
DOSSIER N° PC 062758 26 00025

Déposé le 09/06/2026

de SCI SAT METROPOLE représentée par
DELATTRE Rodrigue
demeurant 4 Place Emile Senechal
62200 Boulogne-sur-Mer
pour Construction de deux bâtiments
d'activités non chauffés à usage
d'entrepôt
sur un Rue de la Capelle
terrain sis 62280 SAINT MARTIN BOULOGNE
cadastré AO55, AO207

SURFACE DE PLANCHER

Créée : 1405 m²

Destination : autres activités des secteurs primaire,
secondaire ou tertiaire ;

Sous-destination : entrepôt.

Le Maire,

Vu la demande de permis de construire susvisée,

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu le décret n°2016-6 du 05 janvier 2016,

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal approuvé le 6 avril 2017 et modifié le 29 juin 2023 et le 11 avril 2024

Vu l'avis de la Communauté d'agglomération du Boulonnais en date du 25 août 2026, ne comportant aucune remarque défavorable sur le projet

Vu l'avis d'ENEDIS en date du

Vu l'avis de VEOLIA Eau en date du 4 septembre 2026, relatif à la desserte du projet par les réseaux publics d'eau potable et d'assainissement ;

Considérant que le projet porte sur la construction de deux bâtiments d'activités non chauffés à usage d'entrepôt, relevant de la destination « autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire » et de la sous-destination « entrepôt », créant 1 405 m² de surface de plancher et 1 406 m² d'emprise au sol sur un terrain d'une superficie déclarée de 5 634 m² situé rue de la Capelle à Saint-Martin-Boulogne ;

Considérant que le terrain est situé en zone UEa du Plan local d'urbanisme intercommunal, correspondant aux espaces urbains à vocation principale d'activités économiques mixtes, dans laquelle les constructions à usage d'entrepôt sont admises sous réserve du respect des dispositions réglementaires applicables ;

Considérant que, par leur implantation, leur emprise au sol, leur hauteur, leurs volumes, leurs matériaux et leurs teintes, les constructions projetées respectent les dispositions applicables de la zone UEa et présentent une insertion satisfaisante dans leur environnement à dominante économique, sous réserve de la réalisation et du maintien des aménagements paysagers prévus au dossier et de la bonne intégration des aires de stockage et des équipements techniques ;

Considérant que la Communauté d'agglomération du Boulonnais n'a formulé aucune remarque défavorable sur le projet, tout en appelant à une vigilance particulière quant au respect du permis d'aménager délivré, notamment concernant le positionnement des accès d'entrée et de sortie, ainsi qu'au respect des principes constructifs définis par le dossier soumis à la législation sur l'eau pour la gestion des eaux pluviales ;

Considérant que les accès, les espaces de circulation et les 35 places de stationnement prévus permettent de répondre aux besoins du projet, sous réserve de leur réalisation et de leur maintien, du respect des prescriptions du gestionnaire de voirie et de l'adéquation des activités effectivement exercées avec la destination autorisée et la capacité de stationnement disponible ;

Considérant que, selon l'avis de VEOLIA Eau du 4 septembre 2026, le réseau public d'eau potable de diamètre 150 mm et le réseau public séparatif d'assainissement des eaux usées de diamètre 200 mm présents rue de la Capelle desservent les parcelles concernées et répondent aux besoins du projet, les raccordements devant être réalisés conformément aux prescriptions des gestionnaires concernés ;

Considérant que plusieurs poteaux d'incendie sont présents à moins de 200 mètres du terrain, sans que cette proximité ne préjuge de l'adéquation de la défense extérieure contre l'incendie, dont la validation relève des services d'incendie et de secours ;

Considérant que le plan de masse prévoit un dispositif de rétention situé, en tout ou partie, en dehors des limites apparentes du terrain d'assiette et qu'il convient, par conséquent, de garantir le caractère pérenne et juridiquement autorisé de son utilisation pour les besoins du projet ;

Considérant que, conformément à l'article UEa.4-3 du règlement du Plan local d'urbanisme intercommunal, aux prescriptions du dossier soumis à la législation sur l'eau et à l'avis de VEOLIA Eau, l'infiltration des eaux pluviales doit être privilégiée et les eaux issues des toitures, voiries, stationnements et autres surfaces imperméabilisées doivent faire l'objet d'une gestion adaptée, dimensionnée sur la base de la pluie centennale la plus défavorable et respectant, en cas de rejet, un débit de fuite maximal de deux litres par seconde et par hectare, soit environ 1,13 litre par seconde pour le terrain déclaré ;

Considérant qu'il y a lieu, afin d'assurer la conformité du projet aux dispositions du Plan local d'urbanisme intercommunal, au permis d'aménager et aux prescriptions applicables à l'opération, d'assortir le permis de construire de prescriptions particulières ;

ARRETE

Article 1 : Le permis de construire est **ACCORDÉ** à la SCI SAT MÉTROPOLE pour la construction de deux bâtiments d'activités non chauffés à usage d'entrepôt, créant 1 405 m² de surface de plancher et 1 406 m² d'emprise au sol, ainsi que pour l'aménagement de 35 places de stationnement et des équipements associés.

Le projet devra être réalisé conformément aux plans et pièces du dossier, sous réserve du respect des prescriptions énoncées ci-après.

Article 2 : Le projet devra être réalisé conformément aux dispositions du permis d'aménager délivré pour l'opération, notamment en ce qui concerne le positionnement et les caractéristiques des accès d'entrée et de sortie.

Les travaux ne devront pas porter atteinte aux ouvrages, équipements communs, voies, réseaux ou aménagements réalisés dans le cadre du permis d'aménager.

Article 3 : Les constructions respecteront strictement les implantations, niveaux, volumes et hauteurs figurant sur les plans approuvés.

La hauteur maximale à l'acrotère des bâtiments sera limitée à 7,50 mètres par rapport au niveau de référence indiqué dans le dossier. La hauteur du réservoir extérieur sera limitée à 10,80 mètres.

Les façades seront réalisées conformément aux documents graphiques, principalement en bardage métallique gris foncé, ponctué de bardage à imitation bois, avec des soubassements en béton peint en gris clair et des menuiseries gris foncé.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Article 4 : Les accès d'entrée et de sortie seront réalisés aux emplacements indiqués sur le plan de masse et conformément au permis d'aménager.

Ils devront conserver une largeur utile minimale de quatre mètres et permettre la circulation et les manœuvres des véhicules liés aux activités, des véhicules de livraison et des services de secours.

Les portails, plantations, clôtures et équipements ne devront pas réduire la visibilité des usagers à la sortie du terrain.

Les manœuvres nécessaires au fonctionnement des activités devront être effectuées à l'intérieur de l'unité foncière, sans empiètement ni stationnement sur la voie publique.

Article 5 : Les 35 places de stationnement automobile, ainsi que les emplacements destinés aux deux-roues, les espaces de circulation et les aires de manœuvre prévus au dossier, devront être réalisés avant la mise en service des bâtiments.

Ces emplacements devront rester accessibles et être maintenus dégagés pendant toute la durée d'utilisation des constructions. Ils ne pourront être supprimés, clos, occupés par du stockage ou affectés à un autre usage sans l'autorisation d'urbanisme éventuellement requise.

Les activités implantées dans les bâtiments devront rester compatibles avec la capacité de stationnement autorisée.

Article 6 : Conformément à l'avis de VEOLIA Eau du 4 septembre 2026, les constructions seront raccordées au réseau public d'eau potable de diamètre 150 mm et au réseau public séparatif d'assainissement des eaux usées de diamètre 200 mm présents rue de la Capelle.

Les branchements privés seront réalisés conformément aux prescriptions techniques des gestionnaires concernés et aux frais du bénéficiaire dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

Les eaux usées et les eaux pluviales seront collectées par des réseaux distincts. Aucun rejet d'eaux usées ne sera admis dans le réseau d'eaux pluviales ou dans les fossés.

Les éventuelles eaux résiduelles liées aux activités devront, selon leur nature, faire l'objet d'un prétraitement adapté et d'une autorisation préalable de rejet délivrée par le gestionnaire du réseau.

Article 7 : Les aménagements relatifs à la collecte, à l'infiltration, à la rétention et à l'évacuation des eaux pluviales devront respecter les principes constructifs et les prescriptions du dossier soumis à la législation sur l'eau dans le cadre du permis d'aménager.

L'infiltration des eaux pluviales sur le terrain sera privilégiée, autant que les caractéristiques du sol et la configuration du projet le permettent.

Les eaux pluviales provenant des toitures, voiries, stationnements et autres surfaces imperméabilisées seront collectées et dirigées vers le dispositif de gestion prévu au dossier.

Ce dispositif sera dimensionné sur la base de la pluie centennale la plus défavorable. En cas de rejet, le débit de fuite maximal sera limité à deux litres par seconde et par hectare, soit environ **1,13 litre par seconde pour le terrain de 5 634 m²**, sous réserve des prescriptions plus contraignantes du gestionnaire compétent.

Le dispositif de rétention représenté au plan de masse devra être effectivement disponible et présenter une capacité suffisante pour recevoir les eaux pluviales du projet. Son fonctionnement et son entretien devront être garantis pendant toute la durée d'utilisation des constructions. Aucun rejet ne devra aggraver les conditions d'écoulement sur les propriétés voisines ou sur le domaine public. Le trop-plein éventuel sera dirigé vers un exutoire de capacité suffisante, après accord préalable de son gestionnaire.

Article 8 : La présence de plusieurs poteaux d'incendie à moins de 200 mètres du terrain, mentionnée dans l'avis de VEOLIA Eau, ne préjuge pas de l'adéquation de la défense extérieure contre l'incendie aux besoins du projet.

Le bénéficiaire devra respecter les prescriptions du service départemental d'incendie et de secours du Pas-de-Calais et s'assurer, avant la mise en service des bâtiments, que les moyens de défense extérieure contre l'incendie sont adaptés à la nature des activités, aux surfaces construites et aux produits entreposés.

Les accès et voies nécessaires à l'intervention des services de secours devront rester libres de tout obstacle et de tout stationnement.

Article 9 : Les plantations et aménagements paysagers représentés sur le plan de masse seront réalisés au plus tard au cours de la première saison de plantation suivant l'achèvement des constructions. Les végétaux morts ou dépérissants seront remplacés.

Les bennes, conteneurs, aires de stockage, citernes, réservoirs et équipements techniques seront implantés aux emplacements prévus au dossier et masqués autant que possible depuis les voies et emprises publiques.

Aucun stockage permanent ne pourra être réalisé sur les espaces paysagers, les places de stationnement, les voies de circulation ou les espaces nécessaires à l'intervention des services de secours.

Article 10 : Les branchements privés nécessaires à la desserte du projet seront réalisés conformément aux prescriptions des gestionnaires des réseaux concernés.

Les équipements propres au projet et les travaux de branchement rendus nécessaires par celui-ci seront réalisés aux frais du bénéficiaire, dans les limites et conditions prévues par le Code de l'urbanisme.

Les travaux à exécuter sur le domaine public devront faire l'objet des autorisations distinctes délivrées par les gestionnaires compétents.

Article 11 : Le bénéficiaire adressera à la mairie une déclaration d'ouverture de chantier dès le commencement des travaux.

À l'achèvement de l'intégralité du projet, il déposera une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux dans les conditions prévues par les articles R.462-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Cette déclaration portera également sur les accès, les stationnements, les aménagements paysagers, les raccordements et les ouvrages de gestion des eaux pluviales.

Article 12 Le bénéficiaire est informé qu'il est redevable de la taxe d'aménagement au titre des surfaces taxables créées par le présent projet. Le calcul et le recouvrement de cette taxe relèvent de l'administration fiscale.

Fait à Saint Martin Boulogne,

Pour Le Maire et par délégation

Frédérique BOUKO
Adjointe à l'Urbanisme,
à l'aménagement du territoire
et à l'environnement

INFORMATIONS À LIRE ATTENTIVEMENT

COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE

Les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est exécutoire.

L'autorisation doit être affichée sur le terrain pendant toute la durée du chantier. L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire sur un panneau de plus de 80 centimètres de manière à être visible depuis la voie publique. Il doit indiquer le nom, la raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, et s'il y a lieu la superficie du terrain, la superficie du plancher autorisé ainsi que la hauteur de la construction par rapport au sol naturel. Il doit également indiquer l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté. L'affichage doit également mentionner qu'en cas de recours administratif ou de recours contentieux d'un tiers contre cette autorisation, le recours devra être notifié sous peine d'irrecevabilité à l'autorité qui a délivré l'autorisation, ainsi qu'à son bénéficiaire.

DURÉE DE VALIDITÉ

L'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de la notification de l'arrêté.

L'autorisation peut être prorogée, c'est-à-dire que sa durée de validité peut être prolongée, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres auxquelles est soumis le projet n'ont pas évolué de façon défavorable à votre égard.

Vous devez formuler votre demande de prorogation sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroger. Votre demande en double exemplaire doit être :

- soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal,
- soit déposée contre décharge à la mairie.

DROITS DES TIERS

La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement ...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.

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.

DÉLAIS ET VOIES DE RECOURS

« Le demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérécourse citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr. Il peut également, dans un délai d'un mois à compter de la notification de la décision, 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'Etat. Le silence gardé pendant plus de deux mois sur ce recours par l'autorité compétente vaut décision de rejet. L'exercice d'un recours gracieux ou hiérarchique ne proroge pas le délai de recours contentieux. »