Agence Saintonge:
30 Cours Paul Doumer - 17100 SAINTES
Tél: 05 46 98 00 88 - Mail: impactee17@gmail.com
Agence Aunis:
Rue Bernadette Gorioux - ZI Ouest - 17700 SURGERES
Tél: 06 86 54 33 69 - Mail: impactee17@gmail.com

Aménagement d'un lotissement

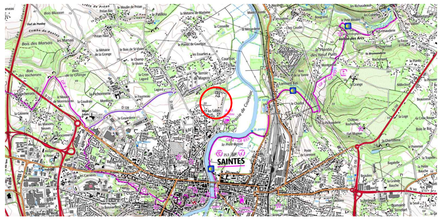
Lieu-dit "Les Sables"
Commune de Saintes

DOSSIER DE DECLARATION LOI SUR L'EAU

ETABLISSEMENT DU DOSSIER LOI SUR L'EAU AU TITRE DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT

Pièce n°3: ELEMENTS GRAPHIQUES & ANNEXES

MANDANT	Société IMMO D		
	40Bis Chemin des Essarties		
	17100	SAINTES	
DATE:	09/06/2026	VERSION:	Version n°2



PA4 - PLAN DE COMPOSITION

DÉPARTEMENT DE LA CHARENTE-MARITIME

COMMUNE DE SAINTES

Lieu-dit: "Les Sables"

Date	Indice	Modification	Date	Indice	Modification
14/10/25	A	Création			

Planimétrie rattachée au Lambert 93 CC46 — Altimétrie rattachée au NGF

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

Certifié ISO 9001 par AES Certification

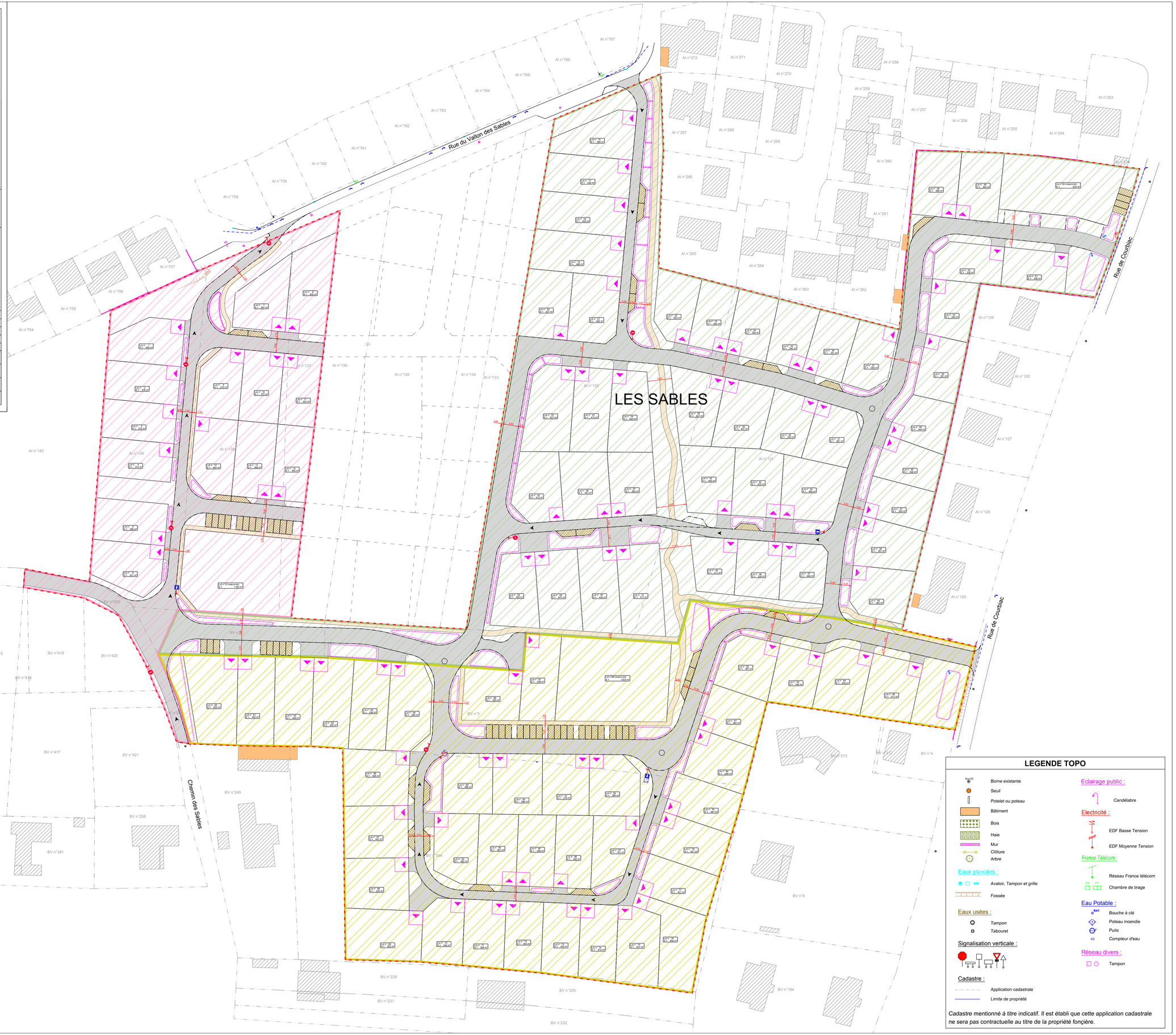
Bureau de SAINTES
5, rue des Cordeliers 17200 SAINTES
Téléphone: 05.46.93.01.84
Télécopie: 05.46.93.83.89
Email : saintes@agt-geomatis.com

Bureau de ROYAN
5, rue des Cordeliers 17200 ROYAN
Téléphone: 05.46.38.46.08
Email : royan@agt-geomatis.com

Bureau de JONZAC
33 place du Général de Gaulle
Téléphone: 05.46.48.06.43
Email : jonzac@agt-geomatis.com

Bornage - Lotissement - Opération Foncière Division - Document Modificatif du Parcellaire Cadastral - Mise en Copropriété - Implantation - D.A.O. - Expertise -Topographie - 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

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.

PLAN PROJET PLUVIAL - TC1-TC2-TC3

DÉPARTEMENT DE LA CHARENTE-MARITIME

COMMUNE DE SAINTES

Lieu-dit: "Les Sables"

Date	Indice	Modification	Date	Indice	Modification
05/06/26	A	Création			

Planimétrie rattachée au Lambert 93 CC46 — Altimétrie rattachée au NGF

IMPACT eau - environnement
BE ENVIRONNEMENT
Zi/bis Avenue du Prudeau – 17800 ROUFFIAC

Echelle : 1/250	Dossier n° 12407107
Plan : 1/1	Format : 1670x1370

LEGENDE

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

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

Eaux pluviales :
- Avaloir, Tampon et grille
- Fossée

Eaux usées :
- Tampon
- Tabouret

Signalisation verticale :

Cadastre :
- Application cadastrale
- Limite de propriété

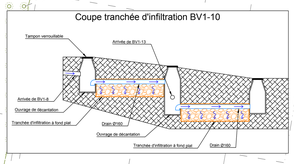
Cadastre mentionné à titre indicatif. Il est établi que cette application cadastrale ne sera pas contractuelle au titre de la propriété foncière.

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 dégaulot EP
- Sens d'écoulement EP
- Place de parking perméable avec massif d'infiltration
- Noue

INFORMATIONS
LES SUPERFICIES NE SERONT DEFINITIVES QU'APRES BORNAGE

Coupe tranchée d'infiltration BV1-10



Coupe noue de collecte

Objet : Engagement relatif au balisage des secteurs sensibles

Dans le cadre des travaux d'aménagement du lotissement situé Rue de Courbiac à Saintes,
Je soussigné...Cyril Debeaulieu...Gérant...de la SARL...IMMO.D.....
m'engage à mettre en œuvre toutes les mesures nécessaires afin de préserver les milieux naturels sensibles présents sur le site, notamment les haies, fourrés et autres éléments végétalisés à enjeu écologique.

A ce titre, il sera réalisé :

- Un repérage préalable des secteurs sensibles avant le démarrage des travaux en lien avec les intervenants compétents (maîtrise d'œuvre, écologue le cas échéant)
- Ces zones seront matérialisées de manière visible et continue par un balisage adapté (piquets, rubalise, clôture temporaire ou tout autre dispositif équivalent) afin d'en interdire l'accès aux engins et au personne de chantier
- Le balisage sera mis en place avant toute intervention sur site et maintenu en bon état pendant toute la durée des travaux
- Aucune circulation, stockage de matériaux, dépôt ou intervention ne sera autorisé à l'intérieur de ces périmètres
- Une sensibilisation des entreprises intervenantes sera assurée afin de garantir le respect strict de ces mesures de protection

Le présent engagement vise à limiter les impacts des travaux sur les habitats naturels et à assurer la conservation des éléments paysagers et écologiques du site.

Faire pour servir et valoir ce que de droit

Date et signature :

9/04/2026
M. Debeaulieu

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

PRÉFET
DE LA RÉGION
NOUVELLE-AQUITAINE

Liberté
Égalité
Fraternité

Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement

Arrêté préfectoral du 23 janvier 2026
portant décision d'examen au cas par cas n° 2025-007456 en application
de l'article R. 122-3-1 du Code de l'environnement

Le préfet de la région Nouvelle-Aquitaine

Vu le Code de l'environnement, notamment la section première du chapitre II du titre II du livre premier, et plus particulièrement ses articles L. 122-1, R. 122-2 et R. 122-3-1 ;

Vu l'arrêté de la ministre de l'environnement, de l'énergie et de la mer du 12 janvier 2017, fixant le modèle du formulaire de la demande d'examen au cas par cas en application de l'article R. 122-3-1 du Code de l'environnement modifié par l'arrêté du 16 janvier 2023 du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires ;

Vu l'arrêté du préfet de la région Nouvelle-Aquitaine, préfet de la zone de défense et de sécurité Sud-Ouest, préfet de la Gironde, du 3 janvier 2024 portant délégation de signature en matière d'administration générale à Monsieur Vincent JECHOUX, directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement de Nouvelle-Aquitaine ;

Vu la demande d'examen au cas par cas n° 2025-007456 relative à un projet de lotissement d'habitation de 97 lots sur un terrain d'assiette de 5,94 ha dans la commune de Saintes (17) ;

Considérant la nature du projet qui consiste à créer un lotissement d'habitation « Les sables » composé de 94 lots de maisons individuelles, de 3 macro-lots de logements collectifs comprenant chacun 10 logements, le projet comprenant par ailleurs la réalisation d'environ 8 506 m² d'espaces verts comprenant les ouvrages de gestion des eaux pluviales, une voirie interne desservant les différents lots et des cheminements piétons sur environ 9 538 m², des espaces de stationnements collectifs perméable sur environ 1 032 m², dans un terrain d'assiette de 5,94 ha ;

Considérant que le projet prévoit en l'état une superficie moyenne des lots de maisons individuelles d'environ 400 m² pour une densité moyenne (hors espaces communs) d'environ 30 logements à l'hectare ;

Considérant que ce projet relève du tableau annexé à l'article R.122-2 du Code de l'environnement ; Étant précisé que toute modification substantielle du projet, tel que présenté dans la demande, nécessiterait un nouvel examen ;

Considérant la localisation du projet :

- au nord-est du territoire communal, au sein d'une zone de prairies agricoles comprenant des haies bocagères, dans une zone pavillonnaire et à proximité de la moyenne vallée de la Charente à l'est,

2, esplanade Charles-de-Gaulle
CS 41397 – 33077 Bordeaux Cedex
Tél : 05 56 90 60 60
www.gironde.gouv.fr

- au sein d'une zone classée « AU » du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) porté par la communauté d'agglomération de Saintes, approuvé le 20 décembre 2013, correspondant à un secteur à caractère agricole ou naturel destiné à être ouvert à l'urbanisation de type résidentielle,
- dans un secteur faisant l'objet de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « La Guyanderie – Les Sables – Centre commercial » du PLUi précité,
- au sein de la zone de présomption de prescription archéologique de l'agglomération de Saintes,
- en limite (extrémités est) de la zone rouge inondable du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) de Saintes, approuvé le 21 décembre 2011,
- au sein d'une zone présentant des potentialités de présence de zones humides d'après les données d'information géographiques disponibles,
- en zone d'exposition moyenne aux phénomènes de retrait et gonflement des argiles et en zone potentiellement sujette aux inondations de caves,
- à l'extrémité Est de la Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) *Vallée de la Charente et de la Seugne (Cabariot/Pons/Saint-Server-de-Saintonge)*,
- à proximité des Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type I et II *La Prée prairie de Courbiac* et *Vallée de la Charente moyenne et Seudre*, de la zone spéciale de conservation (Directive habitat) et a zone de protection spéciale (Directive Oiseaux) Natura 2000 de la *Moyenne vallée de la Charente et Seugnes et Coran* et *de la Vallée moyenne de la Charente et Seugne,*
- au sein du périmètre de protection éloigné d'un point de captage d'alimentation en eau potable de la prise d'eau de Coulonge,
- en zone de répartition des eaux et dans une commune dont le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) « *Charente* » est mis en œuvre ;

Considérant la localisation du projet, au sein d'une zone de présomption de prescription archéologique ; que le projet doit prendre en compte les prescriptions issues de la concertation avec les services de l'État en charge de la conservation du patrimoine culturel et archéologique ;

Considérant qu'il a été procédé à un pré-diagnostic faune-flore au droit de l'enveloppe du projet et sur un périmètre élargi, ainsi que la réalisation de passages de terrain en juillet 2025, ayant permis de caractériser 5 habitats naturels majoritairement composés de prairies améliorées et de plantations de Luzerne, partiellement bordé d'un réseau de haies bocagères ;

Considérant qu'il a été inventorié 145 espèces végétales dont la Brunelle lacinée qui présente un enjeu patrimonial toutefois jugé faible, que par ailleurs, il a été relevé 10 espèces exotiques envahissantes, principalement localisées en bordure de projet, à proximité de routes et chemin ; le niveau d'enjeu global attribué n'est pas précisé ;

Considérant que les prospections de terrain ont débouchées sur la caractérisation des espèces faunistiques selon la répartition suivante :

- Oiseaux : 31 espèces observées, dont 23 sont protégées et 11 sont considérées nicheuses au droit de l'enveloppe du projet et parmi elles certaines ont un statut de conservation défavorable (Chardonneret élégant, Linotte mélodieuse), les haies arbustives et fourrés mais également les milieux ouverts constituant des habitats de reproduction/nidification et d'alimentation ;
- Chauves-souris : 6 espèces inventoriées, toutes protégées, dont la Noctule de Leisler ; les haies bocagères constituent des zones de chasse, le niveau d'enjeu attribué va de faible à fort (Barbastelle d'Europe),
- Insectes : 18 espèces inventoriées, dont 13 papillons de jour, 13 criquets/grillons/sauterelles, 2 coléoptères dont le Lucane cerf-volant, présentant un fort enjeu de conservation local, le niveau d'enjeu attribué est très faible ;

Considérant que la mise en œuvre du projet est de nature à générer des impacts sur certains habitats situés au droit de l'enveloppe d'implantation du projet, constituant des habitats de reproduction pour certaines espèces protégées tels que les milieux ouverts de type prairies et grandes cultures (notamment la Linotte mélodieuse, le Chardonneret élégant) et les haies bocagères (environ 35 m susceptibles d'être détruites de part la création des entrées et sorties du lotissement) ;

Considérant qu'il est fait part de la mise en œuvre de mesures d'évitement et de réduction des impacts du projet sur son environnement et notamment la préservation au maximum des haies bocagères présentes en limite et au centre du projet, d'en replanter afin d'assurer une continuité avec le linéaire existant (localisation, linéaire et type d'essences à préciser), d'éviter la réalisation des travaux les plus impactants lors de la période de nidification de l'avifaune (soit entre mars et juillet) ;

Considérant que la réalisation d'investigations de terrain sur une seule période ne permet pas de couvrir les cycles biologiques faunistiques et floristiques, et par conséquent de garantir l'exhaustivité des relevés concernant la présence d'espèces faunistiques et floristiques d'intérêt national et/ou communautaire et potentiellement protégées ;

Étant précisé qu'en cas de présence avérée d'espèces protégées et/ou de leurs habitats, il est de la responsabilité du porteur de projet de prendre connaissance et de respecter la réglementation relative aux espèces protégées (articles L. 411-1 et L. 411-2 du Code de l'environnement) ;

Considérant que dans le cadre de la détermination[1] d'éventuelles zones humides au droit de l'enveloppe du projet, il est fait part de la consultation de données bibliographiques et géographiques ainsi que de la réalisation de 12 sondages pédologiques en avril 2025, qu'il est précisé l'absence de végétation indicatrice et au final l'absence de toute zone humide ;

Considérant qu'il revient au pétitionnaire de prendre en considération des caractéristiques d'aménagement et de composition de l'OAP sectorielle incluant le projet et de démontrer la compatibilité des aménagements projetés avec ces dernières, étant précisé qu'il sera crée un maillage de liaisons douces s'insérant dans le réseau de mobilités partagée existant dans le secteur (arrêts de bus et pistes cyclables) ;

Considérant que les eaux pluviales issues des parties communes seront collectées et dirigées vers un système de noues, tranchées et massifs d'infiltration sous stationnement pour en temps de retour centennal, en lien avec les dispositions du schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales applicable ;

Étant précisé que les ouvrages seront implantés préférentiellement à faible profondeur (environ 30 cm à 1 m pour les tranchées) afin de prendre en compte les potentialités de remontée de la nappe dans le secteur ;

Considérant que les eaux usées seront collectées et évacuées par un réseau séparatif interne connecté au réseau public d'assainissement communal ;

Considérant que les modalités précises de choix de la filière de gestion des eaux pluviales ainsi que leurs caractéristiques techniques devront faire l'objet d'une étude d'incidence examinée dans le cadre de la procédure relative aux installations, ouvrages, travaux et activités soumis à déclaration ou à autorisation en application des articles L. 214-1 et suivants du Code de l'environnement ;

Considérant que le projet implique en phase de travaux le décapage de matériaux dont le volume n'est pas estimé à ce stade ; que ces derniers seront réutilisés sur site dans la mesure du possible et le restant sera évacué vers les filières de traitement spécifiques ;

considérant qu'il sera réalisé une étude géotechnique de type « G1 » qui devra caractériser les propriétés du sol et sous-sol (consistance, imperméabilité, niveau et variation de la nappe) et de proposer de solutions techniques intégrant les contraintes identifiées ;

1 Détermination des zones humides conformément aux dispositions introduites par la loi du 24 juillet 2019 selon les deux critères alternatifs floristiques et pédologiques.

Considérant qu'il est fait part d'un projet paysager (notice) permettant d'intégrer le projet à son environnement, prévoyant notamment la gestion des eaux pluviales par infiltration via des dispositifs végétalisés, la plantation d'arbres de hautes tiges et de haies d'essences locales et adaptées ;

Étant précisé qu'il convient de choisir des espèces non invasives et non allergènes pour la réalisation des plantations, que la conception de l'aménagement et les dispositions constructives devront tenir compte des effets sur le climat et de l'adaptation au changement climatique ;

Considérant d'une façon générale qu'il incombe au porteur de projet de prendre toutes les mesures et de mettre en place tout dispositif approprié permettant de prévenir les risques de pollution accidentelle et de rejets vers les milieux récepteurs, étant précisé qu'il en va de même en ce qui concerne la prévention des nuisances sonores et vibrations issues de la phase de chantier vis-à-vis des riverains ;

Considérant que la présente décision ne dispense pas le projet des obligations réglementaires, en particulier de celles relatives à l'évaluation des incidences au titre de Natura 2000 ;

Considérant que le projet est soumis à l'obtention d'autorisations d'urbanisme et au titre de la Loi sur l'eau ; que dans le cadre de ces procédures seront vérifiées en particulier la compatibilité du projet avec les principaux enjeux relevés (gestion des eaux pluviales et usées, intégration paysagère, respect des dispositions de l'OAP du PLUi) ;

Considérant qu'il ressort des éléments fournis par le pétitionnaire et des connaissances disponibles à ce stade, compte tenu des réglementations spécifiques encadrant son autorisation, que le projet ne relève pas de l'annexe III de la directive 2014/52/ UE du Parlement européen et du Conseil du 16 avril 2014 ;

Arrête :

Article 1er :

En application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du Code de l'environnement, le projet de lotissement d'habitation « Les Sables » dans la commune de Saintes (17) n'est pas soumis à la réalisation d'une étude d'impact.

Article 2 :

La présente décision, délivrée en application de l'article R. 122-3-1 du Code de l'environnement, ne dispense pas des autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis.

Article 3 :

Le présent arrêté sera publié sur le site Internet https://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/presentation-projets-examen-au-cas-par-cas-a14042.html.

À Bordeaux le 23 janvier 2026

Pour le Préfet et par délégation
Pour le directeur et par délégation
Le chef de la Mission évaluation environnementale

Pierre QUINET

Voies et délais de recours

La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur internet.

Lorsqu'elle soumet un projet à étude d'impact, la présente décision peut également faire l'objet d'un recours contentieux formé dans les mêmes conditions. Sous peine d'irrecevabilité de ce recours, un recours administratif préalable est obligatoire (RAPO) conformément aux dispositions du VII de l'article R.122-3-1 du Code de l'environnement. Ce recours suspend le délai du recours contentieux.

Le recours gracieux doit être formé dans un délai de deux mois (ce recours a pour effet de suspendre le délai du recours contentieux), il doit être adressé à :
Monsieur le préfet de la région Nouvelle-Aquitaine
Esplanade Charles-de-Gaulle
33077 Bordeaux-Cedex

Le recours hiérarchique doit être formé dans un délai de deux mois (ce recours a pour effet de suspendre le délai du recours contentieux), il doit être adressé à :
Ministre de la Transition écologique, de la Biodiversité, de la Forêt, de la Mer et de la Pêche
Hôtel de Roquelaure
246 boulevard Saint-Germain
75007 Paris

Le recours contentieux doit être formé dans un délai de deux mois à compter du rejet du RAPO[2]. Il doit être adressé à :
Monsieur le président du tribunal administratif de Bordeaux
9 rue Tastet
CS 21490
33063 Bordeaux-Cedex

2 Sauf conditions dérogatoires