

MAIRIE
PUILBOREAU

ARRÊTÉ
ACCORDANT UN PERMIS DE CONSTRUIRE
MODIFICATIF
PRONONCÉ PAR LE MAIRE
AU NOM DE LA COMMUNE DE PUILBOREAU

DESCRIPTION DE LA DEMANDE		Référence dossier
Demande de modification déposée le 18 décembre 2025 Affichée le 18 décembre 2025 Complétée le 12 janvier 2026		PC 17291 24 0040 M01
Par :	SCI ROSA	Surface de plancher : Antérieure : 835 m ² Nouvelle : 823 m ²
Demeurant à :	16 Rue de la Vallée 17138 PUILBOREAU	
Représenté par :	John LAROCHE	
Pour :	Extension - Modification de façades et de toiture	
Terrain sis à :	16 rue de la Vallée A Puilboreau	

Le Maire de Puilboreau,

Vu la demande de Permis de Construire enregistrée sous le numéro PC 17291 24 0040 M01, déposée le 18 décembre 2025 par ROSA dont le siège social est domicilié à l'adresse des travaux d' « Extension - Modification de façades et de toiture », sis 16 rue de la Vallée à Puilboreau,

Vu le Code de l'urbanisme en son livre IV, notamment les articles A.431-7 et L.431-6,

Vu le dossier de Permis de Construire d'origine délivré le 27 février 2025,

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) approuvé en Conseil communautaire le 19 décembre 2019, ayant fait l'objet : d'une modification simplifiée n°1 approuvée le 4 mars 2021 - d'une mise à jour le 29 avril 2022, d'une révision allégée n°1, d'une modification de droit commun n°1 et d'une mise à jour n°2 le 06 juillet 2023 - de deux mises en compatibilité par déclaration de projet n°1 et 2 et d'une mise à jour n°3 le 14 mars 2024 - d'une modification simplifiée n°2, d'une mise en compatibilité par déclaration de projet n°3 et d'une mise à jour n°4 le 19 décembre 2024,

Vu l'avis favorable du service Direction Départementale des Territoires et de la Mer P.L.D.S./B.C.D. en date du 17 février 2026,

Vu l'avis favorable du Service Départemental d'Incendie et de Secours en date du 11 février 2026,

Considérant que le projet, qui consiste à créer un local technique, modifier les façades, agrandir le velux pour le désenfumage de l'escalier, à réduire la surface de restauration et à augmenter l'espace lié aux activités de services, est implanté en zone UV 3 du règlement écrit du PLUi applicable,

Considérant que le projet respecte les règles d'urbanisme ainsi que les dispositions générales du PLUi et est compatible avec les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) notamment Construire aujourd'hui et Patrimoine bâti traditionnel et balnéaire

ARRETE

ARTICLE 1 : Le Permis de Construire Modificatif est **ACCORDÉ** pour le projet décrit dans la demande susvisée, conforme aux documents annexés, sous réserve des droits des tiers.

ARTICLE 2 : Le présent arrêté n'apporte aucun changement à la période de validité du Permis de Construire d'origine, dont les prescriptions et autres obligations sont maintenues.

Les prescriptions contenues dans l'arrêté de Permis de Construire initial, non contraires aux présentes, sont maintenues et s'appliquent au présent Permis de Construire modificatif.

Les plans ci-annexés se substituent aux plans correspondants annexés à l'arrêté initial rappelé ci-dessus.

ARTICLE 3 : Dans le cas où le Permis de Construire était soumis à taxes (T.A.) et à la Redevance d'Archéologie Préventive (RAP), la rectification vous sera adressée ultérieurement.

ARTICLE 4 : La présente décision est transmise au Représentant de l'État dans les conditions prévues aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Puilboreau, le
Le Maire

11 MARS 2026

Alain DRAPEAU



INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

Caractère exécutoire de l'autorisation : l'autorisation n'est exécutoire qu'à compter de la date à laquelle elle a été transmise au préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du code général des collectivités territoriales, sauf dans les cas suivants :

- Pour un permis de démolir, les travaux de démolition ne peuvent commencer que quinze jours après la date à laquelle l'autorisation est acquise.
- Pour un projet situé dans un site inscrit, les travaux ne peuvent commencer qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie.

Obligation d'affichage de la décision :

En application de 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 n'est pas obligatoire pour les déclarations préalables portant sur une coupe ou un abattage d'arbres situés en dehors des secteurs urbanisés.

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.

Ce panneau doit être conforme aux prescriptions des articles A.424-15 à A.424-19 du même Code, le modèle est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du Gouvernement.

Durée de validité du permis : 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 de trois ans à compter de sa notification au bénéficiaire. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours contre le permis le délai de validité est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable. Il en va de même, en cas de recours contre une décision prévue par une législation connexe donnant lieu à une réalisation différée des travaux dans l'attente de son obtention.

Le bénéficiaire du permis peut commencer les travaux après avoir : adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du Gouvernement).

Attention : le permis n'est définitif 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 bénéficiaire du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours ;
- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

Le permis est délivré sous réserve du droit des tiers : il vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Il ne vérifie pas si 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 le permis 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 L.241-1 et suivants du code des assurances.

Délais 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 - 86 020 POITIERS CEDEX) ou en le déposant en ligne sur l'application Télérecours (<https://www.telerecours.fr/>). Il peut également saisir d'un recours gracieux dans un délai d'un mois 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. A compter du 28 novembre 2025 et selon l'article L. 600-12-2 du Code de l'urbanisme cette démarche ne prolonge pas le délai de recours contentieux (l'absence de réponse au terme d'un mois vaut rejet implicite).



**PRÉFET
DE LA
CHARENTE-
MARITIME**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires
et de la mer**

**Sous-Commission Départementale pour l'Accessibilité
aux personnes handicapées des Établissements Recevant du Public**

Textes de référence :

Code de la Construction et de l'Habitation (CCH)
Loi N°2005-102 du 11 février 2005
Décret N° 2006-555 du 17 mai 2006
Arrêté du 1er août 2006
Loi n° 2014-789 du 10 juillet 2014
Décret n° 2014-1327 du 5 novembre 2014
Décret n° 2014-1326 du 5 novembre 2014
Arrêté du 8 décembre 2014
Arrêté du 27 avril 2015

AVIS FAVORABLE

PC: 017 291.24.0040M01
Dérogation : 017 291.24.0040M01.DERG
Ville des travaux : Puilboreau
Demandeur : SCI ROSA – M. LAROCHE John
Adresse des travaux : 16 rue de la Vallée
17138 Puilboreau

Nature des travaux : Rénovation et extension des Ecuries de la Motte

Affaire suivie par : SIMONNEAU Cyril

La Sous-Commission Départementale Accessibilité (SCDA) émet un **AVIS FAVORABLE** au PC 017 291.24.0040M01 présentée.

La SCDA examine la demande de dérogation aux règles d'accessibilité en date du 16 décembre 2025 portant sur l'installation d'une rampe amovible entre deux salles du restaurant.

Considérant :

- La démonstration argumentée des impossibilités techniques liées à la configuration des locaux.
- La présence d'un dénivelé de 30 cm entre la salle 2 et 3 du restaurant.
- La proposition d'installer une rampe amovible avec une pente de 10 % sur 3 m afin de permettre l'accès à ces deux salles.
- La possibilité de bénéficier d'une assistance humaine par du personnel formé.
- La prise en compte des autres formes de handicap que le moteur.

Le présent avis ne préjuge pas de la décision d'autorisation d'ouverture délivrée par l'autorité compétente.

Délivrance de l'autorisation d'ouverture

Avant toute ouverture d'un ERP, celui-ci est soumis à contrôle dans les conditions suivantes :

Pour les permis de construire :

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.

Pour les autorisations de travaux :

Visite de la commission compétente pour les ERP de 1ère à 4ème catégorie et uniquement 5ème catégorie avec locaux à sommeil.

Pour les Ad'AP :

Les travaux de mise en accessibilité doivent être mis en œuvre dans le respect du calendrier et de la conformité aux règles d'accessibilités. Chaque bâtiment doit faire l'objet d'une demande d'autorisation de construire, d'aménager ou de modifier un ERP (ou la demande de permis de construire si le dossier le nécessite) et des éventuelles demandes de dérogation, avant réalisation des travaux. Il doit aussi faire, si nécessaire l'objet de demande d'autorisation au titre du patrimoine, si le bâtiment est classé ou situé dans un périmètre sauvegardé.

Durant l'exécution de l'agenda d'accessibilité programmée les dispositions de l'article R165-16 du CCH devront être respectées :

« Lorsqu'un agenda d'accessibilité programmée comportant plus d'une période est approuvé, le propriétaire ou l'exploitant adresse au préfet ayant approuvé cet agenda par pli recommandé avec demande d'avis de réception, ainsi qu'à chacune des commissions pour l'accessibilité prévue à l'article L. 2143-3 du code général des collectivités territoriales des communes concernées :

— un point de situation sur la mise en œuvre de l'agenda à l'issue de la première année ;

— un bilan des travaux et autres actions de mise en accessibilité réalisée à la moitié de la durée de l'agenda.

Un arrêté du ministre chargé de la construction précise le contenu minimal de ces documents.

Ces documents sont établis par le maître d'ouvrage ou le maître d'œuvre, qui peut être l'architecte qui suit les travaux. »

À l'achèvement de l'agenda d'accessibilité programmée les dispositions de l'article R165-17 du CCH) devront être respectées.

L'organisme rapporteur, la DDTM 17

La Rochelle, le 17 février 2026

La présidente,



Christine Phébault



**PRÉFET
DE LA
CHARENTE-
MARITIME**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires
et de la mer**

Direction
départementale des
Territoires et de la
Mer

Politique du
Logement Durable
et de la Solidarité

Unité Bâtiment et
Construction
Durables

Le Préfet de Charente-Maritime
Chevalier de la Légion d'Honneur
Chevalier de l'ordre national du Mérite

VU la loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances,
la participation et la citoyenneté des personnes handicapées,

VU le décret n° 2006-555 du 17 mai 2006 relatif à l'accessibilité des Établissements Recevant du
Public et des Installations Ouvertes au Public et des bâtiments d'habitation,

VU le décret n° 2014-1326 du 5 novembre 2014 modifiant les dispositions du Code de la construction
et de l'habitation relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées des établissements recevant du
public et des installations ouvertes au public,

VU l'arrêté du 8 décembre 2014 relatif à l'accessibilité aux personnes handicapées des établissements
recevant du public situés dans un cadre bâti existant et des installations existantes ouvertes au public,

VU l'arrêté préfectoral en date du 4 décembre 2023 donnant délégation de signature à monsieur Xavier
AERTS, directeur départemental des territoires et de la mer de la Charente-Maritime,

VU l'arrêté préfectoral de subdélégation du 14 janvier 2026 donnant délégation de signature aux agents
de la direction départementale des territoires et de la mer de la Charente-Maritime,

VU la demande de dérogation aux règles d'accessibilité en date du 16 décembre 2025 portant sur
l'installation d'une rampe amovible entre deux salles du restaurant situé 16 rue de la Vallée –
Puilboreau (17138) et faisant l'objet de la demande de permis de construire numéro
017.291.24.0040M01,

VU l'avis favorable à la demande de dérogation de la sous-commission départementale d'accessibilité
en date du 17 février 2026,

VU l'avis favorable de la sous-commission départementale d'accessibilité en date du 17 février 2026 à
la demande de permis de construire numéro 017.291.24.0040M01,

Considérant :

- La démonstration argumentée des impossibilités techniques liées à la configuration des locaux.
- La présence d'un dénivelé de 30 cm entre la salle 2 et 3 du restaurant.
- La proposition d'installer une rampe amovible avec une pente de 10 % sur 3 m afin de permettre l'accès à ces deux salles.
- La possibilité de bénéficier d'une assistance humaine par du personnel formé.
- La prise en compte des autres formes de handicap que le moteur.

DECIDE

Article unique

La dérogation aux règles d'accessibilité portant sur l'installation d'une rampe amovible entre deux salles du restaurant situé 16 rue de la Vallée – Puilboreau (17138) et faisant l'objet de la demande de permis de construire numéro 017.291.24.0040M01, **est accordée.**

23 FEV. 2026

La Rochelle, le
Pour le Préfet et par délégation,
Le directeur départemental des territoires et de la mer,

le Directeur adjoint

Philippe THENOZ

PROCES-VERBAL D'ETUDE D'UN ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC

**Commission d'arrondissement de La Rochelle contre les risques d'incendie
et de panique dans les Etablissements Recevant du Public
(article R.143-26 du Code de la construction et de l'habitation)**

Date de la commission : **6 février 2026**

Réf. : **E291.00243 001**

Motif de l'étude : **Modifications apportées au projet initial. Réhabilitation du rez-de-chaussée d'une maison d'habitation et de ses annexes, ajout d'extensions pour destiner les locaux à des activités ERP de bar-restaurant et de salle de séminaire.**

Etablissement : **RESTAURANT BAR SALLE DE SEMINAIRE - VILLA ROSA - (PROJET)**

Adresse détaillée : 16 rue de la Vallée - 17138 Puilboreau

Nom du demandeur : M. LAROCHE John

Maitre d'ouvrage : SCI Villa ROSA

Maitre d'œuvre : SCP DUMET VAULET, M. Philippe VAULET

Organisme agréé : Quali Consult

Service instructeur : Service Urbanisme Communauté d'Agglomération de La Rochelle

Situation administrative de l'établissement :

Permis de construire modificatif PC 17291 24 0040 M01 déposé le 18 décembre 2025

Règlementation applicable :

- Code de la construction et de l'habitation.
- Arrêté du 25 juin 1980 portant approbation des dispositions générales du règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public (ERP).
- Arrêté du 12 décembre 1984 portant approbation de dispositions complétant et modifiant le règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public (ERP type L).
- Arrêté du 5 février 2007 portant approbation de diverses dispositions complétant et modifiant le règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public (ERP type L).
- Arrêté du 21 juin 1982 modifié portant approbation de diverses dispositions complétant et modifiant le règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public (ERP type N).
- Arrêté du 07 février 2022 modifié portant approbation de diverses dispositions complétant et modifiant le règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public (ERP type N).

Effectif et classement :

EFFECTIF :	Public	Dont hébergement	Personnel	Total
	354	0	10	364

Classement : Type L N

Catégorie 3

Anomalies constatées lors de l'étude :

Néant.

Avis de la commission :

La commission d'arrondissement de La Rochelle pour la sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public émet un avis :

Favorable au projet présenté

Demande la réalisation des prescriptions suivantes :

1. Communiquer la maquette du plan d'établissement au SDIS pour avis (article MS 41).
2. Réaliser un isolement latéral CF 2 H entre le tiers (salles de consultation 1 et 2) et la salle 4 (article CO 7)
3. Vérifier le recoupement des combles (article CO 26).
4. Fournir à la commission de sécurité compétente un rapport de vérifications réglementaires après travaux d'un organisme agréé (article GE 8). Ce rapport ne devra comporter aucune non-conformité à la réglementation et être transmis 48 heures au secrétariat de la commission de sécurité avant son passage.
5. Solliciter le passage de la commission de sécurité compétente auprès du maire, un mois avant la date d'ouverture souhaitée. La vérification de la conformité des travaux effectués est indispensable pour obtenir une autorisation d'ouverture au public (article R.143-38 du Code de la construction et de l'habitation).
6. 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 (article R.143-44 du Code de la construction et de l'habitation).

La commission prend acte de l'engagement (§6 du Cerfa 13824*04) du maître d'ouvrage à respecter les règles générales de construction prises en application du chapitre 1er du titre 1er du livre 1er du Code de la construction et de l'habitation, notamment celles relatives à la solidité. La pièce est versée au dossier.

La commission demande que soit rappelée à l'exploitant de l'établissement l'obligation qui lui est faite par les dispositions de l'article R.143-3 du Code de la construction et de l'habitation de respecter les mesures de prévention et de sauvegarde propres à assurer la sécurité des personnes ; le contrôle exercé par l'administration ou par les commissions de sécurité ne le dégageant pas des responsabilités qui lui incombent personnellement comme stipulé à l'article R.143-34 du même code.

La présidente de la commission



Pascaline CARDONA