

DESCRIPTION DE LA DEMANDE		Référence dossier
Demande déposée le 13 novembre 2020 Affichée le 16 novembre 2020 Complétée les 9 juin, 22 juillet, 15 et 24 septembre 2021		PA 17 407 20 0004
Par :	BOUYGUES IMMOBILIER (Mme BESNARD Soizic)	LOTISSEMENT « "LES BARBIONNES" »
Demeurant à :	23 rue Du Docteur Schweitzer 17000 LA ROCHELLE	
et	Groupe Martel Immobilier (M. Stéphane MARTEL) 32 avenue des Fourneaux 17690 ANGOULINS SUR MER	
Pour :	Lotissement de 83 lots	
Terrain sis à :	chemin des Barbionnes, à Sainte-Soulle	

Le Maire,

Vu la demande de Permis d'Aménager, présentée par la SAS BOUYGUES IMMOBILIER, représentée par Madame Soizic BERNARD, et dont le siège social est situé 23 rue Du Docteur Schweitzer, à la Rochelle

Et présentée par la SAS GROUPE MARTEL IMMOBILIER, représentée par Monsieur Stéphane MARTEL, et dont le siège social est situé 32 avenue des Fourneaux, à Angoulins sur Mer

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment son livre IV,

Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé le 19/12/2019, modification simplifiée approuvée le 04/03/2021,

Vu le dossier joint à la demande, et notamment la convention de transfert des équipements et ouvrages communs du lotissement dans le domaine public en date du 7 septembre 2021 (conformément à l'article R.442-8 du Code de l'Urbanisme), et la Délibération du Conseil Municipal, en date du 7 septembre 2021, validant ce transfert

Vu l'avis de la DRAC Nouvelle Aquitaine en date du 17/08/2021

Vu l'avis du Service Départemental d'Incendie et de Secours en date du 12/07/2021

Vu l'avis de la SAUR Centre Atlantique en date du 09/04/2021

Vu l'avis d'ENEDIS l'électricité en réseau en date du 21/01/2021

ARRETE

ARTICLE 1 : Le demandeur est autorisé à diviser une unité foncière d'une superficie de 33.747 m², cadastrée AI0071-ZK0114-ZK0133(p), située chemin des Barbionnes, à Sainte-Soulle.

ARTICLE 2 : La division en 83 lots et l'édification des constructions devront se conformer au plan de composition et aux pièces écrites jointes en annexe au présent arrêté, non contrares aux prescriptions suivantes :

- Le nombre maximum de lots destinés à la construction est de 83, répartis en 3 tranches de travaux

Tranche 1 : Lots 1 à 10, 24 à 29, 34 à 37 ainsi que les Ilots A, B et C

Tranche 2 : Lots 11 à 15 , 38 à 45 ainsi que les Ilots C, D, E et F

Tranche 3 : Lots 16 à 20, 30 à 33, 46 à 50 et l'ilot H

- La Surface de Plancher maximum constructible sur l'ensemble du lotissement n'est pas limitée.

Les règles régissant l'édification des constructions seront celles contenues dans le règlement du lotissement pendant son délai de validité, conformément à la réglementation applicable en matière de lotissement. Ainsi que les prescriptions et règles du PLUI et notamment de la zone 1AUV,

ARTICLE 3 : Les travaux dont le programme est défini dans les pièces jointes au présent arrêté, devront être commencés dans un délai de 3 ans à compter de la notification de la présente décision. A défaut, le présent arrêté sera caduc (article R.424-17 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 4 : Le lotissement est autorisé conformément aux plans et au programme des travaux joints à la demande. Tous les travaux, définis tant au programme des travaux, qu'aux plans techniques ci-annexés, seront à la charge du lotisseur.

Ils devront tenir compte des prescriptions annexées au présent arrêté et des prescriptions suivantes :

Assainissement : Eaux Usées

-Avant le démarrage des travaux, le service assainissement devra valider le plan d'exécution des ouvrages d'eaux usées internes à cette opération.

-Les dossiers de récolement devront être fournis au service assainissement par tranches de travaux.

-L'ensemble des eaux usées (vannes et ménagères), séparé des eaux pluviales, sera obligatoirement raccordé au réseau public d'assainissement à la charge du demandeur. A ce titre, le formulaire de demande de branchement sera renvoyé au service assainissement de la CDA de La Rochelle.

-Le réseau d'eaux usées sera exécuté conformément au Cahier des Prescriptions Techniques pour la réalisation des réseaux applicable sur le territoire de la CDA. Une convention devra être signée avec la CDA pour l'exploitation provisoire et la rétrocession ultérieure des ouvrages d'eaux usées de cette opération.

-La rétrocession des ouvrages d'eaux usées se fera dans sa globalité (et non par tranches de travaux réalisées) et sera subordonnée au respect total du CPT, notamment pour ce qui concerne la giration des véhicules dans l'emprise de ces voiries

-Des potelets amovibles devront être installés à chaque extrémité du cheminement à aménager le long de "la Courante" (équipement pouvant supporter la circulation des poids lourds)

Assainissement : Eaux pluviales

Pour les lots :

-Les eaux pluviales seront infiltrées sur la parcelle. Les dispositifs d'infiltration des eaux pluviales seront conçus, dimensionnés et implantés de manière à éviter toute résurgence sur les fonds voisins. Le volume utile et le type des dispositifs seront adaptés à la perméabilité du sous-sol.

Pour les voiries et espaces communs :

-Les eaux pluviales seront conservées sur la parcelle, sans résurgence sur les fonds voisins, par un dispositif approprié au contexte, à savoir :

- soit les eaux pluviales seront infiltrées. Le volume utile et le type des dispositifs seront adaptés à la perméabilité du sous-sol.
- soit, en cas de difficultés liées aux contraintes locales justifiées (mauvaise perméabilité du terrain, nappe trop haute, mauvaise configuration de la parcelle...), les eaux pluviales seront stockées sur la parcelle puis rejetées au réseau public avec un débit limité à 3 litres/seconde/hectare. La demande de branchement jointe devra être transmise au service gestionnaire du réseau. Un seul raccordement par opération sera autorisé.

-Les dispositifs pluviaux situés sous voiries seront exécutés conformément au Cahier des Prescriptions Techniques pour la réalisation des ouvrages pluviaux sur le territoire de la Cda de La Rochelle.

Gestions des déchets

-La collecte va s'effectuer en bordure de voirie publique, en porte à porte et en bacs roulants.

-Compte tenu des accès très justes des aires de retournement prévues, des épures de giration sont demandées, pour tous les accès devant les lots 45,48; 23,24; 25,26,27, les lot3,lot 7, et pour l'Ilot A. (*contact sera pris avec le service gestion des déchets de la CDA avant démarrage des travaux*)

-Il est noté que des aires de présentation sont prévues pour les lots enclavés et inaccessibles en porte à porte (*conformément au document du 24/09/2021, joint au dossier de PA*).

ARTICLE 5 : La Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux prévue par l'article R.462-1 et R.462-2 du Code de l'Urbanisme ne pourra être envoyée pour l'ensemble du lotissement qu'après réalisation des travaux prévus au programme d'aménagement.

ARTICLE 6 : Les règles d'urbanisme, contenues dans les documents annexés au présent arrêté, deviendront caduques au terme de dix années conformément aux dispositions de l'article L.442-9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 7 : Les constructions qui seront édifiées dans le lotissement seront assujetties aux différentes taxes en vigueur :

- Taxe d'Aménagement (TA) ;
- Redevance d'Archéologie Préventive (RAP) ;
- Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC) ;

ARTICLE 8 : Le présent arrêté devra, à la diligence du Notaire chargé de la rédaction de l'acte de vente de chacune des parcelles, être publié au Fichier Immobilier dans les conditions fixées à l'article 73 du décret n° 55-1350 du 14 Octobre 1955 pris pour l'application de la loi n° 55-22 du 4 Janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière.

ARTICLE 9 : La présente décision est transmise au Représentant de l'État dans les conditions prévues aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du code général des collectivités territoriales, conformément à l'article L.424-7 du code de l'urbanisme.



* 8 . 9 T 8 0 . 5 5 6 0 *

Sainte-Soulle, le
Le Maire,

26 OCT. 2021



Le Maire
Bertrand AYRAL

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

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

Obligation d'affichage de la décision :

En application de l'article R.424-15 du Code de l'Urbanisme, Mention du permis explicite doit être affichée sur le terrain, de manière visible de l'extérieur, par les soins de son bénéficiaire, dès la notification de l'arrêté et pendant toute la durée du chantier. Cet affichage mentionne également l'obligation, prévue à peine d'irrecevabilité par l'article R.600-1, de notifier tout recours administratif ou tout recours contentieux à l'auteur de la décision et au bénéficiaire du permis. Ce panneau doit être conforme aux prescriptions des articles A.424-15 à A.424-19 du même Code, le modèle est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du Gouvernement.

Durée de validité du permis : conformément à l'article R. 424-17 du code de l'urbanisme, le permis est périmé si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au bénéficiaire. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours contre le permis le délai de validité est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable. Il en va de même, en cas de recours contre une décision prévue par une législation connexe donnant lieu à une réalisation différée des travaux dans l'attente de son obtention.

Le bénéficiaire du permis peut commencer les travaux après avoir : adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA no 13407*02 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du Gouvernement).

Attention : le permis n'est définitif qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le bénéficiaire du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours ;
- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

Le permis est délivré sous réserve du droit des tiers : il vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Il ne vérifie pas si le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si le permis respecte les règles d'urbanisme.

Obligation de souscrire une assurance dommages-ouvrages : cette assurance doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, dans les conditions prévues par les articles L.241-1 et suivants du code des assurances.

Délais et voies de recours : Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet, il peut adresser un recours contentieux au tribunal administratif de Poitiers (15 rue de Blossac - CS 80541 - 86 020 POITIERS CEDEX) ou en le déposant en ligne sur l'application Télérecours (<https://www.telerecours.fr/>). Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'État. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

Il peut également saisir le Maire d'un recours administratif (recours gracieux) dans le délai de deux mois à compter de la notification de la décision. En cas de réponse négative de l'administration ou au terme d'un délai de deux mois en cas de silence (la non réponse valant rejet implicite), le pétitionnaire dispose d'un délai de deux mois pour introduire le recours contentieux susvisé auprès du Tribunal Administratif.

MAIRIE
DE POITIERS



R2C



**PRÉFÈTE
DE LA RÉGION
NOUVELLE-AQUITAINE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

C.D.A. LA ROCHELLE
20 AOÛT 2021 *Y*
URBANISME

La Préfète de région

**Direction régionale
des affaires culturelles**

Service régional de l'archéologie

à

Affaire suivie par :
Eric NORMAND
05 49 36 30 44

eric.normand@culture.gouv.fr

Références : PA0174072000004-1

Communauté d'agglomération de La Rochelle
Service urbanisme

6 Rue Saint-Michel
CS 21095
17087 LA ROCHELLE CEDEX 02
À l'attention de Rozenn Cuzin,

Poitiers, le 17 août 2021

Pièce Annexée à l'Arrêté du

Objet : Archéologie préventive – Réception d'un dossier d'aménagement
Références : **SAINTE-SOULLE (CHARENTE-MARITIME),** Chemin des Barbionnes
PA0174072000004
Votre courrier du 13 novembre 2020
Livre V du Code du patrimoine



28 OCT. 2021

**Le Maire
Bertrand AYRAL**

Vous m'avez transmis le dossier d'aménagement visé en référence afin que j'évalue son impact sur d'éventuels vestiges archéologiques et que je détermine, le cas échéant, les mesures d'archéologie préventive nécessaires à mettre en œuvre.

J'ai l'honneur d'en accuser réception à la date du 12 juillet 2021.

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 ne semblent pas susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique. Ce projet ne donnera pas lieu à une prescription d'archéologie préventive.

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

Pour la Préfète de région
et par délégation
Pour la Directrice régionale des affaires culturelles
et par subdélégation,
La Conservatrice régionale de l'archéologie adjointe

Gwénaëlle MARCHET-LEGENDRE



Périgny, le 12 juillet 2021

Pôle Opérationnel
Service Prévention

Tél : 05 46 00 59 12

Affaire suivie par : Ltn Anthony HERMAN
N/Réf. : SDIS/PREV n° 5837 chrono 778

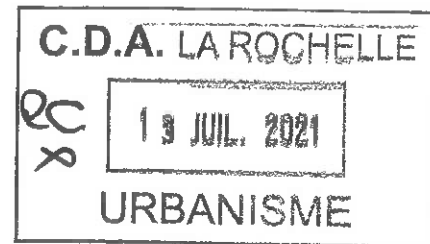
Le Directeur départemental
des services d'incendie et de secours

à

Communauté d'Agglomération de La Rochelle
Service urbanisme règlementaire
CS 21095
17087 La Rochelle Cedex 2

Référence dossier : PA 17 407 20 0004

Classement : **Habitation**



Comme suite à votre demande relative au dossier ci-dessus référencé, le Service départemental d'incendie et de secours de la Charente-Maritime demande que les mesures de sécurité définies dans l'arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation soient respectées. Une voie d'accès doit être réalisée pour les engins de secours conformément à l'article 4 du même arrêté.

La défense extérieure contre l'incendie doit être assurée conformément à l'arrêté préfectoral N°17-082 du 17 mars 2017 relatif à la défense extérieure contre l'incendie, disposer d'un poteau incendie de 30m³ pendant 1 heure situé à moins de 400 m du lotissement. <https://deci.geoplateforme17.fr/>



Le Maire
Bertrand AYRAL

Le chef du pôle opérationnel

Lieutenant – colonel François THEVES

UNION
FRANCAISE
INDO-CHINE

Pièce Annexe à l'Arrêté du

26 OCT 1901

Le Maire
HENRI VYRAI



SAINTE-SOULLE α

Avis sollicité sur une demande de Permis d'Aménager

P.J. en communication : Un exemplaire du dossier de demande

Référence du dossier :

Réf.: CUZIN Rozenn 05 46 30 36 36
Dossier n° PA 17407 20 0004
Déposé le 13/11/2020
Objet : Lotissement
Terrain sis à **SAINTE-SOULLE**
chemin des Barbionnes

Adresse du demandeur :

BOUYGUES IMMOBILIER
23 rue Du Docteur Schweitzer
17000 LA ROCHELLE

En application des articles R.423-59 et suivants du code de l'urbanisme, vous disposez d'un délai d'un mois à compter de la réception du dossier dans votre service pour me faire parvenir votre avis sur le dossier. Passé ce délai, vous serez réputé avoir émis un avis favorable.

Il conviendra cependant, même dans cette éventualité, de me faire retour de l'exemplaire du dossier communiqué, dans les meilleurs délais.

Votre avis, notamment s'il est défavorable ou s'il contient des prescriptions, doit être motivé pour pouvoir être légalement repris dans l'arrêté.

La Rochelle, le 16 mars 2021
P. le Président de la Communauté d'Agglomération,
Le Directeur du Service Urbanisme,

P/O

LT

DESTINATAIRE :

SAUR Centre Atlantique
2 rue Alain Gerbault
ZAC des 4 chevaliers
17180 PERIGNY



PARTIE DESTINÉE A VOTRE REPONSE
A ADRESSER A :



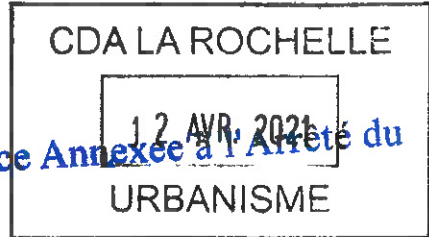
**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
DE LA ROCHELLE
SERVICE URBANISME REGLEMENTAIRE**

CS 21095
17087 LA ROCHELLE CEDEX 2
Mél : urbanisme-reglementaire@agglo-larochelle.fr
Fax : 05.46.30.36.09

v/réf. :

date : 9/04/21

Avis Favorable
CENTRE ATLANTIQUE
Zone 4240
2, rue Alain Gerbault
N° Service Client - Tel 05 81 31 85 02

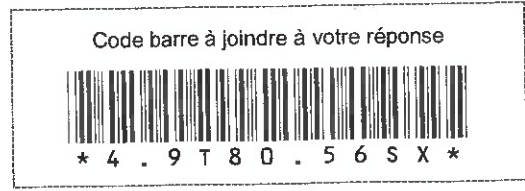


26 OCT. 2021



Le Maire
Bertrand AYRAL

- P.J. EN RETOUR
- L'exemplaire du dossier communiqué
- Ce bordereau pour code barre



Accueil Raccordement Electricité

COMMUNAUTE D AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE
SERVICE URBANISME REGLEMENTAIRE
CS 21095
17087 LA ROCHELLE CEDEX 2

Téléphone : 05 46 83 65 56
Télécopie : /
Courriel : pch-cuau@enedis.fr
Interlocuteur : Sylvain UBEDA

Objet : Réponse concernant l'instruction d'une autorisation d'urbanisme
ROCHEFORT Cedex, le 21/01/2021

Madame, Monsieur,

Vous nous avez transmis la demande d'instruction de l'autorisation d'urbanisme PA0174072000004 concernant la parcelle référencée ci-dessous :

Adresse : CHEMIN DES BARBIONNES
17220 SAINTE-SOULLE
Référence cadastrale : Section AI , Parcelle n° 71
Section ZK , Parcelle n° 114-133
Nom du demandeur : BESNARD SOIZIC
MARTEL STEPHANE

Pièce Annexée à l'Arrêté du

26 OCT. 2021



Le Maire
Bertrand AYRAL

Nous avons instruit cette demande sans disposer de la puissance de raccordement nécessitée par le projet. L'autorisation d'urbanisme concernant un lotissement, nous avons basé notre réponse sur l'hypothèse d'une puissance de raccordement globale du projet de 352 kVA triphasé.

Nous vous informons que, sur la base des hypothèses retenues pour notre analyse, aucune contribution financière¹ n'est due par la CCU à Enedis.

Cette réponse reste valable pendant la durée de validité de l'autorisation d'urbanisme.

Nous vous demandons d'indiquer explicitement sur l'autorisation d'urbanisme :

- La puissance de raccordement pour laquelle ce dossier a été instruit, à savoir 352 kVA triphasé.
- Que le projet nécessite la création d'un poste de distribution publique sur le terrain d'assiette de l'opération. Le maître d'ouvrage de l'opération devra se rapprocher d'Enedis afin de définir l'emplacement du poste de transformation et les modalités de financement et de réalisation.
- Que cette parcelle est surplombée par une ligne électrique aérienne ou traversée par un câble électrique souterrain, les constructions érigées sur ce terrain devront donc respecter les distances réglementaires de sécurité décrites dans l'arrêté technique du 17 mai 2001. Si ces constructions ne pouvaient se trouver à distance réglementaire des ouvrages, alors ceux-ci devront être mis en conformité. Dès l'acceptation de l'autorisation d'urbanisme, le pétitionnaire devra demander une étude à Enedis pour déterminer les solutions techniques et financières à mettre en œuvre.

is
21-
2

¹ Cette contribution financière est définie à l'article L342-11 du code de l'énergie





Si cette puissance de raccordement retenue n'est pas inscrite dans l'autorisation d'urbanisme, et que le bénéficiaire demande une puissance de raccordement différente de celle retenue par Enedis, une contribution financière pour des travaux correspondant à une autre solution technique pourrait être à la charge de la CCU (ou de l'EPCI).

Cette réponse ne précise pas la contribution due par le client à Enedis

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sincères salutations.

Sylvain UBEDA
Votre conseiller

Pièce Annexée à l'Arrêté du

26 OCT. 2021
Le Maire
Bertrand AYRAL



Handwritten marks and scribbles in the top right corner.

Handwritten mark resembling a checkmark or the number '7'.

Handwritten curved line or signature stroke.

pièce Annexe à l'Arrêté du

Le Maire
Grand AYRAL

