

Saint Jean d'Angély, le 17 octobre 2025

ACTE :

Publié le : 17/10/2025

Notifié le : 17/10/2025

**Transmis au Contrôle de Légalité
le : 17/10/2025**

MGV BROSSARD

Monsieur Romain HOPPENOT

87 boulevard Haussmann

75008 PARIS-8E-ARRONDISSEMENT

PERMIS DE CONSTRUIRE

N° PC 17347 25 00008

DÉLIVRÉ PAR LA MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Descriptif de la demande :

Dossier déposé le 21/07/2025

avis de dépôt publié le : 22/07/2025

Nature des travaux :

↳ Démolition de toutes les constructions et des aménagements existants

↳ Création d'une plateforme logistique de 5 cellules de stockage

Sur un terrain situé : **281 route de Niort - 17400 SAINT JEAN D'ANGÉLY**

Cadastré : AT24

Surface de plancher existante avant travaux : 13 875 m²

Surface de plancher supprimée : 13 875 m²

Surface de plancher créée : 20 356 m²

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 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 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 de l'urbanisme notamment les articles L. 421-1 et suivants et R. 421-1 et suivants, R.431-20,

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 UXe,

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

Vu l'accusé de réception suite au dépôt d'un dossier de demande d'autorisation environnementale,

Vu l'arrêté préfectoral n° 2025-17829 en date du 23 juin 2025 précisant que le projet n'est pas soumis à réalisation d'une étude d'impact,

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

Vu l'avis assorti de prescriptions émis le 28 juillet 2025 par ENEDIS,

Vu l'avis émis le 30 juillet 2025 par le Syndicat Départemental d'Électrification et d'Équipement Rural (SDEER),

Vu l'avis favorable émis le 5 août 2025 par la DDTM de la Charente-Maritime - service Natura 2000,

Vu l'avis émis le 19 août 2025 par la Direction Régionale des Affaires Culturelles - service régional de l'archéologie, précisant que le projet ne donnera pas lieu à une prescription d'archéologie préventive,

Vu l'avis favorable assorti de prescriptions émis le 25 août 2025 par le Conseil Départemental - Direction des Infrastructures - Agence territoriale de Saint Jean d'Angély,

Vu l'avis assorti de prescriptions émis le 5 septembre 2025 par le Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Charente-Maritime - service Risques Industriels et DECI,

Vu l'avis émis le 29 septembre 2025 par la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement Nouvelle-Aquitaine, précisant que les travaux ne pourront pas être exécutés avant l'obtention de l'autorisation environnementale,

Vu l'avis favorable assorti de prescriptions émis le 16 octobre 2025 par la SNCF immobilier,

Considérant que la consultation envoyée le 24 juillet 2025 à la Direction Générale de l'Aviation Civile 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,

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 : En application de l'article L. 421-3 du code de l'urbanisme, la démolition est **AUTORISÉE**.

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 : Ledit permis est assorti des prescriptions suivantes :

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits de la 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.

Toutes les prescriptions émises par la SAUR, ENEDIS, le SDEER, NATURA 2000, la DRAC, la DID, le SDIS, la SNCF dans leurs rapports joints au présent permis devront être strictement respectées.

Prescriptions de la SAUR :

Les frais de raccordement au réseau d'eau potable sont à la charge 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.

Les frais de raccordement au réseau d'assainissement sont à la charge 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.

Pour toute demande de branchement ou raccordement, un dossier de branchement neuf avec pièces obligatoires devra être déposé sur www.saurclient.fr.

Prescriptions d'ENEDIS :

La présente autorisation est délivrée pour une puissance de raccordement globale du projet au réseau public d'électricité fixée à 630 kVA triphasé conformément à l'avis d'ENEDIS joint au présent arrêté.

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 de la DRAC :

En cas de découverte fortuite de vestiges archéologiques, la déclaration immédiate doit être faite conformément à l'article L.531-14 du code du patrimoine.

Prescriptions de la Direction des Infrastructures – Agence Territoriale de St Jean d'Angély :

- Pour des raisons de sécurité, l'accès « pompiers » à créer devant desservir le site sera contigu à la parcelle cadastrée AT11.
- Le recul du portail de cet accès « pompiers » sera au minimum de 5 mètres par rapport au bord de la 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 prendra 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 la parcelle et non sur le domaine public départemental.
- Les raccordements aux réseaux de cette construction (AEP, EU, Enedis, Télécom...), situés sur le domaine public départemental, seront réalisés, autant que possible, dans des tranchées communes.
- Le débit des eaux pluviales issues de la parcelle section AT24 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 du Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Charente-Maritime – Service risque industriel et DECI :

- Prendre toute disposition pour éviter la pollution des eaux et des sols, soit par les produits stockés, soit par les eaux d'extinction.
- Faire procéder pour chaque poteau incendie implanté sur le site à des essais normalisés de débit/pression (norme NF S 62-200 Matériels de lutte contre l'incendie – Poteaux et bouches d'incendie - Règles d'installation, de réception et de maintenance) et **transmettre les résultats des essais au SDIS 17** (via l'adresse deci@sdis17.fr).
- Limiter la pression dans le réseau d'eau surpressé à **8 bars maxi** afin que les hydrants soient utilisables par les engins de secours. En cas d'impossibilité mettre à la disposition des secours des limiteurs de pression.
- Si la pression dynamique du réseau d'eau surpressé est comprise entre 5 et 8 bars, le poteau devra être de **couleur jaune** (fiche 01 du RDDECI).
- **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** identifiés par les services du SDIS.
- Disposer d'un plan de masse plastifié à chaque entrée de l'établissement, utilisable par les sapeurs-pompier. Ce plan comportera notamment les accès aux bâtiments, la localisation des organes de coupures et installations à risques, les dispositifs de sécurité, la nature et la quantité des produits présents. Ainsi que les **Espaces d'Attente Sécurisés (EAS)** situés aux étages des bureaux.
- Prévoir deux aires de mise en station des moyens aériens aux deux extrémités des murs séparatifs REI 120 de plus de 50 m de longueur.

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

Les propositions de recommandations émises par le SDIS ne sont pas limitatives et ne sauraient dispenser l'architecte, le propriétaire et l'exploitant de se conformer aux règles de sécurité et autres réglementations s'appliquant ou susceptibles de s'appliquer à l'établissement.

Prescriptions de la SNCF :

Le pétitionnaire devra contacter l'INFRAPOLE à l'adresse suivante bd.contact.sncf.tiers@reseau.sncf.fr six mois avant le début des travaux.

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.



L'adjoind 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 : 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 : Conformément à l'article R.462-4-3 du code de l'urbanisme, dans les cas prévus aux articles R.154-6 et R.154-7 du code de la construction et de l'habitation, la déclaration d'achèvement des travaux est accompagnée d'un document établi conformément aux articles R.122-33 et R.122-34 de ce code et attestant pour l'opération de construction considérée la prise en compte de la **réglementation acoustique** par le maître d'œuvre ou, en son absence, par le maître d'ouvrage, en application de l'article R. 122-32 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 Télérécourse (<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.