

Saint Jean d'Angély, le - 7 AOUT 2026

ACTE :

Publié le : - 7 AOUT 2026

Notifié le : - 7 AOUT 2026

Transmis au Contrôle de Légalité
le : - 7 AOUT 2026

FP SAINT JEAN D'ANGELY SUD
Monsieur Chazli BAALBAKI
37 avenue Pierre 1er de Serbie
75009 PARIS

PERMIS DE CONSTRUIRE

N° PC 17347 26 00009

DÉLIVRÉ PAR LA MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Descriptif de la demande :

Dossier déposé le 12/05/2026

Avis de dépôt publié le : 18/05/2026

Nature des travaux :

↳ Construction d'un bâtiment de logistique et/ou de production avec ses bureaux

Sur un terrain situé : **Avenue Andrée Putman - 17400 SAINT JEAN D'ANGÉLY**

Cadastré : ZR142, ZR145, ZR144p, ZR141p

Surface de plancher créée : 6 450 m², dont :

- 411m² en bureaux

- 6 039m² en entrepôt

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 le code de l'urbanisme notamment les articles L. 421-1 et suivants et R. 421-1 et suivants, L. 425-10,

Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L. 512-7 et suivants relatifs au régime d'enregistrement des ICPE,

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 la DP n° 017347 25 00083 délivrée le 6 juin 2025 et la DP n° 017347 26 00096 délivrée le 18 juin 2026 pour division,

Vu l'accusé de réception suite au dépôt d'un dossier de demande d'enregistrement ICPE,

Vu l'avis assorti de prescriptions émis le 27 mai 2026 par le Syndicat Départemental d'Électrification et d'Équipement Rural (SDEER),

Vu l'avis assorti de prescriptions émis le 27 mai 2026 par la SAUR,

Vu l'avis assorti de prescriptions émis le 16 juin 2026 par Vals de Saintonge Communauté,

Vu l'avis assorti de prescriptions émis le 21 juin 2026 par ENEDIS,

Vu l'avis reçu le 24 juin 2026 par la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) - Unité bi-départementale de la Charente-Maritime et des Deux-Sèvres,

Vu l'avis favorable assorti de prescriptions émis le 15 juillet 2026 par le Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Charente-Maritime - service Risques Industriels et DECI,

Vu l'avis des Services Techniques de la Ville de Saint Jean d'Angély en date du 31 juillet 2026,

Considérant que la consultation envoyée le 21 mai 2026 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,

Considérant que la consultation envoyée le 26 mai 2026 à la DDTM (loi sur l'eau) 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 consiste en la construction d'un entrepôt logistique-production et de bureaux,

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 :

Les travaux ne pourront être réalisés qu'à compter de la délivrance de l'arrêté préfectoral d'enregistrement autorisant l'installation au titre de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).

ARTICLE 3 :

Ledit permis est assorti des prescriptions suivantes :

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

La construction devra évacuer ses eaux usées par raccordement au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement après avis des Services compétents.

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

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.

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

Les surfaces libres de toute construction doivent 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.

Toutes les prescriptions émises par le SDEER, la SAUR, Vals de Saintonge Communauté, ENEDIS, le SDIS dans leurs rapports joints au présent permis de construire devront être strictement respectées, notamment :

Prescriptions du SDEER :

La réponse est conçue pour un besoin exprimé de 36 kVA en consommation et 0 kVA en production.

La desserte du projet nécessitera la construction d'ouvrages du réseau public de distribution d'électricité (extension ou renforcement) sur le domaine public :

Longueur (moyenne tension et basse tension cumulées) : 130 mètres.

Une extension de 130 mètres est à la charge du pétitionnaire pour un montant de **12 000 euros TTC**.

Maîtrise d'ouvrage : le SDEER.

Pour la réalisation des ouvrages correspondants, le pétitionnaire devra transmettre une demande au SDEER, à l'aide du formulaire joint au permis de construire.

Les délais de réalisation prévisionnels sont de 8 mois.

Prescriptions du Vals de Saintonge Communauté :

Un dispositif de réutilisation des eaux pluviales devra être mis en place, notamment à des fins d'arrosage des espaces verts.

Recommandations du Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Charente-Maritime – Service risque industriel et DECI :

Toutes les mesures édictées ci-dessous devront être strictement respectées. Leur non-respect constituerait un manquement grave aux règles de sécurité incendie.

1. L'exploitant devra se conformer aux arrêtés ministériels de prescriptions générales et arrêté préfectoral régissant ses activités.

2. Equiper les portails d'accès de serrures manœuvrables par les services de secours (cf. fiche n° 18 du RDDECI).

3. Prévoir un dispositif d'accès simple, efficace et rapide au site et aux bâtiments (type polycoise).

En effet, les sapeurs-pompiers sont fréquemment confrontés à des difficultés d'accès dues aux moyens de protection physique contre les intrusions et sont contraints parfois d'utiliser des matériels de désincarcération (le double des clés ne sera pas une solution retenue).

4. Disposer d'un plan de masse plastifié à chaque entrée de l'établissement et du plan de défense incendie, utilisable par les sapeurs-pompiers. Ces plans comporteront 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.

5. Ne pas planter à proximité des voies engins des arbres qui pourraient avec le temps rendre difficile, voire impossible, la progression des engins de secours.

6. Prendre toute disposition pour éviter la pollution des eaux et des sols, soit par les produits stockés, soit par les eaux d'extinction.

7. Mettre le dispositif de DECI proposé pour le projet.

Les points d'eau doivent être conformes aux fiches techniques du Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie.

Ces dispositions devront respecter le RDDECI départemental en vigueur (consultable à l'adresse : <https://deci.sdis17.fr>).

8. **Dès la mise en service du nouveau PEI**, il convient de prendre contact via l'adresse deci@sdis17.fr pour que celui-ci soit **obligatoirement** identifié par les services du SDIS.

9. 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.

En effet, de jour, en présence ou non de soleil, les panneaux photovoltaïques produisent un courant continu. Les conducteurs situés entre les modules photovoltaïques et l'onduleur restent sous tension en permanence, même en cas de coupure du raccordement au réseau électrique.

Ainsi, il subsiste un risque d'électrification et/ou d'électrocution pour les sapeurs-pompiers qui seraient amenés à intervenir dans cet établissement.

La mise hors tension de ces équipements pouvant s'avérer difficilement réalisable, l'action des sapeurs-pompiers sera très limitée en présence de ce type d'installation. Il convient par conséquent de prendre toutes dispositions permettant une certaine mise en sécurité de ces installations et notamment celles prévues dans :

- l'avis favorable de la commission centre de sécurité (CCS) du 7 février 2013 sur l'instruction technique relative aux panneaux photovoltaïques complétant et modifiant le précédent avis du 5 novembre 2009. Ces avis sont disponibles sur le site internet du ministère de l'intérieur.
- le guide de l'union technique de l'électricité (UTE) C 15-712.

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 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



Pour la Maire,
L'Adjoint délégué,
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/>).

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.