

Saint Jean d'Angély, le 11 DEC. 2024

ACTE :

Publié le : 11 DEC. 2024

Notifié le : 11 DEC. 2024

Transmis au Contrôle de Légalité
le : 11 DEC. 2024

CONCEPT-TY PROMOTION

Monsieur Vincent CORLAY

8 rue Deroyer

22100 DINAN

PERMIS DE CONSTRUIRE

N° PC 17347 24 Z0013

DÉLIVRÉ PAR LA MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Descriptif de la demande :

Dossier déposé le 02/08/2024

avis de dépôt publié le : 09/08/2024

Nature des travaux :

↳ Construction d'un bâtiment de commerce de gros pour l'enseigne REXEL

Sur un terrain situé : **162 rue France III - 17400 SAINT JEAN D'ANGÉLY**

Cadastré : AW222

Surface de plancher créée : 686 m²

Destination : commerce et activités de service

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 code de la construction et de l'habitation, notamment les articles L.161-1 et suivants, L.122-3 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 et notamment le règlement de la zone UX,

Vu la demande d'autorisation de construire, d'aménager ou de modifier un établissement recevant du public (ERP) n° AT017347 24 Z0022,

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

Vu l'arrêté de non-opposition à la déclaration préalable n° 017347 24 Z0004 délivré le 6 mars 2024 pour division en vue de construire,

Vu le Certificat d'Urbanisme Opérationnel n° 017347 24 Z0012 délivré le 19 mars 2024,

Vu l'avis favorable assorti de prescriptions émis le 14 août 2024 par le Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Charente-Maritime - service prévention ERP,

Vu l'avis assorti de prescriptions émis le 6 septembre 2024 par ENEDIS,

Vu l'avis favorable assorti de prescriptions émis le 10 septembre 2024 par la Sous-commission Départementale pour l'Accessibilité aux Personnes Handicapées,

Considérant que le courrier de consultation adressé le 13 août 2024 à la Vals de Saintonge Communauté est resté 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 courrier de consultation adressé le 8 novembre 2024 à la Direction Générale de l'Aviation Civile est resté 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 l'aménagement d'un établissement recevant du public au sens de l'article R.143-2 du code de la construction et de l'habitation, de 5^{ème} catégorie - type M,

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.425-3 du code de l'urbanisme, ledit permis de construire tient lieu de l'autorisation prévue par l'article L. 122-3 du code de la construction et de l'habitation.

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.

Les réseaux électriques et de communication seront réalisés en souterrain à la charge du Maître d'ouvrage.

Le blanc et les couleurs criardes sont interdites pour le gros œuvre.

Les matériaux fabriqués en vue d'être revêtus d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture, tels qu'agglomérés de ciment non traité, ne peuvent être laissés apparents. En cas d'utilisation de tôle (en couverture comme bardage), celle-ci sera prélaquée.

Les clôtures seront de type simple et discret, leur hauteur sera limitée à 2 m. Elles devront être établies de telle sorte qu'elles ne créent aucune gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux carrefours des voies.

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

Les activités nécessitant la présence de poids lourds devront avoir un espace de stationnement spécialement conçu pour le stationnement des véhicules ou engins dont il s'agit.

Les espaces libres intérieurs et notamment les marges de reculement doivent, lorsque la nature du sol le permet, être aménagés en espaces verts comportant des arbres de hautes tiges, ou respecter les plantations d'alignement telles que figurées au plan de zonage.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres de toute construction et les aires de stationnement devront être engazonnées ou plantées.

PRESCRIPTIONS DU SERVICE DEPARTEMENTAL D'INCENDIE ET DE SECOURS DE LA CHARENTE-MARTIME –

Service prévention :

Toutes les prescriptions émises par le Service Départemental d'Incendie et de Secours - service prévention dans son rapport ci-joint devront être strictement respectées.

Les mesures de prévention définies dans l'arrêté du 22 juin 1990 portant approbation des dispositions complétant le règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public (articles PE 1 à PE 27) devront être respectées.

Ces points concernent entre autres les mesures constructives, les vérifications techniques, les moyens de secours et d'alarme.

La défense extérieure contre l'incendie devra être assurée conformément à l'arrêté préfectoral n° 23-084 portant révision et approbation du RDDECI en date du 16 mai 2023, relatif à la défense extérieure contre l'incendie. <https://deci.geoplateforme17.fr/>

RAPPEL :

Article L143-1 du code de la construction et de l'habitation :

Les travaux qui conduisent à la création, l'aménagement ou la modification d'un établissement recevant du public doivent être conformes aux règles de sécurité fixées par décret en Conseil d'Etat.

Article R143-3 du code de la construction et de l'habitation :

Les constructeurs, propriétaires et exploitants des établissements recevant du public sont tenus, tant au moment de la construction qu'au cours de l'exploitation, de respecter les mesures de prévention et de sauvegarde propres à assurer la sécurité des personnes ; ces mesures sont déterminées compte tenu de la nature de l'exploitation, des dimensions des locaux, du mode de construction et du nombre de personnes pouvant y être admises et de leur aptitude à se soustraire aux effets d'un incendie.

Article R.143-44 du code de la construction et de l'habitation :

Ouvrir et tenir à jour un registre de sécurité sur lequel seront notamment reportés les renseignements suivants :

- l'état du personnel chargé du service d'incendie,
- les diverses consignes, générales et particulières, établies en cas d'incendie y compris les consignes d'évacuation prenant en compte les différents types de handicap,
- les dates des divers contrôles et vérifications ainsi que les observations auxquelles ceux-ci ont donné lieu,
- les dates des travaux d'aménagement et de transformation, leur nature, les noms du ou des entrepreneurs et, s'il y a lieu, de l'architecte ou du technicien chargés de surveiller les travaux.

PRESCRIPTIONS DE LA SOUS-COMMISSION DEPARTEMENTALE POUR L'ACCESSIBILITE AUX PERSONNES HANDICAPEES DES ETABLISSEMENTS RECEVANT DU PUBLIC :

Toutes les prescriptions émises par la Sous-Commission Départementale pour l'Accessibilité aux personnes handicapées des établissements recevant du public, dans son rapport ci-joint devront être strictement respectées.

Avant toute ouverture d'un établissement recevant du public (ERP), celui-ci est soumis à contrôle dans les conditions suivantes :

- Attestation **obligatoire** délivrée par un contrôleur technique habilité ou un architecte autre que celui signataire de la demande de permis de construire. Le maître d'ouvrage adresse cette attestation aux autorités compétentes dans un délai de 30 jours à compter de la date d'achèvement des travaux.

PRESCRIPTIONS D'ENEDIS :

Toutes les prescriptions d'ENEDIS dans son rapport ci-joint devront être strictement respectées.

Le raccordement au réseau public de distribution d'électricité sera réalisé avec un branchement, conformément au référentiel technique d'ENEDIS.

OBSERVATIONS DE LA SAUR :

Le projet est desservi en eau potable et en assainissement.

Eau potable :

En application du règlement de la fourniture d'eau potable, la distribution en eau du projet sera autonome. Il sera pourvu d'un compteur individuel équipé d'un robinet d'arrêt et d'un robinet purgeur montés sur douilles filetés et parfaitement démontables, posés dans les parties communes d'accès facile pour les agents de la SAUR.

Une demande d'abonnement sous forme de « facture contrat » sera souscrite auprès du service clientèle SAUR.

Assainissement :

Préalablement au démarrage des travaux, le pétitionnaire devra transmettre à la SAUR une demande de raccordement au réseau d'assainissement.

Les eaux pluviales seront séparées des eaux usées.

Un tuyau d'évent sera mis en place et positionné sur le point le plus haut pour chaque logement.

Le raccordement du projet par gravité ne sera autorisé que si le niveau de la plate-forme de la construction a une altitude supérieure ou égale à celle de la voie publique. A défaut, le demandeur devra installer une station de relevage privative équipée d'un clapet anti-retour.

PRESCRIPTIONS COMMUNALES PERMANENTES :

Tout projet d'installation d'une ou plusieurs enseignes devra faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable (Cerfa N° 16308) à déposer auprès de la Mairie de Saint Jean d'Angély.

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



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 : 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 : Conformément aux dispositions de l'article R 462-3 du code de l'urbanisme et des articles L 122-9 et R 122-30 du code de la construction et de l'habitation le document attestant de la **prise en compte des règles d'accessibilité**, établi par un contrôleur technique titulaire d'un agrément ou un architecte autre que celui qui a conçu le projet, devra être joint à la déclaration attestant l'achèvement des travaux.

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.