le 22 mai 2026 par le Conseil Départemental - Direction des Infrastructures - Agence territoriale de Saint Jean d'Angély,

Vu l'accord assorti de prescriptions émis le 27 mai 2026 par l'Architecte des Bâtiments de France,

Considérant que la consultation adressée le 7 mai 2026 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 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 fait suite à un sinistre causé par une tempête ayant provoqué l'effondrement partiel de l'immeuble en 2026,

Considérant que le projet prévoit la conservation des éléments existants de l'immeuble et la reconstruction des parties disparues,

Considérant que la reconstruction des parties endommagées ne modifie pas l'implantation, ni l'emprise au sol,

Considérant que l'article UB2 du règlement du Plan Local d'Urbanisme autorise la reconstruction d'un bâtiment après sinistre, même dans le cas où il ne respecterait pas les dispositions de la section II du règlement, dans un délai de cinq ans après règlement définitif du sinistre,

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 : Ledit permis est assorti des prescriptions suivantes :

PRESCRIPTIONS DE L'ARCHITECTE DES BÂTIMENTS DE FRANCE :

Le projet consiste en la reconstruction à l'identique de l'ancien Hôtel Le Chalet, un édifice majeur situé au 66 avenue Aristide Briand à Saint-Jean-d'Angély, suite à un sinistre. Cette opération s'appuie sur l'état historique documenté du bâtiment afin d'en préserver l'authenticité.

Parallèlement à cette reconstruction, l'immeuble fera l'objet d'un changement de destination complet pour être transformé en un ensemble résidentiel moderne comprenant 9 logements. L'intervention intègre des exigences techniques combinant le respect strict du bâti ancien (matériaux traditionnels et réemploi) et la mise aux normes parasismiques et thermiques actuelles. Enfin, l'aménagement extérieur prévoit la requalification de l'espace arrière en zone de stationnement privatif pour les futurs résidents.

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 :

- Les enduits des façades extérieures devront être composés uniquement de chaux (aérienne ou hydraulique) et de sable à granulométrie variée, afin d'affleurer le nu des éléments en pierre sans créer de surépaisseur.

L'usage de revêtements de ciment gris est strictement interdit, conformément au TITRE II - CHAPITRE 6 ('ASPECT DES CONSTRUCTIONS'), alinéas c) 'Enduits' [Page 17] et au CHAPITRE 8 ('CONSTRUCTIONS NEUVES'), alinéa b) 'Aspect des structures porteuses' [Page 22].

Les ouvertures doivent être maintenues ou restituées dans des proportions rectangulaires traditionnelles (plus hautes que larges). Elles doivent être en bois côté rue et en aluminium à l'arrière (façade Ouest).

- Les toitures doivent être obligatoirement constituées de tuiles creuses (tuiles canal sans fonds plats) de tonalités mélangées ou de tuiles de réemploi en terre cuite naturelle, en maintenant une pente fermement comprise entre 28 % et 35 %, conformément au TITRE II - CHAPITRE 8, alinéa c) 'Les couvertures' [Page 22].

Les descentes de pluvial (gouttières) devront être obligatoirement réalisées en zinc, les éléments de dauphins de protection étant seuls acceptés en fonte, selon les prescriptions du TITRE II - CHAPITRE 8, alinéa e) 'Canalisations' [Page 23].

- Le revêtement de sol de la poche de stationnement devra exclure tout traitement bitumineux lourd continu au profit d'un sol naturel stabilisé ou de pavages clairs, conformément au TITRE II - CHAPITRE 9 ('ESPACES LIBRES'), article II-9-1 [Page 24]. Pour l'intégration paysagère des espaces de stationnement à l'arrière, les nouvelles plantations devront faire impérativement appel aux essences locales listées à l'annexe du présent règlement (telles que l'Érable champêtre, le Charme ou le Noisetier).

Recommandations :

Pour la gestion de l'intimité (vis-à-vis) des futurs locataires du rez-de-chaussée l'utilisation de stores intérieurs ou de vitrages adaptés devra être validée avec soin, sans toucher au bâti.

Coffrets EDF/Enedis, compteurs d'eau, et centralisation des boîtes aux lettres doivent être intégrés discrètement à l'intérieur du hall ou dans un renforcement non visible. Idem pour les interphones.

Neuf logements signifient potentiellement autant d'extractions de VMC, des chutes d'eaux usées et des ventouses de chaudières (si chauffage individuel gaz). Ces sorties doivent être regroupées, dissimulées derrière les souches de cheminées existantes ou peintes de la couleur de la couverture (ardoise/tuile) pour disparaître totalement.

PRESCRIPTIONS DE LA DIRECTION DES INFRASTRUCTURES – Agence Territoriale de St Jean d'Angély :

- Le recul du portail sera au minimum en retrait de 5 mètres par rapport au bord de chaussée de manière à ce que les véhicules entrant ou sortant du lot, ne stationnent pas sur le domaine public routier départemental. L'ouverture du portail devra se faire vers la propriété privée sinon son recul sera augmenté de son déploiement,

- Le pétitionnaire aura à sa charge les frais relatifs à la création de cet accès sur le domaine public routier départemental, tel qu'il sera prescrit dans l'autorisation de voirie,

- Le stationnement engendré par les usagers de ce lot sera réparti sur les parcelles et non sur le domaine public départemental,
- Les raccordements aux réseaux de cette construction (AEP, EU, Enedis..), s'ils sont situés sur le domaine public départemental, seront réalisés, autant que possible, dans des tranchées communes,
- Le débit des eaux pluviales issues des parcelles cadastrées section AK n°s 391, 665, 702, 705 et s'écoulant sur le domaine public départemental sera, après la réalisation du projet immobilier, inférieur ou égal à ce même débit avant réalisation de celui-ci,
- L'écoulement des eaux pluviales le long de la route départementale sera maintenu.

Avant tous travaux entrepris en limite et sur le domaine public départemental, le pétitionnaire devra demander un arrêté d'alignement et une autorisation de voirie (autorisation d'accès...), (les imprimés sont disponibles sur le site : charente-maritime.fr).

Une Déclaration de Travaux et une Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux devront être déposées si les travaux nécessitent la réalisation de tranchées, l'utilisation d'engins de levage, etc...
Les renseignements sont disponibles sur le site reseaux-et-canalisation.gouv.fr.

PRESCRIPTIONS COMMUNALES PERMANENTES :

L'évacuation des eaux pluviales sera réalisée sur la parcelle.

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



Pour la Maire,
L'Adjoint délégué,
Jean MOUTARDE

Pour information :

Le projet de construction peut être 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 : 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.