

Saint Jean d'Angély, le 13 août 2025

ACTE :

Publié le : 13 août 2025

Notifié le : 13 août 2025

**Transmis au Contrôle de Légalité
le : 13 août 2025**

SMI

Monsieur Stéphane MICHEL

161 avenue Jean-Paul Sartre

17000 LA ROCHELLE

PERMIS DE CONSTRUIRE

N° PC 17347 25 00006

DÉLIVRÉ PAR LA MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Descriptif de la demande :

Dossier déposé le 17/06/2025

avis de dépôt publié le : 20/06/2025

Nature des travaux :

↳ Construction d'un entrepôt de stockage de diverses pièces automobiles détachées, de bureaux en R+1 et locaux techniques attenants

Sur un terrain situé : **Le bel Air - 17400 SAINT JEAN D'ANGELY**

Cadastré : ZO32, ZO31

Surface de plancher créée : 5 085 m²

Destination : autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

La Maire :

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 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 le code de l'urbanisme notamment les articles L. 421-1 et suivants et R. 421-1 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 Aux,

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

Vu le récépissé de déclaration suite au dépôt du dossier IOTA,

Vu l'avis assorti de prescriptions émis le 25 juin 2025 par la SAUR,

Vu l'avis émis le 27 juin 2025 par le Syndicat Départemental d'Électrification et d'Équipement Rural (SDEER),

Hôtel-de-Ville - BP 10082

17415 Saint-Jean-d'Angély cedex

Tél. : 05 46 59 56 56

Fax : 05 46 32 29 54

www.angely.net

Vu l'avis assorti de prescriptions émis le 3 juillet 2025 par ENEDIS,

Vu l'avis en date du 4 juin 2025, reçu le 4 juillet 2025 par le Conseil Départemental - Direction des Infrastructures - Agence territoriale de Saint Jean d'Angély,

Vu l'avis assorti de prescriptions émis le 16 juillet 2025 par les services techniques de la Ville de Saint Jean d'Angély,

Vu l'avis assorti de prescriptions émis le 7 août 2025 par le Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Charente-Maritime - service risque industriel et DECI,

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 :

Toutes les prescriptions émises par la SAUR, ENEDIS, le SDIS et les Service Techniques de la Ville de Saint Jean d'Angély dans leurs rapports joints au présent permis devront être strictement respectées.

Assainissement :

Le terrain n'est pas desservi par le réseau d'assainissement collectif.

Un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

Le pétitionnaire prendra contact avec la SAUR avant le début des travaux.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Prescriptions de la SAUR :

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.

Prescriptions d'ENEDIS :

La présente autorisation est délivrée pour une puissance de raccordement de la construction au réseau public d'électricité fixée à 240 kVA triphasé conformément à l'avis d'ENEDIS joint au présent arrêté.

Sur la base des hypothèses retenues, le raccordement de ce projet au réseau public de distribution nécessite un branchement avec des travaux sur le réseau (extension) à la charge du pétitionnaire.

Cette réponse reste valable pendant la durée de validité de l'autorisation d'urbanisme.

La parcelle est surplombée par une ligne électrique aérienne ou traversée par un câble électrique souterrain, les constructions érigées sur ce terrain devront donc respecter les distances réglementaires de sécurité décrites dans l'arrêté technique du 17 mai 2001. Si ces constructions ne pouvaient se trouver à distance réglementaire des ouvrages, alors ceux-ci devront être mis en conformité.

Dès l'acceptation de l'autorisation d'urbanisme, le pétitionnaire devra demander une étude à Enedis pour déterminer les solutions techniques et financières à mettre en œuvre.

Prescriptions des Services Techniques de la Ville de Saint Jean d'Angély :

Le chemin rural longeant la parcelle principale pourra être utilisé par des engins de secours de type PL. Cependant, le pétitionnaire devra prendre à sa charge et sous son unique responsabilité l'entretien de ce chemin carrossable et plus particulièrement le maintien en état de circulation.

Le pétitionnaire ne pourra se prévaloir de droit sur l'usage du chemin, la destination initiale de celui-ci étant de desservir des terres agricoles.

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

- Prendre toute disposition pour éviter la pollution des eaux et des sols, soit par les produits stockés, soit par les eaux d'extinction.
- Relier la voie dévidoir de la façade Sud au parking Est de 60 places afin de garantir un accès rapide aux IS Sud de l'entrepôt.
- S'assurer que le degré coupe-feu des murs du local de stockage des pneus est bien assuré en toiture et en façade. En effet, il n'existe pas de dépassement en toiture et en façade Sud dans le dossier. Ni de précision sur d'éventuelles mesures alternatives.
- Dès la mise en service des nouveaux PEI, il convient de prendre contact via l'adresse deci@sdis17.fr pour que ceux-ci soient **obligatoirement** réceptionnés par les services du SDIS.
- Disposer d'un plan de masse plastifié à l'entrée de l'établissement, utilisable par les sapeurs-pompiers. Ce plan comportera notamment les accès aux bâtiments, la localisation des organes de coupures et installations à risques (murs CF), les dispositifs de sécurité, la nature et la quantité des produits présents.
- L'attention du pétitionnaire doit être attirée sur la problématique qu'engendre l'installation de panneaux photovoltaïques dans le cadre d'une intervention sur un éventuel incendie du bâtiment.

Toutes les mesures mentionnées ci-dessus devront être strictement respectées.

Eaux pluviales :

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

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits de propriété) seront à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le flux restitué au milieu naturel ne doit pas être supérieur à celui généré avant aménagement.

Aires de stationnement :

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues correspondant aux besoins des constructions devra être assuré en dehors des voies publiques.

L'activité nécessitant la présence de poids lourds aura un espace de stationnement spécialement conçu pour le stationnement des véhicules ou engins dont il s'agit.

Espaces libres et plantations :

Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres de toute construction devront être plantées et convenablement entretenues. Il s'agit notamment des aires de stationnement de véhicules légers et des espaces compris entre les alignements sur voies et constructions

PRESCRIPTIONS COMMUNALES PERMANENTES :

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 : L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que son projet relevant d'une procédure au titre de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, indépendante de celle liée à l'autorisation de construire, aucun aménagement de terrain ne pourra être engagé tant qu'il n'aura pas obtenu toutes les autorisations nécessaires.

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/>). Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'État. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

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.