IMPACT
eau - environnement

Agence Aunis :
30 Cours Paul Doumer - 17100 SAINTES
Agence Saintonge :
Rue Bernadette Gorioux – ZI Ouest – 17700 SURGERES

Tél : 05 46 98 00 88 / 06 86 54 33 69
Mail : impactee17.secretariat@gmail.com

AMENAGEMENT D'UN LOTISSEMENT
LIEU – DIT « LES SABLES »
COMMUNE DE SAINTES

NOTE COMPLEMENTAIRE N°1

AU DOSSIER D'EXAMEN AU CAS PAR CAS ETABLI LE 29/09/2025

MAITRE D'OUVRAGE :	**Société IMMO D** 40Bis Chemin des Essarties 17 100 SAINTES		
Date :	04 Décembre 2025	**Version :**	Version n°1

Préambule

Dans le cadre de l'instruction du dossier d'examen au cas par cas relatif à l'aménagement d'un lotissement sur la commune de Saintes par la Société IMMO D, la DREAL de Nouvelle Aquitaine a formulé une demande de complément en date du 05/11/2025.

Le présent document a pour objet d'apporter les compléments demandés.

Eléments de complétudes

1 Caractéristiques générales du projet

1.1 Objectifs du projet

Question DREAL :

Veuillez préciser la nature exacte des constructions de logements qui seront exécutés : s'agira-t-il exclusivement de maisons individuelles ? Y aura-t-il des maisons individuelles mitoyennes ? Le lotissement comprend-il une partie de logements sociaux ? Si oui s'agit-il de construire des macros-lots de logements collectifs, si oui veuillez confirmer le nombre de deux macros-lots indiqué page 4 du diagnostic écologique, et indiquer le nombre de logements totaux dans ces macro-lots. Préciser le nombre total de logements (tout confondu) à construire.

Réponse :

Le projet sera composé de 94 lots destinés à la construction de maisons individuelles. Il comprendra également trois macro-lots (lots n°15, 50 et 88) destinés à accueillir des logements collectifs, soit 3 blocs de 10 logements chacun.

Le nombre total de logements sera de 124 (cf. PA9).

Pièces modifiées :

Pièce n°3 « Diagnostic environnemental » - Page 113

Pièce 4 « Eléments graphiques » - PA9

1.2 Description du projet en phase travaux

1.2.1 Question n°1

Question DREAL :

- Veuillez décrire les grandes phases de travaux du projet de lotissement : terrassements, nivellements, décapage, déblais/remblais (préciser dans la mesure du possible, en ordre de grandeur, les proportions, si excédents en déblais, quelle gestion ? (Réutilisation sur place si possible et régalage sur place ? Évacuation et prise en charge par une filière adaptée ? Autres ?).

Réponse :

Les déblais seront, dans la mesure du possible, régalés sur l'emprise du projet en fonction de leurs qualités. Dans le cas contraire, ils seront évacués et pris en charge par une filière adaptée (cf. PA8).

Pièces modifiées :

Pièce n°3 « Diagnostic environnemental » - Page 168

Pièce 4 « Eléments graphiques » - PA8

1.2.2 Question n°2

Question DREAL :

- Le plan de fond cadastral indique une bande grisée au sud légendée « Zone archéo ». Votre projet se situe en effet au sein de la zone de présomption de prescription archéologique « A – agglomération de Saintes ». Vous indiquez par ailleurs que le projet « a été défini en prenant en compte la délimitation des zones de gisement archéologique ». Veuillez expliquer quelle est l'articulation entre cette bande située en moitié sud de l'emprise de votre projet et cette zone de présomption : s'agit-il du périmètre de réalisation obligatoire de fouilles archéologiques prescrit par arrêté préfectoral ? Autres ? Dans l'affirmative veuillez transmettre ce document et expliciter son articulation avec le calendrier de réalisation de votre projet.

Réponse :

Concernant la zone archéologique, une concertation a été menée en amont avec la DRAC (cf Eléments graphiques). À l'issue de ces échanges, il a été convenu de conserver les parcelles n°1, 2 et 3 au sein du domaine public du projet, afin de garantir que le fossé antique ne soit pas intégré à un lot privé.

Pièces modifiées :

Pièce n°3 « Diagnostic environnemental » - Page 113

Pièce 4 « Eléments graphiques » - DRAC

1.2.1 Question n°3

Question DREAL :

- Veuillez spécifier pourquoi les parcelles cadastrales n° AI 133, 134, 135 et 136 ne seront pas aménagées en logements. Préciser quelle sera sa fonction dans le projet : aménagée en espaces verts ? laissée en l'état et pas du tout aménagée ? Recevra des ouvrages de gestion des eaux pluviales de type noues végétalisées ? Bassin d'infiltration aérien ? autres ?

Réponse :

Les parcelles cadastrales n°133, 134, 135 et 136 – Section AI devront être aménagées à terme, en continuité du projet. Cependant, un problème de maîtrise foncière subsiste, les propriétaires actuels sont introuvables. Ci – après l'esquisse de cette zone. Il est prévu l'aménagement de différents lots et des accès en continuité de ceux prévus.

Il sera donc mis en œuvre des ouvrages d'infiltration (noues, tranchées ou massifs) afin de collecter les eaux de ruissellement issues de la voirie et des places de stationnement.



Pièce modifiée :

Pièce n°3 « Diagnostic environnemental » - Page 113

1.2.1 Question n°4

Question DREAL :

Vous évoquez le dimensionnement d'ouvrages de gestion des eaux pluviales issues des parties publiques pages 108 et suivantes du document intitulé « Diagnostic environnemental » : qui est en fait le dossier d'incidences loi sur l'eau, veuillez résumer en indiquant quels seront les principaux modes de gestion retenus pour le projet en particulier (réservoirs enterrés ? Bassins d'infiltration à ciel ouvert ? Noues végétalisées ? Autres ? Et préciser pour chaque ouvrage retenu dans le cadre du projet si le temps de retour est bien centennal puis préciser la superficie de chaque ouvrage et son volume utile.

Préciser de quelle manière sera prise en compte la localisation du projet en zone potentielle d'inondations de caves.

Réponse :

Les ouvrages de gestion des eaux pluviales issues des parties publiques seront principalement des noues d'infiltration, des tranchées d'infiltration et des massifs d'infiltration sous stationnement.

L'ensemble des ouvrages pluviaux ont été dimensionnés pour une pluie d'occurrence 100 ans.

Ci – après un tableau résumant les volumes et les superficies de chaque ouvrage.

Concernant la localisation du projet en zone potentielle d'inondations de caves, les ouvrages d'infiltration sont de faibles profondeurs, soit 0.30 m pour la majorité des ouvrages. Hormis deux ouvrages de type tranchée qui auront une profondeur utile de 1.00 m maximum.

Pièce modifiée :

Pièce n°3 « Diagnostic environnemental » - Page 120 et 148 à 153

Ouvrages d'infiltration – BV1 :

Bassin versant	Ouvrage n°	Type d'ouvrage	Emprise ouvrage (m²)	Volume utile (m3)
BV1	BV1-1	Noue d'infiltration	6.34	1.27
	BV1-2		8.49	1.70
	BV1-3		17.43	3.49
	BV1-4		7.37	1.47
	BV1-5		6.96	1.39
	BV1-6		6.96	1.39
	BV1-7		9.78	1.96
	BV1-8		45.00	13.50
	BV1-9	Tranchée d'infiltration	78.00	31.20
	BV1-10		43.00	17.20
	BV1-11	Massif d'infiltration sous stationnement	24.60	2.95
	BV1-12		24.60	2.95
TOTAL			**278.53**	**80.47**

Ouvrage d'infiltration – BV2 :

Bassin versant	Ouvrage n°	Type d'ouvrage	Emprise ouvrage (m²)	Volume utile (m3)
BV2	BV2-1	Noue d'infiltration	**145.00**	**29.00**

Ouvrages d'infiltration – BV3 :

Bassin versant	Ouvrage n°	Type d'ouvrage	Emprise ouvrage (m²)	Volume utile (m3)
BV3	BV3-1	Noue d'infiltration	55.81	11.16
	BV3-2		76.02	15.20
	BV3-3		64.05	12.81
	BV3-4		56.51	11.30
	BV3-5	Massif d'infiltration sous stationnement	34.50	4.14
	BV3-6		57.50	6.90
TOTAL			**344.39**	**61.52**

Ouvrages d'infiltration – BV4 :

Bassin versant	Ouvrage n°	Type d'ouvrage	Emprise ouvrage (m²)	Volume utile (m3)
BV4	BV4-1	Noue d'infiltration	67.45	6.75
	BV4-2		41.63	4.16
	BV4-3	Massif d'infiltration sous stationnement	46.00	5.52
	BV4-4		46.00	5.52
	BV4-5		46.00	5.52
	BV4-6		46.00	5.52
	BV4-7		46.00	5.52
TOTAL			**339.08**	**38.51**

Ouvrages d'infiltration – BV5 :

Bassin versant	Ouvrage n°	Type d'ouvrage	Emprise ouvrage (m²)	Volume utile (m3)
BV5	BV5-1	Noue d'infiltration	86.25	8.63
	BV5-2	Massif d'infiltration sous stationnement	16.75	2.01
	BV5-3		16.75	2.01
TOTAL			**119.75**	**12.65**

Ouvrages d'infiltration – BV6 :

Bassin versant	Ouvrage n°	Type d'ouvrage	Emprise ouvrage (m²)	Volume utile (m3)
BV6	BV6-1	Noue d'infiltration	9.24	1.85
	BV6-2		22.96	4.59
	BV6-3		39.37	7.87
	BV6-4		41.14	8.23
	BV6-5		60.30	12.06
	BV6-6		141.85	28.37
	BV6-7		20.69	4.14
	BV6-8		87.80	17.56
	BV6-9		37.51	7.50
	BV6-10		27.65	5.53
	BV6-11	Massif d'infiltration sous stationnement	16.79	2.01
	BV6-12		16.79	2.01
	BV6-13		39.79	4.77
	BV6-14		16.79	2.01
TOTAL			**541.16**	**108.52**

Ouvrages d'infiltration – BV7 :

Bassin versant	Ouvrage n°	Type d'ouvrage	Emprise ouvrage (m²)	Volume utile (m3)
BV7	BV7-1	Noue d'infiltration	58.91	11.78
	BV7-2		92.50	18.50
TOTAL			**151.41**	**30.28**

Ouvrages d'infiltration – BV8 :

Bassin versant	Ouvrage n°	Type d'ouvrage	Emprise ouvrage (m²)	Volume utile (m3)
BV8	BV8-1	Noue d'infiltration	81.61	8.16
	BV8-2		60.76	6.08
	BV8-3	Massif d'infiltration sous stationnement	28.29	3.39
TOTAL			**170.66**	**17.63**

Ouvrages d'infiltration – BV9 :

Bassin versant	Ouvrage n°	Type d'ouvrage	Emprise ouvrage (m²)	Volume utile (m3)
BV9	BV9-1	Noue d'infiltration	27.61	2.76
	BV9-2		45.63	4.56
	BV9-3	Massif d'infiltration sous stationnement	16.79	2.01
	BV9-4		16.79	2.01
TOTAL			**106.82**	**11.35**

Ouvrages d'infiltration – BV10 :

Bassin versant	Ouvrage n°	Type d'ouvrage	Emprise ouvrage (m²)	Volume utile (m3)
BV10	BV10-1	Noue d'infiltration	300.68	30.07
	BV10-2	Massif d'infiltration sous stationnement	28.29	3.39
	BV10-3		28.29	3.39
TOTAL			**357.26**	**36.86**

Ouvrages d'infiltration – BV11 :

Bassin versant	Ouvrage n°	Type d'ouvrage	Emprise ouvrage (m²)	Volume utile (m3)
BV11	BV11-1	Noue d'infiltration	15.37	4.61
	BV11-2		24.29	7.29
	BV11-3	Massif d'infiltration sous stationnement	28.29	3.39
	BV11-4		16.79	2.01
TOTAL			**84.74**	**17.31**

Ouvrages d'infiltration – BV12 :

Bassin versant	Ouvrage n°	Type d'ouvrage	Emprise ouvrage (m²)	Volume utile (m3)
BV12	BV12-1	Noue d'infiltration	58.76	11.75
	BV12-2		91.29	18.26
	BV12-3		40.58	8.12
	BV12-4		43.37	8.67
	BV12-5		11.79	2.36
	BV12-6		13.90	2.78
	BV12-7		73.09	14.62
	BV12-8		32.32	6.46
	BV12-9	Massif d'infiltration sous stationnement	46.00	5.52
	BV12-10		46.00	5.52
	BV12-11		46.00	5.52
TOTAL			**503.10**	**89.58**

1.2.2 Question n°5

Question DREAL :

Veuillez décrire quels seront les aménagements prévus pour les espaces verts et l'intégration paysagère du projet : types (arbres, arbustes, haies, autres ?) essences rattachées (locales, rustiques, non allergènes ? Autres ?), nombre d'arbres ou arbustes, d'îlots de végétation.

Réponse :

La description des aménagements prévus dans les espaces verts communs et privés sont décrits dans la notice paysagère (Cf Eléments graphiques).

Pièces modifiées :

Pièce n°3 « Diagnostic environnemental » - Page 120

Pièce 4 « Eléments graphiques » - Notice paysagère

1.3 Dimensions et caractéristiques du projet

Question DREAL :

Veuillez compléter cette rubrique par les éléments suivants :

- *Préciser si l'emprise totale de 59 842 m² indiquée page 4 du diagnostic écologique correspond au terrain d'assiette du projet, soit l'enveloppe maximale, tout confondu,*
- *Nombre de lots de maisons individuelles, de lots de logements collectifs, superficie estimée à ce stade de chaque lot (si connue)*
- *Indiquer la superficie moyenne par lots et la densité à l'hectare du lotissement,*

Réponse :

Nombre de maisons individuelles : 94

3 macro-lots de 10 logements chacun

Superficie des lots (cf. plan PA8)

Superficie moyenne d'un lot de maison individuelle : 399m²

Superficie des maisons individuelles : 37 506m²

Superficie moyenne des macro-lots : 109m²

Superficie des 3 macro-lots : 3 261m²

Densité à l'hectare : 30 logements/hectare (hors espaces communs du lotissement)

Pièce modifiée :

Pièce n°3 « Diagnostic environnemental » - Page 115

2 Sensibilité environnementale de la zone d'implantation

2.1 Périmètre de protection de point de captage d'eau potable destinée à la consommation humaine

Question DREAL :

Contrairement à ce qui est indiqué dans le dossier page 9, le projet intersecte le périmètre de protection éloigné d'un point de captage AEP (code « 017_E_0050 »).

Veuillez donc cocher « non » à la page 6 du formulaire CERFA de demande d'examen au cas par cas relatif à cette thématique et préciser dans quelle mesure votre projet est compatible avec les prescriptions énoncées pour ce périmètre dans l'arrêté préfectoral instituant ces périmètres.

Réponse :

A la lecture de l'arrêté préfectoral, aucune mesure supplémentaire n'est à prendre en compte.

Pièces modifiées :

Pièce n°3 « Diagnostic environnemental » - Page 9

Pièce 4 « Eléments graphiques » - Arrêté préfectoral du captage d'eau potable code « 017_E_0050 ».

2.2 Milieux naturels

Question DREAL :

Vous indiquez que le périmètre strict de l'emprise du projet comprend 3 types d'habitats :

- *Veuillez représenter ces 3 habitats sur une carte spécifique avec fond en vue satellite, matérialisant l'emprise stricte du projet La carte visible page 37 ne semble pas représenter ces 3 habitats*

Réponse :

Les habitats décrits page 37 sont les habitats relevés avant passage de l'écologue par le site de l'INPN. Après passage de l'écologue, il a été relevé 5 types d'habitats sur site :

- Code EUNIS I1.1 x E2.61 – « Grande cultures x Prairies sèches améliorées »
- Code EUNIS F3.11 « Fourrés médio-européens sur sols fertiles »
- Code EUNIS FA « Bordures de haies »
- Code EUNIS E2.61 « Prairies sèches améliorées »
- Code EUNIS E5.12 « Zones rudérales ».

Pièce modifiée :

Pièce n°3 « Diagnostic environnemental » - Pages 52 et 53

Figure 1. Carte des habitats relevés sur site par l'écologue – Investigations datant du 01/07/2025 et 02/07/2025



2.3 Evaluation des incidences Natura 2000

2.3.1 Question n°1

Question DREAL :

Vous indiquez page 47 que « Aucun habitat et aucune espèce caractéristique de la zone Natura 2000 « Basse vallée de la Charente » ne sont présents sur le projet ». Pour rappel, les deux sites Natura 2000 présents immédiatement à l'est du projet et que vous avez par ailleurs identifiés sont Moyenne vallée de la Charente et Seugnes et Coran (directive Habitat) et Vallée de la Charente moyenne et Seugnes (Directive oiseaux). En outre, pour le premier site Natura 2000, toutes les espèces de Chauves-souris qui ont été inventoriées dans l'enveloppe de votre projet figurent pari celles ayant contribué à la désignation du site et présentent donc de forts enjeux de conservation.

-Veuillez reprendre cette partie en indiquant clairement quelles sont les espèces faunistiques identifiées au sein de l'enveloppe de votre projet qui sont communes aux deux sites Natura 2000 précitées. Identifier si des habitats communautaires sont également communs à ceux identifiés au sein de l'enveloppe de projet

Réponse :

Les espèces faunistiques identifiées au sein du site du projet et communes au site ZSC « Moyenne vallée de la Charente et Seugnes et Coran » sont les suivantes :

- Le Lucane cerf-volant Lucanus cervus
- La Barbastelle Barbastella barbastellus
- Le Murin de Daubenton Myotis daubentonii
- La Noctule de Leisler Nyctalus leisleri
- La Pipistrelle commune Pipistrellus pipistrellus
- La Pipistrelle de Kuhl Pipistrellus kuhlii
- La Sérotine commune Eptesicus serotinus
- Lézard des murailles Podarcis muralis

Aucun habitat identifié sur l'emprise du projet ne sont des habitats communautaires liés à la ZSC « Moyenne vallée de la Charente et Seugnes et Coran ».

Pièce modifiée :

Pièce n°3 « Diagnostic environnemental » - Page 45 à 47

2.3.2 Question n°2

Question DREAL :

Veuillez évaluer si la réalisation du projet est de nature à porter atteinte au degré de conservation des deux sites Natura 2000 précités, en tenant compte de leur forte proximité avec le site du projet et le fait que les espèces de Chauves-souris sont mobiles.

Réponse :

Afin de tenir compte de la présence des espèces de chauve-souris au niveau des haies existantes, les haies seront conservées au maximum et certaines haies seront plantées.

Concernant le Lézard des Murailles, il occupait les lisières du site aux abords des lotissements existants (espèces anthropophile), donc sa potentialité d'apparition sur le site du projet est très faible voire nulle.

Pièce modifiée :

Pièce n°3 « Diagnostic environnemental » - Page 76 et 81

2.4 Diagnostic écologique

2.4.1 Question n°1

Question DREAL :

Veuillez compléter le diagnostic écologique par la réalisation de cartes localisant précisément chaque espèce inventoriée des différents groupes (avec sélection des espèces les plus patrimoniales et à enjeux pour celles comportant de nombreuses occurrences comme les oiseaux), vis-à-vis de l'emprise du projet soit une carte par groupe (oiseaux, chauves-souris, reptiles, etc.).

Réponse :

Ci – après les cartes de localisation des espèces les plus patrimoniales ou à enjeux pour chaque groupe (flore, mammifères, oiseaux, amphibiens, reptiles et insectes).

Pièce modifiée :

Pièce n°3 « Diagnostic environnemental » - Pages 61, 67, 73, 76 et 79

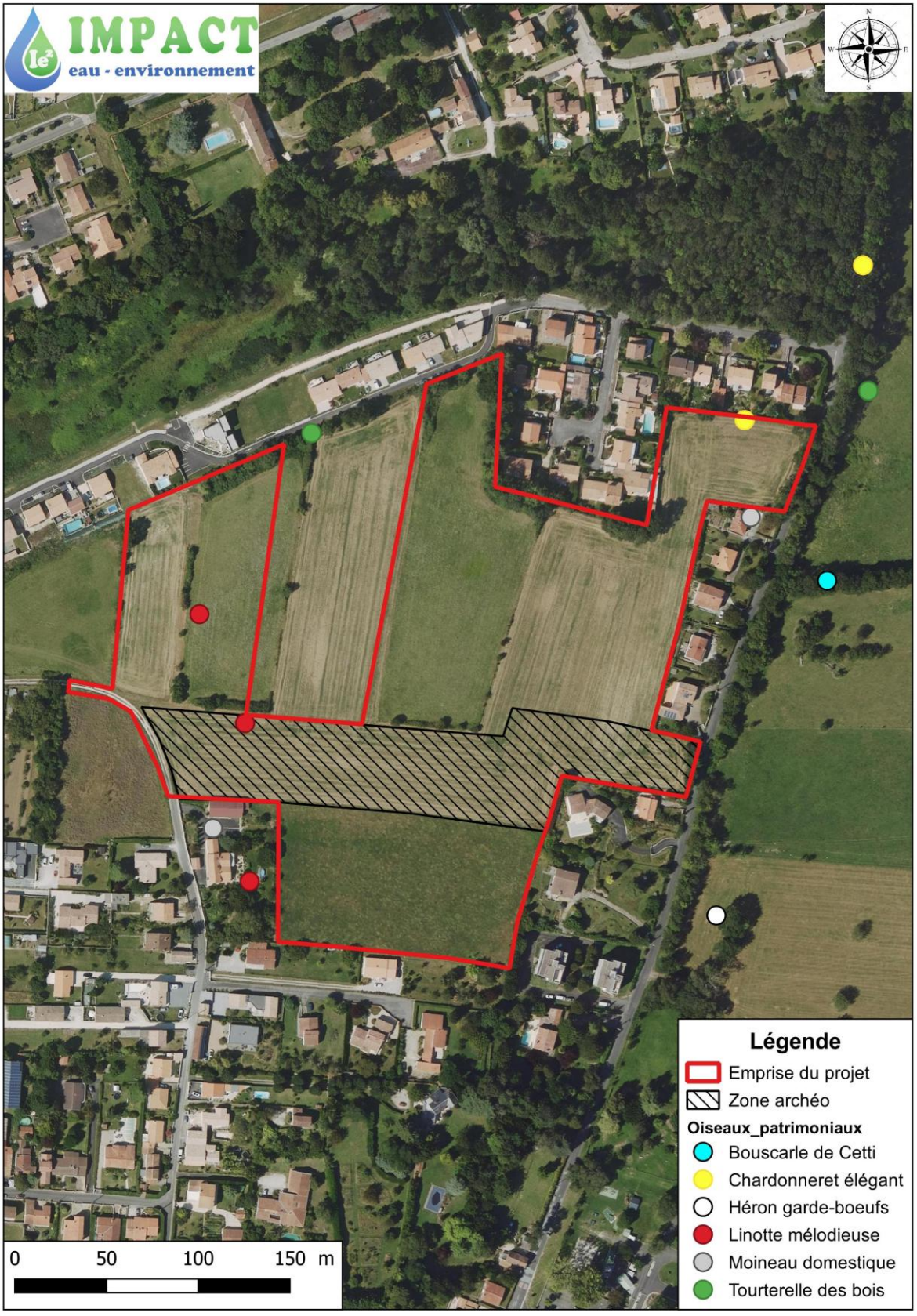
Figure 2. Carte de localisation de la flore patrimoniale



Figure 3. Carte de localisation des mammifères patrimoniaux



Figure 4. Carte de localisation des oiseaux patrimoniaux



NB : l'Hirondelle rustique et le Martinet noir ne sont pas localisés sur la carte car ils ont été seulement aperçus en survol du site de projet.

Figure 5. Carte de localisation des amphibiens et reptiles



NB : La grenouille rieuse n'est pas localisée sur la carte car seulement des chanteurs lointains ont été entendus.

Figure 6. Carte de localisation des insectes patrimoniaux



2.4.2 Question n°2

Question DREAL :

Veuillez compléter les tableaux de résultat des inventaires en ajoutant une colonne identifiant le niveau d'enjeu propre à l'espèce, une colonne identifiant le niveau d'enjeu contextualisé vis-à-vis du projet et de son emplacement Pour les oiseaux, indiquer pour chaque espèce inventoriée quel est son habitat et s'il est nidificateur probable ou avéré au sein du périmètre du projet (le cas échéant préciser le milieu).

Réponse :

La colonne identifiant le niveau d'enjeu contextualisé vis-à-vis du projet est la colonne « Enjeu adapté au site », avec pour légende la suivante, où l'enjeu est adapté à la fonctionnalité du site : La colonne ER correspond à un croisement entre plusieurs données (rareté, statut de menace, znieff, statut de protection…). Pour certains groupes faunistiques, les enjeux sont aussi complétés par les enjeux de conservation en Nouvelle-Aquitaine (Perrodin et al, 2021). Tous ces croisements permettent de définir une valeur ER (1, 2, 3 ou 0 si invasive). Ensuite, cette valeur est adaptée selon l'utilisation du site, notamment pour les oiseaux (nicheurs, nicheurs hors site…).

La colonne « enjeu espèce » permet d'identifier le niveau d'enjeu propre à l'espèce.

Ci – après la légende de ces deux colonnes :

ER (Espèces Remarquables)	ER=3	En rouge: intérêt patrimonial fort (espèces protégées, fortement menacée, très rares ou rares...)
	ER=2	En bleu: intérêt patrimonial moyen (espèces assez rares, déterminantes Znieff, menacées...)
	ER=1	En vert: intérêt patrimonial faible (espèces peu communes, intéressantes, souvent indicatrices de conditions écologiques originales)
	ER=0	En noir gras: espèce sans intérêt patrimonial mais à localiser (ex : espèce rare mais non indigène, espèce invasive...)
		sans indication: espèce commune, assez commune ou naturalisée sans intérêt patrimonial significatif

Cf Exemple ci – après. L'ensemble des tableaux d'inventaire seront remplacés dans le corps du dossier « Diagnostic environnemental ».

CD_NOM	Nom scientifique	Nom français	Passage N°	Rareté 17	Rareté région	Znieff PC (2016)	LR PC (2018)	LR Fr	Statut France	LR Eur	Dir Hab	LR Monde	Enjeux de conservation N-A	Enjeu espèce	Enjeu adapté au site	Commentaires
199692	Trithemis annulata	Trithémis annelé (Le)	1	PC	AR		NA(b)	LC		LC			Notable	2	1	1 mâle juvénile en dispersion/maturation

Pour les oiseaux, ils sont tous nicheurs probables hormis le Moineau domestique qui est nicheur certain.

Dans le tableau répertoriant l'ensemble des espèces relevées sur le site, il a été rajouté une colonne avec les habitats de nidification (ci – après).

Pièce modifiée :

Pièce n°3 « Diagnostic environnemental » - Page 50 à 80

Figure 7. Tableau des inventaires des espèces d'oiseaux relevées sur le site du projet

CD_NOM	Nom scientifique	Nom français	Passage N°	Statut	Rareté 17	Rareté région	Znieff nicheur PC (2016)	Znieff MH PC (2016)	Znieff NA (2024)	LR PC (2018)	Statut France	LR France	Dir Ois	LR Monde	Enjeux de conservation N-A	Enjeu espèce	Enjeu adapté au site	Commentaires	Habitat de nidification
3941	Motacilla alba	Bergeronnette grise	1	S	AC	C				LC	3	LC		LC	Modéré				Anthropique
4151	**Cettia cetti**	**Bouscarle de Cetti**	**1**	**S**	**AC**	**AC**				**LC**	**3**	**NT**		**LC**	**Notable**	**1**	**1**	**Nicheur hors site côté Charente**	**Bocager plus ou moins humide**
4659	Emberiza cirlus	Bruant zizi	1	S	C	C				LC	3	LC		LC	Modéré				Bocager
2623	Buteo buteo	Buse variable	1	S	AC	AC				LC	3	LC		LC	Modéré				Forestier
4583	**Carduelis carduelis**	**Chardonneret élégant**	**1**	**Npro**	**C**	**C**				**NT**	**3**	**VU**		**LC**	**Fort**	**1**	**1**	**Lotissements**	**Bocager**
4503	Corvus corone	Corneille noire	1	S	C	C				LC		LC	O22	LC	Modéré				Forestier
4516	Sturnus vulgaris	Étourneau sansonnet	1	S	C	C				LC		LC	O22	LC	Modéré				Bocager
4257	Sylvia atricapilla	Fauvette à tête noire	1	Npro	C	C				LC	3	LC		LC	Modéré				Bocager
4466	Garrulus glandarius	Geai des chênes	1	S	C	C				LC		LC	O22	LC	Modéré				Forestier
3791	Certhia brachydactyla	Grimpereau des jardins	1	S	C	C				LC	3	LC		LC	Modéré				Bocager
4129	Turdus philomelos	Grive musicienne	1	S	C	C				LC		LC	O22	LC	Modéré				Bocager
2489	**Bubulcus ibis**	**Héron garde-boeufs**	**1**	**S**	**AR**	**R**	**X**			**LC**	**3**	**LC**		**LC**	**Notable**	**3**	**2**	**Alimentation hors site**	**Bocager humide**
3696	**Hirundo rustica**	**Hirondelle rustique**	**1**	**S**	**C**	**C**				**NT**	**3**	**NT**		**LC**	**Fort**	**1**	**1**	**Survol/Alimentation**	**Anthropique**
3590	Upupa epops	Huppe fasciée	1	S	AC	AC				LC	3	LC		LC	Modéré				Forestier
4215	Hippolais polyglotta	Hypolaïs polyglotte	1	Npro	C	C				LC	3	LC		LC	Modéré				Bocager
889047	**Linaria cannabina**	**Linotte mélodieuse**	**1**	**S**	**C**	**C**				**NT**	**3**	**VU**		**LC**	**Fort**	**1**	**1**	**Lotissements**	**Bocager à ouvert**
3551	**Apus apus**	**Martinet noir**	**1**	**S**	**C**	**C**				**NT**	**3**	**NT**		**LC**	**Notable**	**1**	**1**	**Survol/Alimentation**	**Anthropique**
4117	Turdus merula	Merle noir	1	Npro	C	C				LC		LC	O22	LC	Modéré				Bocager
534742	Cyanistes caeruleus	Mésange bleue	1	S	C	C				LC	3	LC		LC	Modéré				Bocager
3764	Parus major	Mésange charbonnière	1	Npro	C	C				LC	3	LC		LC	Modéré				Bocager
4525	**Passer domesticus**	**Moineau domestique**	**1**	**Nc**	**C**	**C**				**NT**	**3**	**LC**		**LC**	**Notable**	**1**	**1**	**Lotissements**	**Anthropique**
3611	Dendrocopos major	Pic épeiche	1	S	C	AC				LC	3	LC		LC	Modéré				Forestier
3603	Picus viridis	Pic vert	1	S	AC	AC				LC	3	LC		LC	Modéré				Forestier
4474	Pica pica	Pie bavarde	1	S	C	C				LC		LC	O22	LC	Modéré				Forestier
3424	Columba palumbus	Pigeon ramier	1	S	C	C				LC		LC	O21-O31	LC	Modéré				Forestier
4564	Fringilla coelebs	Pinson des arbres	1	Npro	C	C				LC	3	LC		LC	Modéré				Bocager
3723	Anthus trivialis	Pipit des arbres	1	Npro	AC	C				LC	3	LC		LC	Modéré				Bocager
4280	Phylloscopus collybita	Pouillot véloce	1	Npro	C	C				LC	3	LC		LC	Modéré				Bocager
4001	Erithacus rubecula	Rougegorge familier	1	Npro	C	C				LC	3	LC		LC	Modéré				Bocager
4035	Phoenicurus ochruros	Rougequeue noir	1	S	C	C				LC	3	LC		LC	Modéré				Anthropique
3439	**Streptopelia turtur**	**Tourterelle des bois**	**1**	**Npro**	**C**	**C**			**x**	**VU**		**VU**	**O22**	**VU**	**Fort**	**2**	**2**	**Haies**	**Bocager**

2.4.3 Question n°3 et 4

Question DREAL :

En fonction de ces éléments et du croisement entre présence avérée, probable, type et fonction d'habitats pour les espèces, indice de protection et de patrimonialité local (enjeu de conservation à l'échelle nationale, régionale, départementale), veuillez produire une carte de synthèse des enjeux.

Veuillez produire une carte globale de synthèse de tous les enjeux du milieu naturel (prenant en compte les habitats, les espèces floristiques, chaque groupe animal).

Réponse :

Ci – après des cartes de synthèse regroupant les observations patrimoniales, les habitats d'espèces (polygones et linéaires) et les enjeux globaux pour chaque groupe taxonomique. Aussi, on a produit une carte de synthèse des enjeux globaux tous groupes confondus, à partir des observations d'espèces remarquables.

La carte des amphibiens n'a pas été produite car le site ne présente pas de fonctionnalité et la seule observation réalisée bien en dehors du site (chanteurs non cartographiés tellement ils étaient lointains…).

Pièce modifiée :

Pièce n°3 « Diagnostic environnemental » - Page 81 à 91

Figure 8. Carte des enjeux – Habitats (linéaires et polygones) et Flore

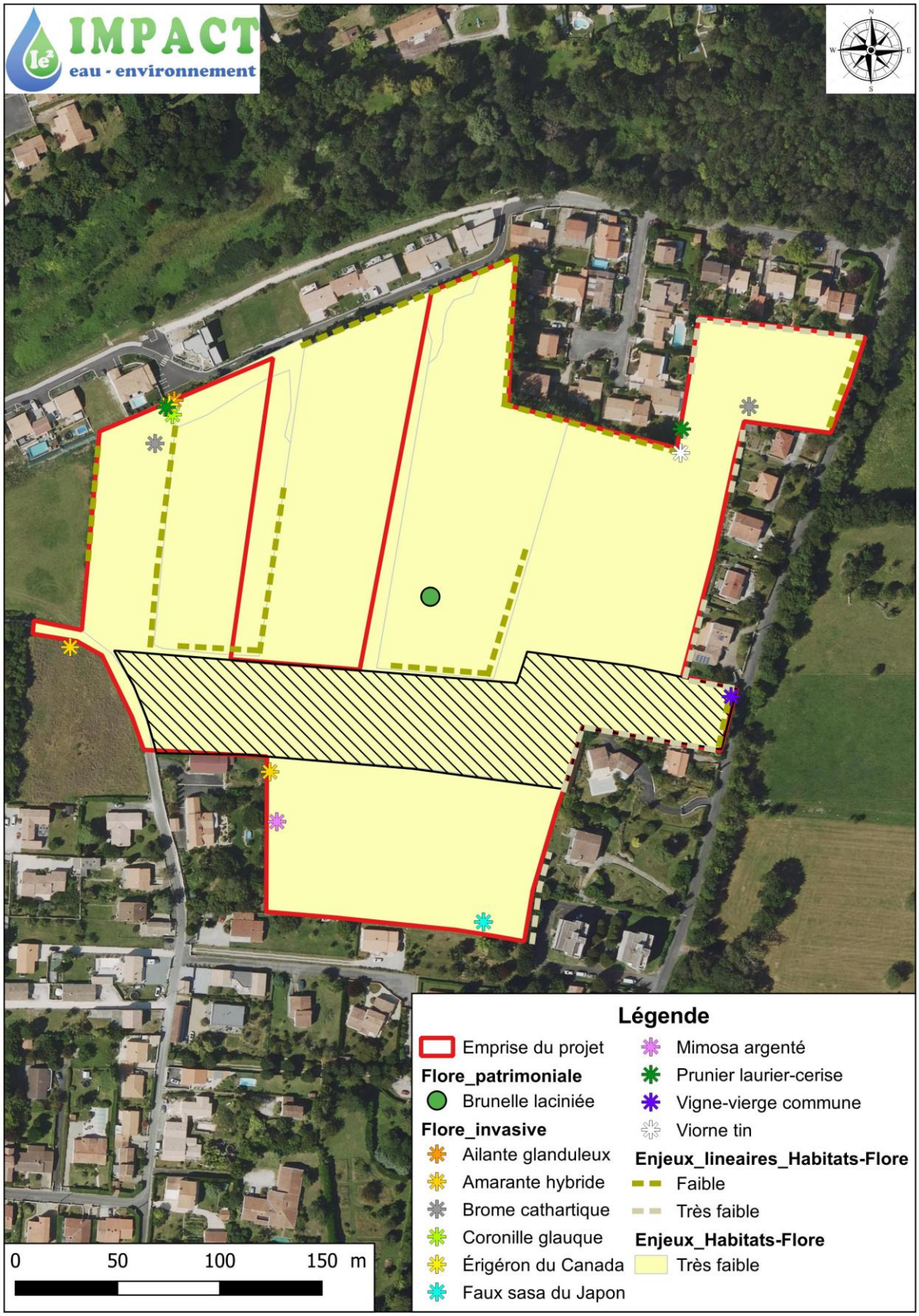


Figure 9. Carte de synthèse des enjeux - Chiroptères

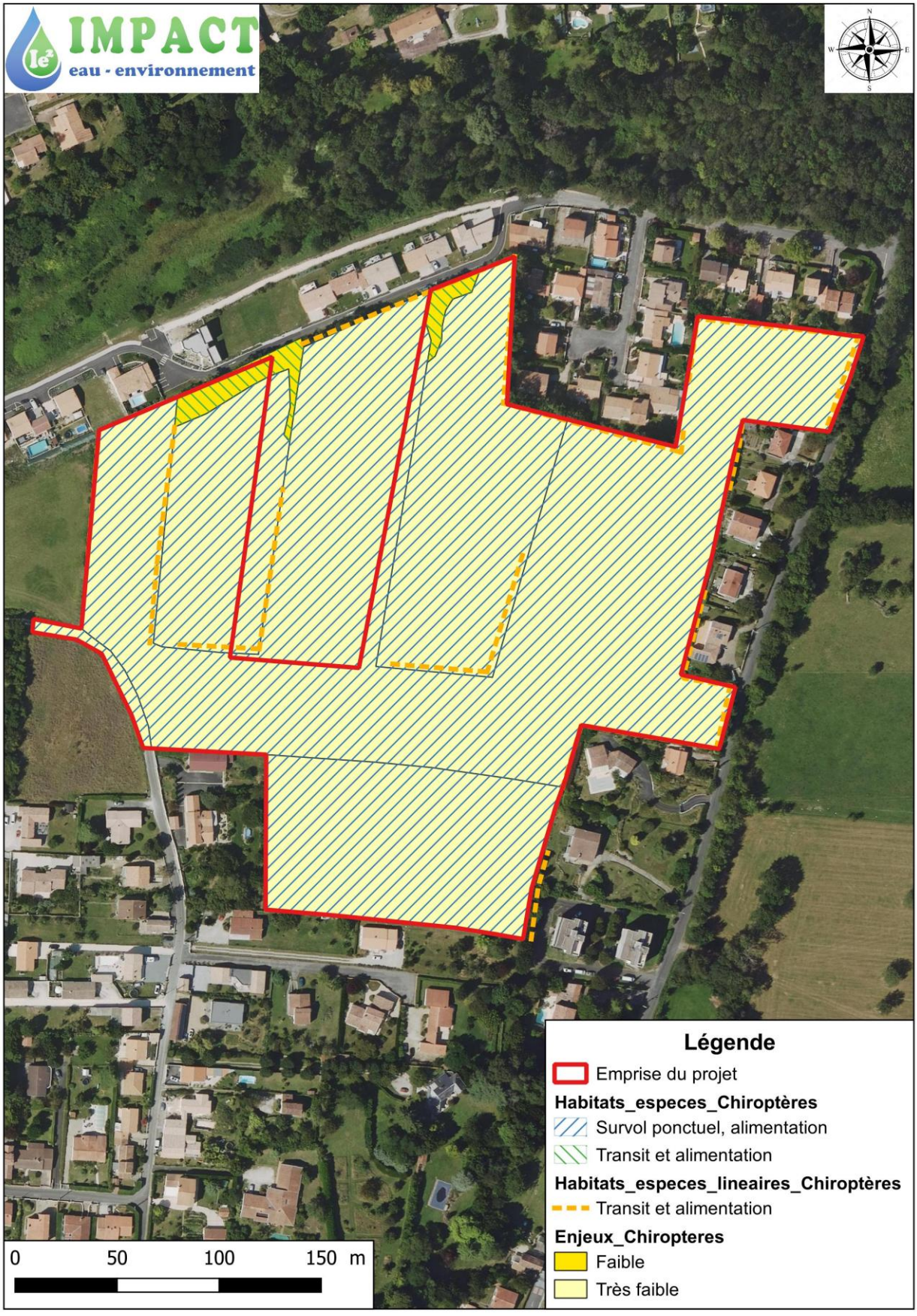


Figure 10. Carte de synthèse des enjeux – Mammifères terrestres



Figure 11. Carte de synthèse des enjeux - Oiseaux

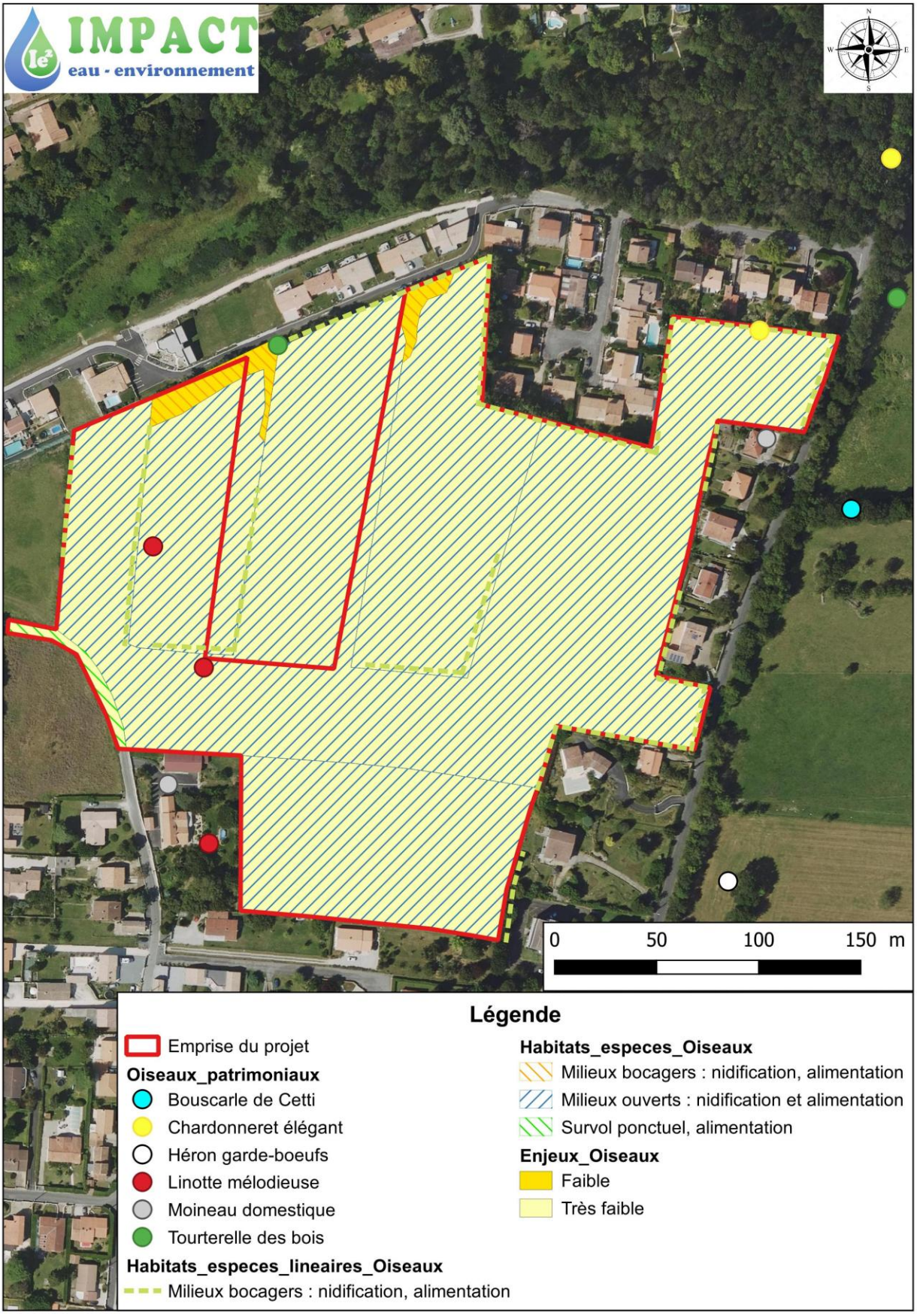


Figure 12. Carte de synthèse des enjeux - Reptiles



Figure 13. Carte de synthèse des enjeux - Rhopalocères

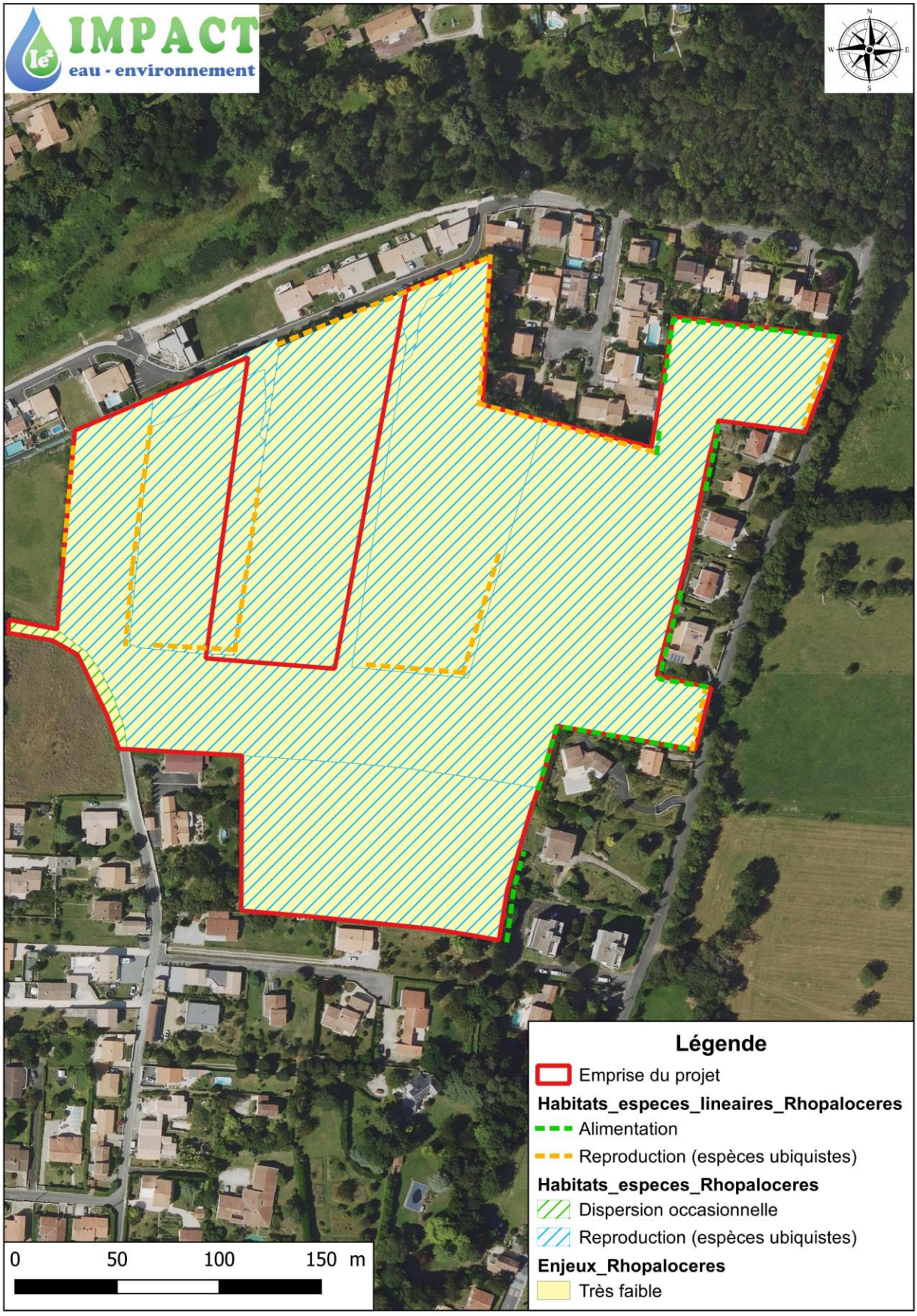


Figure 14. Carte de synthèse des enjeux - Orthoptères

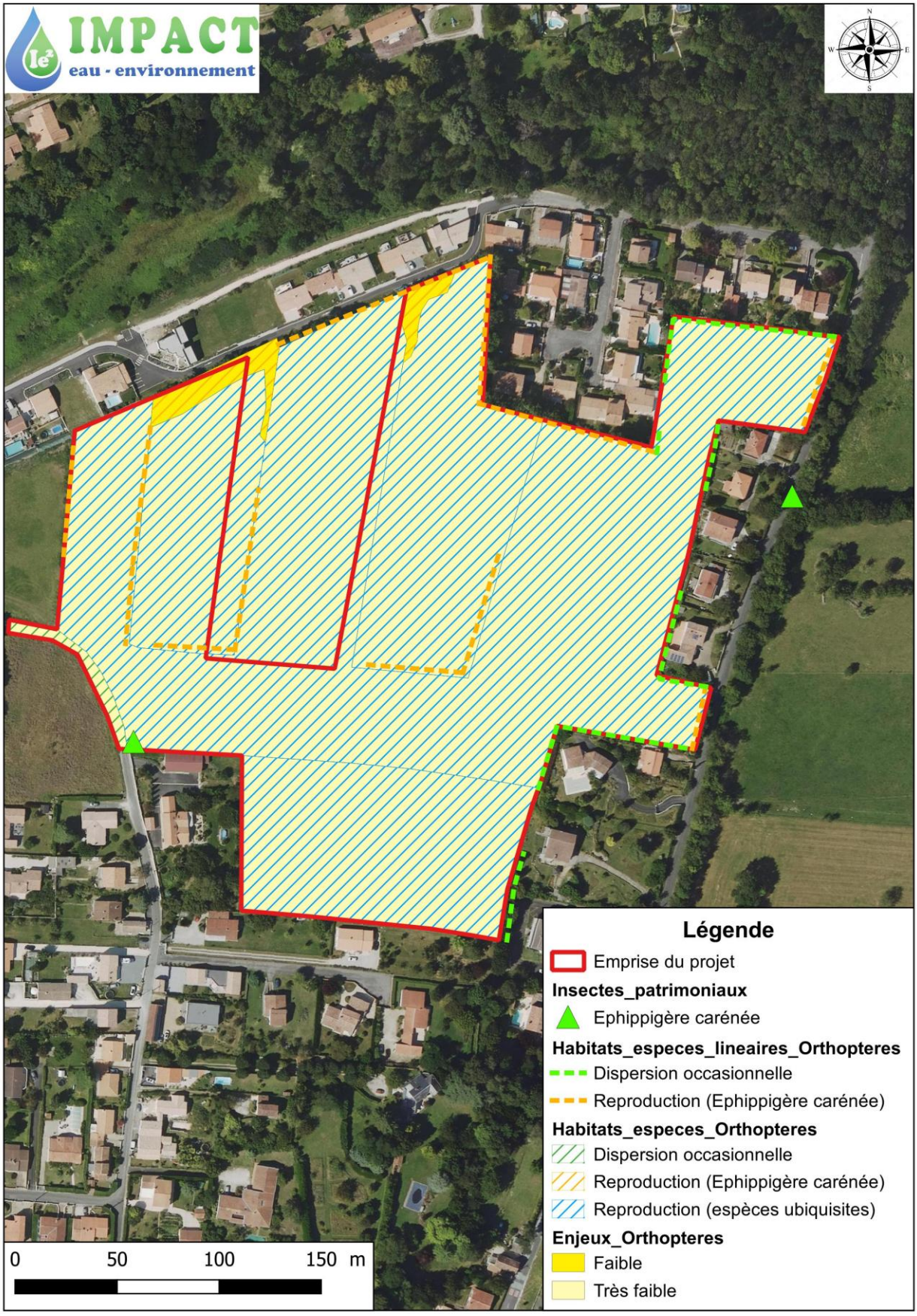


Figure 15. Carte de synthèse des enjeux - Odonates

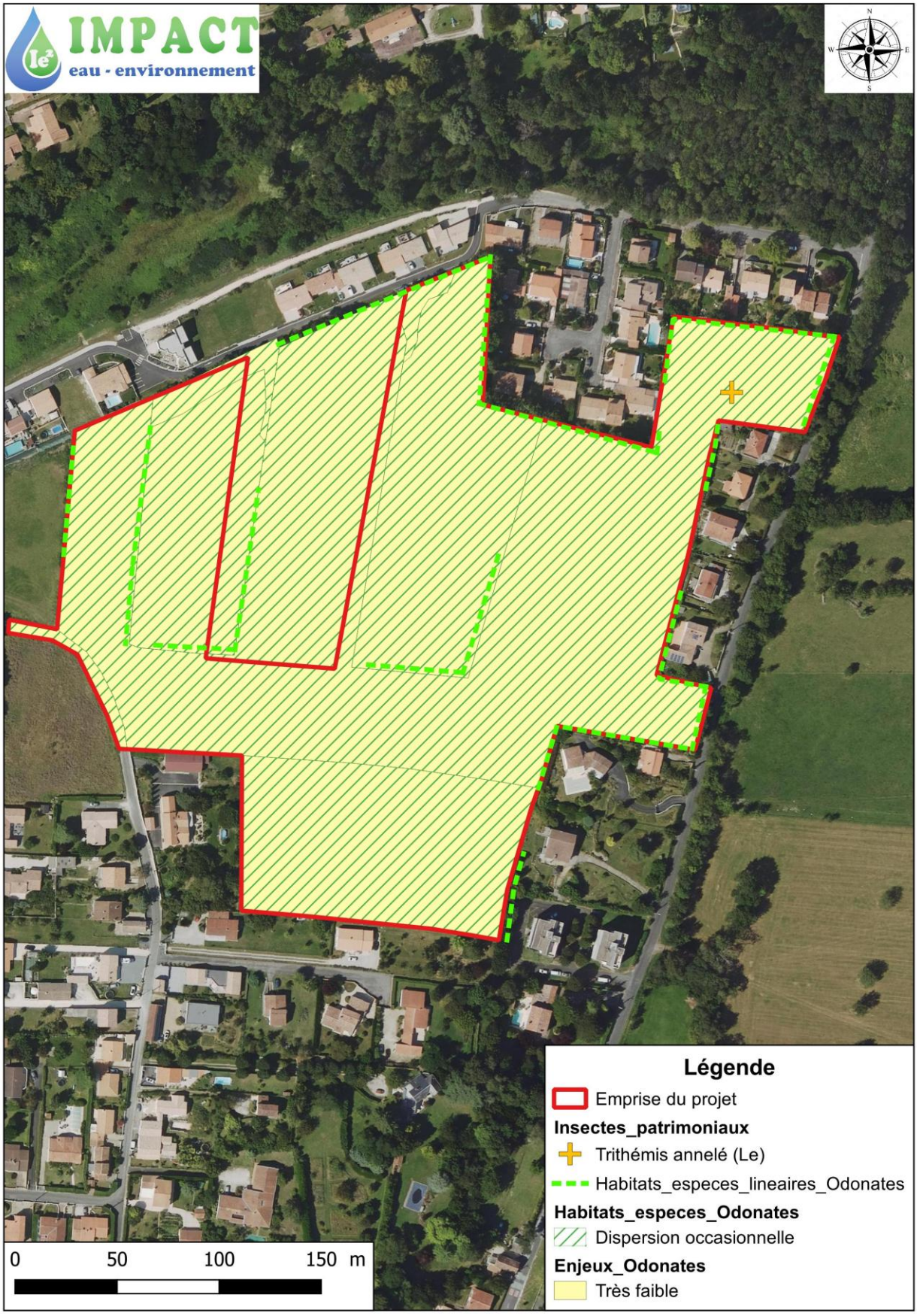


Figure 16. Carte de synthèse des enjeux – Autre faune

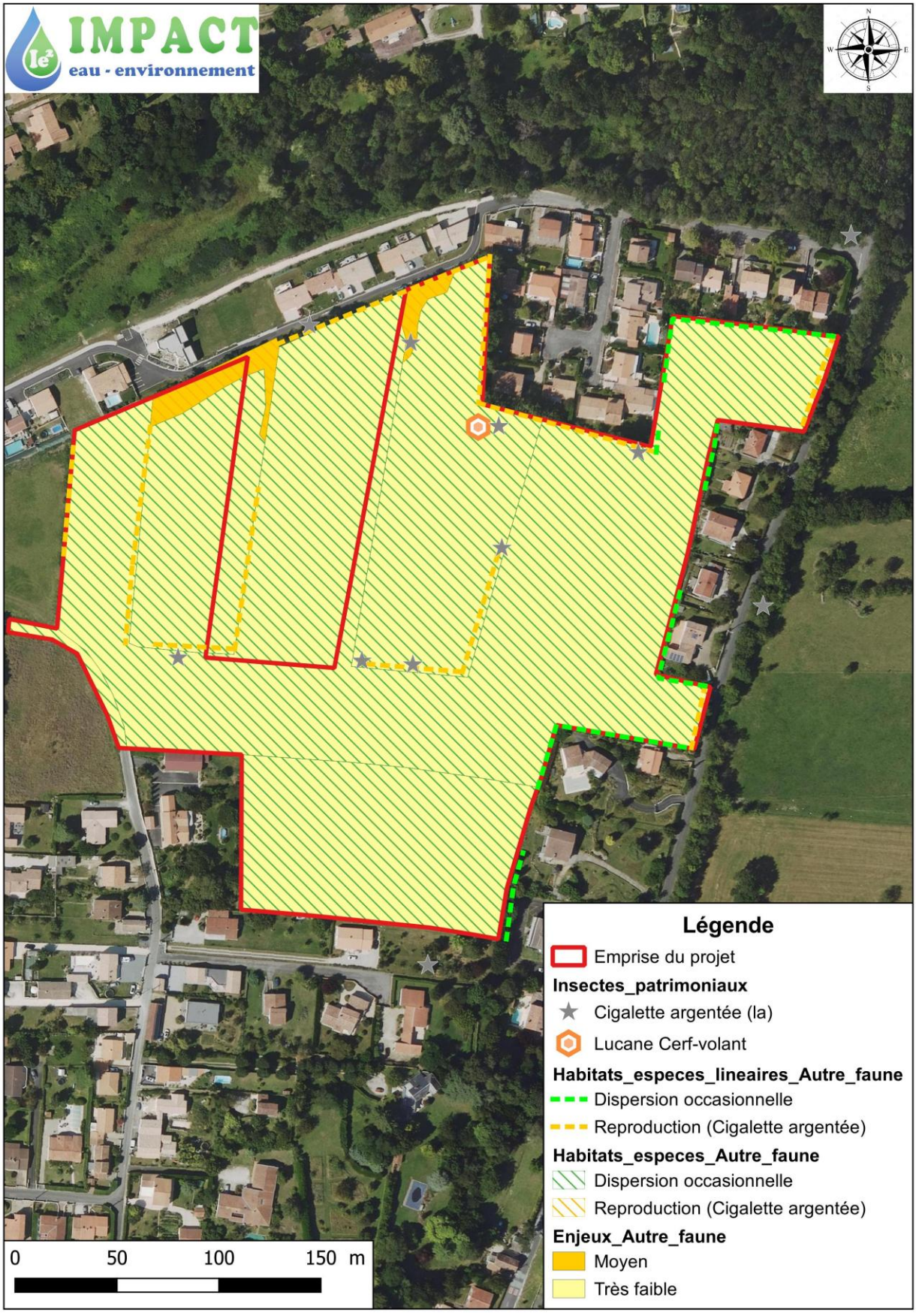
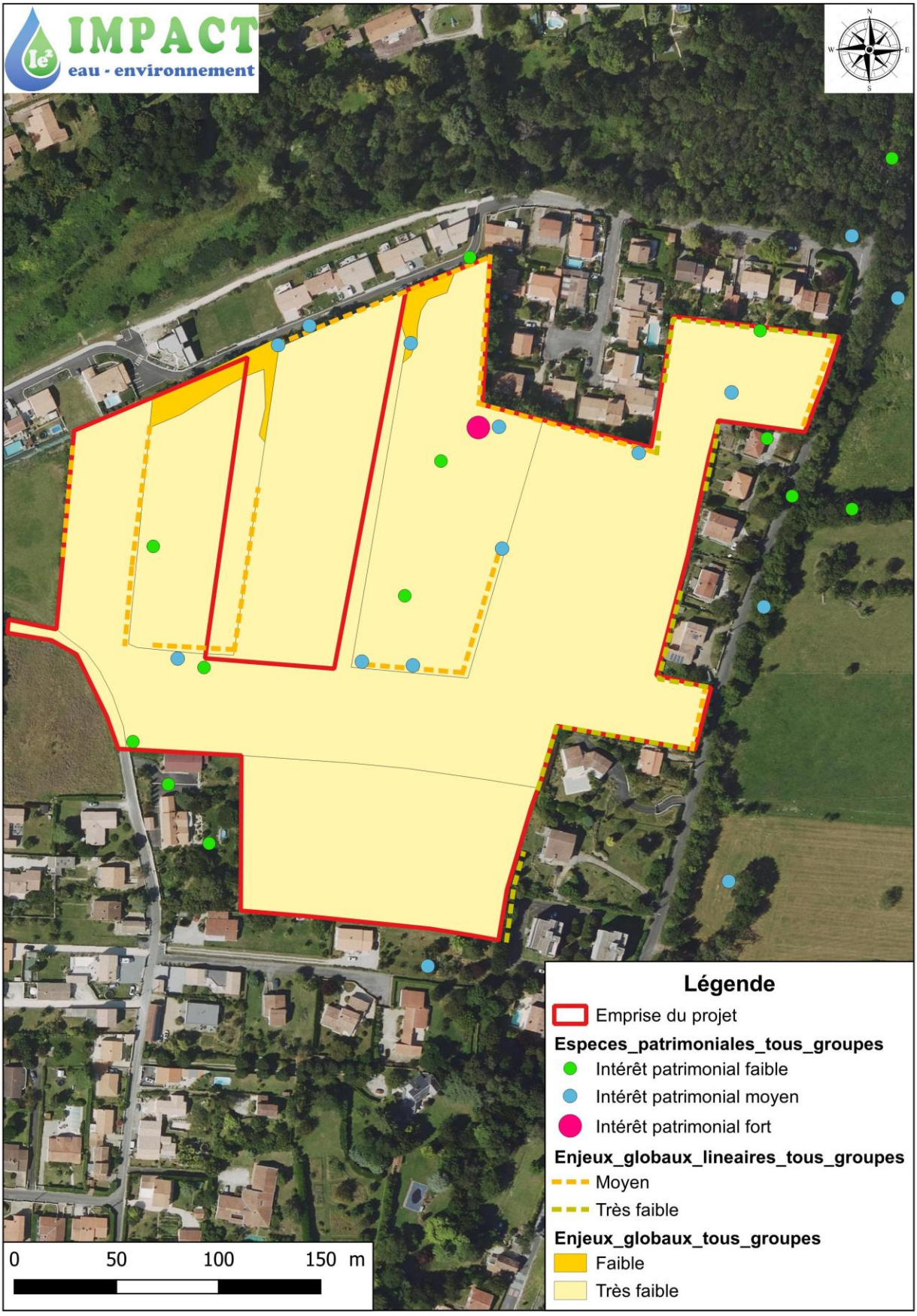


Figure 17. Carte de synthèse des enjeux – Tous groupes taxonomiques



3 Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé (incidences, cumuls, mesures évitement/réduction…)

3.1 Milieu naturel

3.1.1 Question n°1

Question DREAL :

La phase de détermination de l'état initial du milieu naturel telle que décrite à la rubrique n°5 ci-dessus doit ensuite être poursuivie par l'identification des impacts du projet sur son environnement naturel : détermination des types d'habitat qui vont être détruits, dégradés par la réalisation du projet, évaluation de la superficie des habitats détruits/dégradés, du niveau d'incidences, production d'une carte superposant le plan masse du projet aux habitats, production de carte superposant les habitats d'espèces avec le plan de masse, carte de synthèse du niveau d'enjeu lié à la réalisation du projet pour les habitats et les espèces.

Vous indiquez que le projet évite les haies existantes : préciser s'il évite l'intégralité des haies existantes localisées dans le périmètre du projet ou seulement une partie. Dans tous les cas, produire une carte superposant le plan de masse aux habitats inventoriés, devant également matérialiser les haies.

Réponse :

Ci – après un tableau synthétisant les impacts envisagés du projet en prenant en compte les habitats concernés, détruits ou dégradés par le projet, ainsi que les stations floristiques.

Les haies situées en limite de projet seront conservées afin d'assurer une transition avec le voisinage. Seulement, quelques linéaires seront supprimés au niveau des accès :

- Linéaire de 15 m environ le long de la Rue du Vallon des Sables
- Linéaire de 20 m environ le long de la Rue de Courbiac

Les haies situées en travers du futur lotissement seront conservées un maximum, hormis celle passant le long des lots n°28 à 31, la partie partant en diagonale vers le Nord – Est ne sera pas forcément conservée.

Ci – après une carte superposant le plan de masse et les haies existantes et les haies supprimées.

Dans le cadre de l'aménagement du lotissement, les espaces publics seront aménagés ainsi :

- Les accotements et alignements : le long des voies de desserte, des espaces plantés d'arbres et d'arbustes entre la chaussée et la limite de propriété seront mis en œuvre assurant une séparation visuelle et un couvert végétal (Cf Coupe A-A' de la Notice paysagère).
- Le stationnement : Il sera créé des aires de stationnement arborées (Cf Coupe B-B' de la Notice paysagère).
- Les ouvrages de gestion des eaux pluviales : il sera créé des dispositifs paysagers de type noue paysagère entre la chaussée et l'espace piéton et planté. Cela permettra la collecte et l'infiltration des eaux pluviales (Cf Coupe C-C' de la Notice paysagère).

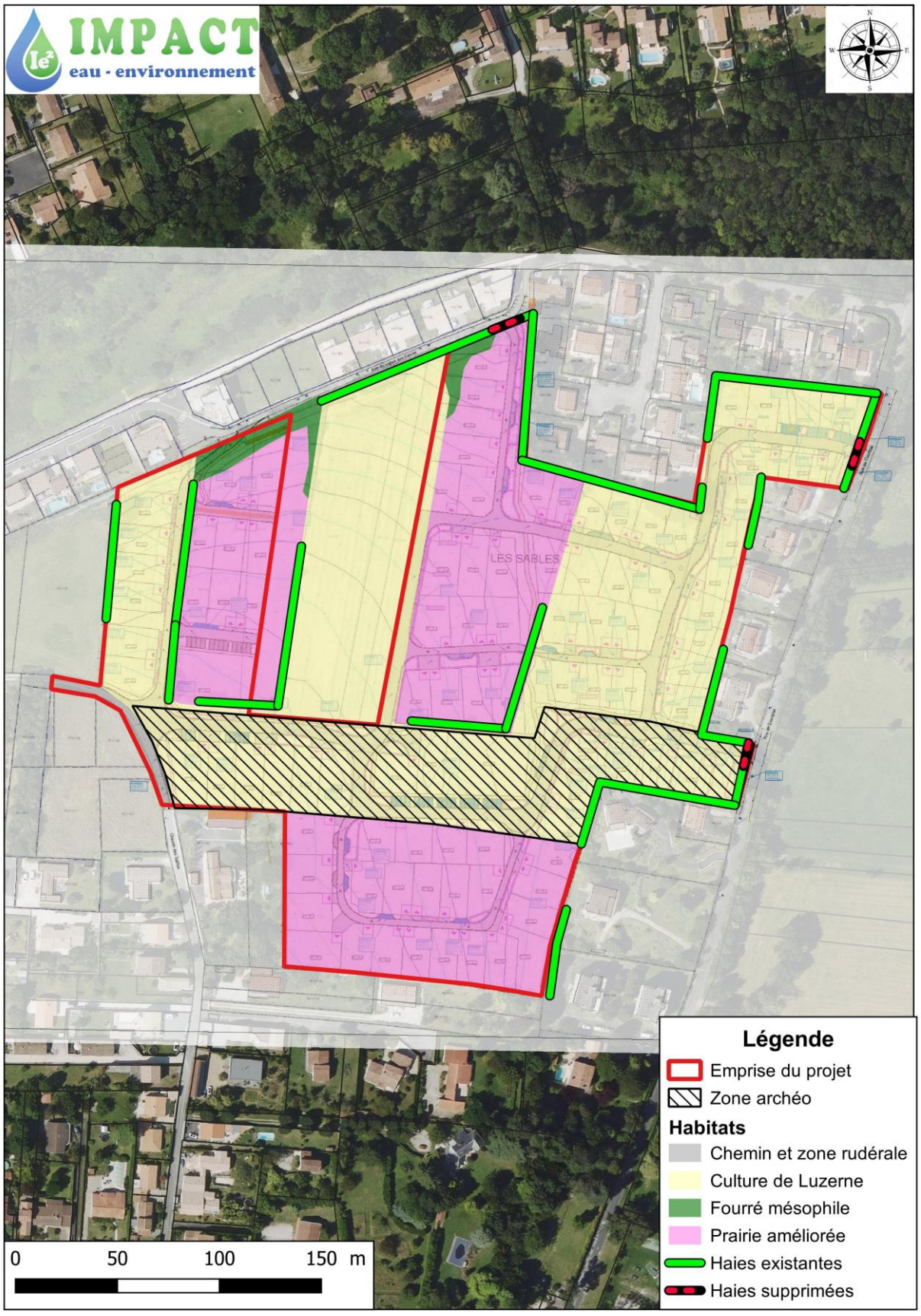
Pièce modifiée :

Pièce n°3 « Diagnostic environnemental » - Page 81, 92 et 93

Figure 18. Tableau de synthèse des résultats des inventaires et des impacts liés au projet

Groupe	Nombre d'espèces (habitats)	Patrimoine ER3	Patrimoine ER2	Patrimoine ER1	Niveau d'exhaustivité des inventaires	Appréciation qualitative / potentialités	Impact envisagé	Recommandations / mesures
Habitats et zones humides	5	0	0	0	Bon	Site de faible naturalité, principalement composé d'habitats agricoles (culture de Luzerne, prairie sèche améliorée). Présence d'une trame bocagère résiduelle sur le pourtour du site ainsi qu'entre les différentes parcelles, dont plusieurs ayant un rôle ornemental. Aucune zone humide sur critères flore et habitats n'a été identifiée.	~240ml de haie potentiellement concernées par le projet ; ~950m² de fourrés mésophiles potentiellement concernés par le projet	Replanter des haies et conserver une connectivité entre celles-ci
Flore	145	0	0	1	Assez bon	Diversité faible avec surtout des espèces des friches et stades post-culturaux, en lien avec les habitats rudéraux du site. La Brunelle laciniée présente un enjeu faible (espèce peu commune en Charente-Maritime), mais elle est représentée par une micro-station isolée sur le site. Potentialités globalement très faibles sur l'ensemble de la zone d'étude. Plusieurs espèces invasives ont été notées sur les bordures du site, principalement en lien avec le caractère ornemental des limites de propriétés des lotissements existants.	1 micro-station (2-10 pieds) potentiellement impactée	Pas de mesure particulière (espèce pionnière pouvant facilement recoloniser les délaissés peu végétalisés du projet)
Mammifères	14	1	2	4	Assez bon	Diversité faible. Activité moyenne des chauves-souris concentrée sur les haies et en bordure orientale du site (bord de Charente). Aucun contact n'a été capté dans les milieux ouverts. Absence de potentialités de gîte sur le site (zone de transit et d'alimentation), mais présence d'une cavité sur l'IGN à une centaine de mètres au nord-ouest de la zone d'étude (non prospectée). Les autres mammifères utilisent également le site comme zone de dispersion.	~240ml de haie potentiellement concernées par le projet ; ~950m² de fourrés mésophiles potentiellement concernés par le projet	Replanter des haies et conserver une connectivité entre celles-ci
Oiseaux	31	0	2	6	Assez bon	Diversité faible avec quelques passereaux nicheurs dans la trame bocagère, qui représente l'essentiel des potentialités sur la zone d'étude. Les potentialités sont plus significatives sur les bordures du site, notamment à l'est de la zone d'étude (prairies bocagères en bord de Charente).	~240ml de haie potentiellement concernées par le projet ; ~950m² de fourrés mésophiles potentiellement concernés par le projet	Eviter la période de nidification pour le démarrage des travaux (01/03 - 31/07) Replanter des haies et conserver une connectivité entre celles-ci
Amphibiens	1	0	0	1	Moyen	Une seule espèce recensée en dehors de la zone d'étude (chanteurs lointains en bord de Charente). Potentialités nulles sur la zone d'étude (absence de masse d'eau).	Pas d'impact (observations localisées hors site ; pas de potentialités sur la zone d'étude)	Pas de mesure particulière
Reptiles	1	0	0	1	Moyen	Le Lézard des murailles occupe les lisières du site aux abords des lotissements existants (espèce anthropophile). Potentialités très faibles sur la zone d'étude.	~240ml de haie potentiellement concernées par le projet ; ~950m² de fourrés mésophiles potentiellement concernés par le projet	Replanter des haies et conserver une connectivité entre celles-ci
Odonates	1	0	1	0	Moyen	Une espèce a été notée en dispersion sur la zone d'étude, probablement en provenance des habitats périphériques (bords de Charente). Potentialités de reproduction nulles sur la zone d'étude (absence de masse d'eau).	Pas d'impact (uniquement de la dispersion occasionnelle)	Pas de mesure particulière
Rhopalocères	13	0	0	0	Moyen	Diversité faible avec uniquement des espèces ubiquistes classiquement recensée dans les zones rudérales péri-urbaines. Potentialités très faibles sur le site.	Pas d'impact (absence d'espèces patrimoniales)	Pas de mesure particulière
Orthoptères	13	0	0	1	Moyen	Diversité et potentialités faibles pour ce groupe. Une espèce à enjeu faible (peu commune en Poitou-Charentes, mais commune en Charente-Maritime) a été recensée sur les bordures de la zone d'étude.	~240ml de haie potentiellement concernées par le projet ; ~950m² de fourrés mésophiles potentiellement concernés par le projet	Replanter des haies et conserver une connectivité entre celles-ci
Autres	6	1	1	0	Non significatif	Présence de la Cigalette argentée (vulnérable sur la liste rouge régionale et déterminante Znieff) sur les haies du site (population assez importante). C'est une espèce qui est cependant en expansion depuis quelques années dans la région. Présence du Lucane cerf-volant (vol crépusculaire en lisière). Les haies du site restent cependant peu favorables pour cette espèce du fait de l'absence d'arbres remarquables (dispersion).	~240ml de haie potentiellement concernées par le projet ; ~950m² de fourrés mésophiles potentiellement concernés par le projet	Replanter des haies et conserver une connectivité entre celles-ci
Total:	**230**	**2**	**6**	**14**	**Moyen à assez bon selon la phénologie des groupes étudiés**	**Le site présente uniquement des habitats rudéraux laissant peu de potentialités pour l'ensemble des groupes étudiés, celles-ci étant toutefois plus significatives au niveau des haies, qui regroupent l'essentiel des observations d'espèces patrimoniales, et qui constituent des habitats de reproduction pour l'avifaune. Elles sont également utilisées par les chiroptères (transit et alimentation). A noter la présence de plusieurs espèces floristiques invasives, notamment sur les bordures du site.**	**Impacts potentiels sur plusieurs groupes (habitats, oiseaux, chiroptères, reptiles et insectes) : ~240ml de haie potentiellement concernées par le projet ; ~950m² de fourrés mésophiles potentiellement concernés par le projet**	**Eviter la période de nidification pour le démarrage des travaux (01/03 - 31/07) Replanter des haies et conserver une connectivité entre celles-ci**

Figure 19. Carte superposant le plan de masse aux habitats inventoriés avec les haies (supprimées et conservées).



3.2 Emissions

Question DREAL :

Veuillez produire une carte reprenant le plan de masse d'implantation du projet en y ajoutant le réseau de gestion des eaux pluviales prévu (éventuelles noues, bassins d'infiltration, etc).

Réponse :

CF plan du pluvial planche 1 et 2.

Pièce modifiée :

Pièce n°4 « Eléments graphiques » - Plan du pluvial – Planches 1 et 2

3.3 Mesure d'évitement et de réduction des impacts du projet sur son environnement

3.3.1 Questions n°1 et 2

Question DREAL :

Gestion des eaux de chantier, matières en suspension, polluants de type hydrocarbures, huiles, fleurs de béton, etc. des eaux pluviales et usées en phase d'exploitation : non dissémination et pollution des sols et sous-sols, des nappes souterraines (y compris accidentelle) par les engins de chantier : quelles mesures / solutions ? (Forte proximité avec la Charente, classée en Natura 2000).

Non destruction d'habitats d'espèces protégées, de spécimen particulièrement en période de reproduction (notamment groupe des oiseaux), atténuation des nuisances, choix d'un calendrier de travaux adapté, etc.

Réponse :

Les entreprises sensibiliseront le personnel au respect de l'Environnement, en particulier dès le démarrage du chantier, en rappelant les dispositions prises pour assurer la protection de l'environnement au cours des opérations. Le chef de chantier se chargera d'afficher les règles à respecter pour un ECO-Chantier. En plus des recommandations « standards », une attention particulière sera rappelée par le chef de chantier sur la protection environnementale lorsque les travaux se situent dans une zone dite classée (Parcs nationaux, natura 2000, …) Le chef de chantier communiquera avec le maître d'œuvre, en lien avec le maître d'ouvrage et les institutions, quant au choix de la période des travaux afin de préserver la biodiversité. Selon les exigences des cahiers des charges environnementaux, il apportera des préconisations supplémentaires à son équipe d'exécution pour la préservation de la faune et de la flore, en milieu terrestre et milieu aquatique (balisage de la zone de passage des engins, des zones de stockage, réemploi des matériaux du site, …) Pour maintenir les informations durant toute la phase de travaux, il pourra mettre en place des panneaux type rappelant les exigences à respecter (à l'aide de pictogramme).

Quant au démarrage des travaux, il s'effectuera hors de la période de nidification (1 er Mars au 31 Août).

Pièce modifiée :

Pièce n°3 « Diagnostic environnemental » - Page 159

3.3.1 Question n°3

Question DREAL :

Quel est le programme architectural et paysager permettant de limiter l'impact visuel du projet sur ses environs (s'insère en dent creuse de lotissements existants : plantation de haies/renforcement des haies existantes ? Aménagements paysagers ?

Réponse :

CF le programme architectural et paysager.

Pièce modifiée :

Pièce n°4 « Eléments graphiques » - Programme architectural et paysager

3.3.2 Question n°4

Question DREAL :

Prise en compte d'un secteur concerné par le phénomène de remontées de nappes et en zone de sensibilité moyenne au retrait-gonflement des argiles : le projet nécessite-il des adaptations spécifiques ? Des études géotechniques sont-elles prévues ?

Réponse :

Après l'obtention du PA en phase PRO, une étude géotechnique de type G1 est prévue pour chaque lot d'habitation. Les ouvrages d'infiltration des eaux pluviales des parties communes et privées seront de faible profondeur.

Pièce modifiée :

Pièce n°3 « Diagnostic environnemental » - Page 168

3.3.3 Question n°5

Question DREAL :

Gestion des nuisances sonores et vibration en phase de chantier vis-à-vis des riverains, quelle articulation du projet avec le tissu existant en matière de développement des modes de transports collectifs et doux (création de cheminements piétons, de pistes cyclables ?)

Réponse :

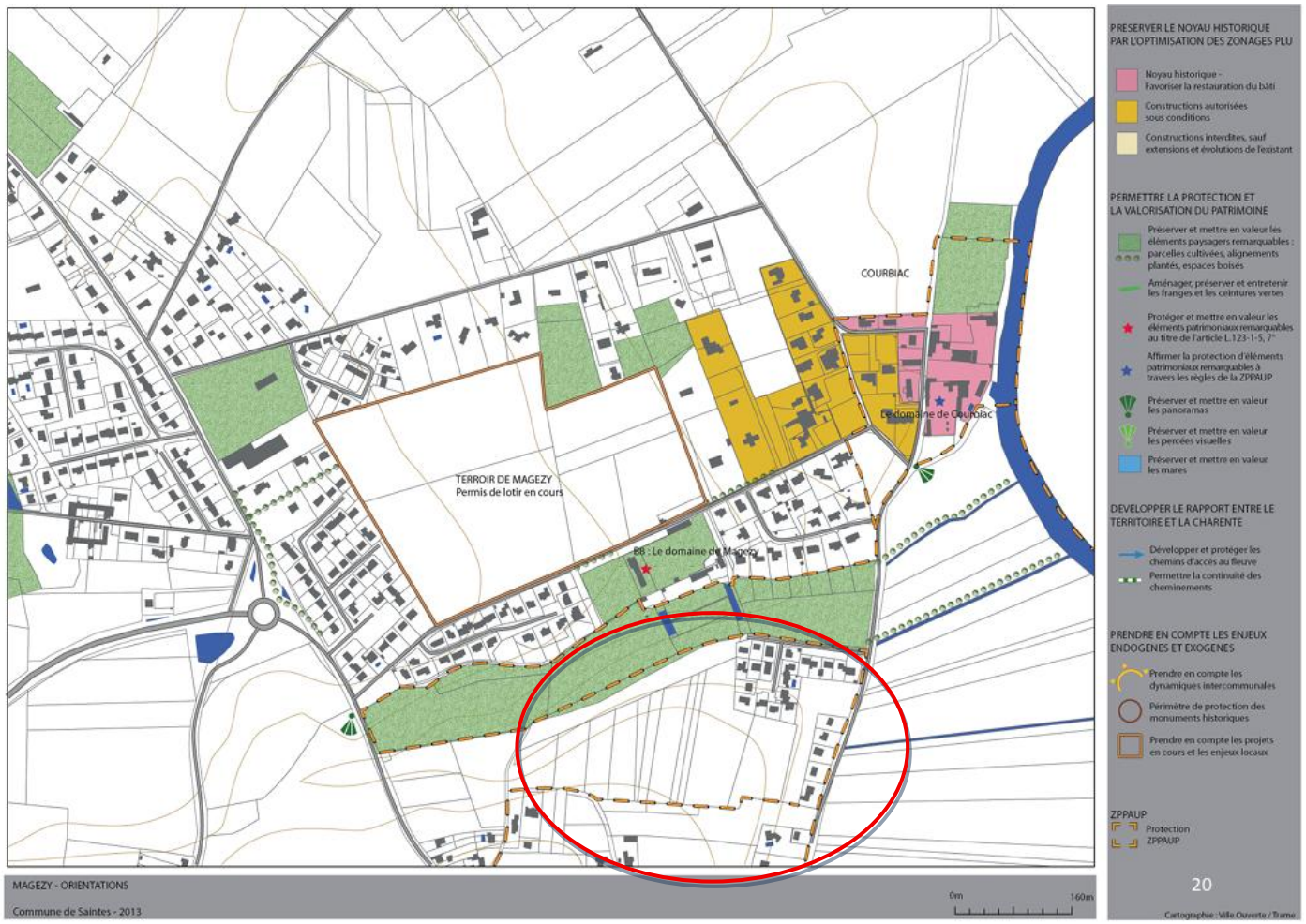
Des liaisons douces seront créées (cf. plan PA8) conformément à l'OAP.

En effet, le projet est concerné par l'OAP concernant les hameaux et les villages du PLU de Saintes.

Ci – après la carte correspondante avec l'emplacement des liaisons douces.

Des arrêts de bus sont présents dans un rayon de 400 mètres autour du projet. De plus, une piste cyclable est accessible à quelques centaines de mètres afin de rejoindre le centre-ville de Saintes.

Figure 20. Carte de l'OAP concernant le secteur de Courbiac – Liaisons douces



Pièce modifiée :

Pièce n°3 « Diagnostic environnemental » - Page 109 et 110

Eléments graphiques

Elément graphique n°1 : PA9 – Hypothèse d'implantation des futures constructions

Elément graphique n°2 : Consultation préalable - DRAC

Elément graphique n°3 : PA8 – Programme des travaux

Elément graphique n°4 : Notice paysagère

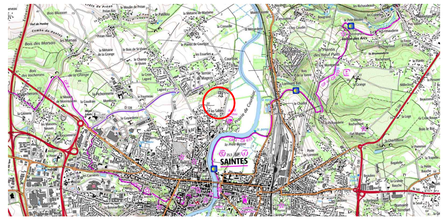
Elément graphique n°5 : Plan du pluvial – Planche 1

Elément graphique n°6 : Plan du pluvial – Planche 2

Elément graphique n°7 : Programme architectural et paysager

Elément graphique n°8 : Règlement

Elément graphique n°9 : Arrêté préfectoral de captage d'eau potable



PA9
Hypothèse d'implantation des futures constructions

DÉPARTEMENT DE LA CHARENTE-MARITIME

COMMUNE DE SAINTES

Lieu-dit: "Les Sables"

Date	Indice	Modification	Date	Indice	Modification
17/09/25	A	Création			

Planimétrie rattachée au Lambert 93 CC46 — Altimétrie rattachée au NGF

AGT GÉOMÈTRES - EXPERTS
GUILLEMET GÉOMÈTRES-EXPERTS
Successeurs des cabinets BARAUD, GUDET et PASCOM
Christophe GUILLEMET
Géomètre - Expert Foncier D.P.L.G

Certifié ISO 9001 par AES Certification

Bureau de SAINTES
5, rue des Cocheteaux 17100 SAINTES
Téléphone : 05.46.93.91.84
Télécopie : 05.46.93.83.89
Email : saintes@agt-geometre.com

Bureau de RIOTORD
5, rue des Cocheteaux 17200 RIOTORD
Téléphone : 05.35.54.96.20
Email : riopolis@agt-geometre.com

Bureau de JONZAC
33 place du Château 17500 JONZAC
Téléphone : 05.46.48.06.42
Email : jonzac@agt-geometre.com

Bornage - Lotissement - Opération Foncière Division - Document d'arpentage - Division en volume - Mise en copropriété - Implantation - D.A.O. - Expertise - Copropriété - Relevage Carrez - Infographie - Digitalisation - Estimation et partage d'immeubles ruraux et urbains

Echelle : 1/500	Dossier n° 12407107
Plan : 1/1	Format : 1060x750
Dessiné par : AM	
Approuvé par : CG	

INFORMATIONS
LES SUPERFICIES NE SERONT DEFINITIVES QU'APRES BORNAGE

LEGENDE PROJET

- *Tranche n°1*
- *Tranche n°2*
- *Tranche n°3*
- Sens de circulation (sens unique)
- Place de midi (5x5m)
- Place de parking
- Allée piétonne
- Voirie
- Hypothèse d'implantation des futures constructions

LEGENDE TOPO

- Borne existante
- Seuil
- Potelet ou poteau
- Bâtiment
- Bois
- Haie
- Mur
- Clôture
- Arbre

Eaux pluviales :
- Avaloir, Tampon et grille
- Fossée

Eaux usées :
- Tampon
- Tabouret

Signalisation verticale :

Cadastre :
- Application cadastrale
- Limite de propriété

Eclairage public :
- Candélabre

Electricité :
- EDF Basse Tension
- EDF Moyenne Tension

France Télécom :
- Réseau France télécom
- Chambre de tirage

Eau Potable :
- Bouche à clé
- Poteau incendie
- Puits
- Compteur d'eau

Réseau divers :
- Tampon

Cadastre mentionné à titre indicatif. Il est établi que cette application cadastrale ne sera pas contractuelle au titre de la propriété foncière.

PRÉFET
DE LA RÉGION
NOUVELLE-AQUITAINE
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction régionale
des affaires culturelles

Service régional de l'archéologie

Affaire suivie par :
Bastien GISSINGER
0765174264

bastien.gissinger@culture.gouv.fr

Références : CP0174152500028-1

AGT SELARL Cabinet Guillemet

12 Rue des Rochers

17100 SAINTES

À l'attention de Anthony Murcia,

Poitiers, le 27 mars 2025

Lettre recommandée avec accusé de réception : 1A 215 039 5350 1

Objet : Archéologie préventive - Consultation préalable à un projet d'aménagement
Références : SAINTES (CHARENTE-MARITIME), Les Sables
CP0174152500028
Votre courrier du 26 mars 2025
Livre V du Code du patrimoine

Monsieur,

Vous m'avez transmis un dossier relatif au projet visé en référence afin que j'examine s'il est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques. Cet envoi constitue une demande d'information préalable au titre de l'article R.523-12 du code du patrimoine.

J'ai l'honneur d'en accuser réception à la date du 26 mars 2025.

Après examen du dossier, je vous informe que, en l'état des connaissances archéologiques sur le secteur concerné, de la nature et de l'impact des travaux projetés, ceux-ci sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique. Ce projet donnera lieu à une prescription de diagnostic archéologique.
En effet, le tracé de l'enceinte nord de la ville de Saintes traverse l'emprise : *a minima*, les parcelles BV 01, 02 et 03 devraient être impactées par ces structures. Au sud de cette limite, la ville antique et ses zones de nécropoles peuvent approcher cette limite. Au nord des fossés d'enceinte, le potentiel est moindre mais dans tous les cas, seul un diagnostic permettra de répondre aux questions concernant la nature, l'extension et l'état de conservation du site, de cerner les zones de vestiges à fouiller ou préserver, et notamment de réfléchir à des modifications de projet en conséquence.

L'article R.523-14 du code du patrimoine vous donne la possibilité de formuler une demande anticipée de prescription. À compter de la réception de cette demande, je disposerai d'un délai de 1 mois pour vous notifier cette prescription.

.../...

J'attire votre attention sur le fait que la demande anticipée de prescription de diagnostic entraîne le paiement de la redevance d'archéologie préventive dès lors qu'elle porte sur une surface égale ou supérieure à 3000 m². Elle est due quelles que soient la nature des travaux et la destination des aménagements projetés. Elle est calculée en application du II de l'article L.524-7 du code du patrimoine en prenant en compte la surface de la zone sur laquelle porte la demande de diagnostic archéologique. Pour l'année 2025, son montant s'élève à 0,71 € par m² (arrêté du 20 décembre 2024 portant fixation du taux de la redevance d'archéologie préventive).

Mes services se tiennent à votre disposition pour vous apporter toutes les informations que vous jugerez utiles.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.

Pour le Préfet de la région Nouvelle-Aquitaine,
et par délégation,
Pour la Directrice régionale des affaires culturelles
et par subdélégation,
La Conservatrice régionale de l'archéologie adjointe



Gwénaëlle MARCHET-LEGENDRE

Service régional de
l'archéologie

**PRÉFET
DE LA RÉGION
NOUVELLE-AQUITAINE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Affaire suivie par :
Bastien GISSINGER
0765174264

bastien.gissinger@culture.gouv.fr

Références : CP0174152500028-1

**Fiche Redevance d'archéologie préventive
si demande volontaire de réalisation de diagnostic**

Livre V du Code du Patrimoine, Titre II, chap.IV,
L. 524-1 à L. 524-10 et R. 524-1 à R. 524.10

Je soussigné(e), ...

représentant(e) légal(e) de .....

demande, de manière anticipée, la prescription d'un diagnostic archéologique, sans attendre la fin de l'instruction préalable aux travaux :

oui // **non** //
(Si oui, remplir les rubriques suivantes)

Localisation : SAINTES, CHARENTE-MARITIME, *Les Sables*
Surface déclarée dans le dossier : 65 000 m²

Une redevance a-t-elle déjà été perçue sur ces terrains ? **oui** // **non** //
(Si oui, fournir un justificatif)

Aménageur : AGT SELARL Cabinet Guillemet
Coordonnées du maître d'ouvrage :
(identité, adresse, tél, fax)
Statut (S.A., Sàrl, Sasu, etc.) :
N° SIRET :
Nature et destination des travaux projetés : Les Sables
Ce projet est-il soumis à étude d'impact ? **oui** // **non** //

Surface définitive déclarée comme base d'imposition : **m²**
(voir le code du patrimoine, Livre V notamment l'article L.524-7, II)

Je soussigné(e), certifie l'exactitude des renseignements ci-dessus apportés. Si les surfaces attestées dans le présent document diffèrent de celles qui seront mentionnées dans l'autorisation administrative correspondant à cette opération, un redressement pourra être adressé au pétitionnaire, à fin de perception d'une redevance complémentaire.

Date et signature	**Cachet**

« Les Sables »

Résidence du chemin des sables

Programme de terrains à bâtir

Saintes

Programme des travaux
Octobre 2025



Aménageur : SARL Immo D , Saintes

Géomètre-Expert : Géomètres-Expert AGT, Saintes

Architecte : Mme PROST Gwennaëlle, Saint-Augustin

Dessinateur : M.VILAIN Yohan, Saint-Augustin

Préambule :

L'aménageur s'engage à exécuter dans les règles de l'art les travaux décrits ci-après et figurants aux plans ci-annexés, pour assurer la viabilité du lotissement « Les Sables » à Saintes.

1. VOIRIE :

La voirie s'organise au cœur du lotissement et délimite des « îlots » de parcelles.

Les espaces verts créés sont enherbés et plantés d'arbustes d'essences locales et variés.

2. ASSAINISSEMENT PLUVIAL :

Parties communes :

Les eaux pluviales provenant des voiries sont collectées via des caniveaux sur les voiries (bordures AC1) puis envoyées dans divers bassins de récupération (cf études Impacte Environnement)

Si l'aménageur venait à vendre des parcelles alors il s'engage à assurer la gestion des ouvrages pluviaux jusqu'à la constitution de l'association syndicale libre (ASL) qui assurera à son tour cette gestion.

Parties privatives :

Les eaux de toitures et autres surfaces privatives devront être infiltrées à la parcelle au moyen de puits d'infiltration ou de tranchées d'infiltrations comme indiqué du dossier loi sur l'eau.

L'eau pourra être réutilisée pour les besoins domestiques dans le cadre d'une démarche écocitoyenne (arrosage, nettoyage véhicules...).

Les aménagements de la parcelle doivent tenir compte des éventuels écoulements des fonds supérieurs.

3. ASSAINISSEMENT EAUX USEES :

Le tout-à-l'égout permettra de raccorder les différentes parcelles.

4. EAU POTABLE :

Des branchements en attente desserviront chacun des lots (cf. plan annexé).

Le raccordement au domaine public du lotissement est prévu.

5. ELECTRICITE :

Un réseau complet basse tension équipe l'ensemble du lotissement. Il est exécuté en mode souterrain à la charge de l'aménageur. Il en est de même pour les branchements, la fourniture et la pose des coffrets de compteurs.

L'aménagement nécessite probablement la pose d'un transformateur en fonction des directives d'ENEDIS, si la pose d'un transformateur est nécessaire, il sera implanté dans le lotissement.

L'ensemble est réalisé conformément aux directives d'ENEDIS.

6. ECLAIRAGE PUBLIC :

Un réseau d'éclairage public est réalisé suivant le plan de composition.

L'éclairage public est assuré par plusieurs candélabres qui couvrent l'ensemble de l'opération.

7. TELEPHONE :

L'aménageur assure la mise en place des équipements permettant l'installation du réseau téléphonique ainsi que la fibre en mode souterrain en attente de chaque lot.

L'ensemble est réalisé suivant les directives d'ORANGE.

8. ESPACES VERTS :

Des espaces verts, plantés d'arbres et d'arbustes d'essences locales et variés sont créés. Les parties non plantées sont traitées en herbage naturel de façon à éviter l'arrosage.

9. SECURITE INCENDIE :

La sécurité incendie est assurée par 4 bornes incendie :

10. 2 situé à moins de 200 rue du vallon des sables et impasse de la Combe
11. 2 situé à moins de 400 m allée de la pastourelle et rue de Courbiac

10. PHASES D'EXECUTION :

Ces différents travaux suivent la chronologie suivante :

- Décapage de la voirie.
- Réalisation du réseau pluvial (noue et bassin de rétention).
- Tranchée commune (eau, télécoms, basse tension, alimentation candélabres).
- Pose du réseau d'eau (canalisations, robinets, vannes, tuyaux en attentes sur les lots).
- Pose du réseau électrique (câbles, REMBT, coffrets).
- Pose du réseau d'alimentation de l'éclairage public.
- Pose du réseau télécoms (fourreaux, chambres de tirages et regards en attente sur les lots).
- Mise en place de la voirie (terrassement, mise en place du film géotextile, réglage de la voirie, des parkings perméables et des trottoirs, mise en place de la couche de roulement pours voiries et trottoirs).
- Lissage des espaces verts.
- Plantations.

11. REALISATION DES TRAVAUX PAR PHASES :

L'aménageur se réserve la possibilité de réaliser les travaux en plusieurs phases, il sollicitera dans ce cas un arrêté d'autorisation de finition conformément à l'article R315-33 du code de l'urbanisme.

Fait à Saintes

Le 10/10/2025

L'aménageur :

M. DEBEAULIEU Cyril

L'Architecte :

Mme Prost Gwennaëlle

SARL IMMO.D
40 Bis chemin des Essarties
17100 SAINTES
RCS 451 544 415 Saintes
Tél : 06.10.76.78.31
immo.d@orange.fr



PA8 - PLAN DES TRAVAUX - TC1 et 2

DÉPARTEMENT DE LA CHARENTE-MARITIME

COMMUNE DE SAINTES

Lieu-dit: "Les Sables"

Date	Indice	Modification	Date	Indice	Modification
30/09/25	A	Création			

Planimétrie rattachée au Lambert 93 CC46 — Altimétrie rattachée au NGF

AGENCE GIRONDE
6, Avenue de Verdun
33130 BEGLES
Email : contact@agei-geometres.com

AGENCE CHARENTE
ZA Les Grands Champs
16130 SALLES D'ANGLES
Email : contact@aes-geometres.com

Christophe GUILLEMET
Géomètre - Expert Foncier N°5.21.0

Echelle : 1/250	Dossier n° 12407107
Plan : 1/2	Format : 910x1665
Dessiné par : AM	
Approuvé par : CG	

LES SABLES

INFORMATIONS
LES SUPERFICIES NE SERONT DEFINITIVES QU'APRES BORNAGE

LEGENDE PROJET

- Tranche n°1
- Tranche n°2
- Tranche n°3
- Sens de circulation (sens unique)
- Place de midi (5x5m)
- Place de parking
- Allée piétonne
- Voirie
- Tranchée d'infiltration EP projet
- Réseau EP, drain Ø200 projet
- Réseau EP, pvc-kanalex projet
- Grille et regard EP projet
- Grille déglaceuteur EP projet
- Sens d'écoulement EP
- Place de parking perméable avec massif d'infiltration
- Niche de compteur AEP projet
- Réseau AEP projet
- Réseau AEP existant
- Regard FF projet
- Tabouret AEP projet
- Regard AEP projet
- Réseau AEP projet
- Réseau AEP existant
- Réseau EDF/HT projet
- Coffret EDF projet
- Candélabre projet

LEGENDE

- Borne existante
- Seuil
- Piédroit ou poteau
- Bâtiment
- Bois
- Haie
- Mur
- Clôture
- Arbre
- Eaux pluviales :
- Avaloir, Tampon et grille
- Fossée
- Eaux usées :
- Tampon
- Tabouret
- Signalisation verticale :
- Cadastre :
- Application cadastrale
- Limite de propriété
- Eclairage public :
- Candélabre
- Electricité :
- EDF Basse Tension
- EDF Moyenne Tension
- France Télécom :
- Réseau France télécom
- Chambre de tirage
- Eau Potable :
- Bouche à clé
- Poteau incendie
- Puits
- Compteur d'eau
- Réseau divers :
- Tampon

Cadastre mentionné à titre indicatif. Il est établi que cette application cadastrale ne sera pas contractuelle au titre de la propriété foncière.



PA8 - PLAN DES TRAVAUX - TC3

DÉPARTEMENT DE LA CHARENTE-MARITIME

COMMUNE DE SAINTES

Lieu-dit: "Les Sables"

Date	Indice	Modification	Date	Indice	Modification
30/09/25	A	Création			

Planimétrie rattachée au Lambert 93 CC46 — Altimétrie rattachée au NGF

AGT GÉOMÈTRES - EXPERTS GUILLEMET SAINTES-ROYAN
Christophe GUILLEMET
Géomètre - Expert Foncier D.P.L.G.

AES Agence Technique Départementale
Ingénierie - Environnement - Eau et Assainissement - Aménagement - Voirie et Réseaux Divers - Urbanisme - Architecture - Bâtiments - Aménagement Numérique - Topographie - Géomatique - Risques naturels - Gestion de crise - Formation
Siège social : 17 rue de la Vieille Prison CS 10019 - 17107 SAINTES Cedex
Tél. 05 46 97 46 46 - Fax 05 46 97 46 47
Email : contact@aes-poitou-charentes.fr
Agences : Châtellerault - Chauvigny - Confolens - Fontenay-le-Comte - Jonzac - Loudun - Marennes - Melle - Niort - Parthenay - Poitiers - Ruffec - Saintes - Surgères - Thouars - Vouillé
Bureau de Saintes : 17 rue de la Vieille Prison - 17100 SAINTES
Tél. 05 46 97 46 46 - Fax 05 46 97 46 47
Email : saintes@aes-poitou-charentes.fr

Echelle : 1/250	Dossier n° 12407107
Plan : 2/2	Format : 665x1665
Dessiné par : AM	
Approuvé par : CG	

INFORMATIONS
LES SUPERFICIES NE SERONT DEFINITIVES QU'APRES BORNAGE

LEGENDE PROJET

- Tranche n°1
- Tranche n°2
- Tranche n°3
- Sens de circulation (sens unique)
- Place de mail (5x5m)
- Place de parking
- Allée piétonne
- Voirie
- *Tranchée d'infiltration EP projet*
- *Réseau EP, drain Ø300 projet*
- *Réseau EP, grp+boe projet*
- *Grille et regard EP projet*
- *Grille dégueuloir EP projet*
- *Sens d'écoulement EP*
- *Place de parking perméable avec massif d'infiltration*
- *Niche de compteur AEP projet*
- *Réseau AEP projet*
- *Réseau AEP existant*
- *Regard T projet*
- *Tabouret AEP projet*
- *Regard AS projet*
- *Réseau AS projet*
- *Réseau AS existant*
- *Réseau EP+PT projet*
- *Coffret EP projet*
- *Candélabre projet*

LEGENDE

- Borne existante
- Seuil
- Poteau ou potiau
- Bâtiment
- Bois
- Haie
- Mur
- Clôture
- Arbre

Eaux pluviales :
- Avaloir, Tampon et grille
- Fossée

Eaux usées :
- Tampon
- Tabouret

Signalisation verticale :

Cadastre :
- *Application cadastrale*
- *Limite de propriété*

Eclairage public :
- Candélabre

Electricité :
- EDF Basse Tension
- EDF Moyenne Tension

France Télécom :
- Réseau France télécom
- Chambre de tirage

Eau Potable :
- Bouche à clé
- Poteau incendie
- Puits
- Compteur d'eau

Réseau divers :
- Tampon

Cadastre mentionné à titre indicatif. Il est établi que cette application cadastrale ne sera pas contractuelle au titre de la propriété foncière.

NOTICE PAYSAGERE

PC 04

***Dossier* : SAS Immo.d**

Lotissement Les Sables

Situation ou configuration :

Le projet s'étend sur plusieurs parcelles cadastrées en section AI et BV au numéro 130,139,2,3,255,256,1,244,131,132,137,138 d'une surface de près de 61 479 m2

Programme :

Le présent projet concerne l'aménagement d'un lotissement résidentiel situé au lieu-dit « Les Sables » sur la commune de Saintes, en Charente-Maritime. Ce projet vise à proposer un cadre de vie agréable et durable, en intégrant de manière harmonieuse les aménagements dans leur environnement naturel et urbain existant.

Le terrain est découpé en plusieurs lots à bâtir, desservis par une nouvelle voirie interne créant une nouvelle trame urbaine. Le plan montre une insertion du projet au milieu de parcelles voisines déjà construites ou en lisière de champs/espaces ouverts (selon la légende et le contexte visuel).

OBJECTIFS PAYSAGERS

L'objectif principal est d'assurer une intégration harmonieuse et de qualité du nouveau lotissement dans son environnement local, tant au niveau des paysages proches qu'au niveau du grand paysage. Cette démarche vise à :

- Créer une identité propre et un caractère au nouveau quartier.
- Établir une transition graduelle et végétale entre les espaces urbanisés et les espaces naturels ou agricoles avoisinants.
- Favoriser un cadre de vie agréable pour les futurs habitants, en tenant compte des aspects de bien-être et de services rendus.

- Valoriser le paysage existant et favoriser une intégration douce dans le tissu pavillonnaire environnant.
- Limiter l'imperméabilisation des sols en favorisant les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales. Gérer les eaux pluviales de manière paysagère.
- Mettre en place un aménagement paysager structurant et durable.

Organisation de la Voirie et des Espaces Publics

Le plan de composition présente une voirie structurée desservant l'ensemble des lots. Le traitement paysager des espaces publics se concentre sur :

>> Les Accotements et Alignements : Le long des voies de desserte, des aménagements paysagers sont prévus. La Coupe Paysagère A-A' montre un profil type d'aménagement avec un espace planté d'arbres et d'arbustes entre la chaussée et la limite de propriété, assurant une séparation visuelle et un couvert végétal.

>> Le Stationnement : Des aires de stationnement (matérialisées sur le plan) sont intégrées, avec des coupes (profil B-B') montrant un aménagement pour deux véhicules le long de la voie. Il est recommandé de créer des aires de stationnement arborées et de prévoir les places visiteurs.

Gestion des Eaux Pluviales et Noues Paysagères

Pour la gestion des eaux de ruissellement, il est prévu la création de dispositifs paysagers :

- La Coupe Paysagère C-C'illustre l'aménagement d'une noue paysagère (ou fossé) entre la chaussée et l'espace piéton et planté. Ce dispositif permet la collecte et l'infiltration des eaux pluviales, tout en renforçant le « sentiment de verdure ».

Végétalisation et Plantations

Le projet intègre une forte composante végétale pour créer des connexions écologiques et un couvert arboré.

- Arbres de Hautes Tiges : Des arbres sont plantés régulièrement dans les espaces libres végétalisés et en alignement. Le choix des essences devra privilégier des feuillus locaux afin de conforter le caractère naturel et le boisement existant. Il est essentiel d'adapter la distance entre les arbres de hauts-jets et le futur bâti.

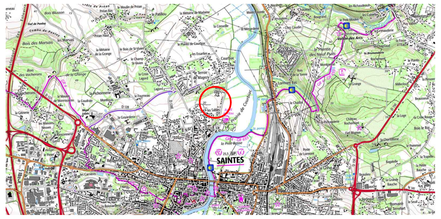
- Haies et Limites de Parcelles : Le plan montre des franges végétales en périphérie du nouveau quartier, notamment le long des limites parcellaires pour assurer une transition avec le voisinage. Il est préconisé que les limites de lots soient traitées par une haie réalisée avec des essences locales.

- Entretien : L'entretien doit viser à une gestion durable, par exemple en diminuant la fréquence de taille des arbres et arbustes.

Prescriptions Architecturales et d'Aménagement (Recommandations)

Afin d'assurer une cohérence architecturale et paysagère homogène de l'ensemble, les prescriptions suivantes sont recommandées pour les constructions futures :

- Implantation du Bâti : Le positionnement des maisons devra respecter les règles d'implantation du règlement de lotissement ou du PLU, concernant notamment les retraits par rapport aux voies ou aux limites séparatives.
- Aspect Extérieur : Le choix des matériaux et des couleurs (enduit, tuiles, menuiseries) devra s'inscrire dans le vocabulaire architectural local, tout en évitant de porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.
- Éclairage Public : L'éclairage devra être conçu pour minimiser les nuisances lumineuses pour les habitations et la faune, en recherchant des luminaires n'éclairant que le sol (pas de déperdition latérale ou vers le ciel).



PLAN PROJET

DÉPARTEMENT DE LA CHARENTE-MARITIME

COMMUNE DE SAINTES

Lieu-dit: "Les Sables"

Date	Indice	Modification	Date	Indice	Modification
17/09/25	A	Création			

Planimétrie rattachée au Lambert 93 CC46 — Altimétrie rattachée au NGF

AGT
GÉOMÈTRES - EXPERTS
GUILLEMET
GEOMETRES-EXPERTS
Successeurs des cabinets
BARRAUD, OUDOT et PASCON
Christophe GUILLEMET
Géomètre - Expert Foncier D.P.L.G

Certifié ISO 9001 par AFAQ AFNOR Certification

Bureau de SAINTES
15, rue du Rocher 17100 SAINTES
Téléphone: 05.46.93.23.83
Télécopie: 05.46.93.23.89
Email : saintes@agt-geometre.com

Bureau de SAINTES
5, rue des Cordeliers
17100 SAINTES
Téléphone: 05.25.34.90.20
Email : royan@agt-geometre.com

Bureau de JONZAC
33 place du château 17500 JONZAC
Téléphone: 05.46.48.58.83
Email : jonzac@agt-geometre.com

Bornage - Lotissement - Opération Foncière Division - Document d'Urbanisme - Lever topographique - Etudes VRD - Nivellement - Implantation - D.A.O. - Expertise -Copropriété - Recourage Cartes - Intographie - Digitalisation - Estimation et partage d'immeubles ruraux et urbains

Echelle : 1/500	Dossier n° 12407107
Plan : 1/1	Format : 1060x750
Dessiné par : AM	
Approuvé par : CG	

INFORMATIONS
LES SUPERFICIES NE SERONT DEFINITIVES QU'APRES BORNAGE

LEGENDE PROJET

- Sens de circulation (sens unique)
- Place de midi (5x5m)
- Place de parking
- Allée piétonne
- Voirie
- *Tranchée d'infiltration EP*
- *Réseau EP, drain Ø200*
- *Réseau EP, gravitaire*
- *Grille et regard EP*
- *Regard grille déguevoir EP*
- *Sens d'écoulement EP*
- Arbre a planté

LEGENDE TOPO

- Borne existante
- Seuil
- Potelet ou poteau
- Bâtiment
- Bois
- Haie
- Mur
- Clôture
- Arbre

Eaux pluviales :
- Avaloir, Tampon et grille
- Fossée

Eaux usées :
- Tampon
- Tabouret

Signalisation verticale :

Eclairage public :
- Candélabre

Electricité :
- EDF Basse Tension
- EDF Moyenne Tension

France Télécom :
- Réseau *France télécom*
- Chambre de tirage

Eau Potable :
- Bouche à clé
- Poteau incendie
- Puits
- Compteur d'eau

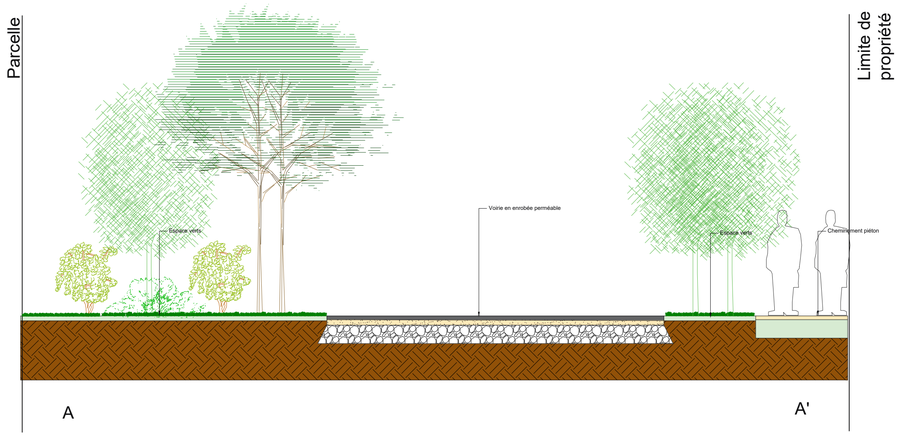
Réseau divers :
- Tampon

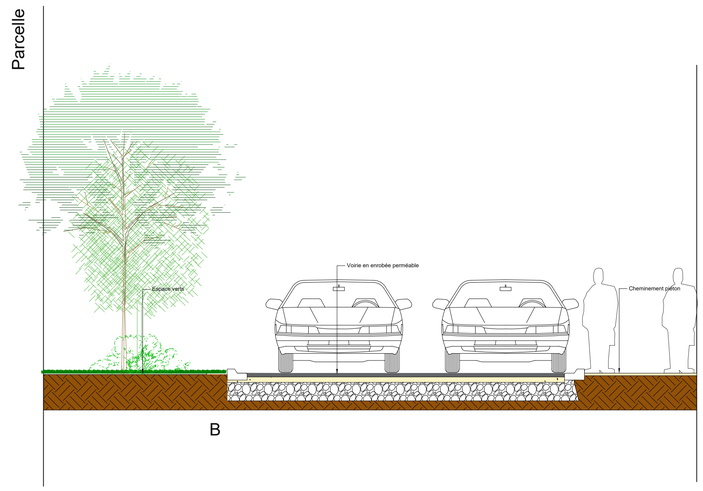
Cadastre :
- Application cadastrale
- Limite de propriété

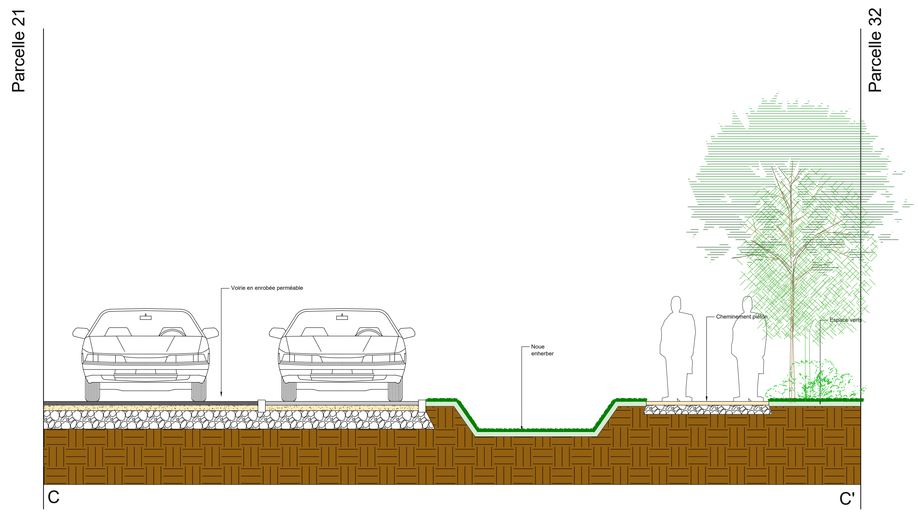
Cadastre mentionné à titre indicatif. Il est établi que cette application cadastrale ne sera pas contractuelle au titre de la propriété foncière.

SARL immo-d
Lotissement "Les Sables"

Nomenclature Arrêté du 10/11/2017	Plan d'implantation Paysager	PA 04
		Ech. : 1/500
	25035	Mètre







SARL immo.d

Lotissement "Les Sables"

ARCHITECTURE DIMENSION
Tél. : 09 46 91 96 68.
PONS
SAINT AUGUSTIN SUR MER
Architecture Paysagère
contact@archidim.fr
www.architecture-dimension.fr

Coupe Paysagère

Echelle : 1/500

25035

PA 05

Date : 08/01/2025

Modifié le :



PLAN PROJET PLIVIAL - TC 3

DÉPARTEMENT DE LA CHARENTE-MARITIME

COMMUNE DE SAINTES

Lieu-dit: "Les Sables"

Date	Indice	Modification	Date	Indice	Modification
30/09/25	A	Création			

Planimétrie rattachée au Lambert 93 CC46 — Altimétrie rattachée au NGF

IMPACT eau - environnement
SE ENVIRONNEMENT
33bis Avenue du Produou – 17600 ROUFFIAC

Echelle : 1/250	Dossier n° 12407107
Plan : 2/2	Format : 665x1665
Dessiné par : AM	
Approuvé par : CG	

Chemin des Sables

Rue de Courbiac

BV n°1 BV n°2 BV n°3 BV n°4 BV n°5 BV n°6 BV n°7 BV n°8 BV n°9 BV n°10 BV n°11 BV n°12 BV n°13 BV n°14

BV n°229 BV n°230 BV n°231 BV n°244 BV n°245 BV n°255 BV n°258 BV n°312 BV n°313 BV n°391 BV n°420 BV n°421 BV n°125 BV n°184

Lot n° 1 S = 421 m² — Lot n° 15 S = 1160 m² — Lot n° 28 S = 400 m² — Lot n° 29 S = 447 m² — Lot n° 30 S = 424 m² — Lot n° 45 S = 311 m² — Lot n° 46 S = 335 m² — Lot n° 47 S = 346 m² — Lot n° 59 S = 392 m² — Lot n° 60 S = 353 m² — Lot n° 61 S = 442 m² — Lot n° 62 S = 449 m² — Lot n° 63 S = 455 m² — Lot n° 64 S = 436 m² — Lot n° 65 S = 462 m² — Lot n° 66 S = 460 m² — Lot n° 67 S = 443 m² — Lot n° 68 S = 435 m² — Lot n° 69 S = 520 m² — Lot n° 70 S = 345 m² — Lot n° 71 S = 368 m² — Lot n° 72 S = 344 m² — Lot n° 73 S = 359 m² — Lot n° 74 S = 374 m² — Lot n° 75 S = 421 m² — Lot n° 76 S = 494 m² — Lot n° 77 S = 401 m² — Lot n° 78 S = 421 m² — Lot n° 79 S = 387 m² — Lot n° 80 S = 395 m² — Lot n° 81 S = 364 m² — Lot n° 82 S = 387 m² — Lot n° 83 S = 348 m² — Lot n° 84 S = 404 m² — Lot n° 85 S = 417 m² — Lot n° 86 S = 393 m² — Lot n° 87 S = 409 m² — Lot n° 88 S = 1203 m² — Lot n° 89 S = 386 m² — Lot n° 90 S = 396 m² — Lot n° 91 S = 376 m² — Lot n° 92 S = 389 m² — Lot n° 93 S = 382 m² — Lot n° 94 S = 367 m² — Lot n° 95 S = 356 m² — Lot n° 96 S = 356 m² — Lot n° 97 S = 351 m²

Ouvrage BV3-1: Noue d'infiltration Surface: 55.81 m² Hauteur utile: 0.20 m Volume utile: 11.16 m3

Ouvrage BV3-2: Noue d'infiltration Surface: 76.00 m² Hauteur utile: 0.20 m Volume utile: 15.20 m3

Ouvrage BV3-3: Noue d'infiltration Surface: 64.25 m² Hauteur utile: 0.20 m Volume utile: 12.85 m3

Ouvrage BV3-4: Noue d'infiltration Surface: 56.51 m² Hauteur utile: 0.20 m Volume utile: 11.30 m3

Ouvrage BV3-5: Noue d'infiltration Surface: 18.80 m² Hauteur utile: 0.30 m Indice vide: 40% Volume utile: 4.14 m3 Fond plat

Ouvrage BV3-6: Massif d'infiltration Surface: 57.50 m² Hauteur utile: 0.30 m Indice vide: 40% Volume utile: 6.90 m3 Fond plat

Ouvrage BV2-1: Noue d'infiltration Surface: 145.00 m² Hauteur utile: 0.20 m Volume utile: 29.00 m3

Ouvrage BV4-1: Noue d'infiltration Surface: 67.45 m² Hauteur utile: 0.20 m Volume utile: 6.75 m3

Ouvrage BV4-3: Noue d'infiltration Surface: 46.00 m² Hauteur utile: 0.30 m Indice vide: 40% Volume utile: 5.52 m3 Fond plat

Ouvrage BV5-1: Noue d'infiltration Surface: 88.25 m² Hauteur utile: 0.20 m Volume utile: 8.83 m3

Ouvrage BV5-2: Massif d'infiltration Surface: 18.75 m² Hauteur utile: 0.30 m Indice vide: 40% Volume utile: 2.01 m3 Fond plat

Ouvrage BV5-3: Massif d'infiltration Surface: 18.75 m² Hauteur utile: 0.30 m Indice vide: 40% Volume utile: 2.01 m3 Fond plat

Ouvrage BV5-11: Massif d'infiltration Surface: 16.79 m² Hauteur utile: 0.30 m Indice vide: 40% Volume utile: 2.01 m3 Fond plat

Ouvrage BV6-1: Noue d'infiltration Surface: 8.24 m² Hauteur utile: 0.20 m Volume utile: 1.65 m3

Ouvrage BV6-12: Massif d'infiltration Surface: 16.79 m² Hauteur utile: 0.30 m Indice vide: 40% Volume utile: 2.01 m3 Fond plat

Ouvrage BV6-2: Noue d'infiltration Surface: 22.86 m² Hauteur utile: 0.20 m Volume utile: 4.59 m3

Ouvrage BV9-1: Noue d'infiltration Surface: 81.61 m² Hauteur utile: 0.20 m Volume utile: 8.16 m3

Ouvrage BV9-2: Noue d'infiltration Surface: 60.76 m² Hauteur utile: 0.20 m Volume utile: 6.08 m3

Ouvrage BV9-3: Massif d'infiltration Surface: 18.79 m² Hauteur utile: 0.30 m Indice vide: 40% Volume utile: 2.01 m3 Fond plat

Ouvrage BV6-4: Noue d'infiltration Surface: 141.80 m² Hauteur utile: 0.20 m Volume utile: 28.37 m3 Paliers à fonds plats

Ouvrage BV6-5: Noue d'infiltration Surface: 100.00 m² Hauteur utile: 0.20 m Volume utile: 12.06 m3 Paliers à fonds plats

Ouvrage BV6-7: Noue d'infiltration Surface: 20.69 m² Hauteur utile: 0.20 m Volume utile: 4.14 m3 Paliers à fonds plats

Ouvrage BV6-10: Noue d'infiltration Surface: 27.60 m² Hauteur utile: 0.20 m Volume utile: 5.53 m3

Ouvrage BV6-14: Noue d'infiltration Surface: 16.79 m² Hauteur utile: 0.30 m Indice vide: 40% Volume utile: 2.01 m3 Fond plat

Ouvrage BV6-8: Noue d'infiltration Surface: 87.82 m² Hauteur utile: 0.20 m Volume utile: 17.56 m3

Ouvrage BV6-13: Massif d'infiltration Surface: 39.79 m² Hauteur utile: 0.30 m Indice vide: 40% Volume utile: 4.77 m3 Fond plat

Ouvrage BV4-2: Noue d'infiltration Surface: 41.63 m² Hauteur utile: 0.20 m Volume utile 4.16 m3

Ouvrage BV6-4: Noue d'infiltration Surface: 41.14 m² Hauteur utile: 0.20 m Volume utile: 8.23 m3

Ouvrage BV9-3: Massif d'infiltration Surface: 39.37 m² Hauteur utile: 0.20 m Volume utile: 7.87 m3

Grille de surverse — Batardeau en terre pour palliers la pente du terrain — Double grille avaloir

INFORMATIONS
LES SUPERFICIES NE SERONT DEFINITIVES QU'APRES BORNAGE

LEGENDE PROJET

- Tranche n°1
- Tranche n°2
- Tranche n°3
- Sens de circulation (sens unique)
- Place de midi (5x5m)
- Place de parking
- Allée piétonne
- Voirie
- *Tranchée d'infiltration EP*
- *Réseau EP, drain PVC*
- *Réseau EP, gravitaire*
- *Grille et regard EP*
- *Grille dégazeuse EP*
- *Sens d'écoulement EP*
- Place de parking perméable avec massif d'infiltration

LEGENDE

- Borne existante
- Seuil
- Poteau ou potteau
- Bâtiment
- Bois
- Haie
- Mur
- Clôture
- Arbre

Eaux pluviales :
- Avaloir, Tampon et grille
- Fossée

Eaux usées :
- Tampon
- Tabouret

Signalisation verticale :

Cadastre :
- *Application cadastrale*
- *Limite de propriété*

Eclairage public :
- Candélabre

Electricité :
- EDF Basse Tension
- EDF Moyenne Tension

France Télécom :
- Réseau France télécom
- Chambre de tirage

Eau Potable :
- Bouche à clé
- Poteau incendie
- Puits
- Compteur d'eau

Réseaux divers :
- Tampon

Cadastre mentionné à titre indicatif. Il est établi que cette application cadastrale ne sera pas contractuelle au titre de la propriété foncière.



PLAN PROJET PLUVIAL - TC1 et 2

DÉPARTEMENT DE LA CHARENTE-MARITIME

COMMUNE DE SAINTES

Lieu-dit: "Les Sables"

Date	Indice	Modification	Date	Indice	Modification
30/09/25	A	Création			

Planimétrie rattachée au Lambert 93 CC46 — Altimétrie rattachée au NGF

IMPACT eau - environnement
SE ENVIRONNEMENT
33bis Avenue du Produou – 17000 ROUFFIAC

Echelle : 1/250	Dossier n° 12407107
Plan : 1/2	Format : 910x1665
Dessiné par : AM	
Approuvé par : CG	

LES SABLES

Rue du Vallon des Sables

Rue de Courbiac

Rue de Courbiac

INFORMATIONS
LES SUPERFICIES NE SERONT DEFINITIVES QU'APRES BORNAGE

LEGENDE PROJET

- Tranche n°1
- Tranche n°2
- Tranche n°3
- Sens de circulation (sens unique)
- Place de midi (5x5m)
- Place de parking
- Allée piétonne
- Voirie
- *Tranchée d'infiltration EP*
- *Réseau EP, drain Ø200*
- *Réseau EP, gravitaire*
- *Grille et regard EP*
- *Grille déglaceuse EP*
- *Sens d'écoulement EP*
- Place de parking perméable avec massif d'infiltration

LEGENDE

- Borne existante
- Seuil
- Piédestal ou poteau
- Bâtiment
- Bois
- Haie
- Mur
- Clôture
- Arbre

Eaux pluviales :
- Avaloir, Tampon et grille
- Fossée

Eaux usées :
- Tampon
- Tabouret

Signalisation verticale :

Cadastre :
- Application cadastrale
- Limite de propriété

Eclairage public :
- Candélabre

Electricité :
- EDF Basse Tension
- EDF Moyenne Tension

France Telecom :
- Réseau France télécom
- Chambre de tirage

Eau Potable :
- Bouche à clé
- Poteau incendie
- Puits
- Compteur d'eau

Réseau divers :
- Tampon

Cadastre mentionné à titre indicatif. Il est établi que cette application cadastrale ne sera pas contractuelle au titre de la propriété foncière.

« Les sables »

Résidence du chemin des sables

Programme de terrains à bâtir

Saintes

Cahier des charges

Octobre 2025



Aménageur :	SARL Immo D., Saintes
Géomètre-Expert :	Géomètres-Expert à saintes, AGT
Architecte :	Mme PROST Gwennaëlle, Saint Augustin
Dessinateur :	M. VILAIN Yohan, Saint Augustin

1. DISPOSITIONS GENERALES

a. OBJET DU CAHIER DES CHARGES :

Le présent cahier des charges a pour objet de fixer :

- Les règles de caractère privé du lotissement, ces règles contractuelles s'ajoutant aux dispositions de caractère règlementaire contenues dans le règlement du lotissement et dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunale (PLU) de la commune de Saintes en zone AU.
- Les conditions générales des ventes ou des locations qui seront consenties par l'aménageur, de même que les conditions de revente ou location successives qui pourront être consenties par les premier acquéreur.

b. FORCE OBLIGATOIRE DU CAHIER DES CHARGES :

Les règles visées ci-dessus s'imposeront :

- Dans les rapports de l'aménageur et des propriétaires des lots.
- Dans les rapports des propriétaires entre eux, et ce, sans limitation de durée.

Le présent cahier des charges est opposable à et par quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, même à titre d'héritier, donataire ou de bénéficiaire d'apport en société, tout ou partie du lotissement.

A cet effet, il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles et porté à connaissance de chaque acquéreur ou locataire conformément à la loi 85-729 du 18 Juillet 1985 par le remise d'une copie intégrale, qu'il s'agisse d'une première vente ou location ou de revente ou locations successives.

La signature de l'acte authentique de vente comporte pour chaque acquéreur l'adhésion complète et obligatoire aux dispositions du présent cahier des charges.

Le respect des règles du présent cahier des charges est assuré par tout propriétaire du lotissement.

Tout propriétaire peut en demander directement l'application.

En cas de transgression et de différent, le Tribunal de Grande Instance est compétent pour toute action en exécution forcée, notamment en démolition, et allouer tous dommages et intérêts.

Tout propriétaire d'un terrain est subrogé aux droits de l'aménageur.

Il peut exiger que tout autre propriétaire, directement, l'exécution des conditions imposées auxquelles celui-ci aurait contrevenu.

Par la suite, tout litige entre propriétaires doit se vider directement entre eux, sans que, jamais et sous aucun prétexte, l'aménageur en tant que tel puisse être mis en cause.

2. DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS COMMUNS ET AUX DEPENSES Y AFFERENTES

a. EQUIPEMENT COMMUNS

Le lotissement comporte des équipements à usage commun à savoir :

- Le réseau d'alimentation en eau potable
- Le réseau d'alimentation en électricité et de l'éclairage public
- Le réseau des télécommunications
- Les espaces verts, les voiries et les parkings
- Le réseau d'eaux pluviales

L'aménageur d'engage à assurer la gestion des ouvrages pluviaux jusqu'à la constitution de l'association syndicale libre (ASL) s'il y a ventes des terrains qui assurera à son tour cette gestion.

Le tout, tel que prévu, quant à leurs tracés et implantation, leurs caractéristiques, leurs modalités de raccordement et leurs conditions de réalisation, aux plans faisant partie intégrante de l'arrêté d'autorisation d'aménager.

b. CREATION ET REALISATION DES EQUIPEMENTS COMMUNS

La création et la réalisation des équipements communs susmentionnés sont à la charge exclusive de l'aménageur qui est tenu de les exécuter dans les conditions, modalités et délais résultant de l'arrêté d'autorisation d'aménager et des documents annexés, dont les prescriptions, en cas de discordance prévalent sur toutes les autres.

La réalisation éventuelle par tranches du lotissement et des travaux d'aménagement et d'équipements les concernant s'effectuera, le cas échéant, dans les conditions et modalités résultant de l'arrêté d'autorisation d'aménager.

c. OBLIGATIONS DE L'AMENAGEUR A L'EGARD DES EQUIPEMENT COMMUNS

L'aménageur demeure tenu d'achever effectivement tous les travaux d'équipement internes et externes du lotissement, sans aucune exception, et tels qu'ils sont prévus dans les documents visés dans le cadre de l'arrêté d'autorisation d'aménager, et aussi, le cas échéant, de les mettre en état de conformité avec les prescriptions de ces mêmes documents, en respectant strictement toutes les règles de l'art.

L'aménageur se réserve, néanmoins, le droit de procéder pour les uns ou les autres des travaux à exécuter aux ajustement mineurs rendus nécessaire en raison des impératifs techniques ou de difficultés d'approvisionnement en matériaux qui apparaitraient au cours de leur réalisation.

d. PROPRIETE DES TERRAINS ET EQUIPEMENTS COMMUNS

Si l'aménageur venait à vendre des parcelles divisées, la vente ne porte pas sur les parcelles et équipements à usage communs définis dans les documents annexés à l'arrêté d'autorisation d'aménager.

e. OBLIGATION GENERALE DE CONSERVATION ET D'ENTRETIEN, CONTRIBUTION ET REPARTITION DES CHARGES

A défaut d'une transmission directe des espaces communs à la commune, une répartition des charges d'entretiens des ouvrages sera réalisée par parts égales entre chaque lot du lotissement.

Les frais entrainés par les dégradations anonymes en ce compris les frais éventuels de constatation (constat d'huissier...) seront répartis par parts égales entre les propriétaires des maisons construites ou en cours de construction.

f. DEGRADATION DES EQUIPEMENTS COMMUNS & PARTIES PRIVEES ET REPARATION DES DESORDRES

Toute détérioration des équipements communs et privés provenant du fait, de la faute d'un acquéreur, est supportée exclusivement par lui.

Il appartient à chaque acquéreur de veiller à la bonne conservation des ouvrages des équipements et de prendre toutes les mesures de protection desdits ouvrages lors de la construction des maisons.

Chaque propriétaire est tenu directement à l'égard des autres propriétaires, de l'Association Syndicale Libre (ASL) et de l'aménageur de réparer tous les désordres ou détériorations créés par ses travaux soit aux autres lots, soit aux voirie, caniveaux, bordures de trottoirs ou autres équipements communs.

Il appartient à chaque propriétaire en cause d'exercer un recours, à l'égard de ses entrepreneurs, fournisseurs incriminés en vue de leur faire supporter des dommages qu'ils ont causés.

Dans le cas où le coloti à l'origine des dégradations de remet pas en état, les frais entrainés de remise en état dus à ces dégradations en ce compris les frais éventuels de constatation (constat d'huissier, ...) seront prélevés sur la caution prévue à cet effet, sous l'autorité non contestable de l'aménageur, du président ou du directeur délégué de l'ASL à l'instant T.

3. DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

a. REALISATION DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION

Respect du règlement :

Chaque propriétaire est tenu de construire dans le respect des dispositions du règlement du programme, du PLU de la commune de Saintes zone AU et du plan masse, notamment pour ce qui concerne l'adaptation au sol.

Etude de sol :

L'aménageur s'engage à réaliser sur le site une étude de sol de type G1 ou supérieure, pour la conception de la voirie et avoir une idée générale du sol. La loi « Alur » impose aux constructeurs une étude de sol type G2 au droit de la future construction. Chaque acquéreur doit faire procéder, à son initiative et/ou celle de son constructeur et à ses frais exclusifs, une étude de sol de type G2.

L'aménageur informe les propriétaires qu'ils risquent de trouver du ciment « nécessaire au maintien des bordures ciment » lors de la réalisation de leur clôture ou de leur mur de clôture en façade de lots.

Implantation des murs et portails :

Conforme au PLU de la zone AU.

Implantation et hauteur des clôtures :

Conforme au PLU de la zone AU.

Parkings :

Se référer au règlement du lotissement. Le stationnement sur les espaces verts communs est formellement proscrit.

Branchements particuliers :

Les acquéreurs feront leur affaire personnelle de tous contrats aux abonnements à souscrire auprès de la commune, et des sociétés concessionnaires de réseaux de distribution publique.

Restent à la charge des acquéreurs, les frais de mise en place des divers compteurs, coffrets et leur raccordement jusqu'à la construction.

Adaptation au sol de la construction :

Par définition, il appartient au propriétaire et/ou à son constructeur de prévoir une adaptation au sol du bâtiment projeté en fonction de la configuration de la parcelle et de sa déclivité.

En cas de création d'un sous-sol, il appartient au propriétaire et/ou au constructeur de vérifier que la rampe d'accès soit conforme aux caractéristiques établies en la matière afin de permettre une accessibilité normale au sous-sol par un véhicule en fonction de la voie existante au droit du lot et de la configuration de la parcelle.

Toute modification de la voie destinée à corriger un défaut d'implantation et/ou d'une adaptation au sol est rigoureusement interdite.

Lorsque la réalisation du lotissement comporte un différé des travaux de finitions, il importe que le propriétaire et/ou son constructeur demande, en tant que de besoin, à l'aménageur le niveau de la chaussée finie par rapport à l'empierrement provisoire

Si, malgré la diffusion des documents techniques de l'opération, le propriétaire et/ou son constructeur ne disposaient pas de toutes les indications nécessaires pour évaluer et déterminer certaines composantes du projet de construction, notamment l'adaptation au sol, susceptibles de constituer des évènements indispensables à l'appréciation du projet, il lui est vivement recommandé de demander à l'aménageur transmission des éléments qui lui font défaut.

Contrôle planimétrique et altimétrique de l'implantation du bâtiment :

En raison du caractère irréversible de la construction, le contrôle est destiné à permettre de décèlement en temps opportun d'une implantation et/ou d'une adaptation au sol défectueuse susceptible d'entrainer un préjudice au propriétaire.

En conséquence l'implantation du bâtiment peut être réalisée par le constructeur de chaque acquéreur, mais il est préconisé qu'avant toute poursuite des travaux et au plus tard avant l'exécution des fondations, une vérification de la part du géomètre-expert, chargé de l'opération soit effectuée.

Ledit contrôle devra porter sur :

- L'implantation du bâtiment par rapport aux limites de la parcelle
- La hauteur du plancher du rez-de-chaussée par rapport à la voie finie

La demande de vérification devra être notifiée en temps opportun au géomètre-expert, à la requête et à la charge exclusive de l'acquéreur du lot.

Dans le cas où un défaut d'implantation et/ou d'adaptation au sol se révèlerait ultérieurement en l'absence de tout contrôle préalable, tel qu'il est préconisé ci-dessus, il est expressément stipulé que la responsabilité de l'aménageur à l'égard du propriétaire concerné, des tiers et de l'autorité compétente ne pourra être recherchée pour quelque raison que ce soit.

La hauteur des plateformes devra idéalement se situer au niveau de la partie haute du lot concerné.

La hauteur des constructions implantées sur les limites séparatives seront calculées à compter des plateformes.

Eaux pluviales sur parties privatives :

Les eaux de toitures et autres surfaces privatives devront être infiltrées à la parcelle au moyen de puisards ou de tranchées d'infiltrations.

Déplacement ou rajout de branchement particulier :

Lors de la signature de l'acte de vente, chaque acquéreur reçoit un plan de bornage du lot où sont indiqués les branchements particuliers relatifs à son lot.

Par conséquent, il s'oblige à prévoir l'accès de son garage ou de l'habitation compatible avec le positionnement des branchements particuliers qui seront ou sont mis en place par l'aménageur.

Toute modification en tout ou partie de l'emplacement desdits branchements est portée d'office et de plein droit à la charge du demandeur et ce, à plus forte raison après leur mise en place.

Toutefois, il est expressément stipulé que l'aménageur se réserve le droit de modifier en tout ou partie l'emplacement desdits branchements dessinés sur le plan de composition pour des nécessités d'exécution des travaux.

b. PRECAUTIONS A PRENDRE LORS DE LA CONSTRUCTION D'UNE MAISON INDIVIDUELLE POUR LA PROTECTION DES OUVRAGES COMMUNS & PARTIES PRIVEES

Chaque propriétaire est tenu, par lui-même et par ses entrepreneurs et ouvriers de n'imposer aux autres propriétaires que la gêne résultant inévitablement des travaux et de prendre toutes précautions pour que celle-ci ne soit pas aggravée.

En tout état de cause, chaque propriétaire sera tenu d'établir contradictoirement avec son constructeur de maison un état des lieux avant tout commencement des travaux (il peut s'inspirer du document en dernière page) et devra s'assurer de la mise ne place d'éléments de protection pour les trottoirs, bordures, chaussée, parkings et espaces verts.

Afin de protéger les voiries, trottoirs et espaces communs, chaque propriétaire, avant le début de ses travaux de construction a obligation d'aménager l'accès à son lot par un empierrement, les livraisons et manutentions ne pourrons se faire que par cet accès aménagé.

Lors des livraisons et mises en œuvre des matériaux de construction, il est formellement interdit de traverser un espace commun ou d'empiéter sur les lots limitrophes.

Les véhicules de livraison ne doivent pas sortir de la voirie.

L'utilisation des engins de levage est subordonnée à un renforcement préalable au droit des points d'appui des stabiliseurs, par la mise en place de pièces de bois largement dimensionnées, pour éviter toute détérioration des chaussées, bordures et trottoirs.

Il est nécessaire de protéger les trottoirs et leurs bordures lors du passage et de l'utilisation des véhicules de chantier.

Matériaux de construction et déblais :

Les matériaux en cours d'utilisation, et seulement pendant cette période, peuvent être déposés sur le terrain du lot intéressé.

Il est strictement interdit :

- De stocker des matériaux sur palette ou en vrac, de créer un dépôt de gravats ou d'implanter une bétonnière sur l'emprise de la chaussée, sur les trottoirs, les espaces communs du lotissement et sur les autres lots.
- De gâcher du béton sur la chaussée, sur la piste cyclable, sur les trottoirs ou sur les parties communes.
- De déverser les coulées de laitance ou l'eau de nettoyage provenant des bétonnières, des toupies, des machines à enduire ou de tout autre matériel dans les collecteurs d'eau de pluie, les fossés, sur les parkings et sur toutes les parties communes.

Le propriétaire doit procéder dans le meilleur délai à l'enlèvement des gravats existants sur son propre lot, du fait des travaux de construction. Les terres et déblais provenant des travaux devront être évacués en dehors du lotissement.

c. ENTRETIEN EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les terrains et les constructions doivent être constamment tenus en excellent état de propreté et d'entretien dans le respect du règlement et/ou du cahier des charges.

Les enduits ou peintures des murs de façade doivent être périodiquement refaits, de façon à maintenir à l'ensemble un aspect soigné.

Les portes, volets, persiennes et plus généralement les éléments extérieurs seront réalisés de préférence en bois ou en aluminium thermolaqué ou en PVC et, dans le cas de réalisation en bois, elles doivent être vernies ou peintes tous les 3 ans au moins, de façon à maintenir à l'ensemble un aspect soigné.

Les enduits ou peintures des murs de façade doivent être périodiquement refaits.

Les murs de clôture doivent être impérativement enduits des deux côtés aux couleurs conformes du PLUi.

d. LUTTE CONTRE LES TERMITES OU AUTRES ENNEMIS DU BOIS

Chaque acquéreur est tenu de se conformer aux dispositions édictées par l'arrêté préfectoral en date du 18 Février 1985 concernant la lutte contre les termites et autres ennemis du bois dans le département de la Charente-Maritime.

Il s'oblige à respecter les conditions imposées par cet arrêté, notamment pour ce qui concerne le traitement préventif à réaliser lors de la construction à édifier sur le terrain, objet de son acquisition, au titre de sa qualité de Maître d'Ouvrage.

4. DISPOSITIONS DIVERSES

a. ECOULEMENT & STOCKAGE DES EAUX

Il est interdit de modifier, notamment par des mouvements de terre, l'écoulement naturel de l'eau de ruissellement et plus spécialement d'aggraver l'obligation pour chacun de recevoir les eaux provenant du fond supérieur.

b. JOUISSANCE DES LIEUX

Il ne peut être fait aucun autre usage des lots que celui défini dans l'autorisation d'aménager du lotissement.

Les espaces communs, voies et ouvrages d'intérêt collectif sont à la disposition des propriétaires des lots qui peuvent en user librement suivant leur destination définie et sans faire obstacle aux droits des autres propriétaires.

Tout usage abusif de ces biens entraînera la mise en cause de la responsabilité civile de l'usager.

c. DELAI DE CONSTRUCTION

Néant.

d. ARBRES, PLANTATIONS & TERRE VEGETALE

Les nouvelles plantations seront réalisées conformément aux dispositions de l'article 671 du Code Civil prescrivant un recul de 2 mètres pour les plantations dépassant 2 mètres de haut et 0,5 mètre pour celles de moins de 2 mètres. Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées et entretenues.

Les stipulations du paragraphe précédents sont réputées nulles et de nul effet en cas de dispositions contraires et/ou dérogatoires mentionnées dans les documents (plan de composition, règlement, ...) visés sous le timbre de l'arrêté d'aménager.

Chaque propriétaire est responsable des dommages qui pourraient être causés par les arbres existants sur son lot, qu'ils aient ou non été plantés par lui, et ne peut se prévaloir en cas de dommage, d'aucune cause d'exonération, notamment vétusté, foudre ou tempête.

Lors d'un abattage, il prend les précautions nécessaires pour éviter tous dommages aux lots voisins et les répare s'il en est la cause.

Les plantations créées éventuellement dans le cadre du programme d'aménagement du lotissement sur chaque lot privatif seront maintenues et protégées.

En cas de dépérissement, elles devront être remplacées par des plantations identiques.

Cette obligation d'entretien et de remplacement à la charge du propriétaire s'étend aux plantations exécutées sur les espaces communs, soit par l'acquéreur conformément aux programme des travaux visés sous le timbre de l'arrêté d'autorisation d'aménager, soit par chaque propriétaire en application des obligations de plantation édictées par le cahier des charges.

Il est recommandé à chaque acquéreur de prendre conseil auprès d'un paysagiste pour l'implantation et la nature des végétaux.

En règle générale, seule l'emprise de la voirie fait l'objet d'un décapage de la terre végétale. Par conséquent, ladite terre végétale stockée sur l'emprise du lotissement appartient exclusivement à l'aménageur.

Il est donc strictement interdit à tout propriétaire d'un lot de prélever de la terre végétale à des fins personnelles, étant entendu que l'aménageur conserve le droit d'en disposer à sa guise.

e. SECHAGE DU LINGE

Il est interdit d'étendre du linge aux fenêtre, balcons ou terrasses, dans la partie comprise entre la maison et la voie d'accès, ainsi que sur toutes les parties communes.

Il est toléré de la faire dans la partie située sur la face postérieure de la maison, à condition que cet étendage soit discret.

f. AFFICHAGE

Toute publicité ou affichage sont interdits, sous réserve des exceptions suivantes :

- Pour les panneaux indiquant qu'une maison est à louer ou à vendre.
- Pour les plaques de profession libérales.
- Pour les panneaux dits de chantier.
- Pour les panneaux publicitaires de l'aménageur.

g. NUISANCE DE BRUITS

L'usage de reproduction sonore est absolument interdit en dehors des maisons d'habitation.

Il peut être exceptionnellement autorisé par la collectivité.

Afin de conserver de bonnes relations de voisinage il est imposé aux propriétaires de lots et aux locataires de contrôler leurs éventuels animaux. Il est par ailleurs demandé d'éviter les activités bruyantes (bricolage et jardinage avec outillage à moteur, ...) le dimanche. (cf arrêté de mairie).

h. ANTENNES

Au cas où les services compétents procéderaient à une installation rendant suffisante l'utilisation d'antennes intérieures ou aménageraient un réseau par câbles, l'aménageur aura la faculté d'exiger que tous les propriétaires procèdent immédiatement à la dépose de toutes antennes extérieures individuelles.

i. TENUE GENERALE

Les lots non construits, les constructions, les espaces communs et les voies seront tenus en excellent état de propreté et d'entretien.

Les fouilles sont interdites, si ce n'est pour la construction elle-même et le sol sera remis en état immédiatement après la finition des travaux.

Les décharges (ordures, déchets, matériaux, gravats) sont proscrites sur les lots privatifs, les voies, les espaces communs et les terrains voisins.

Chaque acquéreur est tenu d'assurer lui-même la remise de ses propres déchets au service du nettoiement.

Aucun dépôt d'immondices ou de fumier ne sera toléré.

Aucune installation nauséabonde ne sera admise.

Les propriétaires devront user de leur lot de manière à ne pas nuire au repos et à la tranquillité des voisins.

Il est strictement interdit de pratiquer tout élevage d'animaux sur les lots.

j. ABLOTISSEMENT

Dans le cas où une même personne physique ou morale se porterait acquéreur de plusieurs lots mitoyens, les zones constructibles à prendre en considération pour l'implantation des constructions seront celles s'appliquant aux limites extrêmes de la parcelle ainsi formée.

k. OBLIGATION DE CONTRACTER UNE ASSURANCE

Chaque propriétaire est tenu de contracter une assurance incendie et recours aux voisins.

l. LOCATION

Les propriétaires pourront louer leur maison comme bon leur semblera à la condition expresse que les locataires soient de bonne vie et mœurs.

Les baux et engagements de location devront imposer aux locataires, sous peine de nullité de leurs contrats, l'obligation de respecter les dispositions du présent cahier des charges.

Toutefois, les propriétaires resteront personnellement garants et responsables de l'exécution de cette obligation.

m. MUTATION

Avant chaque mutation, l'ASL est tenue vérifier que le vendeur est à jour de ses cotisations au sein de l'association tant qu'elle est en exercice.

n. ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE

Si l'aménageur venait à vendre des parcelles alors Une Association Syndicale Libre serait constitué. Elle a pour objet la gestion, l'entretien et la conservation des équipements communs à partir de la réception constatée avec l'aménageur, et jusqu'à leur transfert dans le patrimoine d'une personne de droit public.

Les frais engagés (pour l'entretien et la conservation des équipements communs) par l'aménageur pour le compte de l'ASL entre la délivrance de la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité de Travaux (DAACT) et la constitution de l'ASL seront facturés à l'ASL.

o. MODIFICATION DU PRESENT CAHIER DES CHARGES

Les dispositions du chapitre 5 afférentes aux conditions des ventes ne peuvent être modifiées que par l'aménageur lors de la conclusion des ventes.

Dans un délai de 5 ans à compter de la date d'achèvement du lotissement, toutes les modifications des pièces administratives ou des aménagements doivent être soumises à l'accord de l'aménageur (article 315-3 et 442-10 du code de l'urbanisme).

5. DISPOSITIONS RELATIVES A LA VENTE

a. GARANTIE DE DELIVRANCE

L'aménageur transmettra à l'acquéreur la propriété et la jouissance de l'immeuble vendu à compter du jour de l'acte authentique de vente.

L'entrée en jouissance se fera par la prise de possession réelle, l'immeuble vendu étant libre de toute location et de toute occupation.

L'aménageur ne sera pas tenu de remettre à l'acquéreur les anciens titres de propriété, mais ce dernier demeura subrogé dans tous les droits de l'aménageur pour se faire délivrer à ses frais tous les extraits ou expéditions d'actes concernant l'immeuble à lui vendu.

L'aménageur garantit la contenance indiquée, à un vingtième près, ainsi qu'il est prévu à l'article 1619 du Code Civil.

b. GARANTIE D'EVICTION

L'aménageur sera tenu à la garantie d'éviction dans les termes de droit.

Il s'oblige à rapporter à ses frais les certificats de radiation des inscriptions hypothécaires pouvant grever le lot vendu.

c. GARANTIES

Comme il est stipulé dans l'acte authentique de vente, la vente des lots est effectuée aux conditions ordinaires et de droit.

Les acquéreurs sont tenus de prendre le lot à eux vendu dans l'état naturel où il se trouvera au jour fixé pour la délivrance et de l'entrée en jouissance, sans aucune garantie relative à la structure géologique du sol et du sous-sol, notamment en ce qui concerne éventuellement une inconsistance de sol, une résurgence d'eau ou une présence rocheuse pouvant entraîner des fondations spéciales ou travaux de drainage ou de minage.

Il est stipulé que le coût des travaux supplémentaires entraînés, le cas échéant, par des fondations spéciales ou autres travaux résultant de la structure géologique naturelle du sol et du sous-sol, reste exclusivement à l'entière charge des acquéreurs et ne pourra donner lieu à aucune diminution du prix du lot.

L'aménageur déclare, en outre, que le terrain, faisant l'objet du lotissement, ne comporte pas à sa connaissance des sujétions particulières liées à l'état du sous-sol, telles que : anciennes carrières, galeries minières ou autres.

L'aménageur s'engage à réaliser sur le site une étude de sol type G1, pour la conception de la voirie et avoir une idée générale de la nature du sol (cette étude sera jointe aux actes de vente).

Les acquéreurs seront tenus d'adapter leur mode de construction en conséquence, une étude de solde type G2 au droit des constructions devra être réalisée.

La loi « Alur » impose aux constructeurs une étude de sol de type G2 au droit de la future construction. Chaque acquéreur doit faire procéder, à son initiative et/ou celle de son constructeur et à ses frais exclusif, une étude de sol de type G2.

d. MESURAGE ET BORNAGE

Le Géomètre-Expert, chargé de l'opération, procèdera au mesurage et bornage des lots avant la passation des actes de vente.

Les superficies et dimensions réelles des parcelles seront déterminées après bornage des lots.

Un plan régulier de chaque lot, sa contenance définitive, et pourra être utilisé pour établir le plan de masse annexé à la demande de permis de construire.

Préalablement à la signature de l'acte authentique de vente, l'acquéreur pourra, à ses frais, faire vérifier son plan et le bornage de son lot et devra, en outre, constater la présence de toutes bornes délimitant son lot.

Aucune réclamation ne sera admise après la signature de l'acte de vente.

En cas de disparition des bornes, après la vente, pour quelque raison que ce soit, leur remise en place sera effectuée par le Géomètre-Expert, chargé du lotissement, aux frais exclusifs des acquéreurs.

e. SERVITUDES ET CHARGES Y AFFERENTES

Les acquéreurs souffrirons des servitudes passives, apparentes, occultes, continues ou discontinues, pouvant grever les immeubles vendus sauf à profiter à celles actives, le tout, s'il en existe, à leurs risques et périls, sans recours contre l'aménageur et sans que la présente clause puisse conférer à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu des titres réguliers non prescrit ou de la loi.

L'aménageur déclare qu'il existe à sa connaissance pas d'autres servitudes que celles pouvant résulter de situation naturelle des lieux ou des dispositions prescrites dans l'arrêté d'autorisation d'aménager et les documents annexés, tels qu'ils seront relatés dans les actes de vente.

D'une manière générale, aucun acquéreur d'un ou plusieurs lots, ne pourra s'opposer, le cas échéant, au passage des canalisations d'eau, d'assainissement, d'électricité ou de télécommunications devant, pour des raisons techniques, traverser éventuellement son (ou ses) lot(s) et sera tenu de souffrir des servitudes qui en résulteront.

Chaque acquéreur devra accepter l'existence des regards techniques ou autres installations.

Dans le cas où il existe des lignes électriques E.D.F. (haute, moyenne ou basse tension) implantées à proximité du lotissement ou passant en surplomb, l'aménageur décline toute responsabilité quant aux perturbations susceptibles d'être subies lors des réceptions des émissions de radio et télévision, ainsi que les conséquences des ondes absorbées quotidiennement par les personnes y vivant.

f. CONTRIBUTIONS ET CHARGES

Les acquéreurs acquitteront les impôts, contributions et charges de toute nature auxquels les lots à eux vendus et pourront être assujettis, à compter du jour fixé pour leur entrée en jouissance.

g. FRAIS & HONORAIRES

Au moment de la signature de l'acte authentique de vente, chaque acquéreur devra payer, en sus et sans diminution de son prix par lots :

- Les frais, droits et honoraires inhérents à son acte de vente.
- 150 € pour les frais de dépôt des pièces du lotissement au rang des minutes du notaire.
- 150 € pour les frais de création et d'adhésion à l'ASL.
- 1000 € à titre de provision pour réparation des dégâts ou dommages éventuels qui pourraient être causés lors des constructions aux autres lots, aux voiries, aux caniveaux, ou aux autres équipements communs (cf. chapitre 2.f. et chapitre 3.b.). Cette somme restera en séquestre chez le notaire jusqu'à l'obtention du certificat de conformité de l'immeuble construit, (inclus les clôtures et murs de clôtures) le respect du règlement et des obligations du cahier des charges.

En cas de nécessité, tout ou partie de ladite somme sera versée à l'aménageur qui bénéficie à cet effet d'un mandat d'intérêt commun pour faire procéder au nom du propriétaire ou de l'ASL aux réparations, à l'entretien (tonte, taille, arrosage...) au remplacement (haies, arbustes ou autres équipements, ...) qui s'avéreraient nécessaires et en cas de non-respect des chapitres 4.d. et 4.j. du présent cahier des charges.

Le recensement des participants se fera sous l'autorité non contestable de l'aménageur, du président ou du directeur délégué de l'ASL à l'instant T.

Dans tous les cas, le remboursement de cette provision sera soumis à l'accord de l'aménageur.

h. INDIVISION

Si plusieurs personnes se rendent conjointement et indivisément acquéreur d'un lot, il y aura solidarité entre elles et les droits et actions, tant personnels que réels de l'aménageur, seront indivisibles à leur égard, comme aussi à l'égard de leurs héritiers et ayant droit.

i. PUBLICATION

Le présent cahier des charges sera porté au rang de minutes du notaire et inclus dans le dépôt des pièces du lotissement, et publié au bureau des hypothèques compétents, par les soins du notaire, rédacteur de l'acte de dépôt.

j. CLAUSES PARTICULIERES

Le ramassage des ordures devra se faire à l'entrée du lotissement dans un contenaire.

Fait à Saintes

Le 10/10/2025

L'aménageur :

M. DEBEAULIEU Cyril

SARL IMMO.D
40 Bis chemin des Essart
17100 SAINTES
RCS 451 544 415 Saintes
Tél : 06.10.76.78.31
immo.d@orange.fr

L'Architecte :

Mme Prost Gwennaëlle

ETAT DES LIEUX – PROTECTION DES OUVRAGES COMMUNS & PRIVES

Lotissement « Les Sables »- commune de SAINTES (17 100)

Lot N°	Nom du propriétaire	Nom & adresse du constructeur

Lot 1	Avec	Sans	Etat	Observations
Bouche eau potable + tuyau				
Regard télécoms				
Coffret électrique				
Candélabre				
Caniveaux et avaloir				
Fossés				
Chaussée				
Arbre sur le lot				

Lot 2	Avec	Sans	Etat	Observations
Bouche eau potable + tuyau				
Regard télécoms				
Coffret électrique				
Candélabre				
Caniveaux et avaloir				
Fossés				
Chaussée				
Etat du terrain				

Lot 3	Avec	Sans	Etat	Observations
Bouche eau potable + tuyau				
Regard télécoms				
Coffret électrique				
Candélabre				
Caniveaux et avaloir				
Fossés				
Chaussée				
Etat du terrain				

Lot 4	Avec	Sans	Etat	Observations
Bouche eau potable + tuyau				
Regard télécoms				
Coffret électrique				
Candélabre				
Caniveaux et avaloir				
Fossés				
Chaussée				
Etat du terrain				

Etc ...

Le propriétaire : L'entreprise :

« Les Sables »

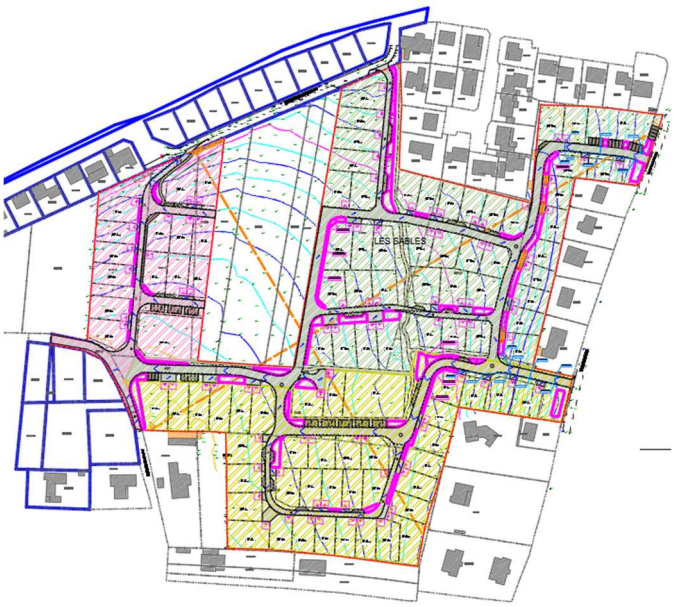
Résidence du chemin des sables

Programme de terrains à bâtir

Saintes

Règlement

Octobre 2025



Aménageur : SARL Immo D , Saintes

Géomètre-Expert : Géomètres-Expert AGT, Saintes

Architecte : Mme PROST Gwennaëlle, Saint-Augustin

Dessinateur : M.VILAIN Yohan, Saint-Augustin

1. DISPOSITIONS GENERALES

a. CHAMP D'APPLICATION :

Le présent règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général applicables à l'intérieur du programme ci-après identifié, tel que son périmètre en est défini par l'arrêté d'autorisation pris par l'Autorité Administrative et les documents graphiques approuvés du dossier d'autorisation.

Ce règlement qui doit être rappelé dans tous les actes d'attribution par vente ou par location du lot, par voie de reproduction intégrale, comprend, outre les règles d'urbanisme en vigueur sur la commune de SAINTES à l'intérieur desquelles est situé le programme, des prescriptions et des dispositions complémentaires, particulières et obligatoires auxquelles il ne peut être dérogé, sauf adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Un compte séquestre devra être créer sur une base de 1 000 euros par personne qui servira en cas de dégradation des espaces publics du lotissement.

Les acquéreurs devront réaliser la dalle de leur construction à une cote supérieure d'au moins 20 cm par rapport au niveau de la voirie finie, afin d'assurer une protection efficace contre les eaux de ruissellement et de garantir la bonne intégration des bâtiments dans le profil du terrain aménagé.

b. DESIGNATION DE LA PROPRIETE LOTIE :

Le projet s'étend sur plusieurs parcelles cadastrées en section AI et BV au numéro 130,139,2,3,255,256,1,244,131,132,137,138 d'une surface de près de 61 479 m2. Le lotissement s'implantera sur l'entièretés des parcelles.

c. REPARTITION DES SURFACES :

La division du lotissement « indiquée au plan de composition » :

Superficie totale du lotissement : 61 479 m2

2. REGLES D'URBANISME APPLICABLES AU LOTISSEMENT

Article AU1 – Destinations et sous-destinations autorisées

Sont interdits à la construction les destinations et sous destinations : (Exploitation agricole et forestières, Commerce de gros, hébergement touristique, Cinéma, Industrie, Entrepôt et centre de congrès et d'exposition). Le reste des sous destinations est autorisées.

Article AU2 – Usages, affectations des sols, activités, constructions interdites au sein des destinations et/ou sous-destination susvisées.

Dans les destinations et sous destinations autorisée dans l'article AU, sont interdit : (Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables excepté celle qui servent d'habitat permanent, Les dépôts en extérieur de véhicules et garages collectifs de caravane ou de résidence mobile, le dépôt de déchet de toute natures, les aménagement ou construction qui sont incompatible avec le PLU.

Article AU3 – Usages, affectations des sols, activités, construction soumise à condition spéciale au sein des destinations et/ou sous destination susvisé

Conforme au PLU de la zone AU.

Article AU4 – Règles volumétrique et d'implantation

1. Hauteur :
   Conforme au PLU de la zone AU.

2. Distances par rapport au voies publiques ou privées et aux emprise publiques :

Les constructions peuvent s'implanter en alignement ou en retrait des voies publiques ou privées et des emprises publiques, tout en veillant à :

. Ne pas dénaturer les fronts bâtis existant relevant d'une forme urbaine qualitative,

. Permettre la densification du tissu urbain

. Assurer la sécurité et la visibilité

. Permette une bonne intégration paysagère

. Tenir compte des éventuels impératifs techniques

3. Distance par rapport aux limites séparatives :

Les constructions peuvent s'implanter :

Conforme au PLU de la zone AU.

Article AU5 – Qualité urbaine, architecturale et environnementale

Pour ce paragraphe, se reporter aux dispositions communes du règlement. Se reporter également à la charte paysagère et architecturale de Saintes

Article AU6 – Obligations de réalisation d'aires de stationnement

Conforme au PLU de la zone AU.

Article AU7 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux

1. <u>Eau potable :</u>

   Conforme au PLU de la zone AU.

2. <u>Eaux usées :</u>

La zone étant raccordé par l'assainissement de la ville, les lots devront s'y raccorder.

3. Eaux pluviales :
   Conforme au PLU de la zone AU.

4. Electricité :
   Conforme au PLU de la zone AU.

5. Infrastructure et réseaux de communication électroniques :
   Conforme au PLU de la zone AU.

Article AU8 – Topographie, Espace libre, plantation, surface non imperméabilisées ou éco-aménageables

Conforme au PLU de la zone AU.

Article AU9 – Clôtures

Conforme au PLU de la zone AU. Une base d'un rang de parpaings sera obligé en limite séparative entre le terrain privé et le domaine public.

Article AU10 – Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Conforme au PLU de la zone AU.

Article AU11 – Dispositif de production et d'économie d'énergie

Conforme au PLU de la zone AU.

AU15 – Obligation en matière de performance énergétiques et environnementales

Conforme au PLU de la zone AU.

6. POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Occupation maximale

La division parcellaire, conformément au plan de composition, est en 97 lots numérotés de 1 à 97, dont les surfaces de plancher et les surfaces provisoires de terrain sont précisées dans la note de présentation et rappelées ci-dessous.

Les surfaces définitives seront obtenues après bornage des lots.

LOT	SURFACE (m²)	SURFACE DE PLANCHER (m²)
1	400	400
2	378	378
3	375	375
4	373	373
5	398	398

6	421	421
7	397	397
8	505	505
9	370	370
10	370	370
11	353	353
12	404	404
13	395	395
14	355	355
15	1180	1180
16	389	389
17	436	436
18	452	452
19	486	486
20	427	427
21	426	426
22	507	507
23	415	415
24	424	424
25	413	413
26	427	427
27	380	380
28	400	400
29	447	447
30	434	434
31	517	517
32	350	350
33	340	340
34	350	350
35	340	340
36	351	351
37	355	355
38	427	427
39	437	437
40	352	352
41	361	361
42	440	440
43	430	430
44	466	466
45	311	311
46	335	335
47	346	346
48	388	388
49	382	382

50	878	878
51	336	336
52	338	338
53	342	342
54	351	351
55	344	344
56	336	336
57	352	352
58	391	391
59	392	392
60	553	553
61	442	442
62	449	449
63	455	455
64	438	438
65	462	462
66	485	485
67	443	443
68	435	435
69	520	520
70	345	345
71	368	368
72	344	344
73	355	355
74	374	374
75	431	431
76	494	494
77	401	401
78	421	421
79	387	387
80	395	395
81	364	364
82	397	397
83	346	346
84	404	404
85	417	417
86	393	393
87	409	409
88	1203	1203
89	386	386
90	396	396
91	376	376
92	389	389
93	382	382

94	367	367
95	358	358
96	356	356
97	351	351
TOTAL	40766	40766

Fait à Saintes

Le 10/10/2025

L'aménageur :

M. DEBEAULIEU Cyril

L'Architecte :

Mme Prost Gwennaëlle

SAP' IMMO.D
40 Bis ch· 'os Essarties
171· ·· NTES
RCS 45 : 15 Saintes
Tél : (6.78.31
immo range.fr

PRÉFET DE LA CHARENTE-MARITIME
Liberté
Égalité
Fraternité

ars Agence Régionale de Santé Nouvelle Aquitaine

PRÉFÈTE DE LA CHARENTE
Liberté
Égalité
Fraternité

ARRETE Inter-préfectoral n° 2024-03-EDCH-03

PORTANT

DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE :
- DES TRAVAUX DE DERIVATION DES EAUX
- DE L'INSTAURATION DES PERIMETRES DE PROTECTION

AUTORISATION D'UTILISER L'EAU EN VUE DE LA CONSOMMATION HUMAINE
PRODUCTION, TRAITEMENT ET DISTRIBUTION

CONCERNANT LE CAPTAGE :

« PRISE D'EAU DE COULONGE »
COMMUNE de SAINT SAVINIEN SUR CHARENTE

Le Préfet de la Charente-Maritime
Chevalier de la Légion d'Honneur,
Chevalier de l'Ordre National du Mérite

La Préfète de la Charente
Chevalier de la Légion d'Honneur,
Officier de l'Ordre National du Mérite

Vu le Code de la Santé publique et notamment les articles L.1321-1 à L.1321-10 et R.1321-1 à R. 1321-63 ;

Vu le Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.151-43, 151-51, 151-52, 153-60, R151-53 et R 153-18 ;

Vu l'Ordonnance n° 2011-91 du 20 janvier 2011 relative au Code Minier et notamment son article L411-1 ;

Vu l'Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015, relative à la partie législative du livre Ier du code de l'urbanisme ;

Vu le Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015, relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme

Vu le Décret n°2016-1613 du 25 novembre 2016, portant modification de diverses dispositions, résultant de la recodification du livre Ier du code de l'urbanisme

Vu l'arrêté du 1er décembre 2009, portant approbation du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Adour-Garonne et arrêtant le programme pluriannuel des mesures ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 03-3757 du 2 décembre 2003 fixant la liste des communes incluses dans les zones de répartition des eaux de la Charente-Maritime ;

Vu le protocole d'accord relatif à la préservation qualitative des nappes du crétacé en Charente-Maritime, signé le 28 mai 2003 ;

Vu le protocole d'accord relatif à la mise en conformité des forages agricoles de la Charente-Maritime, signé le 28 mai 2003 ;

Vu l'accord-cadre relatif à l'implication des activités agricoles ayant un impact dans le programme de préservation de la ressource en eau de la Charente-Maritime, signé le 28 mai 2003 ;

Vu la délibération du Conseil Communautaire en date du 23 juin 2011 portant décision d'engager la procédure de déclaration d'utilité publique nécessaire à l'utilisation et à la protection de la prise d'eau destinée à la consommation humaine ;

Vu la délibération du Conseil Communautaire en date du 29 septembre 2022 portant décision d'engager la procédure de déclaration d'utilité publique nécessaire à l'utilisation et à la protection de la prise d'eau destinée à la consommation humaine et de la sécurisation de la production d'eau par l'aménagement d'un stockage d'eau brute ;

Vu le rapport de l'hydrogéologue agréé en matière d'hygiène publique, relatif à l'instauration des périmètres de protection en date du 22 octobre 2017 ;

Vu l'avis favorable de la commission spécialisée captages de la Charente-Maritime en date du 28 juin 2018 ;

Vu l'arrêté préfectoral n°21EB0259 du 2 août 2021 portant renouvellement de l'arrêté concernant le prélèvement et le rejet dans le fleuve Charente pour le fonctionnement de l'usine d'alimentation en eau potable de Coulonge sur Charente localisée sur la commune de SAINT-SAVINIEN ;

Vu l'arrêté préfectoral n°21EB403 du 13 janvier 2022 portant délimitation d'une zone de protection de l'aire d'alimentation des captages « Coulonge sur Charente » et « Saint Hippolyte » ;

Vu l'arrêté préfectoral du 10 novembre 2022 portant déclaration d'intérêt Général et autorisation dans leur principe au titre de la loi sur l'eau des travaux de mise en conformité de forages privés pour la protection des nappes souterraines en Charente-Maritime.

Vu les résultats de l'enquête publique prescrite qui s'est déroulée du 31 octobre au 17 novembre 2023 sur les communes de SAINTES, SAINT-SAVINIEN et TAILLEBOURG en Charente-Maritime et sur la commune de COGNAC en Charente ;

Vu le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur en date du 12 décembre 2023 ;

Vu l'avis du conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques de la Charente-Maritime en date du 15 mars 2024 ;

Vu l'avis du conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques de la Charente en date du 4 avril 2024 ;

CONSIDERANT :

Que l'instauration des nouveaux périmètres de protection permet de renforcer la sauvegarde de la qualité des eaux captées par la « Prise d'Eau de Coulonge » par rapport aux pollutions ponctuelles ou accidentelles ;

Que les besoins en eau destinée à la consommation humaine des communes desservies à partir de la « Prise d'Eau de Coulonge », énoncés à l'appui du dossier, sont justifiés ;

Qu'il y a lieu de mettre en conformité avec la législation, les installations de production du site de Coulonge des eaux destinées à la consommation humaine de la commune de SAINT-SAVINIEN ;

Que le volume et les prélèvements ont été autorisés au titre du Code de l'Environnement ;

SUR proposition du Secrétaire Général de la Préfecture de la Charente-Maritime ;

SUR proposition de la Secrétaire Générale de la Préfecture de la Charente ;

ARRÊTENT :

CHAPITRE 1er - DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

ARTICLE 1er : Sont déclarés d'utilité publique au bénéfice de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle (CDA)

- Les travaux réalisés en vue de la dérivation des eaux pour la consommation humaine par la « Prise d'Eau de Coulonge » sur la commune de SAINT-SAVINIEN ;
- La création d'un périmètre de protection immédiate, d'un périmètre de protection rapprochée et d'un périmètre de protection éloignée autour de l'ouvrage de captage et l'institution des servitudes afférentes.

SECTION 1 - DERIVATION DES EAUX

ARTICLE 2 : La CDA de la Rochelle est autorisée à dériver une partie des eaux superficielles recueillies par la « Prise d'Eau de Coulonge », exécutée sur le territoire de la commune de SAINT-SAVINIEN, parcelles cadastrées n°68 et 69, section BM.

Les coordonnées topographiques, Lambert 93, de la « Prise d'Eau de Coulonge » sont :

X = 414299,76 Y = 6534509,92 Z = 3

La « Prise d'Eau de Coulonge » est référencée à la Banque de données du sous-sol sous le code BSS 001SJYJ. Elle exploite l'eau brute de la Charente et une arrivée d'eau venant du coteau, dite « source ».

Les conditions de prélèvement dans la Charente de la prise d'eau de Coulonge sont définies par arrêté préfectoral en application du Code de l'Environnement.

ARTICLE 3 : La surveillance de la qualité de l'eau

Elle s'organise de la façon suivante :

3.1 – PRISE D'EAU

Il convient de réaliser :

- une mesure des niveaux d'eau avec stockage informatique,
- un suivi en continu de la température, de la conductivité, de la turbidité et de l'oxygène dissous,
- une mesure mensuelle des nitrates et des sulfates,
- un suivi mensuel des teneurs en pesticides sur l'eau brute ;
- un suivi en continu des débits d'exhaure.

3.2 - STATION D'ALERTE AMONT (STATION EXISTANTE)

La station d'alerte amont est conservée.

La surveillance en continue porte au minimum sur les paramètres suivants :

- pH ;
- température ;
- conductivité ;
- turbidité ;
- oxygène dissous ;
- ammonium ;
- hydrocarbures ;
- matière organique ;
- toxicité globale (test biologique).
- vitesse/courant (en cas de pollution détectée) ;

En cas d'anomalie détectée sur l'eau prélevée dans la Charente, une alerte est adressée à l'usine pour une surveillance renforcée au point de prélèvement (cf. ci-après).

3.3 - STATION D'ALERTE A LA PRISE D'EAU ET BASSIN DE TEMPORISATION

Une station d'alerte est mise en place à l'aval immédiat de la prise d'eau. Elle surveille, en continu, la qualité de l'eau pompée. Elle est couplée à un bassin de temporisation dans lequel les eaux circulent avant introduction de l'eau prélevée dans la filière de production (ou de stockage en cas de création d'un stockage d'eau brute). Le temps durant lequel l'eau doit cheminer est déterminé en fonction du temps de réponse du dispositif de mesure le plus lent de la station d'alerte. De ce temps et de la conception du bassin de temporisation dépend son volume.

Les paramètres suivants sont suivis :

- pH ;
- température ;
- conductivité ;
- turbidité ;
- oxygène dissous ;
- ammonium ;
- hydrocarbures ;
- matière organique ;
- toxicité globale (test biologique).

En cas de dérive d'un ou plusieurs paramètres suivis, une alerte est donnée à l'exploitant qui doit prendre les mesures appropriées, telle que l'arrêt de la production et la mise en décharge de l'eau stockée, le cas échéant après vérification de la dérive ayant donné lieu à l'alerte.

Des seuils déclenchants une mise en décharge impérative sont définis avec l'autorité sanitaire dès la mise en service de la station d'alerte. Ils sont revus une fois la capacité de stockage d'eau traitée augmentée sur le site (si cette augmentation de la capacité intervient après mise en service de la station d'alerte).

3.4 - RENVOI AUTOMATIQUE DES MESURES DE QUALITE SUR LA PRISE D'EAU DE L'UNIMA (UNION DES MARAIS DE LA CHARENTE-MARITIME) :

Les données de qualité recueillies en continu sur la prise d'eau de l'UNIMA sont mises à disposition du responsable du captage de Coulonge de manière automatique et en temps réel.

3.5 – MESURE FACULTATIVE : STATION D'ALERTE AVAL

Une station d'alerte aval peut être créée à l'amont de l'île de la Grenouillère.

Elle permettrait de surveiller les paramètres déjà suivis par la station d'alerte amont, à savoir :

- pH ;
- température ;
- conductivité ;
- oxygène dissous ;
- turbidité ;
- ammonium ;
- hydrocarbures ;
- matière organique ;
- toxicité globale (test biologique).
- vitesse/courant (en cas de pollution détectée) ;

En cas d'anomalie détectée sur l'eau prélevée dans la Charente, une alerte sera adressée à l'usine pour une surveillance renforcée au point de prélèvement.

Les mesures de surveillance de la qualité de l'eau brute sont transmises à l'Agence Régionale de Santé (ARS).

ARTICLE 4 : Conformément aux engagements pris lors des Conseils Communautaires des 23 juin 2011 et 29 septembre 2022, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle doit indemniser, selon les règles applicables en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique, les usagers des eaux de tous les dommages qu'ils peuvent prouver leur être causés par la dérivation des eaux.

SECTION 2 - INSTAURATION DES PERIMETRES DE PROTECTION

ARTICLE 5 : Il est établi autour du captage de « la Prise d'Eau de Coulonge » :

- un périmètre de protection immédiate ;
- un périmètre de protection rapprochée ;
- un périmètre de protection éloignée.

Ces périmètres s'étendent conformément aux indications des plans parcellaires joints au dossier de déclaration d'utilité publique des travaux.

Les limites de ces périmètres figurent également sur les plans annexés au présent arrêté.

5.1 - PERIMETRE DE PROTECTION IMMEDIATE

Le périmètre de protection immédiate est constitué des parcelles cadastrées n° 36, 37, 38, 43, 44, 66, 68, 69 et 70 de la section BM de la commune de SAINT-SAVINIEN. La parcelle n°40 est subdivisée. Ce périmètre a une superficie de 27 661 m^2 - Cf. annexe 1.

Il est propriété de la CDA de La Rochelle.

A l'intérieur de ce périmètre clôturé, fermé à clé :

- Toutes les activités y sont interdites, excepté celles nécessaires à l'exploitation et à l'entretien du captage.

- L'accès aux parcelles accueillant la station de pompage d'une part, et l'usine d'autre part, est empêché par une clôture grillagée de deux mètres de haut minimum montée sur de robustes poteaux imputrescibles.
- La clôture est mise en place en limite de parcelle.
- Les poteaux sont bien ancrés dans le sol.
- Les portails d'accès aux enclos mesurent deux mètres de haut minimum, font l'objet d'un entretien régulier et sont maintenus verrouillés.
- Le terrain est régulièrement entretenu.
- L'emploi de tout produit potentiellement polluant pour les eaux souterraines est proscrit.
- Seuls les agents habilités peuvent y pénétrer.

La canalisation reliant la prise d'eau à l'usine de traitement fonctionne sous pression, les risques y sont limités. Toutefois, à titre dérogatoire, cette partie intermédiaire des périmètres de protection immédiate peut ne pas être clôturée mais les limites de ces parcelles doivent être matérialisées sur le terrain (bornage facilement identifiable).

5.2 - PERIMETRES DE PROTECTION RAPPROCHEE

Le périmètre de protection rapprochée pour la Prise d'Eau de Coulonge est composé de deux parties distinctes. Il s'étend sur une superficie d'environ 6,19 km^2 et comme suit (Cf. plan à l'annexe 2) :

– pour les abords du fleuve :

- vers l'amont, de manière à englober le pont de l'autoroute A10 ;
- vers l'aval jusqu'à l'amont immédiat de la séparation du fleuve en deux bras qui contournent l'île de la Grenouillette (zone dans laquelle peut être implantée une station d'alerte aval) comme mentionné au paragraphe 3.5 ;
- latéralement de manière à englober toutes les parcelles dont une limite au moins est située à moins de 20 mètres des berges du fleuve.

– pour les affluents du fleuve, au-delà de l'emprise définie ci-avant :

- à 350 m environ vers l'amont sur les affluents qui drainent des zones urbanisées ;
- aux parcelles qui jouxtent ou englobent le cours de ces affluents.

Ce périmètre de protection rapprochée se déploie sur les communes de Taillebourg, Saint-Savinien, Port d'Envaux, Crazannes et Le Mung (Cf. annexe 3).

Les servitudes instituées sur les terrains de ce périmètre sont les suivantes :

5.2.1 – ACTIVITES INTERDITES :

- l'installation de dépôts de déchets non inertes parmi lesquels les dépôts d'ordures ménagères, d'immondices, de détritus, de produits radioactifs et de tous produits ou matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux ;
- l'implantation de canalisations d'hydrocarbures liquides ou de tout autre produit liquide ou gazeux susceptible de porter directement ou indirectement atteinte à la qualité des eaux ;
- les installations de stockage d'hydrocarbures liquides ou gazeux autres que domestiques ;
- les installations de stockage d'eaux usées d'origine industrielle ou de tous produits chimiques ;

- le stockage de produits ou substances destinées à la fertilisation des sols ou à la lutte contre les ennemis des cultures ;
- la création d'activités artisanales, industrielles ou commerciales, même temporaires, susceptibles de générer des pollutions non domestiques ;
- la circulation sur la route départementale 127 aux véhicules lourds (supérieurs à 3,5 tonnes) transportant des substances susceptibles de porter atteinte à la qualité des eaux ;
- la traversée de la Charente par le pont de la route départementale 127 aux véhicules lourds (supérieurs à 3,5 tonnes) transportant des substances susceptibles de porter atteinte à la qualité des eaux ;
- les nouveaux rejets de station d'épuration d'eaux usées issues de réseaux collectifs ou d'activités agricoles ou industrielles (le rejet de la station d'épuration de Taillebourg peut être maintenu).

5.2.2 – ACTIVITES REGLEMENTEES :

- seuls les rejets issus des réseaux de collecte des eaux pluviales sont admis sous réserve que ces réseaux soient équipés, à leur débouché, d'un séparateur d'hydrocarbures ou d'un dispositif équivalent avec obligation d'entretien à charge du maître d'ouvrage du réseau de collecte (obligation pour les nouveaux rejets, recommandation pour l'existant) ';
- le dragage du fleuve est organisé de manière à ne pas perturber la production d'eau potable ;
- en cas de pollution avérée de la Charente susceptible de perturber la production d'eau potable, les ouvrages hydrauliques du barrage de Saint Savinien sont impérativement réglés de manière à accélérer l'évacuation vers l'aval de la pollution source des désordres.

5.2.3 – MESURES IMPERATIVES :

PLAN D'ALERTE

Un plan d'alerte est élaboré, régulièrement tenu à jour et mis en œuvre avec une publicité annuelle de son existence auprès des acteurs concernés.

Il vise à garantir l'information du responsable de la prise d'eau des événements susceptibles d'être à l'origine d'une pollution de la Charente.

Il est doublé d'un plan d'intervention décrit ci-après.

PLAN D'INTERVENTION

Un plan d'intervention est élaboré, mis à jour régulièrement et fait l'objet d'une publicité annuelle vers les acteurs concernés. Il précise les actions à mettre en œuvre ainsi que les personnes et les moyens à mobiliser en cas d'événement supposé ou avéré susceptible d'être à l'origine d'une pollution de la Charente ou en cas de pollution avérée de la Charente.

5.2.4 – MESURES DE SECURISATION COMPLEMENTAIRES :

STOCKAGE D'EAU TRAITEE

La capacité de stockage d'eau traitée sur site doit être à 5 000 m^3 à minima.

REJET DES EAUX DE PROCESS DE L'USINE D'EAU POTABLE

Pour contribuer à la protection de la prise d'eau, le rejet des eaux de process de l'usine via la canalisation qui débouche dans le fleuve à 150 m environ à l'aval de la prise d'eau n'est autorisé que dans des conditions hydrologiques empêchant le retour des rejets vers la prise d'eau.

Cette limitation des rejets à l'existence d'un courant de jusant effectif devant la prise d'eau pourra imposer la création d'un stockage des eaux de process avant rejet.

Les conditions de rejet dans la Charente de l'usine de Coulonge sont définies par arrêté préfectoral en application du Code de l'Environnement.

AMENAGEMENT DU BASSIN DE RETENTION DE L'AUTOROUTE A10

Le bassin de rétention de l'autoroute A10 dont le rejet se fait dans le périmètre de protection rapprochée est équipé d'une vanne de fermeture automatique commandée à distance qui permet de confiner les flux éventuellement pollués en cas d'événement sur la plateforme autoroutière susceptible d'être à l'origine d'une pollution accidentelle. L'exploitant de l'usine de Coulonge sera immédiatement averti de la fermeture de cette vanne.

STOCKAGE D'EAU BRUTE

En cas d'indisponibilité momentanée de la ressource du fait d'une pollution du fleuve, un stockage d'eau brute de bonne qualité permet de poursuivre la production et donc d'assurer la continuité du service. Ce stockage d'eau brute est alimenté par de l'eau issue du bassin de temporisation et dont la qualité est suivie par la station d'alerte au point de captage.

Ce stockage d'eau brute acté par le conseil communautaire est en cours d'étude pour une réalisation par la CDA de La Rochelle. Le dossier de demande de réalisation de cette retenue, pour laquelle un périmètre de protection immédiate devra être établi, doit être déposé auprès du Préfet dans un délai maximal de 2 ans à compter de la date de notification du présent arrêté.

5.3 - PERIMETRES DE PROTECTION ELOIGNEE

Le périmètre de protection éloignée de la Prise d'Eau de Coulonge s'étend sur les départements de Charente et Charente-Maritime- Cf. plan l'annexe 4.

Il se déploie sur les territoires des communes de Saint-Savinien, Saintes, Port d'Envaux, Crazannes, Le Mung, Fontcouverte, Bussac sur Charente, Saint-Vaize, Taillebourg, Les Gonds, Chaniers, Courcoury, Berneuil, Dompierre-Sur-Charente, Saint-Sever-de-Saintonge, Rouffiac, Montils, Chérac, Brives-sur-Charente, Salignac-sur-Charente en Charente-Maritime

et ceux des communes de Saint-Laurent-de-Cognac, Merpins, Javrezac et Cognac en Charente. (cf. annexe 4).

Les servitudes instituées sur les terrains de ce périmètre sont les suivantes :

- Toute activité est soumise aux contraintes fixées par la législation générale existante ou future.
- Les installations existantes doivent être conformes ou rendues conformes à la réglementation.
- La réglementation résultant de la situation du captage en zone vulnérable à la pollution par les nitrates d'origine agricole doit être respectée.
- Le périmètre étant inclus dans une zone de répartition des eaux, tout prélèvement, d'eau souterraine non domestique, postérieur à mars 1993 et supérieur ou égal à 8 m3/h est soumis à autorisation.
- Les forages ou prélèvements souterrains soumis à déclaration, sont réalisés en respectant les prescriptions générales de l'arrêté ministériel du 11 septembre 2003, particulièrement en ce qui concerne l'isolation inter-nappes et l'étanchéité de la tête d'ouvrage.
- Les forages existants doivent être aménagés de façon à éviter toute infiltration d'eau (mise en conformité de la tête de forage). Ceux qui ne sont pas utilisés sont rebouchés dans les règles de l'art en veillant à respecter la protection de la nappe captée.
- Le bon fonctionnement des systèmes d'assainissement autonome est régulièrement vérifié.

- Un plan d'alerte est élaboré, régulièrement tenu à jour et mis en œuvre avec une publicité annuelle de son existence auprès des acteurs concernés. Il vise à garantir l'information du responsable de la prise d'eau des événements susceptibles d'être à l'origine d'une pollution de la Charente dans les plus brefs délais.

En complément des mesures relevant du classement du secteur en zone vulnérable à la pollution par les nitrates d'origine agricole, des actions volontaires et concertées de lutte contre les pollutions diffuses pourraient être entreprises sur le bassin d'alimentation de la prise d'eau.

L'acquisition de parcelles par la CDA de La Rochelle permettra notamment la réalisation du stockage d'eau brute.

ARTICLE 6 : Dispositions communes aux périmètres de protection - La mise à jour des arrêtés préfectoraux relatifs aux installations, activités et autres ouvrages soumis à autorisation est effectuée au regard des servitudes afférentes aux périmètres de protection définies dans le présent arrêté.

Postérieurement à la date de publication du présent arrêté, tout propriétaire ou gestionnaire d'un terrain, d'une installation, d'une activité, d'un ouvrage ou d'une occupation du sol réglementé qui voudrait y apporter une modification, devra faire connaître son intention à l'Agence Régionale de Santé en précisant :

- La localisation et les caractéristiques de son projet et notamment celles qui risquent de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité de l'eau.
- Les dispositions prévues pour parer aux risques précités.
- Il aura à fournir tous les renseignements complémentaires susceptibles de lui être demandés.

L'enquête hydrogéologique, éventuellement prescrite par l'administration, sera réalisée par un hydrogéologue agréé, aux frais du pétitionnaire.

Toutes mesures doivent être prises pour que les mairies de Saint-Savinien, Saintes, Port d'Envaux, Crazannes, Le Mung, Fontcouverte, Bussac sur Charente, Saint-Vaize, Taillebourg, Les Gonds, Chaniers, Courcoury, Berneuil, Dompierre-Sur-Charente, Saint-Sever-de-Saintonge, Rouffiac, Montils, Chérac, Brives-sur-Charente, Salignac-sur-Charente en Charente-Maritime et les mairies de Saint-Laurent-de-Cognac, Merpins, Javrezac et Cognac en Charente ainsi que la CDA de La Rochelle et l'Agence Régionale de Santé soient avisés sans retard de tout accident entraînant le déversement de substances liquides ou solubles à l'intérieur des périmètres de protection, y compris sur les portions de voies de communication traversant ou jouxtant les périmètres de protection.

CHAPITRE 2 - AUTORISATION D'UTILISER L'EAU EN VUE DE LA CONSOMMATION HUMAINE – PRODUCTION, TRAITEMENT ET DISTRIBUTION

ARTICLE 7 : La Communauté d'Agglomération de La Rochelle est autorisée à traiter et à distribuer au public, l'eau destinée à la consommation humaine issue de la Prise d'eau de Coulonge dans les conditions suivantes :

Les installations de production, de traitement et de distribution sont conçues et entretenues conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur. En particulier, les matériaux et objets en contact avec l'eau, les produits et procédés de traitement employés doivent répondre aux règles de conformité sanitaire qui s'appliquent aux eaux destinées à la consommation humaine.

Le procédé de traitement - son installation - son fonctionnement et le suivi de la qualité des eaux brutes, traitées et distribuées sont placés sous le contrôle de l'Agence Régionale de Santé.

Afin de respecter les exigences de qualité des eaux distribuées, fixées par le code de la santé publique et ses textes d'application, l'eau produite par la Prise d'eau de Coulonge fait l'objet de plusieurs étapes de traitement avant distribution. Cette filière comporte : un dégrillage, une pré-chloration, une pré-ozonation, une décantation, une chloration

intermédiaire, une filtration sur sable, une post-ozonation puis une désinfection au chlore. Une déférrisation est en place seulement pour le forage F1.

La filière de traitement doit être modernisée. A cet effet, un dossier d'autorisation doit être déposé auprès du Préfet dans un délai maximal de 2 ans à compter de la date de notification du présent arrêté.

Les conditions de surveillance des installations de traitement doivent permettre de respecter en permanence les objectifs réglementaires au niveau des eaux produites puis distribuées. L'efficacité permanente du traitement est vérifiée par l'exploitant des installations, qui prend toute disposition au niveau des différents ouvrages de la filière de manière à caractériser les fonctionnements et les résultats de chaque étage de traitement.

La CDA de La Rochelle (et/ou son exploitant) veille au bon fonctionnement des systèmes de production, de traitement et de distribution et organise la surveillance de la qualité de l'eau produite et distribuée. A ce titre, l'exploitant des installations est notamment tenu de réaliser :

- Une mesure en continu du chlore sur les eaux distribuées ;
- Un suivi mensuel des teneurs en pesticides dans l'eau distribuée en sortie des ouvrages de stockage avant distribution réservoir.

La CDA de La Rochelle (et/ou son exploitant) tient à la disposition de l'Agence Régionale de Santé les résultats de la surveillance de la qualité des eaux ainsi que toute information en relation avec cette qualité. Il porte à sa connaissance, sans délai, tout incident pouvant avoir des conséquences pour la santé publique.

En outre, La CDA de La Rochelle (et/ou son exploitant) adresse chaque année à l'Agence Régionale de Santé, un bilan de fonctionnement du système de production, de traitement et de distribution, comprenant notamment le programme de surveillance de la qualité des eaux et les travaux réalisés. Elle indique également, pour l'année suivante, les éventuelles modifications apportées à ce programme de surveillance.

ARTICLE 8 : Le contrôle sanitaire de la qualité de l'eau est réalisé selon un programme annuel défini par la réglementation en vigueur. Les frais d'analyses et de prélèvements sont à la charge de l'exploitant, selon les tarifs et modalités réglementaires.

Des suivis particuliers de paramètres spécifiques peuvent être mis en place autant que de besoin sur l'eau brute et/ou sur l'eau traitée, en cas de difficultés particulières ou de dépassements des exigences de qualité.

ARTICLE 9 : Au-delà des dispositions du présent arrêté, le pétitionnaire doit respecter le volume et les conditions de prélèvement de Prise d'eau de Coulonge, définis et autorisés au titre du Code de l'Environnement.

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 10 : Respect de l'application du présent arrêté - Le bénéficiaire du présent acte de déclaration d'utilité publique et d'autorisation veille au respect de l'application de cet arrêté y compris des prescriptions dans les périmètres de protection.

La CDA de la Rochelle et son exploitant sont tenus de laisser l'accès aux installations (prélèvement, traitement, production) aux agents de l'Agence Régionale de Santé et du laboratoire agréé en charge du contrôle sanitaire.

Tout projet de modification du système actuel de production, de traitement et de distribution de l'eau destinée à la consommation humaine doit être, préalablement à son exécution, déclaré à l'Agence Régionale de Santé, accompagné d'un dossier définissant les caractéristiques du projet.

ARTICLE 11 : Délai et durée de validité - Les dispositions du présent arrêté demeurent applicables tant que la Prise d'eau de Coulonge participe à l'approvisionnement en eau de la population dans les conditions fixées par celui-ci.

ARTICLE 12 : Notifications et publicité de l'arrêté - Le présent arrêté est transmis à La CDA de La Rochelle en vue de la mise en œuvre des dispositions qu'il comporte.

Un exemplaire du présent arrêté est affiché dans les mairies de Saint-Savinien, Saintes, Port d'Envaux, Crazannes, Le Mung, Fontcouverte, Bussac sur Charente, Saint-Vaize, Taillebourg, Les Gonds, Chaniers, Courcoury, Berneuil, Dompierre-Sur-Charente, Saint-Sever-de-Saintonge, Rouffiac, Montils, Chérac, Brives-sur-Charente, Salignac-sur-Charente en Charente-Maritime et les mairies de Saint-Laurent-de-Cognac, Merpins, Javrezac et Cognac, communes concernées par les périmètres de protection, pendant une durée minimale de deux mois.

Une mention de cet affichage est insérée en caractères apparents par les soins des Préfets des deux départements et aux frais de La CDA de La Rochelle, dans deux journaux locaux.

Par ailleurs, un extrait du présent arrêté est adressé, sans délai, par La CDA de La Rochelle à chaque propriétaire intéressé afin de l'informer des servitudes qui grèvent son terrain, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Lorsque l'identité ou l'adresse d'un propriétaire est inconnue, la notification est faite au maire de la commune sur le territoire de laquelle est située la propriété soumise à servitudes, qui en assure l'affichage et, le cas échéant, la communique à l'occupant des lieux.

Les servitudes afférentes aux périmètres de protection mentionnées au chapitre 1er - section 2 sont annexées aux documents d'urbanisme des communes concernées par les périmètres de protection dont la mise à jour doit être effective dans un délai de trois mois après la date de la signature du présent arrêté.

Les maires des communes concernées par les périmètres de protection conservent un exemplaire du présent arrêté et délivre à toute personne qui le demande les informations sur les servitudes qui y sont rattachées. Ils dressent un procès-verbal constatant l'accomplissement des formalités d'affichage.

La CDA de La Rochelle transmet à l'Agence Régionale de Santé dans un délai de six mois après la date de la signature du présent arrêté, une note sur l'accomplissement des formalités concernant la notification aux propriétaires des parcelles concernées par les périmètres de protection, et l'insertion de l'arrêté dans les documents d'urbanisme.

ARTICLE 13 : Sanctions applicables en cas de non-respect de la protection des ouvrages - En application de l'article L.1324-3 du Code de la santé publique, le fait de ne pas se conformer aux dispositions des actes portant déclaration d'utilité publique est puni d'un an d'emprisonnement et de 15 000 € d'amende.

En application de l'article L.1324-4 du Code de la santé publique le fait de dégrader des ouvrages publics destinés à recevoir ou à conduire des eaux d'alimentation, de laisser introduire des matières susceptibles de nuire à la salubrité dans l'eau de source, des fontaines, des puits, des citernes, des conduites, des aqueducs, des réservoirs d'eau servant à l'alimentation publique est puni de trois ans d'emprisonnement et de 45 000 € d'amende.

ARTICLE 14 : Droit de recours - Le présent arrêté préfectoral peut faire l'objet d'un recours administratif, soit gracieux auprès du préfet de la Charente-Maritime (8 Rue Réaumur, 17000 La Rochelle) ou du préfet de la Charente (7-9 Rue de la Préfecture, 16000 Angoulême), soit hiérarchique auprès du ministre des solidarités et de la santé (Direction générale de la santé – EA4- 14 avenue Duquesne 75350 SP) dans les deux mois suivant sa notification au recueil des actes administratifs de la préfecture de Charente-Maritime.

L'absence de réponse du préfet ou du ministre au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite du recours administratif.

Un recours contentieux peut être déposé auprès du tribunal administratif de Poitiers, territorialement compétent (5 Rue de Blossac, 86000 Poitiers) ou par le biais de l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet www.télérecours.fr, dans le délai de deux mois à compter de la notification, ou dans le délai de deux mois à partir de la réponse de l'administration si un recours administratif a été déposé.

ARTICLE 15 : L'arrêté conjoint des Préfets de la Charente et de la Charente-Maritime n° GAC/O2 7716 du 31 décembre 1976- complétant la déclaration d'utilité publique des travaux de dérivation à Coulonge S/Charente et d'adduction à La Rochelle des eaux de la Charente - et portant extension 1°) des périmètres de protection de la prise d'eau 2°) des servitudes à imposer dans ces périmètres est abrogé.

ARTICLE 16 :

La Secrétaire Générale de la Préfecture de la Charente,

Le Secrétaire Général de la Préfecture de la Charente-Maritime,

Le Président de La Communauté d'Agglomération de La Rochelle,

Les Maires de Saint-Savinien, Saintes, Port d'Envaux, Crazannes, Le Mung, Fontcouverte, Bussac sur Charente, Saint-Vaize, Taillebourg, Les Gonds, Chaniers, Courcoury, Berneuil, Dompierre-Sur-Charente, Saint-Sever-de-Saintonge, Rouffiac, Montils, Chérac, Brives-sur-Charente, Salignac-sur-Charente en Charente-Maritime et les Maires de Saint-Laurent-de-Cognac, Merpins, Javrezac et Cognac en Charente,

Le Directeur Départemental des Territoires de la Charente,

Le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer de la Charente-Maritime,

La Directrice Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de la Charente,

Le Directeur Régional de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de la Charente-Maritime,

Le Directeur Départemental des Services d'Incendie et de Secours de la Charente,

Le Directeur Départemental des Services d'Incendie et de Secours de la Charente-Maritime,

Le Directeur Général de l'Agence Régionale de Santé,

sont chargés, chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté dont un extrait sera publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la Charente et de la Préfecture de la Charente-Maritime et dont une copie sera tenue à la disposition du public dans chaque mairie concernée par les périmètres de protection.

Fait à La Rochelle, le - 5 AVR. 2024

Le Préfet de la Charente-Maritime

Pour le Préfet et par délégation
Le Secrétaire Général
Emmanuel CAYRON

La Préfète de la Charente

Martine CLAVEL

Liste des annexes :

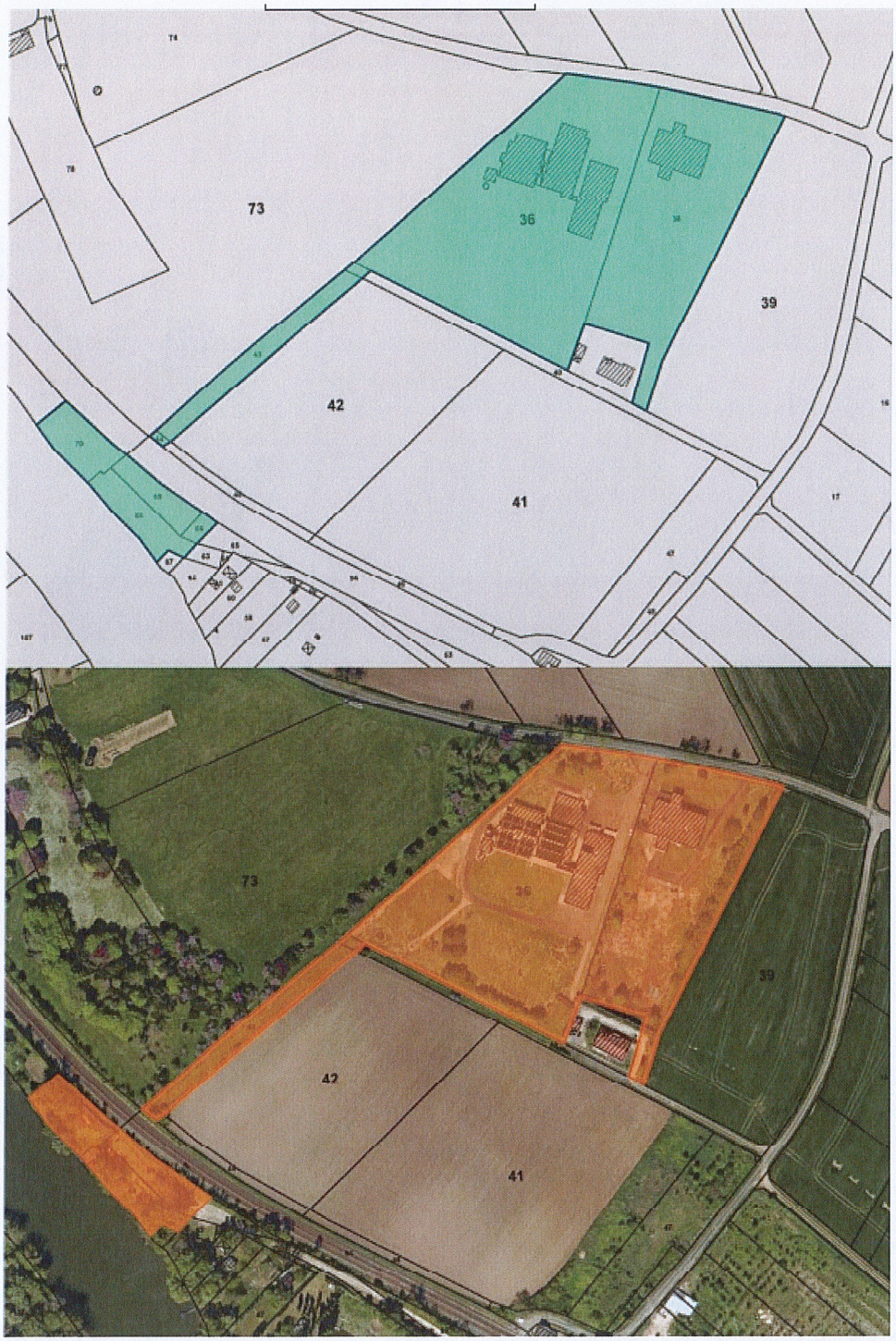
ANNEXE 1 : Plan du périmètre de protection immédiate de captage « La Prise d'Eau de Coulonge »
ANNEXE 2 : Plan du périmètre de protection rapprochée du captage « La Prise d'Eau de Coulonge »

ANNEXE 3 : Liste des parcelles composant le périmètre de protection rapprochée du captage « La Prise d'Eau de Coulonge »

ANNEXE 4 : Plan du périmètre de protection éloignée du captage « La Prise d'Eau de Coulonge »

ANNEXE 1

Plan du périmètre de protection immédiate (PPI)



Arrêté préfectoral n° 2024-03-EDCH-03
Du – 5 AVR. 2024
Captage Prise d'eau de Coulonge
Commune de SAINT-SAVINIEN

Pour le Préfet
et par délégation
Le secrétaire Général

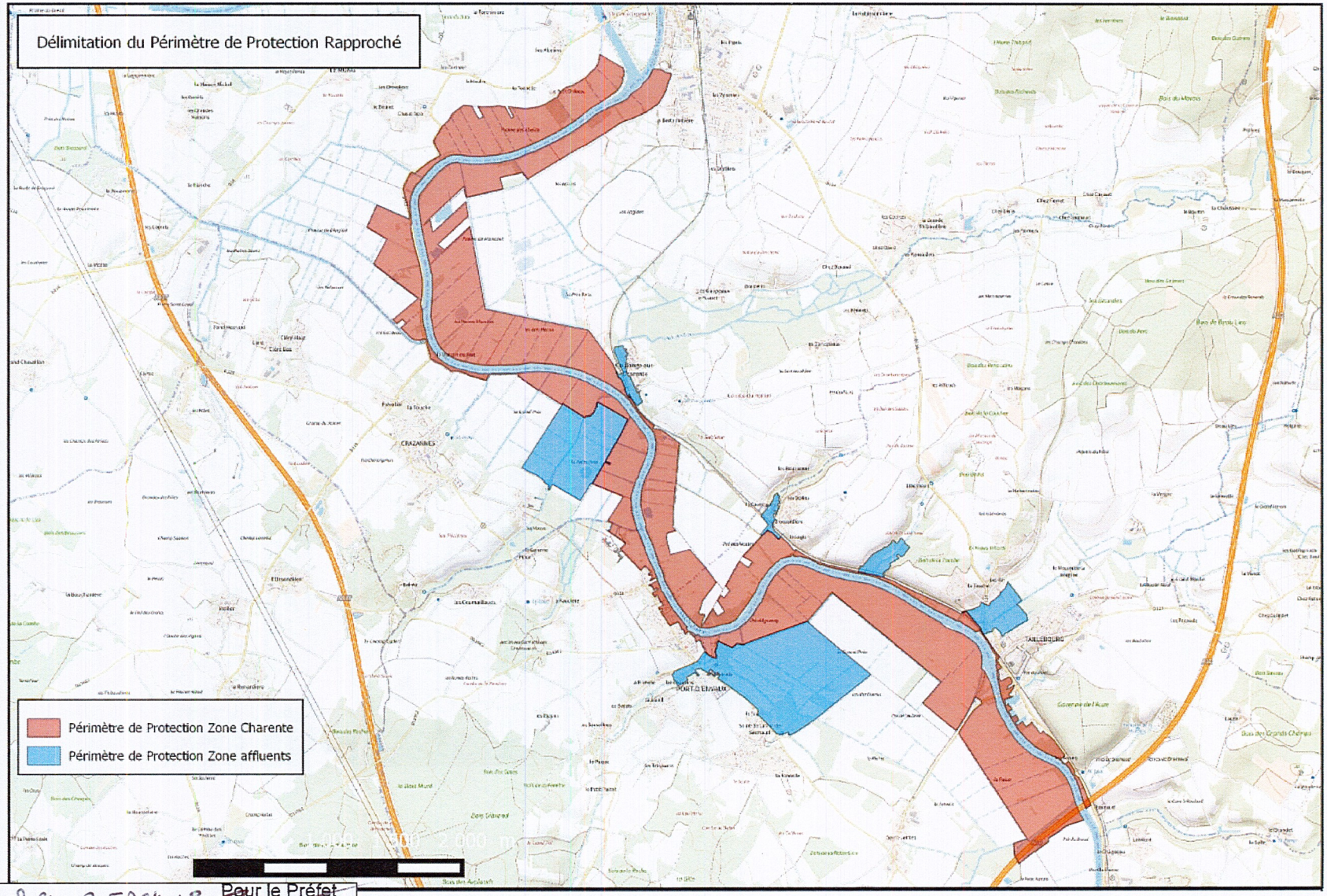
Emmanuel CAYRON

La préfète

Martine CLAVEL

ANNEXE 2

Plan du périmètre de protection rapprochée (PPR)



Arrêté préfectoral n° 24-03 EDCH-03
Du 5 AVR. 2024
Captage Prise d'eau de Coulonge
Commune de SAINT-SAVINIEN

Pour le Préfet
et par délégation
Le Secrétaire Général

Emmanuel CAYRON

La préfète

Martine CLAVEL

ANNEXE 3

Liste des parcelles composant le périmètre de protection rapprochée (PPR) du captage La Prise d'Eau de Coulonge

Arrêté préfectoral n° 2024-03-EDCH-08
Du - 5 AVR 2024
Captage Prise d'eau de Coulonge
Commune de SAINT-SAVINIEN

Pour le Préfet
et par délégation
Le secrétaire Général

Emmanuel CAYRON

La préfète

Martine CLAVEL

ANNEXE 4

Plan du périmètre de protection éloignée du captage La Prise d'Eau de Coulonge



Arrêté préfectoral n° 2024-03-EDCH-03
Du – 5 AVR. 2024
Captage Prise d'eau de Coulonge
Commune de SAINT-SAVINIEN

Pour le Préfet
et par délégation
Le secrétaire Général

Emmanuel CAYRON

La préfète

Martine CLAVEL