



Mairie de La Jarrie
63, place de la Mairie
17220 LA JARRIE

dossier : **PC 017 194 26 00018**

date de dépôt : **25 juin 2026**
demandeur : **SAS ALFFX représentée par M. TRILLOT**

projet : **MODIFICATION DE LA RÉPARTITION
DES SURFACES D'INTERMARCHÉ**

adresse terrain : **4, rue de la Providence
17220 LA JARRIE**

destination : **Commerce & activités de service**

sous-destination : **Artisanat & commerce de détail**

avis de dépôt affiché en mairie à compter du : **25 juin 2026**

ACCORDÉ

- ✓ surface de vente autorisée AEC : 2 729,78 m²
- ✓ PC 2023 : 2 551,89 m² surface de vente
- ✓ PC 2026 : + 177,54 m²
- ✓ total : 2 729,43 m² surface de vente totale
- ✓ emprise : 5 586,53 m² inchangée
- ✓ enseigne : inchangée

- ✓ activité/secteur : inchangé
- ✓ accès : inchangés
- ✓ stationnement : inchangé
- ✓ flux & desserte : inchangée
- ✓ bâtiment : inchangé
- ✓ aménagements extérieurs : inchangés

ARRÊTÉ
ACCORDANT UN PERMIS DE CONSTRUIRE
VALANT AUTORISATION AU TITRE DES ETABLISSEMENTS RECEVANT DU PUBLIC
PRONONCÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Le maire de La Jarrie,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.421-1, L.421-6, L.422-1, L.431-1 et suivants, R.423-1 et suivants, R.424-1 et suivants, R.425-15 et R.462-1 et suivants,

Vu le Code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L.122-3, L.122-5, L.122-9, R.122-5 à R.122-9, R.122-30 et R.143-38 et suivants,

Vu le Code de commerce, notamment ses articles L.752-1, L.752-6, L.752-15, L.752-17, L.752-20, L.752-23 et R.752-20, R.752-44 et suivants,

Vu le Code du patrimoine, notamment ses dispositions relatives à la protection au titre des abords des monuments historiques,

Vu le Code de la santé publique, notamment ses articles L.1331-7 et L.1331-7-1,

Vu le Code de l'environnement,

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal approuvé en Conseil communautaire le 19 décembre 2019, modifié par une procédure simplifiée n°1 approuvée le 4 mars 2021, mis à jour le 29 avril 2022, ayant fait l'objet d'une révision allégée n°1, d'une modification de droit commun n°1, d'une mise à jour n°2 en date du 06 juillet 2023, de deux mises en compatibilité par déclaration de projet n°1 et 2, d'une mise à jour n°3 en date du 14 mars 2024, d'une modification simplifiée n°2, d'une mise en compatibilité par déclaration de projet n°3, d'une mise à jour n°4 le 19 décembre 2024 puis d'une modification n°2 et d'une mise à jour n°5 le 29 janvier 2026 ainsi qu'une mise en compatibilité par déclaration de projet n°4 et d'une mise à jour n°6 le 5 mars 2026,

Vu son règlement, son chapitre 1 relatif aux dispositions communes à toutes les zones, son chapitre 2 spécifique aux zones U et AU et particulièrement son chapitre 3 dédié aux zones urbaines, plus précisément la zone 1AUX dans laquelle s'inscrit le projet,

Vu les Orientations d'aménagement et de programmation applicables au secteur,

Vu l'arrêté du Préfet de Région établi le 23 décembre 2022 et adressé à la mairie de La Jarrie le 7 février 2023, portant inscription de la façade Renaissance sise 4, rue de la Madeleine à La Jarrie (17220) au titre des monuments historiques,

Vu l'article L.621-30 du code du patrimoine, relatif à la protection au titre des abords des monuments historiques, laquelle s'applique, en l'absence de périmètre délimité des abords, à tout immeuble, bâti ou non bâti, visible du monument historique ou visible en même temps que lui et situé à moins de cinq cents mètres de celui-ci,

Vu la nécessité de consulter les Architectes des Bâtiments de France (ABF) au titre de cette protection patrimoniale,

Vu la consultation lancée auprès de l'*Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de Charente-Maritime* (UDAP) en date du 30-06-2026,

Vu l'avis simple sans observation émis par l'*Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de Charente-Maritime* (UDAP) en date du 13-07-2026,

Vu l'autorisation d'exploitation commerciale n° **AC-123-A**, acquise à l'issue de la procédure engagée auprès de la Commission départementale d'aménagement commercial en 2023, portant sur une surface de vente totale de **2 729,78 m²**, dont une copie est annexée au présent dossier,

Vu le courrier de la Préfecture de la Charente-Maritime en date du **16 août 2023** constatant l'acquisition tacite de l'autorisation d'exploitation commerciale précitée,

Vu l'arrêté de permis de construire n° **PC 017 194 23 00014**, délivré le **2 novembre 2023**, autorisant sur les parcelles cadastrées AN 389 et AN 669 une opération d'extension et de réaménagement de l'Intermarché, comprenant notamment une surface de vente de **2 551,89 m²**,

Vu les pièces du dossier du permis de construire n° PC 017 194 23 00014 établissant que, dans le cadre de son instruction, le projet finalement autorisé par le permis de construire ne reprenait pas l'intégralité de la surface de vente couverte par l'autorisation d'exploitation commerciale acquise en 2023,

Vu la notice de présentation jointe à la présente demande, exposant que le projet a pour objet de mobiliser la surface de vente restant autorisée au titre de l'autorisation d'exploitation commerciale de 2023, par transformation de surfaces actuellement affectées à des réserves en surface de vente,

Vu la demande de permis de construire déposée le **25 juin 2026** par la SAS ALFFX représentée par Monsieur François-Xavier TRILLOT,

Vu les plans, notices, documents graphiques et pièces constitutives du dossier,

Vu l'objet de la demande portant sur la modification de la répartition des surfaces intérieures du magasin existant, sans augmentation de la surface de vente au-delà de celle déjà autorisée au titre de l'autorisation d'exploitation commerciale acquise en 2023,

Vu le projet prévoyant notamment :

- la transformation de surfaces actuellement affectées aux réserves en surface de vente,
- la création de **177,54 m²** supplémentaires de surface de vente par rapport à la surface de vente de **2 551,89 m²** autorisée par le permis de construire du 02-11-2023,

- le maintien de la surface de vente totale à **2 729,43 m²**, soit une surface inférieure de **0,35 m²** à la surface de vente totale de **2 729,78 m²** autorisée au titre de l'autorisation d'exploitation commerciale n° AC-123-A,
- pour une emprise au sol globale inchangée de **5 586,53 m²**,

Considérant que l'article L.752-1 du Code de commerce soumet à autorisation d'exploitation commerciale notamment l'extension de la surface de vente d'un magasin de commerce de détail ayant atteint le seuil de 1 000 m²,

Considérant que l'article L.752-15 du Code de commerce prévoit que l'autorisation d'exploitation commerciale est accordée par mètre carré de surface de vente et qu'une nouvelle demande est nécessaire lorsque le projet subit, du fait du pétitionnaire, des modifications substantielles au regard des critères de l'article L.752-6 du même code,

Considérant que l'autorisation d'exploitation commerciale n° AC-123-A acquise en 2023 porte sur une surface de vente de **2 729,78 m²**,

Considérant que le permis de construire n° PC 017 194 23 00014 délivré le 2 novembre 2023 n'a autorisé qu'une surface de vente de **2 551,89 m²**, laissant ainsi une différence de **177,89 m²** entre la surface de vente autorisée par le permis de construire et celle couverte par l'autorisation d'exploitation commerciale,

Considérant que la présente demande porte sur l'affectation à la surface de vente d'une partie de cette surface résiduelle, à hauteur de **177,54 m²**, par transformation de surfaces de réserves existantes,

Considérant que la surface de vente projetée après réalisation des travaux, soit 2 729,43 m², n'excède pas la surface de vente de 2 729,78 m² autorisée au titre de l'autorisation d'exploitation commerciale n° AC-123-A, laissant une surface de 0,35 m² non mobilisée,

Considérant qu'il résulte de l'instruction que les modifications apportées au projet portent sur la transformation de surfaces de réserves existantes en surfaces de vente, sans modification de l'enseigne, du secteur d'activité, des accès, du nombre de places de stationnement, des conditions de desserte et des flux, de l'emprise au sol, du bâtiment et des aménagements extérieurs,

Considérant que la surface de vente projetée, d'une superficie totale de 2 729,43 m², demeure inférieure à la surface de vente de 2 729,78 m² couverte par l'autorisation d'exploitation commerciale n° AC-123-A acquise en 2023,

Considérant que ces modifications ne présentent ainsi pas, au regard des éléments caractéristiques du projet commercial, un caractère substantiel au sens de l'article L.752-15 du code de commerce,

Considérant que la présente autorisation d'urbanisme a pour seul objet d'autoriser les travaux permettant la mise en œuvre d'une partie de la surface de vente restant disponible au titre de l'autorisation d'exploitation commerciale précitée,

Considérant, en conséquence, qu'une nouvelle demande d'autorisation d'exploitation commerciale auprès de la commission départementale d'aménagement commercial n'est pas requise ;

Considérant que le projet demeure soumis à l'ensemble des dispositions du Code de l'urbanisme et des autres législations applicables indépendamment de l'autorisation d'exploitation commerciale acquise en 2023,

Vu l'avis favorable de la commission d'arrondissement de La Rochelle pour la sécurité

contre les risques d'incendie et de panique dans le ERP, en date du 03-09-2026, joint au présent arrêté,

Vu l'avis favorable de la sous-commission *accessibilité* de la Préfecture en date du 28-07-2026, joint à l'arrêté,

Vu l'avis simple sans observations de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 31-07-2026, joint au présent arrêté,

Considérant que les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, à la destination, à la nature, à l'architecture, aux dimensions, à l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords,

Considérant que les travaux projetés sont conformes aux règles d'accessibilité applicables aux établissements recevant du public,

Considérant que le projet a fait l'objet d'un avis favorable de la commission d'arrondissement de La Rochelle pour la sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public, assorti des prescriptions figurant dans son avis du 3 septembre 2026,

Considérant que le projet ne porte pas atteinte aux conditions de desserte, de stationnement, d'accès des secours, d'assainissement et de gestion des eaux pluviales telles qu'elles résultent des pièces du dossier et des avis des services compétents,

Considérant que le projet ne modifie pas l'emprise générale du bâtiment autorisé antérieurement,

Considérant que le projet respecte les dispositions du PLUi applicables au terrain,

Considérant que les prescriptions figurant dans les avis joints au dossier doivent être intégralement respectées,

ARRÊTE

Article 1

La demande de permis de construire déposée par la **SAS ALFFX représentée par Monsieur François-Xavier TRILLOT**, portant sur la **modification de la répartition des surfaces du magasin Intermarché situé 4, rue de la Providence à La Jarrie (17220), cadastré AN 389 et AN 669**, est **ACCORDÉE**.

Le présent permis tient lieu de l'autorisation prévue à l'article L.122-3 du code de la construction et de l'habitation, conformément à l'article R.425-15 du code de l'urbanisme, dès lors que le projet a fait l'objet de l'accord de l'autorité compétente au regard des règles d'accessibilité et de sécurité.

La présente autorisation porte notamment sur la transformation de surfaces de réserves en surfaces de vente, portant la surface de vente totale du magasin à : **2 729,43 m² de surface de vente après travaux**.

Cette surface est inférieure de **0,35 m²** à la surface de vente totale de **2 729,78 m²** couverte par l'autorisation d'exploitation commerciale n° **AC-123-A** acquise en 2023.

Le présent permis n'emporte aucune nouvelle autorisation d'exploitation commerciale. La surface de vente projetée, d'une superficie de 2 729,43 m², est intégralement comprise dans la surface de vente de 2 729,78 m² couverte par l'autorisation d'exploitation commerciale n° AC-123-A acquise en 2023.

Article 2

Autorisation au titre des établissements recevant du public

En application de l'article L.122-3 du Code de la construction et de l'habitation, le présent permis tient lieu de l'autorisation de construire, aménager ou modifier l'établissement recevant du public, dès lors que les travaux ont fait l'objet de l'accord de l'autorité compétente au regard des règles d'accessibilité et de sécurité.

Les travaux devront être réalisés conformément aux plans, notices et pièces du dossier ayant fait l'objet de l'instruction ainsi qu'aux prescriptions résultant des avis de la commission compétente en matière de sécurité et de la commission compétente en matière d'accessibilité, annexés au présent arrêté.

Les prescriptions assortissant les avis et accords annexés au présent arrêté devront être strictement respectées.

Article 3

Surface de vente et autorisation d'exploitation commerciale

L'autorisation d'exploitation commerciale n° AC-123-A, acquise en 2023, couvre une surface de vente de 2 729,78 m². La présente autorisation d'urbanisme n'emporte aucune nouvelle autorisation d'exploitation commerciale et permet uniquement la réalisation des travaux correspondant à la partie de cette surface de vente qui avait été autorisée commercialement en 2023 mais n'avait pas été réalisée dans le cadre du permis de construire n° PC 017 194 23 00014.

Toute exploitation commerciale au-delà de cette surface nécessiterait l'obtention préalable des autorisations requises par la réglementation applicable.

Le bénéficiaire devra respecter les obligations de conformité prévues par les articles L.752-23 et R.752-44 et suivants du code de commerce. Le certificat de conformité, lorsqu'il est requis, est établi par un organisme habilité dans les conditions prévues par la réglementation et transmis au préfet conformément aux dispositions applicables.

Article 4

Prescriptions relatives à la sécurité incendie

Les prescriptions émises par la commission d'arrondissement de La Rochelle pour la sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public, dans son avis du 03 septembre 2026, annexé au présent arrêté, devront être strictement respectées.

En particulier, le maître d'ouvrage et l'exploitant devront :

- ne pas effectuer ou faire effectuer, en présence du public, des travaux qui feraient courir un danger quelconque à ce dernier ou qui apporteraient une gêne à son évacuation, conformément à l'article GN 13 du règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public ;
- mettre à jour le plan d'établissement, conformément à l'article MS 41 du règlement de sécurité ;
- renseigner le registre de sécurité avec 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 chargé de surveiller les travaux, conformément à l'article R.143-44 du Code de la construction et de l'habitation ;
- fournir à la commission de sécurité compétente un rapport de vérifications réglementaires après travaux établi par un organisme agréé, conformément à l'article GE 8 du règlement de sécurité. Ce rapport ne devra comporter aucune non-conformité à la réglementation et devra être transmis au secrétariat de la commission de sécurité au moins 48 heures avant son passage ;
- solliciter auprès du maire le passage de la commission de sécurité compétente, un mois avant la date d'ouverture souhaitée. La vérification de la conformité des travaux effectués est indispensable à l'obtention de l'autorisation d'ouverture au public, conformément à l'article R.143-38 du Code de la construction et de l'habitation.

Le maître d'ouvrage est également tenu de respecter les règles générales de construction

prises en application du chapitre Ier du titre Ier du livre Ier du Code de la construction et de l'habitation, notamment celles relatives à la solidité, conformément à l'engagement souscrit au § 6 du formulaire CERFA n° 13824*04.

Il est rappelé à l'exploitant de l'établissement qu'il lui appartient de respecter les mesures de prévention et de sauvegarde propres à assurer la sécurité des personnes, conformément à l'article R.143-3 du Code de la construction et de l'habitation.

Le contrôle exercé par l'administration ou par les commissions de sécurité ne dégage pas l'exploitant des responsabilités qui lui incombent personnellement, conformément à l'article R.143-34 du Code de la construction et de l'habitation.

Article 5

Accessibilité

Les travaux devront respecter l'ensemble des prescriptions relatives à l'accessibilité des personnes handicapées figurant dans l'avis de la commission compétente en matière d'accessibilité, annexé au présent arrêté.

À l'achèvement des travaux, lorsque cette attestation est requise, le maître d'ouvrage devra la faire établir et la joindre à la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux, dans les conditions prévues par les articles L.122-9 et R.122-30 du code de la construction et de l'habitation.

Article 6

Absence de nouvelle autorisation d'exploitation commerciale

Le présent permis n'emporte aucune nouvelle autorisation d'exploitation commerciale, celle-ci ayant déjà fait l'objet d'une autorisation d'exploitation commerciale n° **AC-123-A** acquise en 2023.

Toute modification ultérieure susceptible de présenter un caractère substantiel au regard des critères de l'article L.752-6 du code de commerce devra faire l'objet, le cas échéant, d'une nouvelle demande d'autorisation d'exploitation commerciale dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

Article 7

Taxes et participations

Le bénéficiaire de la présente autorisation pourra être assujéti aux taxes et participations prévues par la réglementation en vigueur, notamment à la taxe d'aménagement et, le cas échéant, à la redevance d'archéologie préventive.

La présente autorisation ne préjuge pas des participations ou contributions qui pourraient être dues au titre des raccordements et équipements publics.

Article 8

Contrôle et conformité

Les travaux devront être exécutés conformément aux plans et pièces ayant servi à la délivrance du présent permis.

Toute modification ultérieure du projet devra faire l'objet, avant sa réalisation, de l'autorisation d'urbanisme éventuellement nécessaire.

À l'achèvement des travaux, le bénéficiaire devra adresser à la mairie une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux dans les conditions prévues par les articles L.462-1 et R.462-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Lorsque les obligations réglementaires relatives à l'accessibilité, à la sécurité incendie ou à l'exploitation commerciale l'exigent, les attestations et certificats correspondants devront être produits dans les délais prévus par les textes.

Article 9

Transmission et publicité

Le présent arrêté est transmis au contrôle de légalité de la Préfecture de la Charente-Maritime dans les conditions prévues par la réglementation.

Il est notifié au demandeur.

Le présent permis devra être affiché sur le terrain de manière visible de l'extérieur dans les

conditions prévues par l'article R.424-15 du Code de l'urbanisme.

Article 10

Durée de validité

Conformément à l'article R.*424-17 du Code de l'urbanisme, le permis est périmé si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai réglementaire à compter de sa notification.

Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant une durée supérieure à celle prévue par les dispositions réglementaires en vigueur.

Les règles relatives à la prorogation éventuelle du permis sont celles prévues par les articles R.*424-21 et suivants du Code de l'urbanisme, sous réserve des dispositions particulières éventuellement applicables.

Article 11

Droits des tiers

La présente autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers.

Elle a pour seul objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme ainsi qu'aux réglementations relevant du champ d'instruction du permis.

Elle ne dispense pas le bénéficiaire de respecter les autres réglementations et obligations susceptibles de s'appliquer au projet, ni les droits privés susceptibles d'être invoqués par les tiers.

Article 12

Recours

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif compétent dans les conditions et délais prévus par les dispositions législatives et réglementaires applicables.

Le bénéficiaire peut également former un recours gracieux auprès de l'auteur de la décision dans un délai d'un mois à compter de sa notification. Conformément à l'article L.600-12-2 du code de l'urbanisme, l'exercice de ce recours gracieux ne proroge pas le délai de recours contentieux.

Tout recours administratif ou contentieux doit être notifié dans les conditions prévues à l'article R.*600-1 du code de l'urbanisme.

À l'égard des tiers, le délai de recours contentieux court à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain des pièces mentionnées à l'article R.424-15 du code de l'urbanisme, dans les conditions prévues à l'article R.*600-2 du même code.

Article 13

Exécution

Le Maire de La Jarrie, ainsi que les services compétents, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

À La Jarrie, le **11 SEP. 2026**

Pour le maire empêché et par délégation

Anthony ORGERIT

Deuxième adjoint à l'urbanisme

Nota :

La déclaration d'ouverture de chantier (DOC) devra être déposée en mairie dans les conditions prévues par les articles R.424-16 et suivants du Code de l'urbanisme.

À l'achèvement des travaux, le bénéficiaire devra adresser à la mairie une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT), conformément aux articles L.462-1 et R.462-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Lorsque les dispositions réglementaires l'exigent, les attestations relatives au respect des règles d'accessibilité et de sécurité applicables à l'établissement recevant du public devront être établies et transmises dans les conditions prévues par le Code de la construction et de l'habitation.

Lorsque l'ouverture au public est subordonnée à l'accomplissement de formalités particulières au titre de la réglementation relative aux établissements recevant du public, celles-ci devront être effectuées préalablement à l'ouverture au public.

IMPORTANT _ À LIRE ATTENTIVEMENT

Caractère exécutoire de l'autorisation

Le présent permis de construire est exécutoire à compter de sa notification au bénéficiaire et de sa transmission au représentant de l'État dans le département, conformément à l'article L.424-7 du Code de l'urbanisme.

L'exécution des travaux doit respecter les prescriptions assortissant le présent permis de construire.

Obligation d'affichage

Conformément à l'article R.424-15 du Code de l'urbanisme, la mention du présent permis de construire doit être affichée sur le terrain, de manière visible de l'extérieur, par les soins de son bénéficiaire, dès la notification de l'arrêté et pendant toute la durée du chantier.

Le panneau d'affichage doit être conforme aux articles A.424-15 à A.424-18 du Code de l'urbanisme.

Il doit notamment mentionner le nom du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, la nature du projet, la superficie du terrain, la surface de plancher autorisée, la hauteur de la construction, l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté ainsi que l'obligation de notifier tout recours administratif ou contentieux à l'auteur de la décision et au bénéficiaire du permis, conformément à l'article R.600-1 du Code de l'urbanisme.

En outre, un extrait du permis de construire est affiché en mairie dans les huit jours suivant sa délivrance pendant une durée de deux mois. Cet affichage peut être remplacé par une publication par voie électronique sur le site internet de la commune.

Suspension du délai de validité

Conformément à l'article R.424-19 du Code de l'urbanisme, le délai de validité du permis de construire est suspendu en cas de recours devant la juridiction administrative contre le permis ou de recours devant la juridiction civile en application de l'article L.480-13, jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Il en est de même en cas de recours contre une décision prévue par une législation connexe lorsque l'exécution des travaux est différée dans l'attente de son obtention.

Retrait de la décision par l'administration

Conformément à l'article L.424-5 du Code de l'urbanisme, le présent permis de construire ne peut être retiré par l'autorité compétente que s'il est illégal et dans un délai de trois mois suivant la date de sa délivrance.

Passé ce délai, le permis ne peut être retiré que sur demande expresse de son bénéficiaire.

Assurance dommages-ouvrage

Lorsque les travaux entrent dans le champ d'application des articles 1792 et suivants du Code civil, le maître d'ouvrage est tenu de souscrire une assurance dommages-ouvrage dans les conditions prévues par les articles L.241-1 et suivants du Code des assurances.