



**OPPOSITION  
À UNE DÉCLARATION PRÉALABLE  
DÉLIVRÉE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

Dossier de déclaration préalable N° DP 079080 24 P0045	
Déposé le : 30/07/2024	
Par :	Monsieur Arthur BERGER Madame Luane FAUVRE
Demeurant à :	60 Rue Henri Laborde 79200 PARTHENAY
Pour un projet de :	Démolition partielle d'une partie de la dépendance de l'habitation, réfection des toitures en tuile, modification, suppression et création d'ouvertures, ravalement de façade et création de bardage en zinc
Sur un terrain sis : cadastré : d'une superficie de :	24 Avenue de la Moriniere AZ13 1 904,00 m <sup>2</sup>
Décision affichée en mairie à partir du <b>24 SEP. 2024</b> jusqu'au <b>24 NOV. 2024</b>	

**Le Maire de la commune de CHATILLON SUR THOUET,**

VU la demande de déclaration préalable présentée le 30/07/2024 par Monsieur Arthur BERGER et Madame Luane FAUVRE demeurant 60 Rue Henri Laborde, à Parthenay pour un projet :

- de démolition partielle d'une partie de la dépendance de l'habitation, réfection des toitures en tuile, modification, suppression et création d'ouvertures, ravalement de façade et création de bardage en zinc;
- pour une surface de plancher projetée de 0 m<sup>2</sup> ;
- sur un terrain situé 24 Avenue de la Moriniere, commune de CHATILLON SUR THOUET et cadastré AZ13 d'une superficie de 1 904,00 m<sup>2</sup> ;

VU le Code de l'Urbanisme ;

VU le Code du Patrimoine ;

VU le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) approuvé par le Conseil d'Administration du Syndicat Mixte d'Action pour l'Expansion de la Gâtine le 05/10/2015 ;

VU le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 26/05/2011, modifié en dernier lieu le 25/02/2021, et révisé en dernier lieu le 26/02/2020 ;

VU le règlement de la zone UD du PLU susvisé ;

VU l'avis défavorable de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 13/09/2024 ;

CONSIDERANT qu'aux termes de l'article L.421-7 du Code de l'Urbanisme, « Lorsque les constructions, aménagements, installations et travaux font l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à leur exécution ou imposer des prescriptions lorsque les conditions prévues à l'article L.421-6 ne sont pas réunies. » ;

CONSIDERANT qu'aux termes de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. » ;

CONSIDERANT qu'aux termes de l'article R.423-54 du Code de l'Urbanisme « Lorsque le projet est situé dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou dans les abords des monuments historiques, l'autorité compétente recueille l'accord ou, pour les projets mentionnés à l'article L.632-21 du code du patrimoine, l'avis de l'architecte des Bâtiments de France. » ;

REÇU EN PREFECTURE

Le 24/09/2024

Application agréée E-legalite.com



CONSIDERANT qu'aux termes de l'article R.425-1 du Code de l'Urbanisme « Lorsque le projet est situé dans les abords des Monuments Historiques, le permis de construire, le permis d'aménager, le permis de démolir ou la décision prise sur la déclaration préalable, tient lieu de l'autorisation prévue à l'article L.621-32 du code du Patrimoine si l'Architecte des Bâtiments de France a donné son accord, le cas échéant assorti de prescriptions motivées » ;

CONSIDERANT l'avis défavorable de l'Architecte des Bâtiments de France susvisé ;

CONSIDERANT que le projet est situé dans le champ de visibilité d'un ou plusieurs édifices classés ou inscrits au titre des Monuments Historiques : Eglise Saint-Jacques situé 33 rue du Faubourg Saint-Jacques, Remparts et Maison-Dieu située à Châtillon-sur-Thouet ;

CONSIDERANT que à l'intérieur de la servitude de protection citée ci-dessus, les immeubles ou les ensemble d'immeubles qui forment avec le monument historique un ensemble cohérent, sont susceptibles de contribuer ou non à la conservation ou à la mise en valeur des monuments historiques. A cette fin, ces immeubles sont protégés au titre des « abords » (Voir article L621-30 du code du Patrimoine) ;

CONSIDERANT que les abords des monuments historiques se distinguent par un bâti typique. Ce bâti traditionnel est réparti plutôt densément avec une implantation, par rapport à la rue, caractéristique. CONSIDERANT que les volumes (ensemble formé par les murs et la toiture) sont simples ;

CONSIDERANT que les façades se composent de baies alignées verticalement et/ou horizontalement, de forme rectangulaire (dans le sens de la hauteur) et pour certaines au dernier étage, de forme se rapprochant du carré. Enfin, les matériaux utilisés sont le résultat des savoir-faire et des techniques de l'époque, en lien avec les matières premières disponibles. Ils sont parfaitement compatibles avec le bâti ancien et ne risquent pas d'engendrer de désordres ;

CONSIDERANT que tous ces éléments définissent le vocabulaire traditionnel qui est en parfaite cohérence avec l'environnement du ou des monuments historiques ;

CONSIDERANT que le projet objet de la demande est situé en zone UD du Plan Local d'Urbanisme susvisé ;

CONSIDERANT qu'aux termes de l'article UD 11.3 « Sont exigés : Pour les maçonneries - Des percements et ouvertures à dominante verticale, sauf dans le cas de baies ouvrantes dont la largeur pourra atteindre les 4/3 de la hauteur » ;

CONSIDERANT que le parti pris architectural contemporain du projet, en rupture avec l'aspect traditionnel de cette ancienne grange (habillage du pignon en moellons de pierre d'un bardage en zinc et création d'une grande baie), l'emploi de matériau moderne (tuile mécanique), la réalisation de faux encadrements, etc... sont autant d'éléments ne correspondant pas à la typologie du bâti local et ne favorisant pas leur intégration dans leur environnement bâti, lui portant préjudice ;

CONSIDERANT que le projet consiste dans la réfection d'une partie de la toiture en tuiles canal et courant « Horizon » avec un panachage de 2/3 de tuiles de ton brun vieilli et 1/3 de tuiles de ton terre de Charentes, dans la réalisation de l'égout de toit en chevrons apparents et dans l'installation de gouttières en zinc ;

CONSIDERANT que le projet, tel qu'il est présenté consiste dans la modification, la suppression et la création d'ouvertures en aluminium de teinte gris moyen (RAL 7035), dans la réalisation de certains encadrements bandeaux en enduit lissé et dans l'intégration de volets roulants aux linteaux des menuiseries ;

CONSIDERANT que le projet consiste en particulier à créer 2 baies vitrées plus larges que hautes sur la façade arrière (façade Est), à l'emplacement de la démolition de la grange ;

CONSIDERANT que la largeur de la baie vitrée située à l'étage excède les 4/3 de la hauteur de celle-ci ;

CONSIDERANT que le projet consiste à supprimer 6 ouvertures de la façade Sud pour en créer 4, disposées de manière régulière ;

CONSIDERANT que le projet consiste à supprimer 2 portes de garage situés sur le pignon Nord de la grange et à créer une grande baie vitrée ;

CONSIDERANT que le projet, tel qu'il est présenté consiste à recouvrir les murs du corps principal de l'habitation et une partie des murs de la grange d'un enduit de mortier de chaux de ton pierre clair ;

CONSIDERANT que le projet consiste à recouvrir les murs du pignon Nord de la dépendance (grange) d'un bardage en zinc à joint debout de teinte naturelle ;

CONSIDERANT que le projet consiste à conserver les murs des façades Est et Ouest du corps principal de la grange en pierre apparente dit "à pierre vue", ne laissant apparaître que les pierres les plus saillantes ;

CONSIDERANT que le projet en l'état est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ;

CONSIDERANT que le projet, en l'état, n'ayant pas de référence avec le bâti traditionnel, est de nature à porter atteinte à la qualité architecturale et environnementale du lieu ;

CONSIDERANT qu'aux termes de l'article R421-14 du Code de l'Urbanisme « Sont soumis à permis de construire les travaux suivants, exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires :

- Les travaux ayant pour effet la création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol supérieure à vingt mètres carrés ;
- Dans les zones urbaines d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, les travaux ayant pour effet la création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol supérieure à quarante mètres carrés ; toutefois, demeurent soumis à permis de construire les travaux ayant pour effet la création de plus de vingt mètres carrés et d'au plus quarante mètres carrés de surface de plancher ou d'emprise au sol, lorsque leur réalisation aurait pour effet de porter la surface ou l'emprise totale de la construction au-delà de l'un des seuils fixés à l'article R. 431-2 ;
- 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 » ;
- Les travaux nécessaires à la réalisation d'une opération de restauration immobilière au sens de l'article L. 313-4 » ;

CONSIDERANT qu'aux termes de l'article R431-2 du Code de l'Urbanisme « Pour l'application de l'article 4 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture, ne sont toutefois pas tenues de recourir à un architecte les personnes physiques, les exploitations agricoles ou les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime qui déclarent vouloir édifier ou modifier pour elles-mêmes :

- Une construction à usage autre qu'agricole dont la surface de plancher n'excède pas cent cinquante mètres carrés ;
- Une construction à usage agricole ou les constructions nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas huit cents mètres carrés ;
- Des serres de production dont le pied-droit a une hauteur inférieure à quatre mètres et dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas deux mille mètres carrés.

La demande précise que le demandeur et, le cas échéant, l'architecte, ont connaissance de l'existence de règles générales de construction prévues par le chapitre 1er du titre 1er du livre 1er du code de la construction et de l'habitation et notamment, lorsque la construction y est soumise, des règles d'accessibilité fixées en application de l'article L. 111-7 de ce code et de l'obligation de respecter ces règles.

Les demandeurs d'un permis de construire sont tenus de recourir à un architecte pour les projets de travaux sur construction existante conduisant soit la surface de plancher, soit l'emprise au sol de l'ensemble à dépasser l'un des plafonds fixés par le présent article. » ;

CONSIDERANT que le projet objet de la déclaration consiste en des travaux de démolition d'une partie du bâtiment et de réhabilitation en habitation de la dépendance avec aménagement, entraînant la modification de l'aspect extérieur du bâti ;

CONSIDERANT que les photographies fournies à l'appui de la présente demande montrent que le bâtiment à rénover a l'aspect architectural d'une dépendance isolée/grange ;

CONSIDERANT ainsi que le projet objet de la demande susvisée doit être considéré comme portant sur une dépendance isolée/grange ;

CONSIDERANT que le projet tel qu'il est présenté doit faire objet d'une demande de changement de destination ;

CONSIDERANT que la présente demande modifie également l'aspect extérieur des bâtiments, entraînant notamment une modification des façades ;

CONSIDERANT que la présente demande conduit la surface de plancher du projet à atteindre 223,39 m<sup>2</sup> ;

CONSIDERANT ainsi que la présente demande est soumise à une demande de permis de construire ;

CONSIDERANT ainsi que cette demande doit faire l'objet d'un recours à un architecte ;

CONSIDERANT que le projet, tel qu'il est présenté, n'est pas conforme aux règles du Code de l'Urbanisme susvisé ;

CONSIDERANT que le projet, en l'état, n'est pas conforme au PLU susvisé et est de nature à porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur du ou des monuments historiques ou des abords ;

CONSIDERANT ainsi que la demande de déclaration préalable susvisée doit être refusée.



## ARRETE

### Article unique – Décision

Il est fait opposition à la déclaration préalable.

Les travaux faisant objet de la demande de déclaration préalable susvisée sont **REFUSES**.

Fait à CHATILLON SUR THOUET,  
Le 23 septembre 2024

Le Maire  
Marie-Noëlle BEAU



### OBSERVATIONS :

*Une demande de permis de construire pourra être déposée, tenant compte du code de l'urbanisme, des règles du PLU susvisé et des recommandations de l'Architecte des Bâtiments de France :*

- *La rénovation de la grange doit tenir compte de son mode constructif traditionnel, afin de préserver son caractère, sa qualité et sa durabilité. Ainsi, les matériaux employés doivent respecter les caractéristiques de ce bâti.*
  - *Au niveau du parti pris architectural, des adaptations plus actuelles sont envisageables : création d'ouvertures plus importantes, notamment en façade arrière. La façade sur rue doit conserver dans sa composition les éléments existants, de proportion verticale, et restituer des percements plus en adéquation avec l'époque. Les encadrements seront en pierre de taille.*
  - *En pignon, le mur doit pouvoir continuer à respirer avec un enduit traditionnel. La pose d'un bardage n'est pas adaptée. Il serait plus judicieux de conserver l'ouverture existante (ancienne porte de grange) et de réaliser un grand châssis vitré (alu possible).*
  - *En façade sud, les ouvertures régulières viennent standardiser une façade qui a toujours eu une composition irrégulière. Il serait souhaitable de conserver ce principe, même en créant de nouveaux percements.*
  - *La couverture sera réalisée en tuiles creuses (canal) de terre cuite de 3 tons mêlés rouge nuancé, avec dans la mesure du possible, des tuiles de réemploi en chapeau. Les courants pourront être neufs en tuiles courbes, à ergots de blocage non visibles (les tuiles à fond plat sont exclues). Les faitages à double courants, les rives en creux, égouts et autres sujétions seront scellés au mortier de chaux sans débordement ni lissage.*
  - *Le caractère très rural de la grange autorise à réaliser des enduits à joints pleins très largement beurrés, ne laissant apparaître que quelques têtes de pierre, avec un mortier de chaux naturelle et sable de carrière dans le même ton que la pierre.*
  - *Pour les menuiseries plus simples, elles devront être restituées en bois, dans le dessin traditionnel avec des sections courbes au niveau des pièces d'appuis et rejets d'eau (profils en doucines, quart de rond...). Elles seront ouvrantes à la française, c'est-à-dire à deux vantaux par ouverture. Elles présenteront des carreaux plus hauts que larges avec des petits bois saillants (pas de petits bois intégrés dans le double vitrage). Les petits-bois pourront être collés à condition qu'ils soient présents à l'extérieur et à l'intérieur, et qu'un intercalaire foncé soit placé à leurs niveaux dans le double vitrage. Les menuiseries seront posées en feuillure de maçonnerie, c'est à dire à environ 18 cm de la face extérieure du mur de la façade.*
- Le système d'occultation des ouvertures doit être étudié pour être en cohérence avec le bâti. Ainsi, le volet roulant n'est pas forcément le dispositif le plus adapté.*



Il est rappelé que le Code de l'Urbanisme, notamment dans ses articles R.421-1 et suivants, fait obligation de déposer en Mairie une demande d'autorisation d'urbanisme (déclaration préalable ou permis de construire) avant d'exécuter tous travaux affectant ou modifiant l'aspect extérieur de l'immeuble (changement des menuiseries extérieures, travaux de réfection de clôture, façade [ravalement, peinture] ou toiture : changement des tuiles ou pose d'une fenêtre de toit par exemple, etc).

En cas d'infraction aux dispositions des plans d'occupation des sols, des plans locaux d'urbanisme, les articles L. 480-1 à L. 480-9 du Code de l'Urbanisme sont applicables. Les sanctions édictées à l'article L. 480-4 du Code de l'Urbanisme s'appliquent également en cas d'exécution de travaux ou d'utilisation du sol en méconnaissance des obligations imposées par les articles L. 111-1 et suivants ainsi que par les règlements pris pour leur application.

Conditions dans lesquelles la présente autorisation devient exécutoire :

La présente décision a été transmise au représentant de l'État (au préfet ou à son délégué), dans les conditions définies aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du code général des collectivités territoriales, le :

**24 SEP. 2024**

**INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT-**

**DELAI ET VOIES DE RECOURS :** Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux dans les deux mois à partir de sa notification. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr). Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'État, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (*l'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite*).

