Accusé de réception en préfecture
017-271700023-20221216-CA22121601_1-DE
Reçu le 21/12/2022

l'Office
Public de l'Habitat
de l'Agglomération
de La Rochelle
IMMOBILIÈRE TERRES OCÉAN

DEPARTEMENT DE LA CHARENTE-MARITIME

VILLE DE LA ROCHELLE

DELIBERATIONS DE L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE

Séance du Conseil d'Administration du 16 DECEMBRE 2022

Sous la présidence de Madame Marylise FLEURET-PAGNOUX Présidente

Autres membres présents en présentiel à l'Office :
Mesdames BENKADDAR, BOMBAIL, CHIPOFF, FERRAND, GILLE, GUYARD, MENES, VIAUD
Messieurs CANTIN, CURUTCHET, DESSED, FLORY, LEBEAU, PEREZ, PROUST, RAPHEL

Avaient donné pouvoir :
Monsieur RENGEARD à Mme FLEURET-PAGNOUX
Monsieur BLANCHARD à Mr PEREZ
Madame MENES à Mr CURUTCHET à partir de la délibération N°7
Madame CHIPOFF à Mr PROUST à partir de la délibération N°8

Absents et excusés :
Mr MYON
Mr DREANO
Mr CHAPTAL
Mme VILLENAVE
Mme ALLUAUME Florence Présidente de l'Office Public d'Habitat Rochefort Océan
Mr LALAURIE représentant le Préfet

N° 1 Approbation du compte-rendu analytique du Conseil d'Administration du 19 Octobre 2022

Date de convocation : 16 Novembre 2022		Nombre de votants : ……..……..	19
Nombre de membres en exercice ……	23	Suffrages exprimés : ……	19
Nombre de membres présents ou		Pour l'adoption :……..	19
ayant donné procuration :……	20	Contre l'adoption :……	0
Quorum :……...	16	Abstentions :…….……	0

Vu l'article L 421-1 du Code de la construction et de l'habitation fixant les compétences des organismes publics de l'habitat ;

Vu l'article R 421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation fixant les compétences du Conseil d'Administration ;

2 avenue de Varsovie • CS 10555 • 17023 La Rochelle Cedex 1 • Tél. 05 46 00 49 94 • Fax 05 46 00 49 95
www.office-agglo-larochelle.fr
Bureaux ouverts du lundi au vendredi de 8h45 à 12h30 et de 13h30 à 16h15
Établissement Public Industriel et Commercial - RCS La Rochelle 2008 B733 - SIRET 271 700 023 00010 - NAF 6820A

Madame La Présidente du Conseil d'Administration soumet aux Administrateurs pour approbation le compte rendu analytique du Conseil d'Administration du 19 Octobre 2022.

.

Le Conseil, après en avoir délibéré, approuve le compte-rendu analytique à l'unanimité.

POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME,
LA ROCHELLE, le 16 DECEMBRE 2022

LA PRESIDENTE

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT
Communauté d'Agglomération LA ROCHELLE

Marylise FLEURET-PAGNOUX

Accusé de réception en préfecture
017-271700023-20221216-CA22121602_2-DE
Reçu le 21/12/2022

l'Office
Public de l'Habitat
de l'Agglomération
de La Rochelle
IMMOBILIÈRE TERRES OCÉAN

DEPARTEMENT DE LA CHARENTE-MARITIME

VILLE DE LA ROCHELLE

DELIBERATIONS DE L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE

Séance du Conseil d'Administration du 16 DECEMBRE 2022

Sous la présidence de Madame Marylise FLEURET-PAGNOUX Présidente

Autres membres présents en présentiel à l'Office :
Mesdames BENKADDAR, BOMBAIL, CHIPOFF, FERRAND, GILLE, GUYARD, MENES, VIAUD
Messieurs CANTIN, CURUTCHET, DESSED, FLORY, LEBEAU, PEREZ, PROUST, RAPHEL

Avaient donné pouvoir :
Monsieur RENGEARD à Mme FLEURET-PAGNOUX
Monsieur BLANCHARD à Mr PEREZ
Madame MENES à Mr CURUTCHET à partir de la délibération N°7
Madame CHIPOFF à Mr PROUST à partir de la délibération N°8

Absents et excusés :
Mr DREANO
Mr CHAPTAL
Mme VILLENAVE
Mme ALLUAUME Florence Présidente de l'Office Public d'Habitat Rochefort Océan
Mr LALAURIE représentant le Préfet

N° 2 Résultat des élections des représentants des locataires, installation des nouveaux Administrateurs et élection des représentants dans les diverses instances du Conseil

Date de convocation : 16 Novembre 2022		Nombre de votants : ……..……..	20
Nombre de membres en exercice ……	23	Suffrages exprimés : ……	20
Nombre de membres présents ou		Pour l'adoption :……..	20
ayant donné procuration :…….	20	Contre l'adoption :…….	0
Quorum :……...	16	Abstentions :…….……	0

Vu l'article L 421-1 du Code de la construction et de l'habitation fixant les compétences des organismes publics de l'habitat ;

Vu l'article R 421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation fixant les compétences du Conseil d'Administration

Vu l'article R421-7 du Code de la Construction et de l'Habitation version en vigueur au 28 avril 2022 modifié par Décret n°2022-706 du 26 avril 2022 art. 3 portant modification des dispositions relatives aux élections des locataires dans le parc social ;

Conformément à la réglementation et au calendrier présenté lors des précédentes réunions, l'Office a procédé à l'élection des représentants de locataires au Conseil d'Administration.

Les élections ont eu lieu du 1er décembre au 12 décembre 2022 et le dépouillement a eu lieu le 13 décembre 2022.

Madame la Présidente informe les membres du Conseil d'Administration du résultat des élections lors de ce scrutin :

□Nombre d'électeurs : 6775
Nombre d'enveloppes reçues : 1094
Soit un taux de participation de 16,18 %
Nombre de bulletins blancs : 61
Nombre de bulletins nuls : 11

Le scrutin ayant lieu à la représentation proportionnelle au plus fort reste, il a été procédé tout d'abord au calcul du quotient électoral.

Ce quotient est le rapport du nombre de suffrages valablement exprimés à celui des sièges à pourvoir :

Quotient électoral : $\frac{1\,075}{4} = 268{,}75$

La répartition des sièges a ensuite été effectuée :

Liste CNL obtient : 334 voix : 268.75 = 1.24 soit 1 siège
Liste AFOC obtient : 344 voix : 268.75 = 1.28 soit 2 sièges
Liste IN.DE.CO.SA CGT obtient : 343 voix : 268.75 = 1.27 soit 1 siège

La répartition définitive des sièges est la suivante :

Pour la liste CNL : 1 siège
Pour la liste AFOC : 2 sièges
Pour la liste IN.DE.CO.SA CGT 17 : 1 siège

Ont été déclarés élus représentants des locataires au sein du Conseil d'Administration de l'Office :

Monsieur FLORY Jean-Luc (AFOC)
Madame GUYARD Muriel (AFOC)
Madame BENKADDAR Mokhatria (CNL 17)
Monsieur CANTIN Jean-Dominique (INDECOSA-CGT 17)

Madame la Présidente demande aux membres du Conseil d'Administration d'acter l'installation au sein du Conseil d'Administration pour une durée de 4 ans de :

- Monsieur FLORY Jean-Luc (AFOC)
- Madame GUYARD Muriel (AFOC)
- Madame BENKADDAR Mokhatria (CNL 17)
- Monsieur CANTIN Jean-Dominique (INDECOSA-CGT 17)

Madame la Présidente rappelle que lors du Conseil d'Administration du 16 Décembre 2022, il est procédé aux désignations des représentants des locataires au sein du Bureau et dans les différentes commissions.

Rappel des différentes représentations :

1 représentant des locataires siège au Bureau (jusqu'à ce jour Mr CANTIN)

2 représentants des locataires siègent à la Commission d'Attribution ((jusqu'à ce jour Mr CANTIN en tant qu'Administrateur et Mme LAMOTHE en tant que représentante des locataires).

2 représentants des locataires siègent à la Commission des Impayés (jusqu'à ce jour comme titulaire Mr HASMI et Mme LAMOTHE comme suppléante).

1 représentant des locataires siège à la commission Ventes (jusqu'à ce jour Mr HASMI et Mr CANTIN en tant que suppléants).

Il est procédé aux Votes :

BUREAU

Madame la Présidente demande aux Administrateurs représentant les locataires s'il y a des candidats à ce poste.

Monsieur CANTIN présente sa candidature. Le Conseil d'Administration vote à main levée à l'unanimité.
Monsieur CANTIN est élu représentant des locataires au BUREAU.

CALEOL

Madame la Présidente demande aux Administrateurs représentants des locataires s'il y a des candidats à ce poste.

Trois candidats se présentent : Mr CANTIN, Mme BENKADDAR et Mr FLORY
Le Conseil d'Administration procède au vote à bulletin secret, après le dépouillement du vote :

Mr CANTIN : 10 voix
Mme BENKADDAR : 6 voix
Mr FLORY : 4 voix

Mr CANTIN siègera à la Commission d'Attribution des logements comme titulaire au titre de représentant des locataires.

Madame la Présidente demande aux Administrateurs s'il y a un candidat à ce poste laissé vacant. Trois candidats se présentent comme candidats à la Commission d'Attribution des Logements

Mr LEBEAU : 2 voix
Mr FLORY : 10 voix

Mme BENKADDAR : 8 voix

Mr FLORY Jean-Luc siègera à la Commission d'Attribution des logements.

COMMISSION DES IMPAYES

Madame la Présidente demande aux Administrateurs représentant les locataires s'il y a des candidats à ce poste

Deux candidats se présentent comme candidates à la Commission des Impayés, Madame GUYARD et Madame BENKADDAR.

Le vote se fait par bulletin secret :

Mme GUYARD : 8 voix
Mme BENKADDAR : 10 voix
Bulletins Nuls : 2

Mme BENKADDAR Mokhtaria est élue comme titulaire à la Commission des Impayés et Mme GUYARD Muriel comme suppléante.

COMMISSION DES VENTES

Madame la Présidente demande aux Administrateurs représentant les locataires s'il y a des candidats à ce poste

Deux candidats se présentent comme candidates à la Commission des Ventes, Madame GUYARD et Madame BENKADDAR.

A l'unanimité des Administrateurs, il est élu :

Mme GUYARD comme titulaire
Mme BENKADDAR comme suppléante

Madame la Présidente félicite les Administrateurs désignés et souhaite la bienvenue aux nouveaux élus.

Le Conseil, après en avoir délibéré, approuve ces propositions à l'unanimité.

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT
Communauté d'Agglomération LA ROCHELLE

POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME,
LA ROCHELLE, le 16 DECEMBRE 2022

LA PRESIDENTE

Marylise FLEURET-PAGNOUX

Accusé de réception en préfecture
017-271700023-20221216-CA22121603_3-DE
Reçu le 21/12/2022

l'Office
Public de l'Habitat
de l'Agglomération
de La Rochelle
IMMOBILIÈRE TERRES OCÉAN

DEPARTEMENT DE LA CHARENTE-MARITIME

VILLE DE LA ROCHELLE

DELIBERATIONS DE L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE

Séance du Conseil d'Administration du 16 DECEMBRE 2022

Sous la présidence de Madame Marylise FLEURET-PAGNOUX Présidente

Autres membres présents en présentiel à l'Office :
Mesdames BENKADDAR, BOMBAIL, CHIPOFF, FERRAND, GILLE, GUYARD, MENES, VIAUD
Messieurs CANTIN, CURUTCHET, DESSED, FLORY, LEBEAU, MYON, PEREZ, PROUST, RAPHEL

Avaient donné pouvoir :
Monsieur RENGEARD à Mme FLEURET-PAGNOUX
Monsieur BLANCHARD à Mr PEREZ
Madame MENES à Mr CURUTCHET à partir de la délibération N°7
Madame CHIPOFF à Mr PROUST à partir de la délibération N°8

Absents et excusés :
Mr DREANO
Mr CHAPTAL
Mme VILLENAVE
Mme ALLUAUME Florence Présidente de l'Office Public d'Habitat Rochefort Océan
Mr LALAURIE représentant le Préfet

N° 3 Avenant à la convention d'abattement de la TFPB

Date de convocation : 16 Novembre 2022		Nombre de votants :	20
Nombre de membres en exercice	23	Suffrages exprimés :	20
Nombre de membres présents ou		Pour l'adoption :.....	20
ayant donné procuration :.....	20	Contre l'adoption :.....	0
Quorum :.....	16	Abstentions :.....	0

Vu l'article L 421-1 du Code de la construction et de l'habitation fixant les compétences des organismes publics de l'habitat ;

Vu l'article R 421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation fixant les compétences du Conseil d'Administration ;

Vu le contrat de ville de l'agglomération de La Rochelle signé le 29 septembre 2016 pour la période 2015-2020

Vu la Loi de finances pour 2022 qui a prolongé jusqu'au 31 décembre 2023 les contrats de ville et la période d'application de l'abattement de TFPB,

Vu la convention d'utilisation de l'abattement de TFPB de l'OPH de l'agglomération de La Rochelle signée le 11 janvier 2016

Vu l'avenant à la convention d'utilisation de l'abattement de TFPB signé le 26 février 2021 pour la période 2021 et 2022

Exposé des motifs

Considérant que le contrat de ville de l'agglomération de La Rochelle est prorogé jusqu'au 31 décembre 2023, il convient de signer l'avenant de prolongation de la convention d'abattement de Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties annexée au contrat de ville.

L'abattement de 30% de TFPB en Quartier Prioritaire de la Ville est en effet attribué aux bailleurs sociaux en contrepartie d'actions sur la gestion urbaine de proximité présentées dans les tableaux annexés.

Après avoir pris connaissance de l'avenant ci-joint ainsi que des tableaux annexés,
..\N°3 Bis Avenant TFPB 2023.docx
..\TABLEAU PROGRAMMES D'ACTIONS TFPB PN PREVISIONNELLES 2023.xlsx
..\TABLEAU PROGRAMMES D'ACTIONS PREVISIONNELLES TFPB MIREUIL 2023.xlsx

Délibération

La Présidente demande aux membres du Conseil d'Administration :

➢ d'autoriser le Directeur Général à signer l'avenant n°2 à la convention d'utilisation de l'abattement de TFPB pour la période du 1er janvier au 31 décembre 2023.

Le Conseil, après en avoir délibéré, approuve cette proposition à l'unanimité.

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT Communauté d'Agglomération LA ROCHELLE

POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME,
LA ROCHELLE, le 16 DECEMBRE 2022

LA PRESIDENTE

Marylise FLEURET-PAGNOUX

Accusé de réception en préfecture
017-271700023-20221216-CA22121604_4-DE
Reçu le 21/12/2022

l'Office
Public de l'Habitat
de l'Agglomération
de La Rochelle
IMMOBILIÈRE TERRES OCÉAN

DEPARTEMENT DE LA CHARENTE-MARITIME

VILLE DE LA ROCHELLE

DELIBERATIONS DE L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE

Séance du Conseil d'Administration du 16 DECEMBRE 2022

Sous la présidence de Madame Marylise FLEURET-PAGNOUX Présidente

Autres membres présents en présentiel à l'Office :
Mesdames BENKADDAR, BOMBAIL, CHIPOFF, FERRAND, GILLE, GUYARD, MENES, VIAUD
Messieurs CANTIN, CURUTCHET, DESSED, FLORY, LEBEAU, MYON, PEREZ, PROUST, RAPHEL

Avaient donné pouvoir :
Monsieur RENGEARD à Mme FLEURET-PAGNOUX
Monsieur BLANCHARD à Mr PEREZ
Madame MENES à Mr CURUTCHET à partir de la délibération N°7
Madame CHIPOFF à Mr PROUST à partir de la délibération N°8

Absents et excusés :
Mr DREANO
Mr CHAPTAL
Mme VILLENAVE
Mme ALLUAUME Florence Présidente de l'Office Public d'Habitat Rochefort Océan
Mr LALAURIE représentant le Préfet

N° 4 Avenant N°1 à la convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain de Villeneuve les Salines

Date de convocation : 16 Novembre 2022		Nombre de votants : ……..……..	20
Nombre de membres en exercice ……	23	Suffrages exprimés : ……	20
Nombre de membres présents ou		Pour l'adoption :……...	20
ayant donné procuration :…….	20	Contre l'adoption :…….	0
Quorum :……...	16	Abstentions :…….……	0

Vu la délibération du Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat de l'Agglomération de La Rochelle en date du 26 octobre 2018 approuvant la convention du projet de renouvellement urbain de Villeneuve les Salines ;

Vu la Loi ELAN n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique

Vu la convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain du quartier de Villeneuve les Salines signée le 29 avril 2019 ;

Vu l'arrêté interministériel en date du 24 aout 2021 approuvant le règlement général de l'Agence Nationale de la Rénovation urbaine (ANRU) relatif au Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU);

Vu l'article 7.2 du titre III du RGA de l'ANRU ;

Vu l'avis du comité national d'engagement de l'ANRU en date du 25 octobre 2021 actant notamment d'un abondement d'enveloppe à hauteur de 2,14M€,

Vu le projet d'avenant n°1 à la convention pluriannuelle annexée à la présente délibération ;

Exposé des motifs

Considérant que le projet de renouvellement urbain de Villeneuve les Salines est entré en phase opérationnelle depuis la signature de la convention initiale en 2019, il convient d'actualiser un certain nombre d'opérations à travers la signature d'un avenant n°1.

Cet avenant qui concerne l'ensemble des partenaires du projet a notamment pour objet de prendre en compte :

- L'intégration de l'abondement du financement de l'ANRU à hauteur de 2,14M€;
- L'intégration de l'opération « dunes fertiles » ;
- La régularisation des contreparties foncières et de réservation à allouer au groupe action Logement ;
- L'identification des premières opérations physiques de reconstitution de l'offre ;
- La mise à jour du calendrier opérationnel prévisionnel de plusieurs opérations ;
- L'actualisation de l'ensemble de la maquette financière du PRU.

L'Office est directement concerné par les éléments de cet avenant à plusieurs titres.

L'Office a bénéficié en effet d'un abondement de financement de l'ANRU pour la démolition des bâtiments 5 et 6 à hauteur de 574 000€ pour les surcoûts liés au désamiantage, portant ainsi le financement de cette opération à quasi 100% (coût d'opération global de 3 847 000€ dont 2 944 000€ financé par l'ANRU et 888 000€ par la communauté d'agglomération.).

La loi ELAN ayant institué le passage en gestion en flux sur les contingents de réservation de logement, le règlement de l'ANRU s'est adapté pour prendre en compte ces dispositions. Ainsi les réservations initialement fixées en droit de suite sur 30 ans ont été retranscrites en réservations en droit unique, multipliant le nombre de réservations en moyenne par 3.

Ainsi les réservations dues par l'Office à Action logement au titre des opérations du PRU sont dorénavant les suivantes :

- 29 réservations dont 9 en 1ère commercialisation au titre des 72 logements reconstruits.
- 28 réservations au titre des 50 logements réhabilités dans le cadre de l'opération VLS 600
- 189 réservations au titre des 296 logements réhabilités dans le cadre de l'opération VLS 200.

La démolition des 72 logements de l'Office implique la reconstitution au 1 pour1 se répartissant entre 29 PLUS et 43 PLAI.

L'avenant vise donc à identifier les opérations physiques portant ces reconstitutions :

- 20 logements dont 10 PLUS et 10 PLAI sur la ZAC de la Gare à Dompierre (Tr2B)
- 26 logements dont 5 PLUS et 21 PLAI sur la ZAC de Bongraine à Aytré
- 11 logements dont 7 PLUS et 4 PLAI sur le lotissement la Colline d'Angoute III à Châtelaillon

Il restera donc à identifier 15 logements dont 7 PLUS et 8 PLAI sur la programmation 2023 pour finaliser la reconstitution de l'offre démolie.

La définition ambitieuse des opérations du PRU liée aux enjeux de renouvellement urbain et la présence nombreuse des acteurs, a entraîné un report de calendrier des différentes opérations. En effet, les sujets de participation des citoyens, la qualité d'intégration urbaine, la performance énergétique et environnementale, l'insertion sociale, l'articulation entre les projets et les espaces publics, la définition de l'étude urbaine, les contraintes de financement, sont autant de problématiques qui sont venues ralentir le déroulement des opérations.

Ainsi l'opération de démolition sera livrée avant la fin de l'année 2022, l'accession sociale devrait démarrer en fin d'année 2022, l'opération de réhabilitation de VLS 600 devrait commencer en début 2023 et la réhabilitation de VLS 200 fin 2023.

La commercialisation de l'opération d'accession sociale 11 logements « îlot des salines » a été rapidement clôturée avec la signature de la majeure partie des contrats de réservation en décembre 2022.

Après avoir pris connaissance de l'avenant ci-joint,
..\Projet Avenant-Convention-NPNRU VLS - envoi CC.pdf

Délibération

La Présidente demande aux membres du Conseil d'Administration :

➢ d'autoriser le Directeur Général à signer l'avenant n° 1 à la convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain de Villeneuve les Salines.

Le Conseil, après en avoir délibéré, approuve cette proposition à l'unanimité.

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT
Communauté d'Agglomération LA ROCHELLE

POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME,
LA ROCHELLE, le 16 DECEMBRE 2022

LA PRESIDENTE

Marylise FLEURET-PAGNOUX

DocuSign Envelope ID: 592B73AD-E096-4F69-8972-3689CF54F353

AVENANT N°1

À LA CONVENTION PLURIANNUELLE DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DE VILLENEUVE-LES-SALINES - LA ROCHELLE

Cofinancé par l'ANRU dans le cadre du NPNRU

DocuSign Envelope ID: 592B73AD-E096-4F69-8972-3689CF54F353

SOMMAIRE

ARTICLE 1 : IDENTIFICATION DE LA CONVENTION PLURIANNUELLE 4

ARTICLE 2 : OBJET DE L'AVENANT..... 4

ARTICLE 3 : MODIFICATIONS DE LA CONVENTION PLURIANNUELLE 5

ARTICLE 4 : DATE D'EFFET ET MESURE D'ORDRE 33

ANNEXES.....34

DocuSign Envelope ID: 592B73AD-E096-4F69-8972-3689CF54F353

Vu le règlement général de l'agence nationale pour la rénovation urbaine relatif au nouveau programme national de la renouvellement urbain (RGA NPNRU), en vigueur au jour de la signature du présent avenant,

Vu le règlement financier (RF) de l'ANRU relatif au NPNRU en vigueur au jour de la signature du présent avenant,

Il est convenu entre :

L'Agence nationale pour la rénovation urbaine, désignée ci-après « l'Agence » ou « l'ANRU », représentée par délégation, par son délégué territorial dans le département, Monsieur Brice BLONDEL,

L'État, représenté par le Préfet de département et responsable de la mise en œuvre du renouvellement urbain dans le département, Monsieur Brice BLONDEL,

La Communauté d'Agglomération de La Rochelle, ci-après désignée « le porteur de projet », représentée par son président, Monsieur Jean-François FOUNTAINE,

La Ville de La Rochelle, représentée par la conseillère municipale en charge du projet de renouvellement urbain de Villeneuve-les-Salines, Madame Josée BROSSARD,

L'Office Public de l'Habitat de l'Agglomération de La Rochelle, représenté par son directeur général, Monsieur Frédéric LECLERC,

L'Office Public de l'Habitat de la Charente-Maritime, Habitat 17, représenté par son directeur général, Monsieur Mikaël JUNGERS,

La Société Anonyme HLM Immobilière Atlantic Aménagement, représentée par son directeur général, Monsieur Thierry SURE,

La Régie de Quartier Diagonales, représentée par son directeur général, Monsieur Vincent ENARD,

Action Logement Services, représenté par son directeur régional, dûment habilité aux fins des présentes, Monsieur Sébastien THONNARD,

Foncière Logement, représentée par sa présidente, Madame Cécile MAZAUD

Ci-après désignés les « Parties prenantes »

Et :

La Caisse des Dépôts, représentée par son directeur territorial, Monsieur Bruno CHAPTAL-DE-CHANTELOUP,

Le Département de Charente-Maritime, représenté par sa présidente, Madame Sylvie MARCILLY,

La Caisse d'Allocations Familiales de Charente-Maritime, représentée par sa directrice, Madame Gaëlle GAUTRONNEAU,

Ci-après désignés les « Partenaires associés »

Ce qui suit :

DocuSign Envelope ID: 592B73AD-E096-4F69-8972-3689CF54F353

Article 1 : IDENTIFICATION DE LA CONVENTION PLURIANNUELLE

La convention pluriannuelle du projet de La Rochelle (n°710), portant sur le quartier de Villeneuve-les-Salines et dont le dossier a été examiné par les comités d'engagement de l'ANRU en dates du 26 avril 2018 et du 11 juin 2018, a été signée le 29 avril 2019.

Cette convention pluriannuelle peut faire l'objet de modifications au cours de son exécution conformément à l'article 7.2 du titre III du RGA NPNRU.

Article 2 : OBJET DE L'AVENANT

L'objet du présent avenant consiste en l'intégration des évolutions suivantes :

- Mise en conformité de la convention initiale signée le 29 avril 2019 avec la convention type en vigueur et le RGA en vigueur ;
- **Intégration de l'abondement des concours financiers de l'ANRU au projet d'un montant de 2,14M€ de subventions** suite à l'avis favorable du comité d'engagement du 25 octobre 2021 pour un financement complémentaire des opérations de démolitions de 112 logements locatifs sociaux et la requalification des groupes scolaires Profit et Condorcet dans le cadre du plan France Relance.
- **Intégration de l'opération « Dunes Fertiles » portée par la régie de quartiers Diagonales, et financée au titre de l'appel à projets « Les Quartiers Fertiles »** suite à la validation du projet par le comité d'engagement du 18 février 2021.
- **Régularisation des contreparties à allouer au Groupe Action Logement :** La Communauté d'Agglomération de La Rochelle a lancé en juillet 2020 une étude de programmation urbaine et paysagère ambitieuse modifiant le plan guide du programme en proposant notamment une transformation plus forte de la centralité du quartier. Ce nouveau plan guide implique une actualisation des contreparties foncières à allouer au Groupe Action Logement. Il s'agit également de prendre en compte les nouvelles dispositions inscrites dans la loi ELAN n°2018-1021 du 23 novembre 2018 concernant le passage à la gestion en flux des contreparties en droits de réservation de logements.
- **Recomposition des opérations physiques de reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux pour l'Office Public de l'Habitat de l'Agglomération de La Rochelle, Habitat 17 et la SA Immobilière Atlantic Aménagement :** les premières opérations de reconstitution étant identifiées, il s'agit de les intégrer à la convention et de mettre à jour les lignes générales de reconstitution des trois maitres d'ouvrage.
- **Modification du calendrier opérationnel prévisionnel de plusieurs opérations :**
    - **« Chef de projet Renouvellement Urbain », Communauté d'Agglomération de la Rochelle :** la durée de l'opération est prolongée d'un semestre.
    - **Reconstitution de l'offre :** les calendriers des lignes générales de reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux « à identifier » des trois bailleurs sont ajustés au regard de nouvelles opérations de reconstitution intégrées. Les dernières opérations seront identifiées au cours de l'année 2024.
    - **« Réhabilitation des bâtiments 804, 805, 806, 807 rue Lamennais et Pierre Joseph Proudhon – 76 logements » :** pour plusieurs raisons, les travaux de réhabilitation se sont poursuivis au-delà de la date limite de solde fixée initialement au 30 décembre 2022. Les travaux se sont en effet prolongés jusqu'au premier semestre 2023 pour les raisons suivantes : problèmes d'approvisionnement des matériaux des entreprises dûs à la crise sanitaire ; absence des personnels de chantier touchés par la Covid ; liquidation judiciaire de l'entreprise de peinture engendrant une nouvelle consultation ; ajout de travaux supplémentaires conséquents (réfection des toitures). La durée prévisionnelle de l'opération doit donc être prolongée de 2 semestres, modifiant l'échéancier du calendrier au S2 2020 pour une durée de 5 semestres.
    - Les calendriers de diverses opérations sont actualisés en fonction de l'avancement opérationnel et des engagements financiers déjà opérés (démolitions, réhabilitations).

DocuSign Envelope ID: 592B73AD-E096-4F69-8972-3689CF54F353

- **Modification du libellé et du calendrier opérationnel prévisionnel de l'opération « 11 logements en accession sociale Maison de la Santé » :** Comme présenté lors du COPIL du 30 mars 2022, valant revue de projet, le nom de cette opération est modifié en « 11 logements en accession sociale - Ilot des Salines ». Le calendrier initial de l'opération fixait un démarrage prévisionnel au S1 2019. La commercialisation n'a toutefois pu démarrer avant la date limite d'engagement du 30 juin 2021, en raison d'un projet non totalement abouti, et de prix de sortie non encore fixés. Ce retard opérationnel s'explique pour plusieurs raisons : longue interruption des études pendant l'élaboration de la convention PRU, nouveau règlement d'urbanisme, et surtout la recherche d'un équilibre entre des prix de sortie maitrisés et un projet de qualité architecturale et urbaine. L'actualisation du calendrier de l'opération financière au S2 2022 pour une durée de 2 semestres, est basée sur le nouveau calendrier opérationnel présenté par le maitre d'ouvrage qui a commencé sa commercialisation à l'automne 2022.
- **Actualisation de l'ensemble de la maquette financière du PRU** : Suite aux nouvelles études menées dans le cadre du PRU et à l'affinement des opérations, il convient d'actualiser les coûts d'opérations et calendriers et ainsi de valoriser le niveau d'engagement des maitres d'ouvrages.

Article 3 : MODIFICATIONS DE LA CONVENTION PLURIANNUELLE

La convention mentionnée à l'article 1 du présent avenant est modifiée dans les conditions ci-après :

Article 3.1 – Modification du préambule de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain, des définitions et du titre I – « Les quartiers »

Le **PREAMBULE** de la convention pluriannuelle est modifié et désormais rédigé comme suit :

La présente convention pluriannuelle s'appuie sur le dossier, élaboré à la suite du protocole de préfiguration de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle n°493, signé le 29 juillet 2016, cofinancé par l'Anru, conformément au dossier type prévu à l'annexe II du RGA relatif au NPNRU, examiné par le délégué territorial de l'ANRU le 17 septembre 2018.

La convention intègre l'opération « Dunes Fertiles », portée par la Régie de quartiers Diagonales, lauréate de l'appel à projet « Les Quartiers Fertiles », validée par le comité d'engagement du 18 février 2022.

La présente convention pluriannuelle, sur lesquelles s'engagent les Parties prenantes, en reprend les principales caractéristiques.

Les **DEFINITIONS** de la convention pluriannuelle sont modifiées et désormais rédigées comme suit :

- **Le « porteur de projet »** est le responsable de la stratégie d'intervention globale à l'échelle du contrat de ville et de sa déclinaison dans chaque projet de renouvellement urbain.

- **Le « projet de renouvellement urbain », ou « projet »,** représente, à l'échelle de la convention pluriannuelle, l'ensemble des actions qui concourent à la transformation en profondeur du quartier, à son inscription dans les objectifs de développement durable de l'agglomération, et à l'accompagnement du changement.

- **Le « programme », ou « programme urbain »,** est constitué de l'ensemble des opérations de la convention pluriannuelle approuvées par le comité d'engagement, le conseil d'administration ou la directrice générale de l'ANRU, ou par délégation par le délégué territorial de l'ANRU, qu'elles soient financées ou non par l'ANRU.

- **L'« opération »**, action physique ou prestation intellectuelle, est identifiée au sein du programme par un maître d'ouvrage unique, une nature donnée, un objet précis, et un calendrier réaliste de réalisation qui précise le lancement opérationnel, la durée, et son éventuel phasage.

- **Le « maître d'ouvrage »** est un bénéficiaire des concours financiers de l'ANRU.

- Dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU), **les « concours financiers » de l'ANRU**, programmés au sein d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain,

DocuSign Envelope ID: 592B73AD-E096-4F69-8972-3689CF54F353

sont octroyés sous la forme de subventions attribuées et distribuées par l'ANRU et de prêts bonifiés autorisés par l'ANRU et distribués par Action Logement Services conformément aux modalités prévues dans le règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU et dans la convention tripartite État - ANRU - Action Logement portant sur le NPNRU.

- Le **« projet d'innovation »** désigne la composante innovation du projet de renouvellement urbain mis en œuvre dans le NPNRU et faisant l'objet de financements du PIA au titre de l'axe 1 de l'action Ville Durable et Solidaire (VDS) et/ou du volet « quartiers » de l'action « Territoires d'Innovation » (TI dans le cadre de l'appel à manifestations d'intérêt « ANRU+ : innover dans les quartiers ») et/ou au titre de l'action « Démonstrateurs de la ville durable » du PIA. Le projet d'innovation comporte deux phases successives : la phase de maturation et la phase de mise en œuvre.

- Le « **projet d'agriculture urbaine** » désigne les opérations retenues au titre de l'appel à projets « Les Quartiers Fertiles » du 24 janvier 2020, mobilisant des financements du PIA, de la Caisse des Dépôts et des Consignations, de l'ADEME et/ou du Ministère de l'Agriculture et de l'Alimentation (Plan France Relance). Cet appel à projets vise à accompagner des projets portant sur la thématique de l'agriculture urbaine, avec une visée prioritairement productive et marchande ciblant des quartiers d'intérêt national ou régional du NPNRU et portés par des collectivités menant des projets dans le cadre du NPNRU ou tout autre opérateur, sous réserve de la formalisation d'un partenariat avec la collectivité.

- **« Partie prenante »** : partie envers laquelle la présente convention fait naître des droits et des obligations. La signature de la présente convention et de ses éventuels avenants par les parties prenantes est nécessaire pour faire de la présente convention la loi des parties.

- **« Partenaire associé »** : signataire de la convention initiale et de ses éventuels avenants sans que la convention fasse naître de droits ou obligations à l'égard de ces derniers. Le défaut de signature d'un partenaire associé ne fait pas obstacle à la bonne exécution de la présente convention.

Le **Titre I « LES QUARTIERS »** de la convention pluriannuelle est modifié et désormais rédigé comme suit :

La présente convention porte sur le quartier d'intérêt régional, identifié dans l'arrêté du 15 janvier 2019 rectifiant la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants et visés à titre complémentaire par le nouveau programme national de renouvellement urbain, et faisant l'objet du projet d'agriculture urbaine lauréat de l'appel à projets « Les Quartiers Fertiles » du 24 janvier 2020 :

- Villeneuve-les-Salines, QP0170002, LA ROCHELLE, Charente-Maritime

Un plan de situation du quartier de Villeneuve-les-Salines est présenté en annexe A.

Article 3.2 – Modification de l'article 2 du titre II – « Les objectifs poursuivis par le projet de renouvellement urbain »

L'article 2.3 renommé « Orientations stratégiques du projet d'innovation et/ou d'agriculture urbaine » de la convention pluriannuelle est modifié et désormais rédigé comme suit :

Dans le cadre de l'appel à projet « Les Quartiers Fertiles » lancé par l'ANRU et ses partenaires en janvier 2020, la Régie de quartiers Diagonales a déposé en novembre 2020 un dossier de candidature pour la mise en œuvre d'un projet d'agriculture urbaine : Les Dunes Fertiles.

Le comité d'engagement du 18 février 2021 a retenu le projet dans la liste des lauréats de la seconde session de candidatures.

Cette opération s'inscrit donc pleinement dans le projet de renouvellement urbain. Elle se décline sous la forme de deux grandes actions :

- La mise en place d'un cycle d'ateliers pour développer des initiatives d'agriculture urbaine sur le territoire rochelais sur au moins trois thèmes : jardins & vergers partagés, compostage collectif sur le quartier de Villeneuve-les-Salines, animal en ville et services à la population.

DocuSign Envelope ID: 592B73AD-E096-4F69-8972-3689CF54F353

- L'aménagement d'une micro-ferme maraichère d'insertion au cœur du quartier de Villeneuve-les-Salines, qui s'implantera dans la partie Nord du Parc Condorcet sur une surface de 3500m², dont 1700m² de surface productive avec 700 m² sous serre, afin de produire des fruits et légumes bio à destination des habitants du quartier dans un but social et solidaire.

Il est ainsi envisagé :

- Deux espaces de production « fermés » : sous serres sur l'ancien terrain de sport, et en pleine terre sur « l'arène » ;
- Deux vergers sur les buttes existantes, des haies fruitières… : des espaces ouverts libres d'accès, entretenus par la Régie ;
- Un bassin, bordé d'une pergola à kiwi ;
- Un espace permettant le stockage des productions et du matériel, ainsi que la vente des produits récoltés.

Article 3.3 – Modification de l'article 3 du titre II « Les facteurs clés de réussite et les objectifs d'excellence du projet »

Sans objet

Article 3.4 – Modification de l'article 4 du titre II « La description du projet urbain »

L'article 4.1 « La synthèse du programme urbain (éléments clefs) » est modifié et désormais rédigé comme suit :

[…]

- ✓ Des programmes de diversification de l'habitat au sein du quartier :
  - Construction de 11 logements individuels en accession sociale – l'Ilot des Salines à côté de la Maison de la santé (OPH-CDA)
  - Construction d'un potentiel s'échelonnant entre 90 et 120 logements place Michel Carmona dans les 4 ilots au-dessus des équipements et commerces (voir la description de la composition urbaine ci-dessous)
  - Construction d'un potentiel de 40 logements aux abords de la place du 14 juillet en petits collectifs (derrière la place et dans le prolongement de l'église)

➢ **Le déploiement d'une offre d'équipements publics reconsidérée**

[…]

- ✓ Construction d'un « pôle multi-services» ou « maison des services publics » accueillant notamment la mairie de proximité, l'antenne territoriale du Département avec les assistantes sociales et la protection maternelle infantile, l'antenne locale de la police municipale, les bureaux des associations de prévention, des salles de réunions mutualisées, et des espaces associatifs.
- ✓ Construction d'un pôle culturel regroupant la Médiathèque, un espace culturel de diffusion et de pratique et une brasserie.
- ✓ Reconversion et agrandissement du bâtiment de la médiathèque place du 14 juillet pour y accueillir le centre social, avec notamment la ludothèque, l'accueil jeunes, et une nouvelle épicerie sociale et solidaire (en remplacement de l'actuelle banque alimentaire).

[…]

DocuSign Envelope ID: 592B73AD-E096-4F69-8972-3689CF54F353

L'article 4.2 « La description de la composition urbaine » est modifié et désormais rédigé comme suit :

La Communauté d'Agglomération de La Rochelle en tant que porteur de projet a lancé en juillet 2020 une étude de programmation urbaine et paysagère du PRU, avec un double objectif :

- dessiner dans la continuité du plan de référence un plan guide opérationnel
- définir le programme d'aménagement des espaces publics et résidentiels pour permettre aux maitres d'ouvrage (Ville et bailleurs sociaux) de lancer leurs études de maitrise d'œuvre.

La CdA a retenu l'agence Devillers et Associés pour réaliser cette étude, en raison de sa grande expertise en matière de renouvellement urbain, et sa proposition d'aménagement ambitieuse. Ainsi les premières conclusions de l'étude ont proposé une transformation plus forte de la centralité de Villeneuve-les-Salines. Le projet a donc évolué en prenant en compte à la fois de nouveaux besoins locaux du quartier, et de nouveaux besoins territoriaux en lien par exemple avec le projet La Rochelle Territoire Zéro Carbone.

Les intentions du projet dessinées dans le cadre de cette étude portent sur trois grands thèmes :

- la requalification de l'espace public et du paysage : voies, cheminements piéton et vélo, stationnement, parc, bords du marais et des lacs, squares urbains…
- la requalification des espaces privés (ilots) : résidentialisations, cœurs d'ilots, accès des logements… L'étude a mis en exergue l'importance des résidentialisations et du traitement des pieds d'immeuble en lien avec l'espace public,
- la centralité : commerces, équipements, logements.

La restructuration de la centralité de Villeneuve est au cœur du PRU. Malgré la présence d'équipements et de commerces, le quartier manque d'un espace clairement identifiable comme un « centre ». La centralité s'étend le long de l'avenue du 14 juillet / Billaud Varenne entre Intermarché et Lidl, les deux locomotives commerciales. Mais cet axe central est actuellement fracturé : place du 14 juillet en retrait et peu fréquentée, trottoirs entrecoupés par le stationnement, mail non abouti, équipements publics difficilement identifiables, commerce en fonds de parcelle, confusion espaces verts / parking…

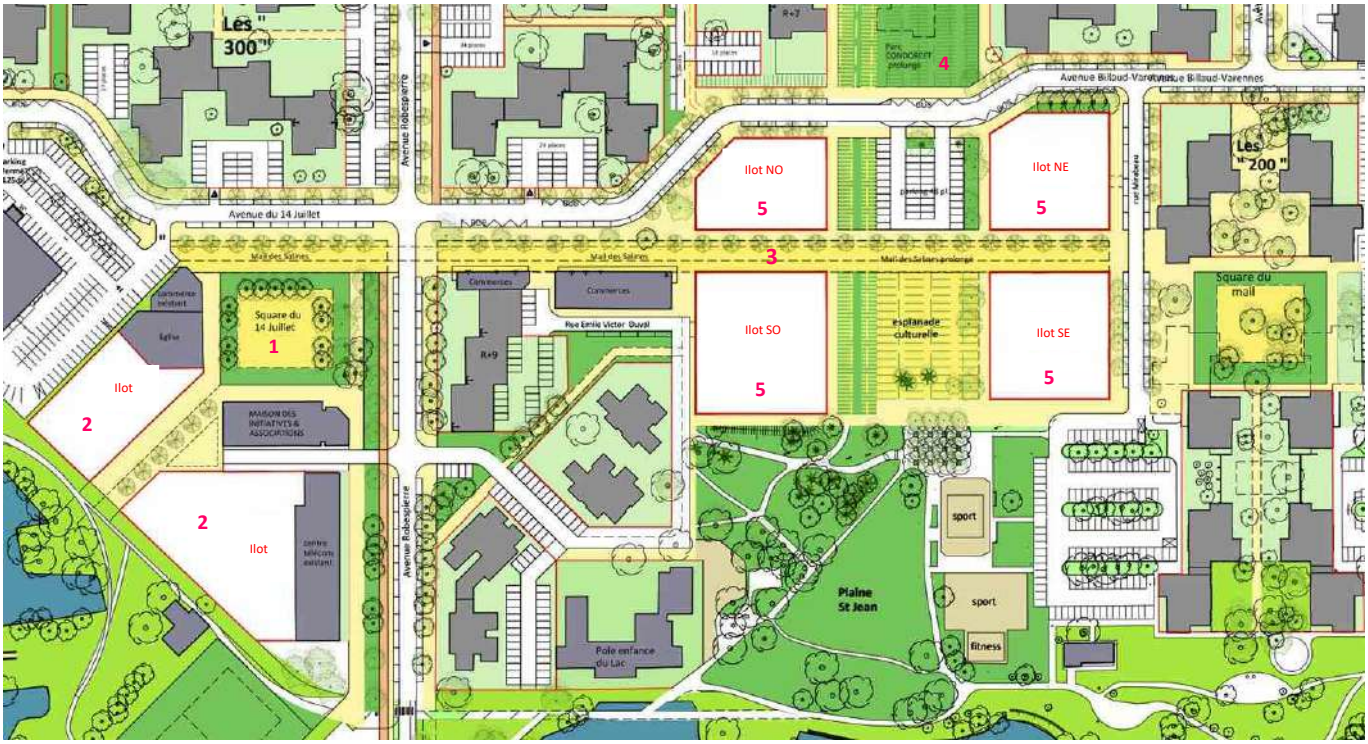
L'étude a permis de fixer la programmation et la composition urbaines du cœur de quartier, qui s'organise principalement autour de deux axes (Nord-Sud et Est-Ouest) déterminant 4 ilots constructibles.

Programmation urbaine de la centralité (d'Ouest en Est - voir numéros plan) :

1. Création du « square du 14 juillet » ouvert sur son environnement, notamment sur les lacs avec la démolition du bâtiment L'Agora et la démolition des trois commerces le long de l'avenue Billaud Varenne, la reconversion et l'agrandissement de la médiathèque pour y accueillir le nouveau centre social et la ludothèque.
2. Requalification des ilots au sud du square du 14 juillet en créant des réserves foncières pour un potentiel de diversification de l'habitat.
3. Réfection, prolongement et piétonisation du mail des salines jusqu'au « square du mail » aménagé après les démolitions des 5 rue Mirabeau et 6 rue Desmoulins.
4. Aménagement d'une « allée verte » entre le parc Condorcet et la plaine Saint-Jean donnant à voir le caractère vert du quartier et ouvrant le parc Condorcet vers la centralité.
5. Création de 4 ilots constructibles déterminés par le prolongement du mail des salines et la continuité parc Condorcet / plaine Saint-Jean (Ilots NE-NO-SE-SO).

DocuSign Envelope ID: 592B73AD-E096-4F69-8972-3689CF54F353

Plan projet centralité juillet 2021 (Crédit : Thomas Saison, D&A)



Les équipements publics et commerces programmés dans la convention pluriannuelle trouveront place dans ces 4 ilots et sur la place du 14 juillet.

L'évolution majeure du projet proposée et validée par les élus consiste à **intensifier cette nouvelle centralité en construisant des logements au-dessus des commerces et équipements publics** répartis aux rez-de-chaussée et R+1 de ces 4 ilots. Aux premières estimations, ce sont environ 90 à 120 nouveaux logements qui pourraient être proposés, en locatif ou en accession.

Construire des logements au-dessus des équipements et commerces présente plusieurs avantages tant urbains, sociaux, qu'environnementaux :

- une intensité urbaine accrue par la mixité fonctionnelle proposée, qui participe à l'animation de la centralité en tout temps (hors horaires ouverture équipements publics),
- un espace public mieux structuré et hiérarchisé,
- un impact plus fort sur l'image urbaine du quartier,
- une réelle diversification de l'habitat proposée au cœur du quartier prioritaire : il existe aujourd'hui 2 copropriétés privés (environ 75 logements) dans le secteur du quartier prioritaire. Proposer davantage de logements privés collectifs dans le cœur de quartier permet de créer les conditions d'accueil d'autres catégories de population, et notamment des salariés.
- une cohérence avec les objectifs environnementaux et le projet d'agglomération La Rochelle Territoire Zéro Carbone : optimisation de l'espace et des ressources par la mutualisation des programmes, artificialisation des sols limitée,
- un développement de la biodiversité en préservant les espaces libres et le parc Condorcet prioritairement.

L'étude a également été l'occasion d'intégrer le projet Dunes Fertiles dans la programmation et composition urbaine. La réflexion urbaine à l'échelle du quartier a conduit au choix de son implantation dans le Parc Condorcet. La Régie de quartiers Diagonales, porteur du projet, travaille en étroite collaboration avec les services de la Ville, de la CdA et l'agence Devillers et Associés pour que les Dunes Fertiles s'insèrent parfaitement dans le parc en articulation avec le reste du programme d'aménagement du parc (plaine de jeux, espaces conviviaux…).

DocuSign Envelope ID: 592B73AD-E096-4F69-8972-3689CF54F353

Cette évolution nécessite de redéfinir les contreparties à allouer à Action Logement (voir article contreparties Action Logement).

Principes programmatiques Aménagement du Parc Condorcet (Crédit : D&A)

Ce projet affiné est plus en phase avec les enjeux de transition écologique et de mixité sociale, incontournables à ce jour, et beaucoup plus ambitieux d'un point de vue urbain en transformant radicalement le cœur du quartier.

Le nouveau plan guide figure en annexe.

L'article 4.3 « La description de la reconstitution de l'offre en logements locatifs sociaux » est modifié et désormais rédigé comme suit :

[…]

Les objectifs de reconstitution par maitre d'ouvrage sont les suivants :

	OPH-CDA	**IAA**	**Habitat 17**	**TOTAL**
PLUS	29	27	16	72
PLAI	43	41	24	108
Total reconstitution offre PRU	**72**	**68**	**40**	**180**

La CdA et les bailleurs sociaux ont pour ambition de lisser la reconstitution sur plusieurs années. Les bailleurs sociaux ont identifié les premières opérations de reconstitution dans le cadre des programmations annuelles de logements sociaux de 2021 à 2024. Les opérations suivantes validées par le porteur de projet et la délégation territoriale au regard du respect des critères prioritaires définis collégialement peuvent désormais être intégrées dans la convention :

DocuSign Envelope ID: 592B73AD-E096-4F69-8972-3689CF54F353

- Opération « Construction de 20 LLS - ZAC de la Gare (Tr 2B) - Dompierre-sur-mer » (10 PLUS / 10 PLAI) - Office Public de l'Habitat de l'Agglomération de La Rochelle

- Opération « Construction de 26 LLS - ZAC de Bongraine B2 – Aytré » (5 PLUS / 21 PLAI) - Office Public de l'Habitat de l'Agglomération de La Rochelle

- Opération « Construction de 11 LLS - Colline d'Angoute III - Châtelaillon-Plage » (7 PLUS / 4 PLAI) - Office Public de l'Habitat de l'Agglomération de La Rochelle

- Opération « Construction de 15 LLS - ZAC de Bongraine Ilôt Exemplaire - Aytré » (7 PLUS / 8 PLAI) - Office Public de l'Habitat de l'Agglomération de La Rochelle

- Opération « Construction de 11 LLS - Domaine de Fissac - 45, Grande rue - Dompierre-sur Mer » (7 PLUS / 4 PLAI) – Habitat 17

- Opération « Construction de 36 LLS - Cinq Quartiers – Angoulins » (15 PLUS / 21 PLAI) – SA Immobilière Atlantic Aménagement

- Opération « Construction de 7 LLS - Rue F. Hennebique – Lagord » (3 PLUS / 4 PLAI) – SA Immobilière Atlantic Aménagement

- Opération « Construction de 8 LLS - Colline d'Angoute - Châtelaillon-Plage » (3 PLUS / 5 PLAI) – SA Immobilière Atlantic Aménagement

Cette première identification de 134 logements, sur les 180 logements attendus, se décompose ainsi :

Bailleurs	Commune	Loi SRU	Opération	Année prog LLS	PLAI	PLUS	Nb total LLS
OPH	Dompierre-sur-Mer	Déficitaire	Les Chênes Verts	2021	10	10	20
	Aytré	Déficitaire	ZAC Bongraine B2	2024	21	5	26
	Châtelaillon-Plage	Déficitaire	Colline d'Angoute	2023	4	7	11
	Aytré	Déficitaire	ZAC de Bongraine Ilôt Exemplaire	2024	8	7	15
	Total opérations identifiées OPH				**43**	**29**	**72 (100%)**
	Objectifs reconstitution OPH				***43***	***29***	***72***
IAA	Angoulins-sur-mer	Carencée	Cinq quartiers	2023	21	15	36
	Lagord	Déficitaire	Rue F. Hennebique	2023	4	3	7
	Châtelaillon-Plage	Déficitaire	Colline d'Angoute III	2023	5	3	8
	Total opérations identifiées IAA				**30**	**21**	**51 (75%)**
	Objectifs reconstitution IAA				***41***	***27***	***68***
Habitat 17	Dompierre-sur-Mer	Déficitaire	Domaine de Fissac	2024	4	7	11
	Total opérations identifiées H17				**4**	**7**	**11 (28%)**
	Objectifs reconstitution H17				***24***	***16***	***40***
TOTAL GLOBAL					**77**	**57**	**134 (74%)**
Rappel objectifs Globaux					***108***	***72***	***180***

DocuSign Envelope ID: 592B73AD-E096-4F69-8972-3689CF54F353

Article 3.5 – Modification de l'article 5 du titre II « La stratégie de diversification résidentielle et les apports du groupe Action Logement en faveur de la mixité »

L'article 5.1 « La mise en œuvre de la stratégie de diversification résidentielle » est modifié et désormais rédigé comme suit :

[…]

DEMOLITIONS	REQUALIFICATIONS	CONSTRUCTIONS LOGEMENTS SUR SITE
• 180 logements	• 586 logements	• Potentiel de 140 à 170 nouveaux logements diversifiés

➢ **Une nouvelle offre de logements dans le quartier :**

[…]

Ainsi ont été intégrés dans le programme urbain, trois fonciers destinés à la diversification de l'habitat pour un potentiel d'environ **140 à 170 logements neufs** :

- ✓ **11 logements en accession sociale – l'Ilot des Salines** programmés par l'OPH-CDA à côté de la maison de la santé […].
- ✓ **90 à 120 logements place Michel Carmona** programmés au-dessus des équipements publics et commerces des 4 ilots constructibles.
- ✓ **Une quarantaine de logements au sud de la Place du 14 Juillet** […]

[…]

En terme de calendrier, l'opération de la place du 14 juillet sera réalisée à la fin du PRU, une fois le projet de centralité avec les nouveaux équipements publics, commerces et espaces publics abouti pour réunir les conditions d'une nouvelle attractivité.

[…]

En revanche, l'opération d'accession sociale de 11 logements – Ilot des Salines pourra être réalisée plus en amont dans la mesure où le site bénéficie déjà de l'attractivité de la nouvelle maison de santé livrée en 2019. L'OPH-CDA prévoit une livraison des logements en 2024.

[…]

L'article 5.2 « La mobilisation des contreparties pour le Groupe Action Logement : des apports en faveur de la mixité » est modifié et désormais rédigé comme suit :

Les contreparties pour le groupe Action Logement visent à favoriser la mixité et la diversité de l'habitat en amenant une population nouvelle de salariés et ainsi réduire les inégalités dans les quartiers prioritaires politique de la ville visée par le NPNRU.

Les contreparties mises à disposition du groupe Action Logement au titre de la présente convention pluriannuelle de renouvellement urbain correspondent à :

- **780 m² de droits à construire** (surface de plancher développée) prenant la forme de terrains cédés à l'euro symbolique et transférés en pleine propriété à Foncière Logement ou à un ou plusieurs opérateur(s) auxquels Foncière Logement aura transféré ses droits. Sur ces fonciers aménagés, tout type et gamme de produits pourront être développés à l'exception de logements locatifs sociaux. Au minimum 30% de logements locatifs libres devront être réalisés sauf décision contraire de Foncière Logement.

  A la signature de la convention ANRU un terrain de 4000 m² avait été identifié dans le secteur du Parc Condorcet avec un potentiel de construction de 10 logements de type individuels. La modification du plan guide initiée par l'étude de programmation urbaine et paysagère implique la régularisation des contreparties foncières à allouer au Groupe Action Logement.

DocuSign Envelope ID: 592B73AD-E096-4F69-8972-3689CF54F353

Une nouvelle réserve foncière est ainsi identifiée pour répondre à cette obligation : les 780m² de droits à construire seront cédés à Action Logement dans un des quatre immeubles de la future place Michel Carmona. Pour des raisons calendaires, l'immeuble Nord-Est est privilégié par Action Logement en lien avec l'implantation du nouveau LIDL.

La définition du montage opérationnel et juridique, et donc la temporalité en découlant de mise à disposition de ces droits à construire, seront précisées ultérieurement par les partenaires concernés.

- et à 427 droits de réservation en flux de logements locatifs sociaux en droits uniques, correspondant à 55,74% du nombre de logements locatifs sociaux dont la construction ou la requalification est financée par l'Agence, ou le cas échéant par d'autres financeurs (notamment FEDER et LBU), dans le cadre de la présente convention pluriannuelle.

Le nombre global de droits de réservation en droits uniques est calculé sur les bases suivantes :

Calcul du nombre de droits de réservation en droits uniques selon la catégorie d'opération				
Zones géographiques/Type d'opérations	% sur nombre total de logements construits hors QPV	% sur nombre total de logements construits en QPV	% sur nombre total de logements requalifiés < à 45 000€	% sur nombre total de logements requalifiés > à 45 000€
4 - Autres Grands Pôles	40,0% soit 72 droits	sans objet	56,0% soit 134 droits	64,0% soit 221 droits

Parmi ce volume global de réservation en droits uniques, pour les premières mises en location des opérations de reconstitution et de requalification en milieu vacant, Action Logement Services bénéficiera d'un droit de réservation à hauteur de :

– 12,5% du nombre total de logements reconstitués hors QPV, soit 22 droits ;
– 17,5% du nombre total de logements reconstitués en QPV ou requalifiés dont le coût est inférieur à 45.000 € par logement, soit 0 droits ;
– 20% du nombre total de logements requalifiés dont le coût est supérieur à 45.000 € par logement soit 0 droits.

Ces pourcentages s'appliquent pour les logements mis en location au titre de l'ensemble des opérations d'un bailleur social dans le cadre d'une même convention pluriannuelle.

En amont de la mise à disposition des logements locatifs sociaux visés, ces droits de réservation accordés à Action Logement Services sont formalisés dans une convention de financement et de réservation entre Action Logement Services et les organismes de logement social concernés.

Ces droits de réservation sont définis en tenant compte des orientations de la conférence intercommunale du logement prévue à l'article L 441-1-5 du CCH, qui prend notamment en compte les besoins des ménages salariés.

Ces droits de réservation devront être mis à disposition d'Action Logement Services dans un délai maximum de 30 ans à compter de la date de signature de la convention de financement et de réservation entre Action Logement Services et les organismes de logement social concernés. Ils sont convertis en flux annuel dans les conventions de réservation, prévues par le décret n°2020-145 du 20 février 2020.

Ces droits de réservation doivent être cohérents avec la stratégie de relogement et d'attribution mentionnée à l'article 6 de la présente convention.

Ces contreparties et leurs modalités de mise en œuvre sont détaillées respectivement en annexe B1 et B2 à la présente convention pluriannuelle.

Les modalités techniques de suivi et de pilotage des contreparties en faveur du Groupe Action Logement prévues par la convention tripartite entre l'Etat, l'ANRU, et Action Logement du 11 juillet 2018, avenantée le 10 juillet 2021, pourront être précisées dans une instruction commune Action Logement – ANRU.

Les annexes A12, B1 et B2 de la convention ont été mises à jour.

DocuSign Envelope ID: 592B73AD-E096-4F69-8972-3689CF54F353

Article 3.6 – Modification de l'article 6 du titre II « La stratégie de relogement et d'attributions »

Sans objet

Article 3.7 – Modification de l'article 7 du titre II « La gouvernance et la conduite du projet »

L'article 7.1 « La gouvernance » est modifié et désormais rédigé comme suit :

[…]

La Régie de quartiers Diagonales en tant que maitre d'ouvrage de l'opération « Dunes Fertiles » participe aux différentes instances du PRU.

Elle réunit également régulièrement un comité de pilotage spécifique Dunes Fertiles.

L'article 7.4 « L'organisation des maîtres d'ouvrage » est modifié et désormais rédigé comme suit :

[…]

- La Régie de quartier Diagonales :

La Régie de quartier Diagonales assure la maitrise d'ouvrage de l'opération Dunes Fertiles en étroite collaboration avec la Communauté d'Agglomération et la Ville de La Rochelle.

Le suivi du projet est assuré en interne par une équipe pluridisciplinaire organisée comme suit :

- un directeur, pilotage et suivi ANRU
- un chef de projet, suivi du projet et coordination avec la collectivité
- un encadrant technique, futur chef de culture et relation habitants
- un chef comptable, suivi budgétaire
- un responsable communication, suivi et support sur le print, web et presse

Article 3.8 – Modification de l'article 8 du titre II « L'accompagnement du changement »

Sans objet

DocuSign Envelope ID: 592B73AD-E096-4F69-8972-3689CF54F353

Article 3.9 – Modification de l'article 9 du titre III « Les opérations programmées dans la présente convention et leur calendrier opérationnel »

L'article 9 de la convention est modifié et désormais rédigé comme suit :

La présente convention pluriannuelle et ses annexes détaillent l'ensemble des opérations programmées au titre du projet de renouvellement urbain, y compris celles qui ne bénéficient pas des aides de l'ANRU. Un échéancier prévisionnel de réalisation physique de ces opérations (calendrier opérationnel) est indiqué dans l'annexe C1. Il est établi sur les années d'application de la convention pluriannuelle suivant la date de signature de celle-ci. Il engage le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage.

Le tableau financier des opérations programmées comprenant les plans de financement prévisionnels des opérations figure en annexe C2. Il indique pour les opérations pour lesquelles un soutien financier de l'ANRU est sollicité, le montant prévisionnel des concours financiers réservés par l'ANRU, l'assiette de financement prévisionnel de l'ANRU, le taux de financement de l'ANRU qui s'entend comme un maximum, le calendrier opérationnel prévisionnel, et l'ensemble des cofinancements prévisionnels mobilisés.

Article 3.9.1 – Modification de l'article 9.1 « Les opérations cofinancées par l'ANRU dans le cadre de la convention pluriannuelle »

Article 3.9.1.1 – Modification de l'article 9.1.1 « La présentation des opérations cofinancées par l'ANRU dans la présente convention au titre du NPNRU »

Par la présente convention, l'ANRU s'engage à réserver les concours financiers des opérations cofinancées par l'Agence.

L'octroi des subventions par l'ANRU sous forme d'une décision attributive de subvention (DAS) intervient à l'initiative des maîtres d'ouvrage dès qu'ils sont en mesure de justifier du lancement opérationnel des opérations, dans les conditions définies dans le règlement financier relatif au nouveau programme national de renouvellement urbain.

Les articles suivants précisent les conditions et les éventuelles modalités spécifiques de financement validées par l'ANRU.

Les cofinancements du PIA au titre de l'axe 1 de l'action VDS et/ou du volet « quartiers » de l'action TI et/ou de l'action « Démonstrateurs de la ville durable » (par conséquent hors concours financiers du NPNRU) sont identifiés à titre d'information et listées dans l'article 9.3 de la présente convention, hors appel à projets « Les Quartiers Fertiles » dont les financements sont précisés dans l'article 9.4. de la présente convention.

Les financements de l'Agence, programmés pour chaque opération, sont calibrés à partir des données physiques et financières renseignées par les maîtres d'ouvrage dans les fiches descriptives des opérations figurant en annexe C3. La date de prise en compte des dépenses des opérations est renseignée pour chaque opération dans les tableaux ci-dessous, excepté si elle correspond à la date de la présente convention.

Article 3.9.1.1.1 – Modification de l'article 9.1.1.1 – « Les opérations d'ingénierie cofinancées par l'ANRU »

- **Les opérations « la conduite de projet de renouvellement urbain »** sont modifiées et désormais présentées comme suit :
  - **Les moyens internes à la conduite de projet de renouvellement urbain**

[…]

Le poste de chef de projet de renouvellement urbain à la Communauté d'agglomération a été inoccupé du 20 mai au 17 novembre 2022. La durée de cette opération est donc allongée d'un semestre.

Libellé précis	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel de subvention Anru	Date de prise en compte des dépenses	Date de lancement opérationnel (semestre et année)		Durée de l'opération en semestre
Chef de projet renouvellement urbain	C0710-14-0001	17300 La Rochelle 6017002 Villeneuve-Les-Salines	COMTE AGGLO DE LA ROCHELLE	805 000 €	50,00%	402 500€	26/04/2018	S1	2018	15 semestres

Cette opération est également financée par :

- La Ville de La Rochelle à hauteur de 97 760,00 € maximum.

Article 3.9.1.1.2 – Modification de l'article 9.1.1.2 « Les opérations d'aménagement cofinancées par l'ANRU »

- **Les opérations « La démolition de logements locatifs sociaux »** sont modifiées et désormais présentées comme suit :

180 démolitions sont financées par l'ANRU.

Les premiers chantiers de démolition ont débuté dès l'automne 2021. Pour les opérations de l'Office Public de l'Habitat de l'Agglomération de La Rochelle et l'Office départemental Habitat 17, des surcoûts importants liés à la présence d'amiante dans l'ensemble des revêtements (notamment extérieurs) ont contraint les maitres d'ouvrage à mobiliser une technique d'encapsulage dans le cadre de leur plan de retrait des matériaux dangereux, générant un surcoût de 1.65M€ (soit 34% du prévisionnel initial). Un accompagnement complémentaire de l'ANRU a été sollicité et validé lors du comité d'engagement de l'ANRU du 25 octobre 2021 à hauteur de 894K€ dont 574K€ pour l'opération « Démolition VLS 200 - 5 rue Mirabeau 6 rue Camille Desmoulins » de l'Office Public de l'Habitat de l'Agglomération de La Rochelle et 320K€ pour l'opération « Démolition bâtiment 409 - 9 rue Ledru Rollin » de l'Office départemental Habitat 17.

DocuSign Envelope ID: 592B73AD-E096-4F69-8972-3689CF54F353

A noter également que les trois bailleurs sociaux maîtres d'ouvrage ont choisi de s'engager dans une démarche de valorisation des matériaux issus des démolitions. Ils ont pour cela été accompagnés tous les trois d'une assistance à maitrise d'ouvrage spécialisée dans l'économie circulaire.

Libellé précis (adresse, nb de lgts)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses	Date de lancement opérationnel (semestre et année)		Durée de l'opération en semestre
Démolition VLS 200 5 rue Mirabeau 6 rue Camille Desmoulins	C0710-21-0002	17300 La Rochelle 6017002 Villeneuve-Les-Salines	OFFICE PUBLIC HABITAT COM AGGLO LA ROCHELLE	3 680 400,53 €	80.00%	2 944 320,42 €	26/04/2018	S1	2019	7 semestres

Cette opération est également financée par :

- La Communauté d'Agglomération de La Rochelle à hauteur de 855 813,27 € maximum.

Libellé précis (adresse, nb de lgts)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses	Date de lancement opérationnel (semestre et année)		Durée de l'opération en semestre
Démolition bâtiment 409 - 9 rue Ledru Rollin	C0710-21-0003	17300 La Rochelle 6017002 Villeneuve-Les-Salines	HABITAT 17 OFFICE PUBLIC HABITAT CHARENTE MARITIME	2 656 964,05 €	46,22%	1 228 075,99 €	26/04/2018	S2	2019	10 semestres

Cette opération est également financée par :

- Le Département de Charente-Maritime à hauteur de 1 196 410 € maximum (A noter que le surcoût constaté amènera probablement le Département à soutenir son office).

[…]

DocuSign Envelope ID: 592B73AD-E096-4F69-8972-3689CF54F353

Article 3.9.1.1.3 – Modification de l'article 9.1.1.3 « les programmes immobiliers cofinancés par l'ANRU »

- **Les opérations « La reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux (LLS) »** sont modifiées et désormais présentées comme suit :

  […]

  La CdA et les bailleurs sociaux ont pour ambition de lisser la reconstitution sur plusieurs années de programmation de logements locatifs sociaux. L'Office Public de l'Habitat de l'Agglomération de La Rochelle, Habitat 17 et la société Immobilière Atlantic Aménagement ont identifié les premières opérations de reconstitution dans le cadre des programmations annuelles de logements sociaux de 2021 à 2024. Les opérations présentées ci-dessous, validées par le porteur de projet et la délégation territoriale, au regard du respect des critères prioritaires sont intégrées dans la convention.

  Les lignes génériques de la reconstitution de l'offre pour les trois maitres d'ouvrage concernés sont mises à jour. L'objectif est d'identifier les dernières opérations de reconstitution d'ici la fin de l'année 2023. Les nouvelles opérations seront intégrées dans la convention par ajustement mineur.

Bailleurs	Commune	Zone géographique	Loi SRU	Opération	Année prog LLS	PLAI	PLUS	Nb total LLS
OPH	Dompierre-sur-Mer	4 – Autres grands pôles	Déficitaire	ZAC de la Gare (Tr2B) - Les Chênes Verts	2021	10	10	20
	Aytré	4 – Autres grands pôles	Déficitaire	ZAC Bongraine B2	2024	21	5	26
	Châtelaillon-Plage	4 – Autres grands pôles	Déficitaire	Colline d'Angoute	2023	4	7	11
	Aytré	4 – Autres grands pôles	Déficitaire	ZAC Bongraine Ilôt Exemplaire	2024	8	7	15
	Total opérations identifiées OPH					**43**	**29**	**72 (100%)**
	Objectifs reconstitution OPH					***43***	***29***	***72***
IAA	Angoulins-sur-mer	4 – Autres grands pôles	Carencée	Cinq quartiers	2023	21	15	36
	Lagord	4 – Autres grands pôles	Déficitaire	Rue F. Hennebique	2023	4	3	7
	Châtelaillon-Plage	4 – Autres grands pôles	Déficitaire	Colline d'Angoute III	2023	5	3	8
	Total opérations identifiées IAA					**30**	**21**	**51 (75%)**
	Objectifs reconstitution IAA					***41***	***27***	***68***
Habitat 17	Dompierre-sur-Mer	4 – Autres grands pôles	Déficitaire	Domaine de Fissac	2024	4	7	11
	Total opérations identifiées H17					**4**	**7**	**11 (28%)**
	Objectifs reconstitution H17					***24***	***16***	***40***
	TOTAL GLOBAL					**77**	**57**	**134 (74%)**
	Rappel objectifs Globaux					***108***	***72***	***180***

DocuSign Envelope ID: 592B73AD-E096-4F69-8972-3689CF54F353

Libellé précis (adresse...)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Nombre de logements par produit (PLUS/PLAI)		Montant prévisionnel du concours financier			Date de prise en compte des dépenses	Date de lancement opérationnel (semestre et année)		Durée de l'opération en semestre
						volume de prêt bonifié	subvention	Total concours financier				
Construction de 20 LLS - ZAC de la Gare (Tr 2B) - Dompierre-sur-mer	C0710-31-0016	17300 La Rochelle 6017002 Villeneuve-Les-Salines	OFFICE PUBLIC HABITAT COM AGGLO LA ROCHELLE	PLUS	10	123 000,00 €		123 000,00 €	26/04/2018	S1	2022	4 semestres
				PLAI	10	98 000, 00 €	78 000,00 €	176 000,00 €				
				total	20	221 000,00 €	78 000,00 €	299 000,00 €				

Cette opération est également financée par :

- La Communauté d'Agglomération de La Rochelle à hauteur de 191 280€, dont 173 000 € au titre du droit commun et 18 280 € au titre de la convention d'objectifs entre la CdA et l'OPH-CDA
- Le Département de Charente-Maritime à hauteur de 120 000 €

Libellé précis (adresse...)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Nombre de logements par produit (PLUS/PLAI)		Montant prévisionnel du concours financier			Date de prise en compte des dépenses	Date de lancement opérationnel (semestre et année)		Durée de l'opération en semestre
						volume de prêt bonifié	subvention	Total concours financier				
Construction de 26 LLS - ZAC de Bongraine B2 – Aytré	C0710-31-0017	17300 La Rochelle 6017002 Villeneuve-Les-Salines	OFFICE PUBLIC HABITAT COM AGGLO LA ROCHELLE	PLUS	5	61 500,00 €		61 500,00 €	26/04/2018	S1	2024	4 semestres
				PLAI	21	205 800,00 €	163 800,00 €	369 600,00 €				
				total	26	267 300,00 €	163 800,00 €	431 100,00 €				

Cette opération est également financée par :

- La Communauté d'Agglomération de La Rochelle à hauteur de 261 000 €
- Le Département de Charente-Maritime à hauteur de 172 000 €

DocuSign Envelope ID: 592B73AD-E096-4F69-8972-3689CF54F353

Libellé précis (adresse...)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Nombre de logements par produit (PLUS/PLAI)		Montant prévisionnel du concours financier			Date de prise en compte des dépenses	Date de lancement opérationnel (semestre et année)		Durée de l'opération en semestre
						volume de prêt bonifié	subvention	Total concours financier				
Construction de 11 LLS - Colline d'Angoute III - Châtelaillon-Plage	C0710-31-0018	17300 La Rochelle 6017002 Villeneuve-Les-Salines	OFFICE PUBLIC HABITAT COM AGGLO LA ROCHELLE	PLUS	7	86 100,00 €		86 100,00 €	26/04/2018	S2	2023	4 semestres
				PLAI	4	39 200,00 €	31 200,00 €	70 400,00 €				
				total	11	125 300,00 €	31 200,00 €	156 500,00 €				

Cette opération est également financée par :

- La Communauté d'Agglomération de La Rochelle à hauteur de 141 000 €, dont 86 000 € au titre du droit commun et 55 000 € au titre de la convention d'objectifs entre la CdA et l'OPH-CDA
- La Ville de Châtelaillon-Plage à hauteur de 164 650 €
- Le Département de Charente-Maritime à hauteur de 63 000 €

Libellé précis (adresse...)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Nombre de logements par produit (PLUS/PLAI)		Montant prévisionnel du concours financier			Date de prise en compte des dépenses	Date de lancement opérationnel (semestre et année)		Durée de l'opération en semestre
						volume de prêt bonifié	subvention	Total concours financier				
Construction de 15 LLS - ZAC Bongraine Ilôt Exemplaire - Aytré	C0710-31-0027	17300 La Rochelle 6017002 Villeneuve-Les-Salines	OFFICE PUBLIC HABITAT COM AGGLO LA ROCHELLE	PLUS	7	86 100,00 €		86 100,00 €	26/04/2018	S2	2023	5 semestres
				PLAI	8	78 400, 00 €	62 400,00 €	140 800,00 €				
				total	15	164 500,00 €	62 400,00 €	226 900,00 €				

Cette opération est également financée par :

- La Communauté d'Agglomération de La Rochelle à hauteur de 155 000 € maximum, dont 130 000 € au titre du droit commun et 25 000 € au titre de la convention d'objectifs entre la CdA et l'OPH-CDA
- Le Département de Charente-Maritime à hauteur de 91 000 € maximum.

Libellé précis (adresse...)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Nombre de logements par produit (PLUS/PLAI)		Montant prévisionnel du concours financier			Date de prise en compte des dépenses	Date de lancement opérationnel (semestre et année)		Durée de l'opération en semestre
						volume de prêt bonifié	subvention	Total concours financier				
Reconstitution de 29 logements locatifs sociaux - A identifier	C0710-31-0007	17300 La Rochelle 6017002 Villeneuve-Les-Salines	HABITAT 17 OFFICE PUBLIC HABITAT CHARENTE MARITIME	PLUS	9	110 700,00 €		110 700,00 €	26/04/2018	S1	2024	2 semestres
				PLAI	20	196 000,00 €	156 000,00 €	352 000,00 €				
				total	29	306 700,00 €	156 000,00 €	462 700,00 €				

Cette opération est également financée par :

- La Communauté d'Agglomération de La Rochelle à hauteur de 274 000 €
- Le Département de Charente-Maritime à hauteur de 185 000 €

Libellé précis (adresse...)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Nombre de logements par produit (PLUS/PLAI)		Montant prévisionnel du concours financier			Date de prise en compte des dépenses	Date de lancement opérationnel (semestre et année)		Durée de l'opération en semestre
						volume de prêt bonifié	subvention	Total concours financier				
Construction de 11 LLS – Domaine de Fissac – Dompierre-sur-Mer	C0710-31-0026	17300 La Rochelle 6017002 Villeneuve-Les-Salines	HABITAT 17 OFFICE PUBLIC HABITAT CHARENTE MARITIME	PLUS	7	86 100,00 €		86 100,00 €	26/04/2018	S2	2023	5 semestres
				PLAI	4	39 200,00 €	31 200,00 €	70 400,00 €				
				total	11	125 300,00 €	31 200,00 €	156 500,00 €				

Cette opération est également financée par :

- La Communauté d'Agglomération de La Rochelle à hauteur de 86 000 €
  Le Département de Charente-Maritime à hauteur de 63 000 €

-

DocuSign Envelope ID: 592B73AD-E096-4F69-8972-3689CF54F353

Libellé précis (adresse...)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Nombre de logements par produit (PLUS/PLAI)		Montant prévisionnel du concours financier			Date de prise en compte des dépenses	Date de lancement opérationnel (semestre et année)		Durée de l'opération en semestre
						volume de prêt bonifié	subvention	Total concours financier				
Reconstitution de 17 logements locatifs sociaux - A identifier	C0710-31-0008	17300 La Rochelle 6017002 Villeneuve-Les-Salines	IMMOBILIERE ATLANTIC AMENAGEMENT	PLUS	6	73 800,00 €		73 800,00 €	26/04/2018	S1	2024	2 semestres
				PLAI	11	107 800,00 €	85 800,00 €	193 600,00 €				
				total	17	181 600,00 €	85 800,00 €	267 400,00 €				

Cette opération est également financée par :

- La Communauté d'Agglomération de La Rochelle à hauteur de 157 000 €
- Le Département de Charente-Maritime à hauteur de 107 000 €

Libellé précis (adresse...)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Nombre de logements par produit (PLUS/PLAI)		Montant prévisionnel du concours financier			Date de prise en compte des dépenses	Date de lancement opérationnel (semestre et année)		Durée de l'opération en semestre
						volume de prêt bonifié	subvention	Total concours financier				
Construction de 36 LLS - Cinq Quartiers – Angoulins	C0710-31-0019	17300 La Rochelle 6017002 Villeneuve-Les-Salines	IMMOBILIERE ATLANTIC AMENAGEMENT	PLUS	15	184 500,00 €		184 500,00 €	26/04/2018	S2	2023	6 semestres
				PLAI	21	205 800,00 €	163 800,00 €	369 600,00 €				
				total	36	390 300,00 €	163 800,00 €	554 100,00 €				

Cette opération est également financée par :

- La Communauté d'Agglomération de La Rochelle à hauteur de 321 000 €
- Le Département de Charente-Maritime à hauteur de 222 000 €

DocuSign Envelope ID: 592B73AD-E096-4F69-8972-3689CF54F353

Libellé précis (adresse...)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Nombre de logements par produit (PLUS/PLAI)		Montant prévisionnel du concours financier			Date de prise en compte des dépenses	Date de lancement opérationnel (semestre et année)		Durée de l'opération en semestre
						volume de prêt bonifié	subvention	Total concours financier				
Construction de 7 LLS - Rue F. Hennebique – Lagord	C0710-31-0021	17300 La Rochelle 6017002 Villeneuve-Les-Salines	IMMOBILIERE ATLANTIC AMENAGEMENT	PLUS	3	36 900,00 €		36 900,00 €	26/04/2018	S2	2023	4 semestres
				PLAI	4	39 200,00 €	31 200,00 €	70 400,00 €				
				total	7	76 100,00 €	31 200,00 €	107 300,00 €				

Cette opération est également financée par :

- La Communauté d'Agglomération de La Rochelle à hauteur de 62 000 €
- Le Département de Charente-Maritime à hauteur de 43 000 €

Libellé précis (adresse...)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Nombre de logements par produit (PLUS/PLAI)		Montant prévisionnel du concours financier			Date de prise en compte des dépenses	Date de lancement opérationnel (semestre et année)		Durée de l'opération en semestre
						volume de prêt bonifié	subvention	Total concours financier				
Construction de 8 LLS - Colline d'Angoute - Châtelaillon-Plage	C0710-31-0020	17300 La Rochelle 6017002 Villeneuve-Les-Salines	IMMOBILIERE ATLANTIC AMENAGEMENT	PLUS	3	36 900,00 €		36 900,00 €	26/04/2018	S2	2023	4 semestres
				PLAI	5	49 000,00 €	39 000,00 €	88 000,00 €				
				total	8	85 900,00 €	39 000,00 €	124 900,00 €				

Cette opération est également financée par :

- La Communauté d'Agglomération de La Rochelle à hauteur de 73 000 €
- Le Département de Charente-Maritime à hauteur de 50 000 €

DocuSign Envelope ID: 592B73AD-E096-4F69-8972-3689CF54F353

- **Les opérations « La requalification de logements locatifs sociaux » sont modifiées et désormais présentées comme suit :**

  586 logements réhabilités seront financés par l'ANRU.

Libellé précis (adresse, nb de lgts)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette prévisionnelle		Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel du concours financier		Date de prise en compte des dépenses	Date de lancement opérationnel (semestre et année)		Durée de l'opération en semestre
Réhabilitation VLS 600 - rue Camille Desmoulins - 50 logements- BBC Renovation	C0710-33-0009	17300 La Rochelle 6017002 Villeneuve-Les-Salines	OFFICE PUBLIC HABITAT COM AGGLO LA ROCHELLE	Assiette prêt bonifié	2 718 223,10 €		volume de prêt bonifié	284 400,00 €	26/04/2018	S1	2022	6 semestres
				Assiette subvention	2 218 223,10 €	14,07%	Subvention	312 131,01 €				
							Total concours financier	596 531,01 €				

Cette opération est également financée par :

- La Communauté d'Agglomération de La Rochelle à hauteur de 308 514 € maximum

[…]

Libellé précis (adresse, nb de lgts)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette prévisionnelle		Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel du concours financier		Date de prise en compte des dépenses	Date de lancement opérationnel (semestre et année)		Durée de l'opération en semestre(s)
Réhabilitation des bâtiments 804, 805, 806, 807 et 808 rues Lamennais et Pierre Joseph Proudhon – 76 logements	C0710-33-0013	17300 La Rochelle 6017002 Villeneuve-Les-Salines	HABITAT 17 OFFICE PUBLIC HABITAT CHARENTE MARITIME	Assiette prêt bonifié	2 637 426,59 €		volume de prêt bonifié	-	26/04/2018	S2	2020	5 semestres
				Assiette subvention	1 877 426,59 €	7,91%	Subvention	148 551,10 €				
							Total concours financier	148 551,10 €				

Cette opération est également financée par :

- Le Département de la Charente-Maritime à hauteur de 187 590 € maximum.

- **Les opérations « La diversification de l'habitat dans le quartier par l'accession à la propriété »** sont modifiées et désormais présentées comme suit :

[…]

Libellé précis (adresse)	*IDTOP*	*Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)*	*Maître d'ouvrage (intitulé exact)*	*Montant prévisionnel du concours financier*	*Date de prise en compte des dépenses*	*Date de lancement opérationnel (semestre et année)*		*Durée de l'opération en semestre*
Accession Sociale – 11 logements – Ilot des Salines	C0710-36-0014	17300 La Rochelle 6017002 Villeneuve-Les-Salines	OFFICE PUBLIC HABITAT COM AGGLO LA ROCHELLE	110 000,00 €	26/04/2018	S2	2022	2 semestres

[…]

- **Les opérations « La diversification fonctionnelle dans le quartier : les équipements publics et collectifs de proximité »** sont modifiées et désormais présentés comme suit :

[…]

La Ville de La Rochelle, dès l'établissement de la convention PRU, prévoyait en plus de la construction de la Cité de la Nature et des Sciences Lavoisier, d'investir dans les deux autres écoles du quartier, Profit et Condorcet, pour améliorer le cadre d'apprentissage des enfants et préserver un certain équilibre entre les trois écoles. La Ville a lancé ses chantiers dès l'année de signature de la convention en 2019 dans ces deux écoles (amélioration de l'esthétique, des performances énergétiques, du confort…). L'enveloppe de 1,4M € HT prévue dans la convention ne permettant pas de réaliser l'ensemble des travaux utiles pour préserver l'attractivité des trois écoles, le programme total nécessaire a été revu après signature de la convention et requiert finalement un budget total de 6,4M€ HT, soit 5M€ HT de plus que le prévoyait la maquette PRU. Ces deux opérations, non financées par l'ANRU initialement, ont obtenu un accompagnement complémentaire de l'ANRU, validé lors du comité d'engagement du 25 octobre 2021.

Une opération globale « Requalification des groupes scolaires Profit et Condorcet » est ajoutée à la convention.

Libellé précis (adresse, nb de lgts)	**IDTOP**	**Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)**	**Maître d'ouvrage (intitulé exact)**	**Assiette subventionnable prévisionnelle**	**Taux de subvention Anru**	**Montant prévisionnel du concours financier**	**Date de prise en compte des dépenses**	**Date de lancement opérationnel (semestre et année)**		**Durée de l'opération en semestre**
Requalification des groupes scolaires Profit et Condorcet	C0710-37-0025	17300 La Rochelle 6017002 Villeneuve-Les-Salines	COMMUNE DE LA ROCHELLE	4 999 996,30 €	25,00%	1 249 999,08 €	25/10/2021	S1	2024	12 semestre(s)

DocuSign Envelope ID: 592B73AD-E096-4F69-8972-3689CF54F353

Article 3.9.1.2 – Modification de l'article 9.1.2 « Les conditions de modulation des aides accordées au projet de renouvellement urbain au regard des objectifs d'excellence au titre du NPNRU »

Sans objet

Article 3.9.2 – Modification de l'article 9.2 « Les opérations du programme non financées par l'ANRU »

L'article est modifié et désormais rédigé comme suit :

En complément des opérations co-financées à la fois par l'Anru et le cas échéant par les Partenaires associés décrites dans l'article 9.1, certaines opérations du programme urbain sont financées uniquement par les Partenaires associés. Ces opérations sont listées ci-après :

- ✓ Les aménagements des espaces publics : espaces publics de centralité, aménagement du parc Condorcet, requalification de l'axe Hérault de Séchelles
- ✓ La résidentialisation des immeubles, en priorité ceux avenue du 14 juillet et rue Hérault de Séchelles
- ✓ La construction d'un pôle de services, d'un pôle culturel, et l'intégration du nouveau centre social dans le bâtiment actuel de la médiathèque
- ✓ La création d'une maison de la petite enfance
- ✓ La construction de cellules commerciales
- ✓ Les actions d'accompagnement du projet : étude stratégique, communication, etc.

Article 3.9.2.1 – Modification de l'article 9.2.1 « Les opérations bénéficiant des financements de la région (ou du département) notamment dans le cadre d'une convention de partenariat territorial signé par l'ANRU et la région (ou le département) »

Sans objet

Article 3.9.2.2 – Modification de l'article 9.2.2 « Les opérations bénéficiant de l'Anah »

Sans objet

Article 3.9.2.3 – Modification de l'article 9.2.3 « les opérations bénéficiant de financements de la Caisse des dépôts et consignations »

Sans objet

Article 3.9.2.4 – Modification de l'article 9.2.4 « les opérations bénéficiant des financements d'autres Partenaires associés »

Sans objet

DocuSign Envelope ID: 592B73AD-E096-4F69-8972-3689CF54F353

Article 3.9.3 – Modification de l'article 9.3 « Les opérations financées par le PIA au titre de l'axe 1 de l'action VDS et/ou du volet « quartiers » de l'action TI » et/ou de l'action « Démonstrateurs de la ville durable »

Sans objet

Article 3.9.4 – Modification de l'article 9.4 « Les opérations financées au titre de l'appel à projets « Les Quartiers Fertiles »

L'article est modifié et désormais rédigé comme suit :

Article 9.4.1 Les opérations financées par le PIA et Plan France Relance

Les opérations financées au titre de l'appel à projets « Les Quartiers Fertiles » bénéficient de financement hors NPNRU (PIA et Plan France Relance). Ces financements sont attribués selon les modalités définies par la délibération n°2020-33 du conseil d'administration de l'ANRU du 24 novembre 2020, en application de l'article 2.3.9 du titre II du règlement général de l'Agence relatif au NPNRU.

Famille d'opération 41 – Ingénierie et dépenses de personnel

Libellé précis de l'opération	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel de subvention				Date de prise en compte des dépenses	Date de lancement opérationnel (semestre et année)		Durée de l'opération en semestre
						ANRU PIA	ANRU Plan France Relance	CDC	ADEME				
Prestations externes													
DUNES FERTILES	C0710-41-0022	17300 La Rochelle 6017002 Villeneuve-Les-Salines	REGIE DE QUARTIERS DIAGONALES	50 000,00 €	50,00%		25 000,00 €			01/06/2020	S2	2021	5 semestres
Moyens internes													
DUNES FERTILES	C0710-41-0023	17300 La Rochelle 6017002 Villeneuve-Les-Salines	REGIE DE QUARTIERS DIAGONALES	141 580,81 €	33,90%		48 000,00 €			01/06/2020	S2	2021	4 semestres

DocuSign Envelope ID: 592B73AD-E096-4F69-8972-3689CF54F353

Famille d'opération 42 - Investissements

Libellé précis de l'opération	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel de subvention				Date de prise en compte des dépenses	Date de lancement opérationnel (semestre et année)		Durée de l'opération en semestre
						ANRU PIA	ANRU Plan France Relance	CDC	ADEME				
DUNES FERTILES	C0710-42-0024	17300 La Rochelle 6017002 Villeneuve-Les-Salines	REGIE DE QUARTIERS DIAGONALES	50 385,16 €	25,80%		13 000,00 €			01/06/2020	S2	2022	3 semestres

Cette opération est également financée par :

- La Communauté d'Agglomération de la Rochelle à hauteur de 30 000 € au titre du contrat de ville

DocuSign Envelope ID: 592B73AD-E096-4F69-8972-3689CF54F353

Article 3.10 – Modification de l'article 10 relatif au plan de financement des opérations programmées

L'article est modifié et désormais rédigé comme suit :

Les participations financières prévisionnelles au titre de la présente convention pluriannuelle sont précisées dans les tableaux figurant en annexe C2 :

- ✓ Un plan de financement prévisionnel global faisant apparaître les co-financements envisagés pour chaque opération du projet, y compris celles non financées par l'ANRU ou, à titre informatif, celles du projet d'innovation financées par les PIA ou du projet d'agriculture urbaine soutenu au titre de l'appel à projets « Les Quartiers Fertiles ». Les financements ANRU au titre du PIA, validés par le premier ministre, figurent dans la convention-cadre de mise en œuvre du projet ou la convention de financement du projet spécifique annexée, le cas échéant, à la présente convention.

[…]

Au titre de la présente convention pluriannuelle :

- ✓ **la participation financière de l'Anru au titre du NPNRU s'entend pour un montant global maximal de concours financiers prévisionnels de 18 630 000 €**, comprenant 14 330 000 € de subventions, et 4 300 000 € de volume de prêts distribués par Action Logement Services.

- ✓ **la participation financière de la Caisse des Dépôts** en matière de crédits d'ingénierie sera étudiée en fonction des demandes formulées tout au long de la convention. La mise en œuvre du programme s'appuie par ailleurs sur le financement en prêts de la Caisse des dépôts pour un montant prévisionnel de **45 476 321 €.** Les modalités d'intervention seront précisées dans des conventions à signer entre la Caisse des Dépôts et les différents maîtres d'ouvrage concernés. Les décisions d'octroi des financements de la Caisse des Dépôts seront prises par les comités d'engagement compétents. Les caractéristiques des prêts, y compris le taux d'intérêt, sont celles en vigueur au jour de l'émission de chaque contrat de prêt.

- ✓ **la participation financière de la Communauté d'Agglomération de la Rochelle s'entend pour un montant global maximal de 21 555 156 €**, dont 1 710 673 € de garantie de bonne fin du PRU pour les opérations sous maitrise d'ouvrage Ville. Les co-financements obtenus après signature de la convention pour les opérations sous maitrise d'ouvrage Ville viendront alléger d'autant cette garantie.

- ✓ **la participation financière de la Ville de la Rochelle s'entend pour un montant global maximal de 26 718 123 €.**

- ✓ **la participation financière du Département de Charente-Maritime s'entend pour un montant global maximal de 5 000 000 €.**

- ✓ **la participation financière de la Caisse d'Allocations Familiales de Charente-Maritime s'entend pour un montant global de 800 000 €** répartis en 300 000 € de prêts et 500 000 € de subventions. Une participation financière de la CAF sera aussi sollicitée dans le cadre de la prochaine convention d'objectifs et de gestion 2022-2026 pour la maison de la petite enfance, pour un montant prévisionnel de 700 000 € (figurant dans la colonne autres de la maquette financière).

- ✓ **la participation financière prévisionnelle de l'Office Public de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de la Rochelle s'entend pour un montant prévisionnel de 34 568 591 €,** dont 25 331 460 € de prêts, hors résidentialisations[1].

- ✓ **la participation financière de l'Office Public de l'Habitat de Charente-Maritime, Habitat 17, s'entend pour un montant prévisionnel de 8 635 052 €,** dont 3 841 898 € de prêts, hors résidentialisations.

- ✓ **la participation financière d'Immobilière Atlantic Aménagement s'entend pour un montant prévisionnel de 19 808 900 €,** dont 16 302 963 € de prêts, hors résidentialisations,

[1] *Ne sont pas intégrées à ce stade les coûts prévisionnels de résidentialisation.*

DocuSign Envelope ID: 592B73AD-E096-4F69-8972-3689CF54F353

- ✓ **la participation financière de la Régie de quartiers s'entend pour un montant prévisionnel de 138 249 €.**
- ✓ **La participation financière de l'ANRU au titre du Plan France Relance relatif à l'appel à projets « Les Quartiers Fertiles » s'entend pour un montant global maximal de 86 000 €.**

Le tableau ci-dessous indique les concours financiers NPNRU totaux programmés (protocole et convention) concerné par la présente convention[2] :

17300 La Rochelle 6017002 - Villeneuve-Les-Salines	Montant de subvention NPNRU	Volume de prêt bonifié NPNRU	Concours financiers NPNRU totaux
Protocole de préfiguration	65 504 €		**65 504 €**
Convention pluriannuelle	14 330 000 €	4 300 000 €	**18 630 000 €**
Total	**14 395 504 €**	**4 300 000 €**	**18 695 504 €**

Article 3.11 – Modification de l'article 11 relatif aux modalités d'attribution et de paiement des financements

L'article 11.1 renommé « Les modalités d'attribution et de paiement des subventions de l'ANRU » est désormais rédigé comme suit :

Les aides de l'ANRU au titre du NPNRU sont engagées et versées conformément aux modalités définies par le règlement général et par le règlement financier de l'ANRU relatifs au NPNRU dans le respect des engagements contractuels inscrits dans la présente convention pluriannuelle.

Les décisions attributives de subvention allouent les financements de l'ANRU, constituant ainsi l'engagement juridique de l'Agence pour le financement d'une opération.

Le non-respect des dispositions des règlements général et financier relatifs au NPNRU, et notamment des conditions de délais, et le cas échéant, des engagements contractuels, peut entraîner l'abrogation ou le retrait de la décision attributive de subvention.

L'article 11.2 « Les modalités d'attribution et de versement des prêts par Action Logement » est modifié et désormais rédigé comme suit

L'Agence accorde une décision d'autorisation de prêts (DAP) dans les conditions prévues par le règlement financier de l'ANRU, permettant la mobilisation des volumes de prêts bonifiés et leur distribution par Action Logement Services.

L'autorisation et le versement des prêts bonifiés sont mis en œuvre conformément à la convention tripartite Etat-ANRU-Action Logement portant sur le NPNRU.

La décision d'autorisation de prêt est conditionnée au respect des dispositions des règlements général et financier relatifs au NPNRU, et notamment des conditions de délais, et/ou des engagements contractuels.

Le non-respect des dispositions des règlements général et financier relatifs au NPNRU, et notamment des conditions de délais, et le cas échéant, des engagements contractuels peut entraîner l'abrogation ou le retrait de la décision d'autorisation de prêt, ainsi que prévu à l'article 8.1 du titre III du règlement financier relatif au NPNRU.

[2] *Le cas échéant la présente convention fait mention des concours financiers NPNRU programmés dans les autres conventions NPNRU portant sur le même territoire intercommunal, et les tableaux financiers concernés sont joints pour information en annexe C9.*

DocuSign Envelope ID: 592B73AD-E096-4F69-8972-3689CF54F353

L'article 11.5 « Les modalités d'attribution et de versement des aides des autres partenaires associés » est modifié et désormais rédigé comme suit :

Les modalités de financement de l'ANRU au titre de l'axe 1 de l'action VDS du PIA sont précisées dans les RGF en vigueur au titre de l'appel à manifestations d'intérêt (AMI) du 16 avril 2015, au titre de celui du 14 mars 2017 « ANRU+ » (pour son volet « Innover dans les quartiers ») et au titre de celui du 20 mai 2021 « Démonstrateurs de la ville durable » et la (ou les) convention(s) attributives de subvention à signer entre l'ANRU et les différents maîtres d'ouvrage concernés ou la convention de financement à signer entre l'ANRU, la CDC et le porteur de projet dans le cadre de la phase de mise en œuvre des projets d'innovation lauréats de l'AMI ANRU+ et de l'AMI « démonstrateurs de la ville durable », ce, sous réserve de la validation par le premier ministre. En outre, lorsqu'elle a été établie, la Convention-cadre relative au programme d'investissements d'avenir « ville durable et solidaire » pour la mise en œuvre du projet d'innovation lauréat de l'appel à manifestations d'intérêt du 16 avril 2015 ou la Convention de financement pour la phase de mise en œuvre du projet d'innovation lauréat de l'appel à manifestations d'intérêt ANRU+ du 22 mars 2017 ou de l'appel à manifestation d'intérêt « Démonstrateurs de la ville durable » du 20 mai 2021, figure en annexe C6.

Dans le cadre du financement des opérations lauréates de l'appel à projets « Les Quartiers Fertiles », les modalités de financement de la CDC et de l'ADEME seront précisées dans le cadre de conventionnement spécifique.

Article 3.12 – Modifications de l'article 12 portant sur les modalités de suivi du projet prévues par l'Anru

L'article 12.1 « Le reporting annuel » est modifié et désormais rédigé comme suit :

Le porteur de projet et les maitres d'ouvrage s'engagent à transmettre à l'ANRU les éléments demandés par l'Agence en matière de suivi opérationnel et financier, selon les modalités définies par l'ANRU, et plus particulièrement :

- Avancement opérationnel et financier des opérations programmées,
- Réalisation des objectifs indiqués à l'article 2.2 (cf. annexe A relative aux objectifs),
- Suivi du relogement (notamment synthèse du tableau « RIME » à l'échelle du ménage, anonymisé),
- Suivi des mesures d'accompagnement du changement définies à l'article 7,
- Suivi de la gouvernance telle que définie à l'article 8.

L'avancement physique et financier des opérations feront l'objet d'un compte rendu d'exécution annuel tel que précisé dans le règlement financier relatif au NPNRU.

L'article 12.2 « Les revues de projet » est modifié et désormais rédigé comme suit :

Le porteur de projet et les maitres d'ouvrage, ainsi que les autres « parties prenantes » signataires de la convention pluriannuelle, s'engagent à préparer et à participer aux revues de projet pilotées par le délégué territorial de l'ANRU dans le département. Des représentants des conseils citoyens peuvent y être associés.

La revue de projet, dont la méthodologie est précisée par l'ANRU, doit notamment permettre d'examiner les éléments suivants, tels que prévus dans la présente convention :

- Respect de l'échéancier de réalisation du projet (ensemble des opérations du projet, y compris celles non financées par l'ANRU),
- Respect du programme financier du projet, suivi de la mobilisation des financements, revue annuelle des calendriers,
- Mise en œuvre de la reconstitution de l'offre de logements sociaux,
- Niveau d'atteinte des objectifs incontournables,
- Réalisation des conditions de réussite du projet,
- Mise en œuvre effective des contreparties dues au groupe Action Logement,
- État d'avancement et qualité du relogement, état d'avancement et suivi de la stratégie d'attribution
- Co-construction avec les habitants et leurs représentants,
- État d'avancement et qualité du projet de gestion,
- Application de la charte nationale d'insertion,

DocuSign Envelope ID: 592B73AD-E096-4F69-8972-3689CF54F353

- Organisation de la gouvernance.

La revue de projet contribue à renseigner le reporting annuel et à identifier les éléments pouvant conduire à présenter un avenant à la présente convention.

Un compte-rendu accompagné d'indicateurs de suivi de la mise en œuvre est réalisé et transmis à l'ANRU.

Article 3.13 – Modifications de l'article 13 portant sur les modifications du projet

L'article 13.1 « Avenant à la convention pluriannuelle » est modifié et désormais rédigé comme suit :

Des évolutions relatives aux dispositions de la présente convention et porteuses de modifications substantielles du projet et/ou altérant son économie générale nécessitent la réalisation d'un avenant, signé par l'ensemble des signataires du contrat initial. Le défaut de signature des éventuels avenants par les partenaires associés ne fait pas obstacle à la bonne exécution de l'avenant.

Le conseil d'administration de l'Agence définit par délibération le cadre d'élaboration et de mise en œuvre des avenants.

L'avenant à la convention pluriannuelle prend effet à compter de la date de signature par la dernière partie prenante signataire.

L'article 13.2 renommé « Les modalités de prise en compte des modifications techniques et les évolutions non substantielles de la convention » est modifié et désormais rédigé comme suit :

Dans le cadre fixé par l'ANRU, les évolutions n'altérant pas l'économie générale du projet ou ne portant pas de modifications substantielles, ou relevant de modifications techniques, peuvent être prises en compte par ajustement mineur, signé uniquement par le délégué territorial, le porteur de projet, le ou les maitre(s) d'ouvrage et financeur(s) concerné(s) par la modification.

Les modalités de mise en œuvre de l'ajustement mineur font l'objet d'une note d'instruction de la directrice générale.

Des évolutions mineures peuvent être également prises en compte par une décision attributive de subvention (initiale ou en cours d'exécution d'une opération engagée) et/ou une décision d'autorisation de prêts (initiale ou en cours d'exécution) dans les conditions définies au règlement financier de l'Agence relatif au NPNRU. Une note d'instruction du directeur général de l'ANRU peut en préciser les limites.

Article 3.14 – Modifications de l'article 14 portant sur les conditions juridiques d'application de la convention pluriannuelle

L'article 14.1 « Le respect des règlements de l'ANRU » est modifié et désormais rédigé comme suit :

La présente convention est exécutée conformément au règlement général et au règlement financier de l'ANRU relatifs au NPNRU en vigueur lors de l'exécution de celle-ci.

L'article 14.4 « La clause relative aux évolutions de la situation juridique des maîtres d'ouvrage » est modifié et désormais rédigé comme suit :

En conformité avec le règlement financier de l'ANRU en vigueur, le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage signataires de la convention s'engagent à informer l'ANRU par courrier en recommandé avec accusé de réception, ou tout moyen permettant d'établir la date de réception, de tout changement intervenu dans leur situation juridique (liquidation, fusion, transfert de maîtrise d'ouvrage, …) intervenant à compter de la signature de la présente convention.

Un sous-article 14.5.3 « Conditions d'entrée de nouveaux maîtres d'ouvrage en cours d'exécution de la convention » est introduit à la convention pluriannuelle et rédigé comme suit :

Lorsque l'ANRU considère que l'(les) opération(s) d'un nouveau maître d'ouvrage n'a(ont) pas d'impact sur les droits et obligations des maîtres d'ouvrage déjà parties prenantes à la convention, le(s) nouveau(x) maître(s) d'ouvrage peut(vent) devenir partie(s) prenante(s) à la convention par ajustement mineur signé par

DocuSign Envelope ID: 592B73AD-E096-4F69-8972-3689CF54F353

l'ANRU, le porteur de projet, le (s) nouveau(x) maître d'ouvrage, et le cas échéant, Action Logement Services.

Dans ce cas, la participation de ces maîtres d'ouvrage aux instances de suivi du projet relève de l'appréciation du porteur de projet.

Un sous-article 14.5.4 « Stipulations relatives aux maîtres d'ouvrage titulaires d'opérations soldées en cours d'exécution de la convention » est introduit à la convention pluriannuelle et rédigé comme suit :

Ne sont plus parties prenantes à la convention les maîtres d'ouvrage remplissant les conditions cumulatives suivantes :

- Ils ont perçu tous les soldes des subventions ANRU programmées à la présente convention ;
- Ils ont rempli l'intégralité des engagements contractuels leur incombant au titre de la présente convention.

L'appréciation du respect de ces conditions appartient à l'ANRU. Lorsque l'ANRU considère que les conditions sont remplies, elle notifie au maître d'ouvrage concerné qu'il n'est plus partie prenante à la convention et en informe le porteur de projet.

A compter de la réception de la notification par le maître d'ouvrage, ce dernier :

- N'est plus inclus dans le cercle des signataires des avenants à la convention pluriannuelle ultérieurs ;
- N'est plus invité à participer aux instances de suivi du projet.

Toutefois, le maître d'ouvrage concerné demeure tenu par les obligations mentionnées à l'article 14-3 relatifs aux contrôles et audits jusqu'au terme du délai de prescription mentionné à l'article 2.7.2 du règlement financier de l'agence nationale pour la rénovation urbaine relatif au NPNRU.

ARTICLE 4 : DATE D'EFFET ET MESURE D'ORDRE

Le présent avenant prend effet à compter de sa signature par la dernière partie prenante signataire.

Les clauses de la convention pluriannuelle non modifiées par le présent avenant demeurent inchangées et applicables conformément aux dispositions prévues dans la Convention pluriannuelle.

La convention pluriannuelle et ses avenants successifs, en ce compris le présent avenant, forment un tout indivisible. Une version actualisée de la convention pluriannuelle consolidant l'ensemble des modifications sera remise à l'ANRU par le porteur de projet.

DocuSign Envelope ID: 592B73AD-E096-4F69-8972-3689CF54F353

ANNEXES

- **Annexe A8 : Plan guide actualisé du projet urbain**
- **Annexe A9 : Carte Programmation Habitat actualisée**
- **Annexe A12 : Plan du foncier permettant d'identifier l'hypothèse de contreparties foncières transférées à Foncière Logement**
- **Annexe B1 : Contreparties foncières en faveur du groupe Foncière Logement**
- **Annexe B2 : Contreparties en faveur du groupe Action Logement**
- **Annexe C1 : Echéancier prévisionnel (calendrier opérationnel) présentant l'enchainement des opérations**
- **Annexe C2 : Tableau financier prévisionnel global de l'ensemble des opérations**
- **Annexe C3 : Fiches descriptives des opérations programmées**
- **Annexe C4 : Tableau financier relatif aux opérations programmées co-financées par l'ANRU et concernées par la présente convention**

Date: 19/6/2024 | 10:43:41 CEST

Signatures:

Le/La Président de Communauté d'Agglomération de La Rochelle	DocuSigned by: Jean-François Fountaine 7A9CB2DF2E5F41C...
Le/La Conseillère municipale en charge du PRU de Ville de la Rochelle	DocuSigned by: DA7B533014D94DB...
Le/La Directeur Général de Office Public de l'Habitat de l'Agglomération de la Rochelle	DocuSigned by: Frédéric Leclerc BF8FCA74A6394F6...
Le/La Directeur Général de Office Public de l'Habitat de la Charente Maritime Habitat 17	DocuSigned by: Mikaël Jungers AFC164887814426...
Le/La Directeur Général de SA HLM Immobilière Atlantic Aménagement	DocuSigned by: Thierry Sure 5BC2653B477E433...
Le/La Directeur Général de Régie de quartiers Diagonales	DocuSigned by: Vincent Enard B3FE792A96B34BF...
Le/La Directeur Régional de Action Logement Services Sébastien THONNARD	DocuSigned by: Sébastien Thonnard 409CC46453944EE...

DocuSign Envelope ID: 592B73AD-E096-4F69-8972-3689CF54F353

Le/La Directrice de Caisse d'Allocations Familiales de Charente-Maritime	DocuSigned by: Gaëlle Gautronneau 12882A1FE70149C...
Le/La Présidente de Département de Charente-Maritime	DocuSigned by: Sylvie Marcilly 311851A5648547A...
Le/La Directeur Territorial de Caisse des Dépôts	DocuSigned by: Bruno Chaptal-de-Chanteloup 44F75688E025469...
Le/La Présidente de Foncière Logement	DocuSigned by: Cécile Mazaud 5A3566E4AD4D4EE...
Le/La Préfet du département de la Charente-Maritime de Etat Brice BLONDEL	DocuSigned by: Brice BLONDEL 3AD6F0EF8DD64D3...
Le/La Délégué Territorial de ANRU Brice BLONDEL	DocuSigned by: Brice BLONDEL 99E8272638D14BC...

DocuSign Envelope ID: 592B73AD-E096-4F69-8972-3689CF54F353

ANNEXES

- **Annexe A8 : Plan guide actualisé du projet urbain**
- **Annexe A9 : Carte Programmation Habitat actualisée**
- **Annexe A12 : Plan du foncier permettant d'identifier l'hypothèse de contreparties foncières transférées à Foncière Logement**
- **Annexe B1 : Contreparties foncières en faveur du groupe Foncière Logement**
- **Annexe B2 : Contreparties en faveur du groupe Action Logement**
- **Annexe C1 : Echéancier prévisionnel (calendrier opérationnel) présentant l'enchainement des opérations**
- **Annexe C2 : Tableau financier prévisionnel global de l'ensemble des opérations**
- **Annexe C3 : Fiches descriptives des opérations programmées**
- **Annexe C4 : Tableau financier relatif aux opérations programmées co-financées par l'ANRU et concernées par la présente convention**

DocuSign Envelope ID: 592B73AD-E096-4F69-8972-3689CF54F353

Annexe A12 – PLAN DU FONCIER PERMETTANT D'IDENTIFIER LES CONTREPARTIES FONCIERES TRANSFEREES A FONCIERE LOGEMENT

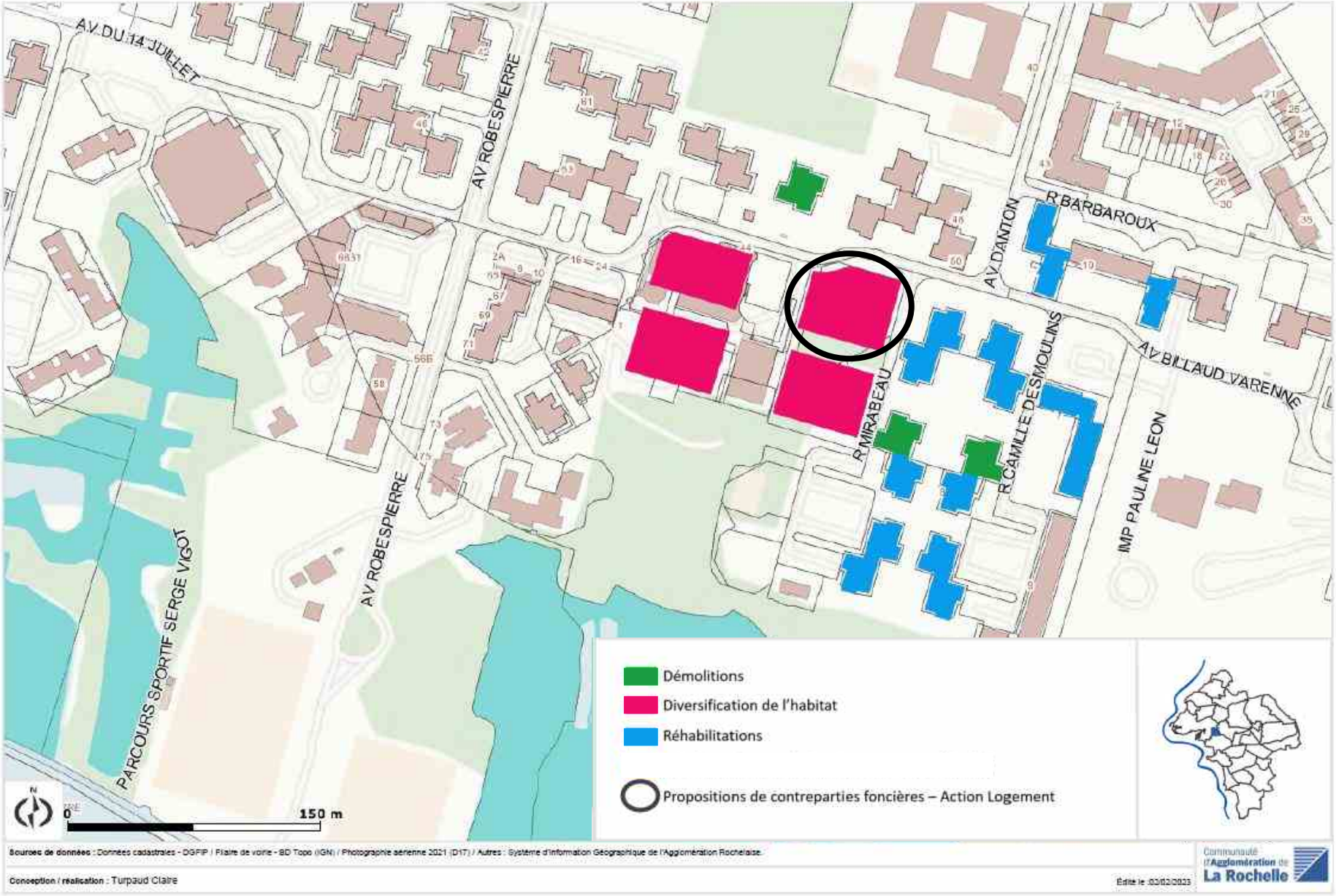
La modification du plan guide initiée par l'étude de programmation urbaine et paysagère induit une modification des contreparties foncières à allouer au Groupe Action Logement. Le projet de construction de logements individuels dans le Parc Condorcet étant abandonné au profit de construction de logements collectifs dans la centralité au-dessus d'équipements publics et commerces, les contreparties foncières prendront place dans la centralité du quartier, dans un des quatre ilots de la future place Michel Carmona.

L'immeuble Nord-Est est privilégié par la Foncière Logement en raison de la temporalité prévisionnelle de sortie de l'opération. Cet ilot prévoit l'implantation du nouveau magasin LIDL.

La définition du montage opérationnel et juridique, et donc la temporalité en découlant de mise à disposition de ces droits à construire, seront précisées ultérieurement par les partenaires concernés.

DocuSign Envelope ID: 592B73AD-E096-4F69-8972-3689CF54F353

Plan du foncier identifiant les contreparties foncières transférées à Foncière Logement



Doc/Ver: Envelope ID: 0000170001-0000-8F09-0873-3B9B3F5AF452

Avenue Proudhon
Avenue Victor Schoelcher
Avenue Bourgogne
Avenue Dauphin
Avenue du 14 Juillet
Rue des Salines
Rue Emile Victor Doue
Rue Alfred Nobel
Rue Jean Moulin
Rue Alfred Bernard
Rue Jean Mermoz
Rue Jean Jaurès
Rue Marcel Pagnol
Rue Pierre Curie
Rue Marcel Dassault
Rue Gustave Eiffel
Rue Ernest Rutherford
Rue Louis Blériot
Rue Marcel Paul
Rue Jean Moulin
Rue Du Chaudron
Rue Du Sablon
Rue Du Lac
Rue Du Lac
Rue Du Lac

DocuSign Envelope ID: 592B73AD-E096-4F69-8972-3689CF54F353

Programmation habitat

Sources de données : Données cadastrales - DGFIP / Filaire de voirie - BD Topo (IGN) / Photographie aérienne 2021 (D17) / Autres : Système d'Information Géographique de l'Agglomération Rochelaise.

Édité le :22/12/2022

Communauté d'Agglomération de La Rochelle

DocuSign Envelope ID: 592B73AD-E096-4F69-8972-3689CF54F353

Annexe B1 – DESCRIPTION DES CONTREPARTIES FONCIÈRES POUR LE GROUPE ACTION LOGEMENT (des apports en faveur de la mixité)

Conformément à l'article 5.2, les contreparties foncières mises à disposition de Foncière Logement au titre de la présente convention pluriannuelle de renouvellement urbain et leurs modalités de mise en œuvre sont les suivantes. Foncière Logement se réserve la possibilité de transférer ses droits à un autre opérateur du groupe Action Logement.

I. Attributaires des contreparties foncières

Foncière Logement ou le ou les Maitres d'Ouvrage auxquels Foncière Logement aura transféré ses droits

II. Volume des contreparties foncières (terrains ou droits à construire)

Au total, les contreparties foncières cédées représentent : 780 m² de droits à construire (surface de plancher développée) prenant la forme de terrains localisés dans le périmètre du projet de renouvellement urbain, pouvant aller jusqu'à 300 mètres autour du quartier sur avis du comité d'engagement, cédés à l'euro symbolique et transférés en pleine propriété à l'attributaire.

Le programme des 4 ilots de la future place Michel Carmona devant accueillir les contreparties est trop imbriqué et ne permet pas d'isoler les 780 m² de droits à construire dévolus à Foncière Logement, les parties (Communauté d'Agglomération de la Rochelle et Foncière Logement) conviennent d'examiner ensemble les deux scénarios ci-dessous pour la réalisation des contreparties :

- Acquisition en VEFA par Foncière Logement des m² de sdp du au titre des contreparties auprès de l'opérateur désigné par la ville de la Rochelle et au prix fixé au titre IV de la présente annexe. La Communauté d'agglomération et la Ville resteront garantes de l'application du cahier des charges AFL et du prix de VEFA.

Ou

- Réalisation par Foncière Logement de l'intégralité l'ilot Nord-Est, les m² de sdp au delà des 780 m² sdp dus au titre des contreparties seront à charge foncière payante au prix du marché local.

Les porteurs de projet et les propriétaires des terrains d'assiette des contreparties s'engagent à respecter le volume, les conditions et délais de mise à disposition des contreparties. Ils s'engagent solidairement à mettre à disposition les contreparties dans les conditions ci-après précisées.

Le porteur de projet s'engage à faire respecter la mise en œuvre des conditions de la présente convention par tout propriétaire de terrain et tout opérateur désigné pour l'aménagement des fonciers concernés et à faire rédiger un cahier des charges de cession de terrain qui soit conforme aux prescriptions de la présente.

Un bilan de la mise en œuvre de ces contreparties est adressé par le porteur de projet chaque année au délégué territorial de l'Anru. Pour cela les propriétaires des assiettes des fonciers contreparties et les maîtres d'ouvrage retenus par l'attributaire pour réaliser les ouvrages sur les fonciers assiette des contreparties, s'engagent à transmettre au porteur de projet toutes les informations nécessaires à l'élaboration de ce bilan de l'année N-1 au plus tard le 15 janvier de l'année N, pour que celui-ci puisse être adressé par le porteur de projet au délégué territorial de l'Anru au plus tard le 30 janvier de l'année N.

DocuSign Envelope ID: 592B73AD-E096-4F69-8972-3689CF54F353

En cas de non-respect par les porteurs de projet et/ou les propriétaires des terrains d'assiette des contreparties, l'article 7.2 du titre III du règlement général de l'Agence relatif au NPNRU prévoit un système de sanctions graduées et proportionnées mobilisable par le Directeur général de l'Agence. Le Directeur général pourra être saisi à cet effet par le délégué territorial de l'Agence, le directeur général d'Action Logement Services, le directeur général de Foncière Logement ou tout autre attributaire du groupe Action Logement signataire de la convention.

III. Détail des contreparties foncières mises à disposition du Groupe Action Logement

Les contreparties foncières destinées à l'attributaire sont constituées d'un terrain dont les caractéristiques sont les suivantes :

	Site 1
Adresse	« Place Michel Carmona - Ilot Nord-Est »
Nom du QPV (préciser national/régional)	Villeneuve-les-Salines QP0170002 Projet d'intérêt régional
Propriétaire(s) du terrain avant cession	Ville de la Rochelle
Utilisation actuelle du terrain (et éventuelle opération financée par l'Anru avant cession)	Espace public (stationnement)
État de l'expertise relative à la pollution du terrain (faite ou à date prévue de réalisation)	A réaliser avant cession du terrain à l'AFL
Surface du terrain (m²)	1960 m²
Surface de plancher développable programmée dans la présente convention (m²)	780 m²
Nombre de logements prévus selon ces m² de surface de plancher	Un potentiel de 10 à 15 logements collectifs La programmation précise des 4 ilots de la future place Michel Carmona n'est pas aboutie. L'ilot Nord-Est privilégié par la Foncière Logement accueillera un supermarché (relocalisation de l'enseigne LIDL). Des discussions sont en cours avec l'enseigne sur son programme (déploiement sur un ou deux niveaux), dont l'issue impactera le nombre total de logements. Des échanges sont en cours entre la Foncière Logement, la CDA et la Ville pour définir le montage de l'opération pour la mise en œuvre des contreparties foncières.
Date prévisionnelle de transfert de propriété (mois/année)	2025 (à confirmer par les études en cours)
Références cadastrales (préciser si possible + joindre un plan au 1/1000)	ET-62 / ET-63P / ET-336P

DocuSign Envelope ID: 592B73AD-E096-4F69-8972-3689CF54F353

	Site 1
Éléments prévisionnels relatif au type d'habitat * : - Logements locatifs à loyer libre - Logements en accession à la propriété « libre », - Logements en accession sociale à la propriété	L'attributaire engagera une étude afin de déterminer, la programmation précise et la nature de l'opération développée.
Nombre de logements individuels / collectifs *	10 à 15 logements collectifs
Viabilisation du terrain	Ville de la Rochelle

* Ces éléments sont donnés ici à titre indicatif. Des études plus précises permettront de définir le nombre des logements à réaliser et leur typologie. Sur ces fonciers aménagés, tous types et gamme de produit pourront être développés à l'exception de logements locatifs sociaux.

En cas de demande d'intégration par le porteur de projet d'un rez-de-chaussée à un usage autre que du logement (commerce, activités économiques, bureaux, …) en pied de l'immeuble à construire, l'attributaire fera réaliser une étude de marché. Si celle-ci apparaît favorable et compatible avec son modèle économique, l'attributaire pourra alors réaliser l'investissement correspondant. A défaut, le porteur de projet ou l'opérateur qu'il aura désigné se portera acquéreur du local correspondant au prix de revient de l'attributaire.

IV. Modalités de mise à disposition à l'attributaire des contreparties foncières sous forme de terrain ou sous forme de logements à acquérir en VEFA :

IV-1 Contreparties sous forme de logements à acquérir en VEFA

La Ville de la Rochelle s'engage à faire concevoir et réaliser un projet correspondant aux attentes de Foncière Logement ou celles de la structure auquel elle aura transféré ses droits en matière de programmation et de prestations. Le prix de vente en l'état futur d'achèvement est fixé à **3 200 €TTC/m²shab (TVA 20%) parkings inclus.** Ce prix exclu toute charge foncière, frais de dépollution, frais de purge du sous-sol d'ouvrages enterrés et/ou dévoiement de réseaux, frais de viabilisation du terrain, conformément aux conditions de cession des contreparties à l'AFL.

Actualisation du prix VEFA :

Le prix VEFA de 3 200 €/m² shab parkings inclus (TTC 20%) fixé à la présente annexe est ferme mais sera actualisé au moment de la signature du contrat de réservation suivant le dernier Index du bâtiment BT01 connu au moment de la signature du contrat de réservation moins 10 jours ouvrés. Le prix actualisé sera établi suivant la formule suivante :

$$P1 = P0 \times 0{,}25 + P0 \times 0{,}75 \times (I1 / I0)$$

- P1 correspond au Prix total VEFA TTC actualisé au moment de la signature du contrat de réservation
- P0 correspond au Prix total VEFA TTC fixé à la présente annexe
- I0 correspond au dernier Index du bâtiment - BT01 connu à la date de signature de la convention ANRU
- I1 correspond au Dernier Index du bâtiment - BT01 connu à la date de signature du contrat de réservation moins 10 jours ouvrés.

Le prix de VEFA tient donc compte des hypothèses ci-après. Ces éléments seront inscrits dans l'acte de vente du terrain qui sera cédé par la ville de la Rochelle à l'opérateur qu'elle aura désigné. Aucune charge liée à une situation différente de ces hypothèses ne doit être pris en compte dans le calcul du prix de VEFA:

DocuSign Envelope ID: 592B73AD-E096-4F69-8972-3689CF54F353

1) le terrain est supposé démoli en infrastructure et superstructure et dépollué.

Il est ici précisé qu'un terrain « dépollué » au sens de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain est un terrain dont l'état environnemental est compatible, sans restriction d'usage, avec le projet tel qu'il sera défini par l'attributaire ou ses ayants droits (en ce compris la possibilité de planter des arbres fruitiers, arbres à haute tige et des potagers), et n'engendre aucun coût ni surcoût dans le cadre de la réalisation dudit projet.

De même, si postérieurement à la cession du terrain il subsistait des ouvrages ou réseaux en superstructure et/ou infrastructure et/ou des terres à excaver non admissibles en installation de stockage de déchets inertes (ISDI) et/ou terres polluées (terres sulfatées ou chargées en fluorure…), le coût induit par la réalisation des travaux de retrait des ouvrages et des terres impactées et de leur traitement éventuel ainsi que le coût induit par la réalisation des travaux de mise en compatibilité avec l'usage futur ne seront pas pris en compte dans le calcul du prix de la VEFA.

2) le terrain est supposé cédé viabilisé, c'est-à-dire desservi par une ou plusieurs voies publiques existantes ou à créer par la collectivité ou son aménageur.

Ces voies devront être équipées des réseaux desservant le secteur (eau, assainissement EU/EP, électricité, téléphone et le cas échéant gaz, réseau de chaleur, réseau câblé, …) suffisamment dimensionnées pour assurer le bon fonctionnement du programme projeté.

La cote des espaces publics et ou / futurs espaces publics, devra avoir été conçue pour être compatible avec celle de l'opération projetée. Les voies seront configurées de telle manière qu'elles permettent des accès (entrées et sorties) en quantité suffisante pour l'opération projetée et que les attentes réseaux soient réalisées jusqu'à la limite de propriété pour chaque immeuble ou maison individuelle projetée. Seuls les travaux de branchement privatifs par maison individuelle ou immeuble seront pris en compte dans le calcul du prix de VEFA.

Le terrain est supposé grevé d'aucune servitude de nature à gêner la réalisation du programme immobilier de diversification de l'habitat projeté.

3) Le terrain est supposé ne comporter aucune charge lié à des fouilles archéologiques

4) Le projet est supposé ne pas générer le paiement de participation financière liée à la réalisation d'équipements publics (redevance de ZAC, PAE, PUP, PFAC…)

L'opérateur immobilier s'engage à signer le contrat de réservation dès le dépôt de la demande de permis de construire et maintenir le prix de VEFA jusqu'à la livraison de l'immeuble.

Si le terrain est situé dans un périmètre de recherche d'archéologie préventive, l'attributaire se réserve le droit, pour le cas où l'économie du projet serait remise en cause, de demander une substitution du terrain. En cas de préconisation d'un éventuel diagnostic archéologique par l'autorité compétente, tous les frais liés aux surcoûts éventuels de ce diagnostic seront à la charge du cédant.

Dans le cas où l'acte de VEFA ne pouvait être signé en raison de la non obtention du permis de construire purgé de tous recours, les cédants et l'attributaire, en lien avec le porteur de projet, pourront convenir de substituer ou de modifier les contreparties initialement prévues. Ces modifications seront portées à connaissance du directeur général de l'ANRU.

DocuSign Envelope ID: 592B73AD-E096-4F69-8972-3689CF54F353

- IV-2 : Contreparties sous forme de terrain :

Ces contreparties foncières, quel que soit leur propriétaire actuel, seront cédées à l'euro symbolique.

Les propriétaires des terrains d'assiette des contreparties et/ou les structures, aménageurs, chargées de remembrer et équiper ces terrains, s'engagent à signer une promesse de vente à l'euro symbolique avec l'attributaire, dans les délais compatibles avec la remise du terrain (2 ans avant la libération des sites) qui comportera les conditions suspensives ou résolutoires suivantes :

1) Que le terrain soit cédé démoli en infrastructure et superstructure, dépollué et compatible avec le projet de construction.

Il est ici précisé qu'un terrain « dépollué » au sens de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain est un terrain dont l'état environnemental est compatible, sans restriction d'usage, avec le projet tel qu'il sera défini par l'attributaire ou ses ayants droits (en ce compris la possibilité de planter des arbres fruitiers, arbres à haute tige et des potagers), et n'engendre aucun coût ni surcoût dans le cadre de la réalisation dudit projet.

De même, si postérieurement à la cession du terrain il subsistait des ouvrages ou réseaux en superstructure et/ou infrastructure et/ou des terres à excaver non admissibles en installation de stockage de déchets inertes (ISDI) et/ou terres polluées (terres sulfatées ou chargées en fluorure…), le coût induit par la réalisation des travaux de retrait des ouvrages et des terres impactées et de leur traitement éventuel ainsi que le coût induit par la réalisation des travaux de mise en compatibilité avec l'usage futur sera supporté intégralement par le cédant.

À défaut de dépollution du terrain et/ou de retrait des ouvrages ou réseaux en infrastructure ou superstructure, préalablement à la cession du terrain, l'attributaire ou ses ayants droits pourront procéder eux-mêmes aux travaux ou mesures nécessaires à la mise en compatibilité du terrain avec le projet de construction.

Les coûts induits par la réalisation de ces travaux et/ou par l'excavation et l'élimination des terres polluées seront intégralement pris en charge par le cédant.

2) Que le terrain soit cédé viabilisé, c'est-à-dire desservi par une ou plusieurs voies publiques existantes ou à créer par la collectivité ou son aménageur dans un calendrier compatible avec les travaux de réalisation des contreparties.

Ces voies devront être équipées des réseaux desservant le secteur (eau, assainissement EU/EP, électricité, téléphone et le cas échéant gaz, réseau de chaleur, réseau câblé, …) suffisamment dimensionnées pour assurer le bon fonctionnement du programme projeté sans qu'il soit nécessaire que l'attributaire réalise ou finance des renforcements de réseaux.

La cote des espaces publics et ou / futurs espaces publics, devra avoir été conçue pour être compatible avec celle de l'opération projetée en contrepartie, et convenue avec l'attributaire. Les voies seront configurées de telle manière qu'elles permettent des accès (entrées et sorties) en quantité suffisante pour l'opération projetée et que les attentes réseaux soient réalisées jusqu'à la limite de propriété de l'attributaire ou ses ayants droits pour chaque immeuble ou maison individuelle projetée et que seuls les travaux de branchement privatifs par maison individuelle ou immeuble restent à la charge de l'attributaire ou ses ayants droits.

3) Que le terrain ne soit grevé d'aucune servitude de nature à gêner la réalisation du programme immobilier de diversification de l'habitat projeté.

4) Que le permis de construire définitif soit obtenu, délai de recours des tiers et de retrait administratif purgés.

DocuSign Envelope ID: 592B73AD-E096-4F69-8972-3689CF54F353

Les propriétaires des terrains, signataires de la présente convention, autorisent dès la signature de ladite convention l'attributaire ou ses ayants droits à faire réaliser les études géotechniques, hydrogéologiques, environnementales et toute autre étude qui lui sembleraient nécessaires, avant transfert de propriété. Dans le cas où les études des sols et des sous-sols feraient apparaître une pollution du site concerné, le coût des travaux et des études environnementales nécessaires à la réalisation des travaux de dépollution seront à la charge exclusive du cédant et les travaux de dépollution exécutés, le cas échéant, selon les modalités ci-dessus décrites au 1).

Afin de fluidifier la mise en œuvre des contreparties qui visent à favoriser la diversité de l'habitat en amenant une population nouvelle de salariés, les porteurs de projets et les propriétaires des fonciers s'engagent à anticiper et à mettre en œuvre les procédures administratives et d'urbanisme nécessaires à l'attributaire et, permettant de respecter les calendrier prévisionnels visés au III ci-dessus, en ce compris les demandes de dépôts de permis de construire.

Les propriétaires des terrains et/ ou aménageurs s'engagent à élaborer les éventuels cahiers de charges de cession de terrains conformément aux dispositions de la présente convention.

De même, si le terrain est situé dans un périmètre de recherche d'archéologie préventive, l'attributaire se réserve le droit, pour le cas où l'économie du projet serait remise en cause, de demander une substitution du terrain. En cas de préconisation d'un éventuel diagnostic archéologique par l'autorité compétente, tous les frais liés aux surcoûts éventuels de ce diagnostic seront à la charge du cédant.

Si l'étude géotechnique fait apparaître la nécessité d'engager des coûts de confortement du sous-sol et/ou de fondations spéciales prohibitifs au regard de l'économie du programme de construction, l'attributaire se réserve le droit de demander une substitution du terrain.

Les participations financières à la réalisation des équipements publics (redevance de ZAC, PAE, PUP, PFAC…) ne seront pas prises en charge par l'attributaire ni par son mandataire pétitionnaire de la demande de permis de construire.

Dans le cas où l'une ou plusieurs des conditions suspensives s'avèreraient impossibles à lever, les cédants et l'attributaire, en lien avec le porteur de projet, pourront convenir de substituer ou de modifier les contreparties initialement prévues. Ces modifications seront portées à connaissance du directeur général de l'Anru.

L'acte authentique de cession des terrains d'assiette des contreparties est signé dès la levée de la dernière condition suspensive.

En matière de construction, il est précisé que l'attributaire fera réaliser des études de faisabilité qui permettront notamment de définir, en concertation avec le porteur de projet et la commune, le programme à réaliser.

Dans ce cadre, les documents suivants devront être transmis par le cédant :

- un relevé périmétrique et topographique des terrains ainsi que des abords immédiats ; sur ce relevé devra figurer l'ensemble des informations nécessaires à la parfaite connaissance du site et de ses contraintes : servitudes, voiries existantes ou programmées, réseaux sous domaine public, sur site ou à proximité, implantation des constructions existantes, etc …
- le bornage du terrain (plan et procès-verbal) préalablement à l'acte authentique.

Si nécessaire, l'attributaire fournira une note relative aux modalités de remblaiement des excavations générées par les démolitions des ouvrages en infrastructure (sous-sols, fondations, cuves …) à laquelle devra se conformer le cédant.

DocuSign Envelope ID: 592B73AD-E096-4F69-8972-3689CF54F353

Sur la base de ces études de faisabilité, à la fois dans le respect du cahier des charges techniques déterminé en concertation avec le porteur de projet et dans le respect de la cohérence du projet de renouvellement urbain, les logements réalisés répondront aux objectifs de l'attributaire de diversification de l'habitat, ce dernier se réserve le choix des opérateurs et des maîtres d'œuvre chargés de leur réalisation.

V. Modalités d'évolution des contreparties foncières pour le Groupe Action Logement

Concernant les modalités d'évolution des contreparties, dans la logique de construction et de mise en œuvre partenariale du projet, le porteur de projet se doit de solliciter officiellement l'attributaire sur les modifications qu'il souhaite apporter aux terrains de contreparties tels que décrits dans l'article 5.2 de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

Parallèlement, l'attributaire, lorsqu'il est à l'origine de cette demande d'évolution (ou de son constat), se manifestera par écrit auprès du porteur de projet. Dans tous les cas, le délégué territorial de l'Anru sera tenu informé de ces démarches.

Toute évolution notable des conditions de cessions de contrepartie devra faire l'objet d'une régularisation par le biais d'un avenant à la convention conformément aux modalités prévues à l'article 8.2 du titre III du règlement général de l'Anru relatif au NPNRU. Dans ce cadre, il conviendra de s'interroger de la nature des évolutions apportées aux contreparties :

- Les évolutions, non significatives, ne remettent pas en cause la localisation des contreparties ou les conditions de la diversification de l'offre de logement (exemple : modification d'une erreur matérielle -type cadastrale-, modification du schéma de cession, ajustement marginal de la surface ou de la surface de plancher développable du terrain, etc.).
  Dans cette hypothèse, la régularisation de l'article 5.2 de la présente convention pluriannuelle pourra s'opérer via la formalisation d'une actualisation technique conformément à l'article 8.2 du titre III du RGA NPNRU, dont les signataires seront le délégué territorial de l'Anru, le ou les vendeurs du terrain, le porteur de projet et l'attributaire.
- Des évolutions significatives sont apportées aux terrains d'assiette des contreparties et donc à l'économie du projet en termes de diversification de l'offre de logement (modification de la localisation du terrain de contrepartie, modification sensible de la surface de plancher développable et/ou du volume total de logements potentiellement constructibles, modification sensible de la surface de terrain cédé, etc.).
  Dans ce cas de figure, les modifications apportées devront faire l'objet d'une instruction par le délégué territorial de l'Anru. S'il le juge nécessaire, celui-ci pourra solliciter l'avis du comité d'engagement de l'Anru.

Les modifications apportées aux contreparties du groupe Action Logement seront actées via le prochain avenant à la convention pluriannuelle de renouvellement urbain intégrant différentes évolutions au projet.

DocuSign Envelope ID: 592B73AD-E096-4F69-8972-3689CF54F353

Annexe B2 – DESCRIPTION DES CONTREPARTIES EN DROITS DE RÉSERVATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX POUR ACTION LOGEMENT SERVICES (des apports en faveur de la mixité)

Conformément à l'article 5.2, les contreparties mises à disposition d'Action Logement Services au titre de la présente convention pluriannuelle de renouvellement urbain et leurs modalités de mise en œuvre sont les suivantes.

Au total, les contreparties cédées représentent 427 droits de réservation de logements locatifs sociaux en droits uniques, correspondant à 55,74% du nombre de logements locatifs sociaux dont la construction et la requalification est financée par l'Agence dans le cadre de la présente convention pluriannuelle.

Le nombre global de droits de réservation en droits uniques est calculé sur les bases suivantes :

Calcul du nombre de droits de réservation en droits uniques selon la catégorie d'opération				
Zones géographiques/Type d'opérations	% sur nombre total de logements construits hors QPV	% sur nombre total de logements construits en QPV	% sur nombre total de logements requalifiés < à 45 000€	% sur nombre total de logements requalifiés > à 45 000€
4 - Autres Grands Pôles	40,0% soit 72 droits	sans objet	56,0% soit 134 droits	64,0% soit 221 droits

Parmi ce volume global de réservations en droits uniques, pour les premières mises en location des opérations de reconstitution et de requalification en milieu vacant, Action Logement Services bénéficiera d'un droit de réservation à hauteur de :

- 12,5% du nombre total de logements reconstitués hors QPV soit 22 droits ;
- 17,5 % du nombre total de logements reconstitués en QPV ou requalifiés dont le coût est inférieur à 45 000 € par logement soit 0 droits ;
- 20% du nombre total de logements requalifiés dont le coût est supérieur à 45 000 € par logement soit 0 droits.

Ces pourcentages s'appliquent pour les logements mis en location au titre de l'ensemble des opérations d'un organisme de logement social financées dans le cadre d'une même convention pluriannuelle

Le volume global de droit de réservations se répartit entre organisme de logement comme suit :

Organisme de logement social	Nombre de droits de réservation (Droits uniques)
Immobilière Atlantic Aménagement	119
OPH Communauté Agglomération de La Rochelle	250
Habitat 17	58

Dans le cas où les opérations de reconstitution et de requalification de logements locatifs sociaux du projet de renouvellement urbain sont financées par d'autres financeurs que l'ANRU (notamment FEDER et LBU), des contreparties en droits de réservation peuvent s'appliquer selon les mêmes modalités de calcul, après accord entre Action Logement Services, le porteur de projet et le titulaire du droit.

Le porteur de projet, en lien avec les organismes HLM du territoire concerné, est responsable de l'identification des contreparties en faveur d'Action Logement Services en matière de droits de

DocuSign Envelope ID: 592B73AD-E096-4F69-8972-3689CF54F353

réservation de logements locatifs sociaux, en cohérence avec la stratégie d'attribution et de relogement décrite dans le document cadre des orientations de la CIL et la CIA.

Ces contreparties sont définies en tenant compte des orientations de la conférence intercommunale du logement prévue à l'article 97 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014.

Les modalités de mise à disposition de ces droits de réservation sont différentes en fonction de la localisation des logements concernés (dans ou hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville).

A – Pour les droits de réservation hors quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) :

A.1. Pour les droits de réservation des opérations de reconstitution hors quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) :

Au titre des logements locatifs sociaux reconstitués hors-site et financés dans le cadre de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain, 72 droits de réservation en droits uniques (dont 22 droits en 1ère commercialisation et mises en location) sont mis à disposition d'Action Logement Services sur des logements situés hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville.
Ces droits de réservation sont accordés pour une durée de 30 ans à partir de la date de livraison des logements et mobilisés sur le contingent non réservé de l'organisme HLM.

Ces droits pourront porter sur les opérations spécifiquement financées par l'ANRU ou, après accord entre Action Logement Services et le titulaire du droit, sur d'autres opérations équivalentes situées également hors quartier prioritaire de la politique de la ville.

Le volume global de droits de réservation hors quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) se répartit entre organisme de logement social comme suit :

Organisme de logement social	**Objectif convention** (en nombre de logements)	**Nombre de droits de réservations** (en droits uniques)
SA Immobilière Atlantic Aménagement	68	27 dont 8 en 1ère commercialisation
OPH CDA LR	72	29 dont 9 en 1ère commercialisation
Habitat 17	40	16 dont 5 en 1ère commercialisation
TOTAL	**180**	**72**

Pour les premières mises en location, Action Logement Services bénéficiera de 22 droits de réservation hors QPV selon la répartition suivante envisagée :

Localisation visée	Organisme de logement social	Type de produit	Date prévisionnelle de mise à disposition	Nombre de droits de réservation	Commentaires
Dompierre-sur-Mer ZAC de la gare	OPH Agglo LR	PLUS	NC	3	
Aytré - ZAC Bongraine	OPH Agglo LR	PLUS	NC	3	
Chatelaillon-Plage - Colline d'Angoute III	OPH Agglo LR	PLUS	NC	1	
Aytré - Ilôt Exemplaire Bongraine	OPH Agglo LR	PLUS	NC	2	

DocuSign Envelope ID: 592B73AD-E096-4F69-8972-3689CF54F353

Angoulins - Cinq Quartiers	IAA	PLUS	NC	4	
Lagord - rue F. Hennebique	IAA	PLUS	NC	1	
Chatelaillon-Plage - Colline d'Angoute III	IAA	PLUS	NC	1	
La Rochelle hors QPV et 1ère couronne	IAA	PLUS	NC	2	
Dompierre-sur-Mer – Domaine de Fissac	Habitat 17	PLUS	NC	2	
La Rochelle hors QPV et 1ère couronne	Habitat 17	PLUS	NC	3	

A.2. Pour les droits de réservation des opérations de reconstitution en QPV

Sans objet

A.3. Pour les droits de réservation des opérations de requalification réalisées en milieu vacant en QPV

Sans objet

B - Pour les droits de réservation dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville :

1. Concernant les opérations de requalification de logements locatifs sociaux

- Les opérations de requalification en milieu occupé

Au total 355 droits de réservation de logements locatifs sociaux en droits uniques sont mis à disposition d'Action Logement Services sur les logements locatifs sociaux dans les immeubles dont la requalification en milieu occupé est financée dans le cadre de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain, en mobilisant en priorité les logements vacants. Ces droits sont répartis entre :

- 134 droits de réservation sur les logements locatifs sociaux dont la requalification aurait un coût inférieur à 45000 € par logement,
- 221 droits de réservation sur les logements locatifs sociaux dont la requalification aurait un coût supérieur à 45000 € par logement.

Ces droits de réservation sont accordés pour une durée de 30 ans à partir de la date de mise à disposition des logements à Action Logement Services (au premier congé enregistré). Ils seront mobilisés prioritairement sur les contingents non réservés des organismes HLM.
Dans l'hypothèse où cela ne permet pas de couvrir l'ensemble des droits de réservation pour Action Logement Services, le solde des droits de réservation sera mobilisé sur les contingents publics.
Ces droits pourront porter sur les opérations spécifiquement financées par l'ANRU ou, après accord entre Action Logement Services et le titulaire du droit, sur d'autres opérations équivalentes situées également dans le quartier prioritaire de la politique de la ville.

DocuSign Envelope ID: 592B73AD-E096-4F69-8972-3689CF54F353

Le volume global de droits de réservation pour les opérations de requalification en milieu occupé se répartit entre organisme de logement social comme suit :

Organisme de logement social	Objectif convention (en nombre de logements)	Nombre de droits de réservations (en droits uniques)
Requalification en QPV < 45000€ / logement		
SA Immobilière Atlantic Aménagement	164	92
Habitat 17	76	42
TOTAL	**240**	**134**
Requalification en QPV > 45000€ / logement		
SA Immobilière Atlantic Aménagement		
OPH CDA LR	346	221
Habitat 17		
TOTAL	**346**	**221**
TOTAL GLOBAL	**586**	**355**

- Les opérations de requalification ayant nécessité la libération des logements concernés

Sans objet

C - Dispositions communes

Chaque contributaire identifié ci-dessus s'engage, en amont de la mise à disposition des logements locatifs sociaux bénéficiant des concours financiers de l'Agence, à formaliser les droits de réservation accordés par le bailleur à Action Logement Services ou rétrocédés à Action Logement Services par le titulaire initial du contingent concerné, dans une convention ad hoc entre Action Logement Services et le ou les contributaire(s).

Un bilan de la mise en œuvre de ces contreparties est adressé par le porteur de projet chaque année au délégué territorial de l'Anru. Pour cela les contributaires désignés ci-dessus s'engagent à transmettre au porteur de projet toutes les informations nécessaires à l'élaboration de ce bilan de l'année N-1 au plus tard le 15 janvier de l'année N, pour que celui-ci puisse être adressé par le porteur de projet au délégué territorial de l'Anru au plus tard le 30 janvier de l'année N.

En cas de non-respect par les porteurs de projet ou les maîtres d'ouvrage des engagements contractualisés au titre des contreparties en faveur d'Action Logement Services, le règlement général de l'Agence relatif au NPNRU prévoit un système de sanctions graduées et proportionnées mobilisable par le Directeur général de l'Agence. Le Directeur général pourra être saisi à cet effet par le délégué territorial de l'Agence, le directeur régional d'Action Logement Services ou tout signataire de la convention.

Le cas échéant, les modifications apportées aux contreparties Action Logement Services seront actées via le prochain avenant à la convention pluriannuelle de renouvellement urbain intégrant différentes évolutions au projet.

DocuSign Envelope ID: 592B73AD-E096-4F69-8972-3689CF54F353

ECHEANCIER PREVISIONNEL PRU VILLENEUVE-LES-SALINES

09/11/2023

	MAITRE D'OUVRAGE	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
ECOLES													
Réhabilitation écoles Condorcet et Profit	VILLE												
Cité éducative Lavoisier													
EQUIPEMENTS PUBLICS ET COMMERCES CENTRALITE													
Opération Michel Carmona	Aménageur												
Centre social et ludothèque (place du 14/07)	VILLE												
Maison de la petite enfance	VILLE												
ESPACES PUBLICS													
Parc canin	VILLE												
Dunes Fertiles	REGIE												
Aménagement parc condorcet	VILLE												
Axe Hérault de Séchelles													
Square du Mail (200)													
Square du Lac (400)													
Espaces publics nouvelle centralité (Place MC, parking…)													
Place du 14 juillet													
LOGEMENTS / HABITAT													
Relogements et Démolitions													
Démolition VLS 200 - 5 rue Mirabeau 6 rue Camille Desmoulins	OPH-CDA	Relogements											
Démolition Bâtiment 409 - 9 rue Ledru Rollin	HABITAT 17	Relogements											
Démolition Bâtiment 410 - 10 rue Alphonse Baudin	IAA	Relogements											
Démolition Bâtiment 111 - 13 avenue Billaud Varenne	IAA	Relogements											
Reconstitution des 180 logements locatifs sociaux													
Les Chênes Verts - Ilots EFGH à Dompierre	OPH-CDA												
Cinq Quartiers à Angoulins	IAA												
Novéa - Rue François Hennebique à Lagord	IAA												
Colline d'Angoute à Châtelaillon-Plage	IAA												
Colline d'Angoute à Châtelaillon-Plage	OPH-CDA												
Ilôt Exemplaire - ZAC Bongraine à Aytré	OPH-CDA												
Ilôt B2 - ZAC Bongraine à Aytré	OPH-CDA												
Domaine de Fissac à Dompierre	HABITAT 17												
Logements accession sociale Maison de la Santé	OPH-CDA												
Réhabilitations													
Réhabilitation des bâtiments 804, 805, 806, 807 et 808 rues Lamenais et Pierre Joseph Proudhon	HABITAT 17												
Réhabilitation VLS 600 - rue Camille Desmoulins - 50 logements- BBC Renovation	OPH-CDA												
Réhabilitation PERIGNY 3 - 25 Av Billaud Varennne - 45 et 47 Av Danton	IAA												
Réhabilitations bâtiments 406-408-412 6,8 et 12 Rue Alphonse Baudin	IAA												
Réhabilitation VLS 200 - Rue Mirabeau et rue Camille Desmoulins - 296 logements - BBC Renovation	OPH-CDA												
Résidentialisations	BAILLEURS												
Nouveaux Logements centralité Michel Carmona	PRIVE												
Nouveaux Logements place du 14 Juillet	PRIVE												

programmation / études pré - opérationnelles
études MOE
travaux

DocuSign Envelope ID: 592B73AD-E096-4F69-8972-3689CF54F353

Annexe C2 - TABLEAU FINANCIER PREVISIONNEL GLOBAL DE TOUTES LES OPERATIONS DU NPRU DE VILLENEUVE-LES-SALINES
23/02/2024

Scoring **25%**

Maitre d'ouvrage	Opérations	Nombre de logements			Coût			Surcoûts	Contributions financières									Dont Prêts			Récupération TVA	Calendrier d'opération		
		Nombre total	Hypothèse nb PLUS (40%)	Hypothèse nb PLAI (60%)	Coûts estimés HT	Coût par logement HT ou par an	Coût TTC	Surcoût HT	VILLE de La Rochelle	CDA	DEPARTEMENT	REGION	CAF	EUROPE (FEDER...)	AUTRES (privés, subventions prévisionnelles...)	ANRU	Bailleurs sociaux	*Prêt bonifié Action Logement*	*Prêt Caisse des Dépôts*	*Autres prêts*		Année démarrage	Semestre	Durée (semestre)
Groupe 01 - Opérations d'ingénierie																								
Famille 14 - Etudes et conduite de projet																								
COMTE AGGLO DE LA ROCHELLE	Chef de Projet Renouvellement Urbain (100%)	-	-	-	805 000 €	115 000 €	805 000 €		97 760 €	304 740 €						402 500 €						2018	1	15
COMTE AGGLO DE LA ROCHELLE	Assistant chef de projet (50%)				151 487 €	21 641 €	151 487 €		37 872 €	113 615 €												2018	1	14
COMTE AGGLO DE LA ROCHELLE	Coordinatrice du relogement (50%)				108 705 €	36 235 €	108 705 €		27 176 €	81 529 €												2018	1	6
COMTE AGGLO DE LA ROCHELLE	Coordinateur politique de la ville (60%)				221 942 €	31 706 €	221 942 €		55 486 €	166 457 €												2018	1	14
COMTE AGGLO DE LA ROCHELLE	Accompagnement du projet : études diverses, communication, concertation, maison du projet, actions culturelles...				1 500 000 €	214 286 €	1 800 000 €			1 500 000 €											300 000 €	2018	1	14
Total Conduite de projet		-	-	-	**2 787 134 €**	**418 868 €**	**3 087 134 €**	**- €**	**218 294 €**	**2 166 340 €**						**402 500 €**					**300 000 €**			
Groupe 02 - Opérations d'aménagement																								
Famille 21 - Démolitions de logements sociaux																								
OPH COM AGGLO ROCHELLE	Démolition VLS 200 - 5 rue Mirabeau 6 rue Camille Desmoulins	72	-	-	3 680 401 €	51 117 €	3 800 134 €	741 134 €		855 813 €						2 944 320 €	0 €					2019	1	7
OPH DE LA CHARENTE MARITIME - HABITAT 17	Démolition Bâtiment 409 - 9 rue Ledru Rollin	40	-	-	2 656 964 €	66 424 €	2 976 811 €	736 478 €			1 196 410 €					1 228 076 €	552 325 €					2019	2	10
IMMOBILIERE ATLANTIC AMENAGEMENT	Démolition Bâtiment 410 - 10 rue Alphonse Baudin	40	-	-	1 695 816 €	42 395 €	1 802 277 €	0 €		339 163 €						1 356 653 €	106 460 €					2018	1	10
IMMOBILIERE ATLANTIC AMENAGEMENT	Démolition Bâtiment 111 - 13 avenue Billaud Varenne	28	-	-	1 228 779 €	43 885 €	1 304 836 €	0 €		245 756 €						983 023 €	76 057 €					2018	1	10
Total démolitions		**180**	**-**	**-**	9 261 960 €	51 455 €	9 884 058 €	1 477 612 €		**1 440 732 €**	**1 196 410 €**					6 512 073 €	734 842 €							
Famille 24- Aménagement d'ensemble																								
COMMUNE DE LA ROCHELLE	Espaces publics				12 000 000 €	-	14 400 000 €		6 880 000 €	3 720 000 €					1 400 000 €						2 400 000 €	2023	2	10
Total aménagement espaces publics					**12 000 000 €**	**-**	**14 400 000 €**	- €	**6 880 000 €**	**3 720 000 €**					**1 400 000 €**						**2 400 000 €**			
Groupe 03 - Programmes immobiliers																								
Famille 31 - Reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux																								
OPH COM AGGLO ROCHELLE	Construction de 15 LLS - ZAC de Bongraine Ilôt Exemplaire - Aytré	15	7	8	2 591 855 €	172 790 €	2 732 121 €			155 000 €	91 000 €					62 400 €	2 423 721 €	164 500 €	1 707 509 €			2023	2	5
OPH COM AGGLO ROCHELLE	Construction de 20 LLS - ZAC de la Gare (Tr 2B) - Dompierre-sur-mer	20	10	10	2 731 157 €	136 558 €	2 877 118 €			191 280 €	120 000 €					78 000 €	2 487 838 €	221 000 €	1 837 277 €			2022	1	4
OPH COM AGGLO ROCHELLE	Construction de 26 LLS - ZAC de Bongraine B2 – Aytré	26	5	21	3 302 803 €	127 031 €	3 511 138 €			261 000 €	172 000 €					163 800 €	2 914 338 €	267 300 €	2 107 519 €			2024	1	4
OPH COM AGGLO ROCHELLE	Construction de 11 LLS - Colline d'Angoute III - Châtelaillon-Plage	11	7	4	2 109 685 €	191 790 €	2 223 159 €			141 000 €	63 000 €				164 650 €	31 200 €	1 823 309 €	125 300 €	1 364 534 €			2023	2	4
OPH DE LA CHARENTE MARITIME - HABITAT 17	Reconstitution de 29 logements locatifs sociaux - A identifier	29	9	20	4 350 000 €	150 000 €	4 589 250 €			274 000 €	185 000 €					156 000 €	3 974 250 €	306 700 €	2 887 378 €			2024	1	2
OPH DE LA CHARENTE MARITIME - HABITAT 17	Construction de 11 LLS -Domaine de Fissac - Dompierre-sur-mer	11	7	4	1 878 235 €	170 749 €	1 981 164 €			86 000 €	63 000 €					31 200 €	1 800 964 €	125 300 €	954 520 €			2023	2	5
IMMOBILIERE ATLANTIC AMENAGEMENT	Reconstitution de 17 logements locatifs sociaux - A identifier	17	6	11	2 380 000 €	140 000 €	2 510 900 €			157 000 €	107 000 €					85 800 €	2 161 100 €	181 600 €	1 728 410 €			2024	1	2
IMMOBILIERE ATLANTIC AMENAGEMENT	Construction de 36 LLS - Cinq Quartiers – Angoulins	36	15	21	7 638 760 €	212 188 €	8 058 892 €			321 000 €	222 000 €					163 800 €	7 352 092 €	390 300 €	6 155 903 €			2023	2	6
IMMOBILIERE ATLANTIC AMENAGEMENT	Construction de 7 LLS - Rue F.Hennebique – Lagord	7	3	4	884 817 €	126 402 €	933 481 €			62 000 €	43 000 €					31 200 €	797 281 €	76 100 €	627 833 €			2023	2	4
IMMOBILIERE ATLANTIC AMENAGEMENT	Construction de 8 LLS - Colline d'Angoute - Châtelaillon-Plage	8	3	5	1 327 108 €	165 888 €	1 400 099 €			73 000 €	50 000 €					39 000 €	1 238 099 €	85 900 €	1 012 189 €			2023	2	4
Total reconstitution offre		**180**	**72**	**108**	29 194 419 €	162 191 €	30 817 322 €	4 894 419 €		1 721 280 €	**1 116 000 €**				**164 650 €**	**842 400 €**	26 972 992 €	**1 944 000 €**	20 383 072 €					
Famille 33 - Requalifications de logements locatifs sociaux																								
OPH COM AGGLO ROCHELLE	Réhabilitation VLS 600 - rue Camille Desmoulins - 50 logements- BBC Renovation	50	-	-	2 718 223 €	54 364 €	2 867 933 €	562 392 €		308 514 €						312 131 €	2 247 288 €	284 400 €	1 532 698 €			2022	1	6
OPH COM AGGLO ROCHELLE	Réhabilitation VLS 200 - Rue Mirabeau et rue Camille Desmoulins - 296 logements - BBC Renovation	296	-	-	26 341 264 €	88 991 €	27 769 159 €	11 943 757 €		2 022 477 €				888 000 €		2 186 585 €	22 672 097 €	1 724 800 €	16 781 923 €			2022	1	10
IMMOBILIERE ATLANTIC AMENAGEMENT	Réhabilitation Périgny 3 - 25 Av Billaud Varennne - 45 et 47 Av Danton	76	-	-	4 638 546 €	61 034 €	4 871 219 €	1 495 932 €		470 879 €						238 261 €	4 162 079 €	346 800 €	3 328 157 €			2022	1	5
IMMOBILIERE ATLANTIC AMENAGEMENT	Réhabilitation bâtiments 406-408-412 6,8 et 12 Rue Alphonse Baudin	88	-	-	4 430 286 €	50 344 €	4 652 603 €	1 135 300 €		495 373 €						241 499 €	3 915 731 €		3 450 471 €			2022	1	5
OPH DE LA CHARENTE MARITIME - HABITAT 17	Réhabilitation des bâtiments 804, 805, 806, 807 et 808 rues Lamenais et Pierre Joseph Proudhon	76	-	-	2 637 427 €	34 703 €	2 643 653 €	473 927 €			187 590 €					148 551 €	2 307 512 €			1 830 000 €		2020	2	5
Total réhabilitations		**586**	**-**	**-**	40 765 745 €	69 566 €	42 804 568 €	15 611 307,77 €		**3 297 243 €**	**187 590 €**			888 000 €		**3 127 027 €**	35 304 708 €	**2 356 000 €**	25 093 250 €					
Famille 34 - Résidentialisations de logements locatifs sociaux																								
OPH COM AGGLO ROCHELLE IMMOBILIERE ATLANTIC AMENAGEMENT OPH DE LA CHARENTE MARITIME - HABITAT 17	100 & 300	558	-	-	4 000 000 €	7 168 €	4 400 000 €			2 200 000 €							2 200 000 €					2020	2	13
Total résidentialisations		**558**	**-**	**-**	**4 000 000 €**	**7 168 €**	**4 400 000 €**			**2 200 000 €**							**2 200 000 €**					**2023**	2	13
Famille 36 - Accession à la propriété																								
OPH COM AGGLO ROCHELLE	Accession sociale - 11 logements - Ilot des Salines	11	-	-	2 015 560 €	183 233 €	2 126 416 €	15 560 €							2 016 416	110 000 €						2022	2	2

DocuSign Envelope ID: 592B73AD-E096-4F69-8972-3689CF54F353

Maitre d'ouvrage	Opérations	Nombre de logements			Coût			Surcoûts	Contributions financières									Dont Prêts			Récupération TVA	Calendrier d'opération		
		Nombre total	Hypothèse nb PLUS (40%)	Hypothèse nb PLAI (60%)	Coûts estimés HT	Coût par logement HT ou par an	Coût TTC	Surcoût HT	VILLE de La Rochelle	CDA	DEPARTEMENT	REGION	CAF	EUROPE (FEDER...)	AUTRES (privés, subventions prévisionnelles...)	ANRU	Bailleurs sociaux	*Prêt bonifié Action Logement*	*Prêt Caisse des Dépôts*	*Autres prêts*		Année démarrage	Semestre	Durée (semestre)
Total accession à la propriété		**11**	-	-	**2 015 560 €**	**183 233 €**	**2 126 416 €**	**15 560,00 €**							**2 016 416 €**	**110 000 €**								
Famille 37- Equipements publics de proximité																								
COMMUNE DE LA ROCHELLE	Cité éducative Lavoisier				**13 038 778 €**	-	**15 646 533 €**	**1 093 904 €**	**6 245 778 €**	4 777 950 €		15 050 €				2 000 000 €				300 000 €	2 607 756 €	2021	1	5
COMMUNE DE LA ROCHELLE	**Requalification des groupes scolaires Profit et Condorcet avant plan de relance (2019-2021)**				**1 675 665 €**		**2 010 798 €**		**1 655 665 €**	**20 000 €**											335 133 €	2019	2	5
COMMUNE DE LA ROCHELLE	**Requalification des groupes scolaires Profit et Condorcet**				**4 999 996 €**	-	**5 847 453 €**	**3 599 996 €**	**3 749 997 €**							**1 249 999 €**					847 457 €	**2024**	**1**	**12**
COMMUNE DE LA ROCHELLE	Démolitions équipements et commerces (centre social, copropriété)				500 000 €	-	600 000 €		500 000 €												100 000 €	**2027**	**1**	**3**
COMMUNE DE LA ROCHELLE	**Construction équipements publics place Michel Carmona (Pôle de Services et Pôle culturel)**				11 100 000 €	-	13 320 000 €		6 513 000 €	2 087 000 €	2 500 000 €										2 220 000 €	**2024**	**1**	**6**
COMMUNE DE LA ROCHELLE	**Nouveau centre social (restructuration bâtiment médiathèque)**				1 400 000 €	-	1 680 000 €		805 389 €	94 611 €			500 000,00 €								280 000 €	2025	1	2
COMMUNE DE LA ROCHELLE	Réhabilitation Maison de la Petite Enfance				850 000 €	-	1 020 000 €		150 000 €						700 000 €						170 000 €	2029	1	2
Total équipements publics: constructions et réhabilitations					**33 564 439 €**	-	**40 124 785 €**	**4 693 900 €**	**19 619 829 €**	**6 979 561 €**	**2 500 000 €**	**15 050 €**	**500 000 €**		**700 000 €**	**3 249 999 €**				**300 000 €**	**6 560 346 €**			
Famille 38 - Immobilier à vocation économique																								
Total espaces commerciaux ou artisanaux					**5 000 000 €**	-	**6 000 000 €**								**6 000 000 €**							2027	2	4
Groupe 03 - AMI Quartiers Fertiles																								
Famille 41 - Quartiers Fertiles - Opérations d'ingénierie																								
REGIE DE QUARTIERS DIAGONALES	**Dunes Fertiles (prestations externes)**				**50 000 €**	-	**60 000 €**	**50 000 €**							**35 000 €**	**25 000 €**						**2021**	**2**	**5**
REGIE DE QUARTIERS DIAGONALES	**Dunes Fertiles (moyens internes)**				**141 581 €**	-	**141 581 €**	**141 581 €**						**7 794 €**	**85 786 €**	**48 000 €**						**2021**	**2**	**4**
Famille 42 - Quartiers Fertiles - Opérations d'investissement																								
REGIE DE QUARTIERS DIAGONALES	**Dunes Fertiles**				**50 385 €**	-	**60 462 €**	**50 385 €**		**30 000 €**		**0 €**			**17 462 €**	**13 000 €**						**2022**	**2**	**3**
TOTAL					**138 831 224 €**		**153 906 325 €**	**26 934 765 €**	**26 718 123 €**	**21 555 156 €**	**5 000 000 €**	**15 050 €**	**500 000 €**	**895 794 €**	**10 419 314 €**	**14 329 999 €**	**65 212 543 €**	**4 300 000 €**	**45 476 321 €**	**300 000 €**	**9 260 346 €**			

DocuSign Envelope ID: 592B73AD-E096-4F69-8972-3689CF54F353

Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

TABLEAU FINANCIER - Boite d'instruction Signature nationale-Signature Avenant n°1

29/04/2024 14:18:16

Contrat : C0710 Convention CA de La Rochelle

QPV : QP017002 Villeneuve-Les-Salines

Porteur de projet : 1217 COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION LA ROCHELLE

Localisation : LA ROCHELLE 17300, DOMPIERRE SUR MER 17142, AYTRE 17028, CHATELAILLON PLAGE 17094, ANGOULINS 17010, LAGORD 17200

Numéro	Libellé opération	Enveloppe de financement	Localisation (QPV, commune de réalisation)	Logements (nombre, PLAI, PLUS)			Maitre d'ouvrage SIRET MO	Dépenses à financer Coûts HT	Dépenses à financer Coûts TTC	RESSOURCES FINANCIERES DONT PRETS ET RESTE A CHARGE DU MAITRE D'OUVRAGE Subv ANRU %	Etat %	Commune %	EPCI %	Département %	Région %	Bailleur social %	CDC %	Europe %	ANAH %	Subv ANRU PIA %	Autres contributeurs - Maitre d'ouvrage %	Valorisation foncière et autres recettes %	Détail ANRU Assiette subv ANRU %	Dont détail des prêts et reste à charge du maitre d'ouvrage Prêts %	Dont prêt CDC %	Dont total prêt bonifié AL NPNRU %	Dont prêt bonifié AL NPNRU PLAI %	Dont prêt bonifié AL NPNRU PLUS %	Calendrier Lancement (année, semestre	Durée en semestre	Version Opération
14	Etudes et conduite de projet																														
C0710-14-0001	Chef de projet Renouvellement Urbain	NPR	QP017002 LA ROCHELLE 17300	0	0	0	COMMUNAUTE D'AGGLOMERA 24170043400020	805 000,00 €	805 000,00 €	402 500,00 € 50,00 %	0,00 € 0,00 %	97 760,00 € 12,14 %	304 740,00 € 37,86 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	805 000,00 € 50,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2018 S1 /	15	Contractualisation validée PP
Sous total				0	0	0		805 000,00 €	805 000,00 €	402 500,00 € 50,00 %	0,00 € 0,00 %	97 760,00 € 12,14 %	304 740,00 € 37,86 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %		0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %			
15	Relogement des ménages avec minoration de loyer																														
Sous total																															
21	Démolition de logements locatifs sociaux																														
C0710-21-0002	Démolition VLS 200 - 5 rue Mirabeau 6 rue	NPR	QP017002 LA ROCHELLE 17300	72	0	0	OFFICE PUBLIC HABITAT COM 27170002300010	3 680 400,53 €	3 800 133,69 €	2 944 320,42 € 77,48 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	855 813,27 € 22,52 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	3 680 400,53 € 80,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2019 S1 /	7	Contractualisation validée PP
C0710-21-0003	Démolition Bâtiment 409 - 9 rue Ledru Rollin	NPR	QP017002 LA ROCHELLE 17300	40	0	0	HABITAT 17 OFFICE PUBLIC HA 27170003100021	2 656 964,05 €	2 976 811,48 €	1 228 075,99 € 41,25 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	1 196 410,00 € 40,19 %	0,00 € 0,00 %	552 325,49 € 18,55 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2 656 964,05 € 46,22 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2019 S2 /	10	Contractualisation validée PP
C0710-21-0004	Démolition Bâtiment 410 - 10 rue Alphonse	NPR	QP017002 LA ROCHELLE 17300	40	0	0	IMMOBILIERE ATLANTIC AMENA 30432689500014	1 695 816,64 €	1 802 276,84 €	1 356 653,31 € 75,27 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	339 163,33 € 18,82 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	106 460,20 € 5,91 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	1 695 816,64 € 80,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2018 S1 /	10	Contractualisation signée
C0710-21-0005	Démolition Bâtiment 111 - 13 avenue Billaud	NPR	QP017002 LA ROCHELLE 17300	28	0	0	IMMOBILIERE ATLANTIC AMENA 30432689500014	1 228 778,80 €	1 304 835,50 €	983 023,04 € 75,34 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	245 755,76 € 18,83 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	76 056,70 € 5,83 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	1 228 778,80 € 80,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2018 S1 /	10	Contractualisation signée
Sous total				180	0	0		9 261 960,02 €	9 884 057,51 €	6 512 072,76 € 65,88 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	1 440 732,36 € 14,58 %	1 196 410,00 € 12,10 %	0,00 € 0,00 %	734 842,39 € 7,43 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %		0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %			
22	Recyclage de copropriétés dégradées																														
Sous total																															
23	Recyclage de l'habitat ancien dégradé																														
Sous total																															
24	Aménagement d'ensemble																														
Sous total																															
31	Reconstitution de l'offre de logements locatif sociaux																														
C0710-31-0007	Reconstitution de 29 logements locatifs	NPR	QP017002 LA ROCHELLE 17300	29	20	9	HABITAT 17 OFFICE PUBLIC HA 27170003100021	4 350 000,00 €	4 589 250,00 €	156 000,00 € 3,40 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	274 000,00 € 5,97 %	185 000,00 € 4,03 %	0,00 € 0,00 %	3 974 250,00 € 86,60 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	3 194 078,00 € 69,60 %	2 887 378,00 € 62,92 %	306 700,00 € 6,68 %	196 000,00 € 4,27 %	110 700,00 € 2,41 %	2024 S1 /	2	Contractualisation validée PP
C0710-31-0008	Reconstitution de 17 logements locatifs	NPR	QP017002 LA ROCHELLE 17300	17	11	6	IMMOBILIERE ATLANTIC AMENA 30432689500014	2 380 000,00 €	2 510 900,00 €	85 800,00 € 3,42 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	157 000,00 € 6,25 %	107 000,00 € 4,26 %	0,00 € 0,00 %	2 161 100,00 € 86,07 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	1 910 010,00 € 76,07 %	1 728 410,00 € 68,84 %	181 600,00 € 7,23 %	107 800,00 € 4,29 %	73 800,00 € 2,94 %	2024 S1 /	2	Contractualisation validée PP
C0710-31-0016	Construction de 20 LLS - ZAC de la Gare (Tr	NPR	QP017002 DOMPIERRE SUR	20	10	10	OFFICE PUBLIC HABITAT COM 27170002300010	2 731 157,00 €	2 877 118,00 €	78 000,00 € 2,71 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	191 280,00 € 6,65 %	120 000,00 € 4,17 %	0,00 € 0,00 %	2 487 838,00 € 86,47 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2 058 277,00 € 71,54 %	1 837 277,00 € 63,86 %	221 000,00 € 7,68 %	98 000,00 € 3,41 %	123 000,00 € 4,28 %	2022 S1 /	4	Contractualisation validée PP
C0710-31-0017	Construction de 26 LLS - ZAC de Bongraine	NPR	QP017002 AYTRE 17028	26	21	5	OFFICE PUBLIC HABITAT COM 27170002300010	3 302 803,00 €	3 511 138,00 €	163 800,00 € 4,67 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	261 000,00 € 7,43 %	172 000,00 € 4,90 %	0,00 € 0,00 %	2 914 338,00 € 83,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2 374 819,00 € 67,64 %	2 107 519,00 € 60,02 %	267 300,00 € 7,61 %	205 800,00 € 5,86 %	61 500,00 € 1,75 %	2024 S1 /	4	Contractualisation validée PP
C0710-31-0018	Construction de 11 LLS - Colline d'Angoute	NPR	QP017002 CHATELAILLON	11	4	7	OFFICE PUBLIC HABITAT COM 27170002300010	2 109 684,88 €	2 223 158,71 €	31 200,00 € 1,40 %	0,00 € 0,00 %	164 650,00 € 7,41 %	141 000,00 € 6,34 %	63 000,00 € 2,83 %	0,00 € 0,00 %	1 823 308,71 € 82,01 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	1 489 834,00 € 67,01 %	1 364 534,00 € 61,38 %	125 300,00 € 5,64 %	39 200,00 € 1,76 %	86 100,00 € 3,87 %	2023 S2 /	4	Contractualisation validée PP
C0710-31-0019	Construction de 36 LLS - Cinq Quartiers -	NPR	QP017002 ANGOULINS 17010	36	21	15	IMMOBILIERE ATLANTIC AMENA 30432689500014	7 638 760,19 €	8 058 892,00 €	163 800,00 € 2,03 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	321 000,00 € 3,98 %	222 000,00 € 2,75 %	0,00 € 0,00 %	7 352 092,00 € 91,23 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	6 546 282,80 € 81,23 %	6 155 602,80 € 76,39 %	390 300,00 € 4,84 %	205 800,00 € 2,55 %	184 500,00 € 2,29 %	2023 S2 /	6	Contractualisation validée PP
C0710-31-0020	Construction de 8 LLS - Colline d'Angoute -	NPR	QP017002 CHATELAILLON	8	5	3	IMMOBILIERE ATLANTIC AMENA 30432689500014	1 327 107,80 €	1 400 098,73 €	39 000,00 € 2,79 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	73 000,00 € 5,21 %	50 000,00 € 3,57 %	0,00 € 0,00 %	1 238 098,73 € 88,43 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	1 098 088,86 € 78,43 %	1 012 188,86 € 72,29 %	85 900,00 € 6,14 %	49 000,00 € 3,50 %	36 900,00 € 2,64 %	2023 S2 /	4	Contractualisation validée PP
C0710-31-0021	Construction de 7 LLS - Rue François	NPR	QP017002 LAGORD 17200	7	4	3	IMMOBILIERE ATLANTIC AMENA 30432689500014	884 816,52 €	933 481,43 €	31 200,00 € 3,34 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	62 000,00 € 6,64 %	43 000,00 € 4,61 %	0,00 € 0,00 %	797 281,43 € 85,41 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	703 933,29 € 75,41 %	627 833,29 € 67,26 %	76 100,00 € 8,15 %	39 200,00 € 4,20 %	36 900,00 € 3,95 %	2023 S2 /	4	Contractualisation validée PP
C0710-31-0026	Construction de 11 LLS - Domaine de Fissac	NPR	QP017002 DOMPIERRE SUR	11	4	7	HABITAT 17 OFFICE PUBLIC HA 27170003100021	1 878 235,00 €	1 981 163,93 €	31 200,00 € 1,57 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	86 000,00 € 4,34 %	63 000,00 € 3,18 %	0,00 € 0,00 %	1 800 963,93 € 90,90 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	1 079 820,00 € 54,50 %	954 520,00 € 48,18 %	125 300,00 € 6,32 %	39 200,00 € 1,98 %	86 100,00 € 4,35 %	2023 S2 /	5	Contractualisation validée PP
C0710-31-0027	Construction de 15 LLS - ZAC de Bongraine	NPR	QP017002 AYTRE 17028	15	8	7	OFFICE PUBLIC HABITAT COM 27170002300010	2 591 854,91 €	2 732 121,24 €	62 400,00 € 2,28 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	155 000,00 € 5,67 %	91 000,00 € 3,33 %	0,00 € 0,00 %	2 423 721,24 € 88,71 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	1 872 008,63 € 68,52 %	1 707 508,63 € 62,50 %	164 500,00 € 6,02 %	78 400,00 € 2,87 %	86 100,00 € 3,15 %	2023 S2 /	5	Contractualisation validée PP
Sous total				180	108	72		29 194 419,30 €	30 817 322,04 €	842 400,00 € 2,73 %	0,00 € 0,00 %	164 650,00 € 0,53 %	1 721 280,00 € 5,59 %	1 116 000,00 € 3,62 %	0,00 € 0,00 %	26 972 992,04 € 87,53 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %		22 327 071,58 € 72,45 %	20 383 071,58 € 66,14 %	1 944 000,00 € 6,31 %	1 058 400,00 € 3,43 %	885 600,00 € 2,87 %			
32	Production d'une offre de logement temporaire																														
Sous total																															
33	Requalification de logements locatifs sociaux																														
C0710-33-0009	Réhabilitation VLS 600 - rue Camille	NPR	QP017002 LA ROCHELLE 17300	50	0	0	OFFICE PUBLIC HABITAT COM 27170002300010	2 718 223,10 €	2 867 933,10 €	312 131,01 € 10,88 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	308 514,00 € 10,76 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2 247 288,09 € 78,36 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2 218 223,10 € 14,07 %	1 817 098,12 € 63,36 %	1 532 698,12 € 53,44 %	284 400,00 € 9,92 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2022 S1 /	6	Contractualisation validée PP
C0710-33-0010	Réhabilitation VLS 200 - Rue Mirabeau et	NPR	QP017002 LA ROCHELLE 17300	296	0	0	OFFICE PUBLIC HABITAT COM 27170002300010	14 397 507,00 €	15 837 257,70 €	2 186 584,96 € 13,81 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2 022 477,00 € 12,77 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	10 592 195,74 € 66,88 %	0,00 € 6,54 %	1 036 000,00 € 6,54 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	10 932 924,80 € 20,00 %	6 776 856,39 € 42,79 %	5 052 056,39 € 31,90 %	1 724 800,00 € 10,89 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2021 S1 /	10	Contractualisation signée
C0710-33-0011	Réhabilitation Périgny 3 - 25 Av Billaud	NPR	QP017002 LA ROCHELLE 17300	76	0	0	IMMOBILIERE ATLANTIC AMENA 30432689500014	3 142 613,66 €	3 456 875,02 €	238 261,37 € 6,89 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	470 879,00 € 13,62 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2 747 734,65 € 79,49 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2 382 613,66 € 10,00 %	2 119 211,92 € 61,30 %	1 772 411,92 € 51,27 %	346 800,00 € 10,03 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2020 S1 /	11	Contractualisation signée
C0710-33-0012	Réhabilitation Bâtiments 406-408-412 6,8 et	NPR	QP017002 LA ROCHELLE 17300	88	0	0	IMMOBILIERE ATLANTIC AMENA 30432689500014	3 294 986,34 €	3 624 484,98 €	241 498,63 € 6,66 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	495 373,00 € 13,67 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2 887 613,35 € 79,67 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2 414 986,34 € 10,00 %	2 228 616,08 € 61,49 %	2 228 616,08 € 61,49 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2020 S1 /	11	Contractualisation signée
C0710-33-0013	Réhabilitation des Bâtiments 804, 805, 806,	NPR	QP017002 LA ROCHELLE 17300	76	0	0	HABITAT 17 OFFICE PUBLIC HA 27170003100021	2 637 426,59 €	2 643 653,46 €	148 551,10 € 5,62 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	187 590,00 € 7,10 %	0,00 € 0,00 %	2 307 512,36 € 87,28 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	1 877 426,59 € 7,91 %	1 830 000,00 € 69,22 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2020 S2 /	5	Contractualisation validée PP
Sous total				586	0	0		26 190 756,69 €	28 430 204,26 €	3 127 027,07 € 11,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	3 297 243,00 € 11,60 %	187 590,00 € 0,66 %	0,00 € 0,00 %	20 782 344,19 € 73,10 %	0,00 € 0,00 %	1 036 000,00 € 3,64 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %		14 771 782,51 € 51,96 %	10 585 782,51 € 37,23 %	2 356 000,00 € 8,29 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %			
34	Résidentialisation de logements																														
Sous total																															
35	Actions de portage massif en copropriétés dégradées																														
Sous total																															
36	Diversification résidentielle																														
C0710-36-0014	Accession sociale - 11 logements - Ilot des	NPR	QP017002 LA ROCHELLE 17300	11	0	0	OFFICE PUBLIC HABITAT COM 27170002300010	2 313 547,00 €	2 440 792,09 €	110 000,00 € 4,51 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2 330 792,09 € 95,49 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2022 S2 /	2	Contractualisation validée PP
Sous total				11	0	0		2 313 547,00 €	2 440 792,09 €	110 000,00 € 4,51 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2 330 792,09 € 95,49 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %		0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %			
37	Equipements publics de proximité																														
C0710-37-0015	Cité éducative Lavoisier	NPR	QP017002 LA ROCHELLE 17300	0	0	0	COMMUNE DE LA ROCHELLE 21170300400013	11 944 874,17 €	14 333 849,00 €	2 000 000,00 € 13,95 %	0,00 € 0,00 %	7 540 849,00 € 52,61 %	4 777 950,00 € 33,33 %	0,00 € 0,00 %	15 050,00 € 0,10 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	11 451 808,80 € 17,46 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2020 S1 /	5	Contractualisation signée
C0710-37-0025	Requalification des groupes scolaires Profit	NPR	QP017002 LA ROCHELLE 17300	0	0	0	COMMUNE DE LA ROCHELLE 21170300400013	4 999 996,30 €	5 847 453,30 €	1 249 999,08 € 21,38 %	0,00 € 0,00 %	4 597 454,22 € 78,62 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	4 999 996,30 € 25,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2024 S1 /	12	Contractualisation validée PP
Sous total				0	0	0		16 944 870,47 €	20 181 302,30 €	3 249 999,08 € 16,10 %	0,00 € 0,00 %	12 138 303,22 € 60,15 %	4 777 950,00 € 23,68 %	0,00 € 0,00 %	15 050,00 € 0,07 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %		0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %			
38	Immobilier à vocation économique																														
Sous total																															
39	Autres investissements																														
Sous total																															
41	QUARTIER FERTILE - OPÉRATIONS D'INGÉNIERIE																														
C0710-41-0022	Dunes fertiles	PR	QP017002 LA ROCHELLE 17300	0	0	0	REGIE DE QUARTIERS DIAGON 45355983300026	50 000,00 €	60 000,00 €	25 000,00 € 41,67 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	35 000,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	50 000,00 € 50,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2021 S2 /	5	Contractualisation validée PP
C0710-41-0023	Dunes fertiles	PR	QP017002 LA ROCHELLE 17300	0	0	0	REGIE DE QUARTIERS DIAGON 45355983300026	141 580,81 €	141 580,81 €	48 000,00 € 33,90 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	7 794,48 € 5,51 %	0,00 € 5,51 %	0,00 € 0,00 %	85 786,33 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	141 580,81 € 33,90 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2021 S2 /	4	Contractualisation validée PP

DocuSign Envelope ID: 592B73AD-E096-4F69-8972-3689CF54F353

Sous total				0	0	0		191 580,81 €	201 580,81 €	73 000,00 € 36,21 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	7 794,48 € 3,87 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	120 786,33 € 59,92 %	0,00 € 0,00 %		0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %			
42	QUARTIER FERTILE - OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENTS																												
C0710-42-0024	Dunes Fertiles	PR	QP017002 LA ROCHELLE 17300	0	0	0	REGIE DE QUARTIERS DIAGON 45355983300026	50 385,16 €	60 462,19 €	13 000,00 € 21,50 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	30 000,00 € 49,62 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	17 462,19 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	50 385,16 € 25,80 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2022 S2 /	3	Contractualisation validée PP
Sous total				0	0	0		50 385,16 €	60 462,19 €	13 000,00 € 21,50 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	30 000,00 € 49,62 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	17 462,19 € 28,88 %	0,00 € 0,00 %		0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %			
Total général				957	108	72		84 952 519,45 €	92 820 721,20 €	14 329 998,91 € 15,44 %	0,00 € 0,00 %	12 400 713,22 € 13,36 %	11 571 945,36 € 12,47 %	2 500 000,00 € 2,69 %	15 050,00 € 0,02 %	50 820 970,71 € 54,75 %	0,00 € 0,00 %	1 043 794,48 € 1,12 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	138 248,52 € 0,15 %	0,00 € 0,00 %		37 098 854,09 € 39,97 %	30 968 854,09 € 33,36 %	4 300 000,00 € 4,63 %	1 058 400,00 € 1,14 %	885 600,00 € 0,95 %			

DocuSign Envelope ID: 592B73AD-E096-4F69-8972-3689CF54F353

	Dépenses à financer		RESSOUCES FINANCIERES DONT PRETS ET RESTE A CHARGE DU MAITRE D'OUVRAGE														DONT DETAIL DES PRETS ET RESTE A CHARGE DU MAITRE D'OUVRAGE				
	Coûts HT	Coût TTC	Subv ANRU	Etat	Commune	EPCI	Département	Région	Bailleur social	CDC	Europe	ANAH	Subv ANRU PIA	Autres contributeurs - Maitre d'ouvrage	Valorisation foncière et autres recettes		Prêts %	Dont prêt CDC %	Dont total prêt bonifié AL NPNRU %	Dont prêt bonifié AL NPNRU PLAI %	Dont prêt bonifié AL NPNRU PLUS %
TOTAL HORS NPNRU	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
													0,00 %	0,00 %	0,00 %		0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
TOTAL NPNRU	84 710 553,48 €	92 558 678,20 €	14 243 998,91 €	0,00 €	12 400 713,22 €	11 541 945,36 €	2 500 000,00 €	15 050,00 €	50 820 970,71 €	0,00 €	1 036 000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €		37 098 854,09 €	30 968 854,09 €	4 300 000,00 €	1 058 400,00 €	885 600,00 €
													0,00 %	0,00 %	0,00 %		40,08 %	33,46 %	4,65 %	1,14 %	0,96 %
DONT NATIONALE	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
													0,00 %		0,00 %		0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
DONT REGIONALE	84 710 553,48 €	92 558 678,20 €	14 243 998,91 €	0,00 €	12 400 713,22 €	11 541 945,36 €	2 500 000,00 €	15 050,00 €	50 820 970,71 €	0,00 €	1 036 000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €		37 098 854,09 €	30 968 854,09 €	4 300 000,00 €	1 058 400,00 €	885 600,00 €
													0,00 %	0,00 %	0,00 %		40,08 %	33,46 %	4,65 %	1,14 %	0,96 %
TOTAL QUARTIER FERTILE	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
													0,00 %	0,00 %	0,00 %		0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
DONT PLAN DE RELANCE	241 965,97 €	262 043,00 €	86 000,00 €	0,00 €	0,00 €	30 000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	7 794,48 €	0,00 €	0,00 €	138 248,52 €	0,00 €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
													0,00 %	52,76 %	0,00 %		0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
DONT PIA	241 965,97 €	262 043,00 €	86 000,00 €	0,00 €	0,00 €	30 000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	7 794,48 €	0,00 €	0,00 €	138 248,52 €	0,00 €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
													0,00 %	52,76 %	0,00 %		0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
													0,00 %	0,00 %	0,00 %		0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %

DocuSign Envelope ID: 592B73AD-E096-4F69-8972-3689CF54F353

FICHE OPERATION

02/05/2023

Contrat : C0710 Convention CA de La Rochelle
Opération : C0710-14-0001 Chef de projet Renouvellement Urbain

Numéro de la version : 8 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0710-14-0001	**N° IDTOP (AGORA)**	710-6017002-14-0001-001
Maitre d'ouvrage (MO)	24170043400020 COMTE AGGLO DE LA ROCHELLE	**Intitulé de l'opération**	Chef de projet Renouvellement Urbain
Nature de l'opération :	14 - Etudes et conduite de projet	**Mode et source de financement**	NPNRU Régionale

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

Le/la chef de projet PRU est rattaché(e) au service Habitat et Politique de la Ville de la Communauté d'Agglomération de la Rochelle. Il/elle assure la coordination générale du Projet de Renouvellement Urbain de Villeneuve-les-Salines, et à ce titre anime la démarche partenariale en mobilisant l'ensemble des services et partenaires au bon avancement du projet.
Ses missions principales sont :
- Concevoir et animer le pilotage stratégique du PRU : Organiser et animer les instances de pilotage du projet (équipe projet, comités techniques, comité de pilotage), Mobiliser l'ensemble des acteurs nécessaires au projet, Assurer l'interface avec les élus porteurs
- Définir le projet, s'assurer de sa bonne mise en œuvre dans les conditions prévues et conduire son évolution : Lancer et piloter les études nécessaires au projet, Coordonner les maitrises d'ouvrage et veiller au bon avancement des opérations, Elaborer et suivre les démarches d'accompagnement (relogement, GUP, Insertion), Préparer les points d'étape nécessaires du projet
- Elaborer et suivre les conventionnements et le budget du PRU : Accompagner les maitres d'ouvrage dans la recherche de financements, Elaborer le conventionnement du Projet avec les financeurs et suivre les engagements, Faire le suivi du budget de la CDA dédié au projet, notamment la programmation pluriannuelle des investissements, Réaliser les demandes de subventions pour la CDA auprès de l'ANRU
- Organiser la communication et la concertation du projet en lien avec la mairie de proximité, l'élu de quartier, l'assistant au chef de projet, et les services de communication de l'agglomération et de la ville
- Assurer la mise en cohérence du projet avec les objectifs du contrat de ville et de la politique d'équilibre social de l'habitat de la CDA

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP017002 - Villeneuve-Les-Salines	17000 - LA ROCHELLE	QPV 17000 La Rochelle

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S1	2018	15
Date de prise en compte des dépenses	26/04/2018	

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	**Commentaires**

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	805 000,00 €
Taux max NPNRU	50,00 %
Subvention ANRU NPNRU	402 500,00 €
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Collectivité	0,00 %
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence	0,00 %

DocuSign Envelope ID: 592B73AD-E096-4F69-8972-3689CF54F353

FICHE OPERATION

30/03/2023

Contrat : C0710 Convention CA de La Rochelle
Opération : C0710-21-0002 Démolition VLS 200 - 5 rue Mirabeau 6 rue Camille Desmoulins

Numéro de la version : 4 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0710-21-0002	**N° IDTOP (AGORA)**	710-6017002-21-0001-001
Maitre d'ouvrage (MO)	27170002300010 OFFICE PUBLIC HABITAT COM AGGLO LA ROCHELLE	**Intitulé de l'opération**	Démolition VLS 200 - 5 rue Mirabeau 6 rue Camille Desmoulins
Nature de l'opération :	21 - Démolition de logements locatifs sociaux	**Mode et source de financement**	NPNRU Régionale

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

Le diagnostic de l'occupation sociale élaboré dans le cadre du protocole pour la Convention Intercommunale d'Equilibre Territorial a mis en exergue un niveau significatif de spécialisation sociale du quartier par rapport au reste du territoire. Cette étude a été déterminante, puisqu'elle a amené les collectivités et les bailleurs sociaux à proposer de manière partagée la démolition de 180 logements (5 immeubles) pour dé-densifier certains secteurs en vue d'une meilleure attractivité.
En effet, les ilots identifiés pour des démolitions sont plus denses que le reste du quartier, ce qui procure un sentiment d'enfermement en cœur d'ilot, qui a un effet repoussoir pour de potentiels nouveaux locataires. Les démolitions ne génèreront pas d'emprise foncière pour de la constructibilité, l'objectif premier étant la dé-densification et suppression d'une offre déqualifiée et spécialisée. Les espaces libérés deviendront des espaces publics qualitatifs.
La démolition des 72 logements situés dans l'ensemble des 200 doit permettre d'ouvrir l'îlot dans le prolongement de l'axe piéton principal en lien direct avec le nouveau cœur de quartier et ses nouveaux équipements et services. Par ailleurs, cet ensemble bénéficiant aujourd'hui d'une faible attractivité devrait gagner en potentiel attractif du fait d'un environnement requalifié et dé-densifié.

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP017002 - Villeneuve-Les-Salines	17000 - LA ROCHELLE	5 rue Mirabeau, 6 Rue Camille Desmoulins

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S1	2019	7
Date de prise en compte des dépenses	26/04/2018	

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	**Commentaires**

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	3 680 400,53 €
Taux max NPNRU	80,00 %
Subvention ANRU NPNRU	2 944 320,42 €
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence	0,00 %
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Organismes HLM	0,00 %

DocuSign Envelope ID: 592B73AD-E096-4F69-8972-3689CF54F353

FICHE OPERATION

12/04/2023

Contrat : C0710 Convention CA de La Rochelle
Opération : C0710-21-0003 Démolition Bâtiment 409 - 9 rue Ledru Rollin

Numéro de la version : 4 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0710-21-0003	**N° IDTOP (AGORA)**	710-6017002-21-0002-001
Maitre d'ouvrage (MO)	27170003100021 HABITAT 17 OFFICE PUBLIC HABITAT CHARENTE MARITIME	**Intitulé de l'opération**	Démolition Bâtiment 409 - 9 rue Ledru Rollin
Nature de l'opération :	21 - Démolition de logements locatifs sociaux	**Mode et source de financement**	NPNRU Régionale

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

L'opération consiste en la démolition d'un bâtiment en R+10 contenant 40 logements locatifs sociaux. L'objectif de cette opération est d'une part de dédensifier cet ilot d'habitat, pour lui donner une meilleure attractivité et renverser ainsi les dynamiques ségrégatives du quartier (spécialisation progressive des logements, tendance au regroupement, fort taux de chômage') ; et d'autre part de désenclaver l'ilot concerné en créant une nouvelle boucle de voirie.

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP017002 - Villeneuve-Les-Salines	17000 - LA ROCHELLE	9 rue Ledru ROLLIN

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S2	2019	10
Date de prise en compte des dépenses	26/04/2018	

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	**Commentaires**

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	2 656 964,05 €
Taux max NPNRU	46,22 %
Subvention ANRU NPNRU	1 228 075,99 €
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence	0,00 %
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Organismes HLM	0,00 %

DocuSign Envelope ID: 592B73AD-E096-4F69-8972-3689CF54F353

FICHE OPERATION

09/10/2023

Contrat : C0710 Convention CA de La Rochelle
Opération : C0710-31-0006 Reconstitution de 72 logements locatifs sociaux - A identifier

Numéro de la version : 2 Statut : Annulation contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0710-31-0006	**N° IDTOP (AGORA)**	710-6017002-31-0001-001
Maitre d'ouvrage (MO)	27170002300010 OFFICE PUBLIC HABITAT COM AGGLO LA ROCHELLE	**Intitulé de l'opération**	Reconstitution de 72 logements locatifs sociaux - A identifier
Nature de l'opération	31 - Reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux	**Mode et source de financement**	NPNRU Régionale

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)
La reconstitution de l'offre sera ciblée dans les communes où le besoin est le plus important, et permettra de reconstituer l'offre de logements à bas loyer en prévoyant 60% de PLAI, mais dans une configuration spatiale diffuse pour éviter un nouveau phénomène de concentration. Afin de se conformer aux objectifs de mixité sociale inscrits dans le cadre du PLH de l'agglomération, la reconstruction des logements se limitera à un maximum de 35% de PLAi par opération.~La localisation précise de la reconstitution sera identifiée annuellement dans le cadre de la programmation du PLH. Elle sera prioritairement localisée en première couronne de l'agglomération conformément aux attentes de l'ANRU, et dans les communes déficitaires et carencées, participant ainsi à l'objectif de rééquilibrage de l'offre sociale.~

Localisation de l'opération		
QPV de rattachement	**Commune de réalisation**	**Adresse / périmètre**
QP017002 - Villeneuve-Les-Salines	17000 - LA ROCHELLE	

Caractéristiques de l'opération			
Nature de l'opération de reconstitution		Nombre prévisionnel de logements concernés *	
Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLUS *		Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLAI *	

* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière selon les règles définies par le REFI de l'ANRU en vigueur.
** Champs pouvant évoluer à l'exécution financière dans le respect des objectifs définis contractuellement.

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel *	**Année de lancement opérationnel ***	**Durée en semestre ***
S1	2020	12
Date de prise en compte des dépenses	26/04/2018	

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	**Commentaires**

Calcul du financement prévisionnel ANRU			
Subvention ANRU NPNRU *			0,00 €
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence		**Dont montant majoration complémentaire par logement PLAI**	
Prêt bonifié AL NPNRU *			0,00 €
Dont Prêt bonifié AL NPNRU PLUS		**Dont Prêt bonifié AL NPNRU PLAI**	

* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière selon les règles définies par le REFI de l'ANRU en vigueur.
** Champs pouvant évoluer à l'exécution financière dans le respect des objectifs définis contractuellement.

DocuSign Envelope ID: 592B73AD-E096-4F69-8972-3689CF54F353

FICHE OPERATION

22/02/2024

Contrat : C0710 Convention CA de La Rochelle
Opération : C0710-31-0007 Reconstitution de 29 logements locatifs sociaux - A identifier

Numéro de la version : 2 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0710-31-0007	**N° IDTOP (AGORA)**	710-6017002-31-0002-001
Maitre d'ouvrage (MO)	27170003100021 HABITAT 17 OFFICE PUBLIC HABITAT CHARENTE MARITIME	**Intitulé de l'opération**	Reconstitution de 29 logements locatifs sociaux - A identifier
Nature de l'opération	31 - Reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux	**Mode et source de financement**	NPNRU Régionale

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)
La reconstitution de l'offre sera ciblée dans les communes où le besoin est le plus important, et permettra de reconstituer l'offre de logements à bas loyer en prévoyant 60% de PLAI, mais dans une configuration spatiale diffuse pour éviter un nouveau phénomène de concentration. Afin de se conformer aux objectifs de mixité sociale inscrits dans le cadre du PLH de l'agglomération, la reconstruction des logements se limitera à un maximum de 35% de PLAi par opération. La localisation précise de la reconstitution sera identifiée annuellement dans le cadre de la programmation du PLH. Elle sera prioritairement localisée en première couronne de l'agglomération conformément aux attentes de l'ANRU, et dans les communes déficitaires et carencées, participant ainsi à l'objectif de rééquilibrage de l'offre sociale.

Localisation de l'opération		
QPV de rattachement	**Commune de réalisation**	**Adresse / périmètre**
QP017002 - Villeneuve-Les-Salines	17000 - LA ROCHELLE	Communes de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle - A identifier

Caractéristiques de l'opération			
Nature de l'opération de reconstitution	Neuf	Nombre prévisionnel de logements concernés *	29
Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLUS *	9	Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLAI *	20

* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière selon les règles définies par le REFI de l'ANRU en vigueur.
** Champs pouvant évoluer à l'exécution financière dans le respect des objectifs définis contractuellement.

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel *	**Année de lancement opérationnel ***	**Durée en semestre ***
S1	2024	2
Date de prise en compte des dépenses	26/04/2018	

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	**Commentaires**

Calcul du financement prévisionnel ANRU			
Subvention ANRU NPNRU *		156 000,00 €	
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence		**Dont montant majoration complémentaire par logement PLAI**	0,00 €
Prêt bonifié AL NPNRU *		306 700,00 €	
Dont Prêt bonifié AL NPNRU PLUS	110 700,00 €	**Dont Prêt bonifié AL NPNRU PLAI**	196 000,00 €

* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière selon les règles définies par le REFI de l'ANRU en vigueur.
** Champs pouvant évoluer à l'exécution financière dans le respect des objectifs définis contractuellement.

FICHE OPERATION

22/02/2024

Contrat : C0710 Convention CA de La Rochelle
Opération : C0710-31-0008 Reconstitution de 17 logements locatifs sociaux - A identifier

Numéro de la version : 2 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0710-31-0008	**N° IDTOP (AGORA)**	710-6017002-31-0003-001
Maitre d'ouvrage (MO)	30432689500014 IMMOBILIERE ATLANTIC AMENAGEMENT	**Intitulé de l'opération**	Reconstitution de 17 logements locatifs sociaux - A identifier
Nature de l'opération	31 - Reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux	**Mode et source de financement**	NPNRU Régionale

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)
La reconstitution de l'offre sera ciblée dans les communes où le besoin est le plus important, et permettra de reconstituer l'offre de logements à bas loyer en prévoyant 60% de PLAI, mais dans une configuration spatiale diffuse pour éviter un nouveau phénomène de concentration. Afin de se conformer aux objectifs de mixité sociale inscrits dans le cadre du PLH de l'agglomération, la reconstruction des logements se limitera à un maximum de 35% de PLAi par opération. La localisation précise de la reconstitution sera identifiée annuellement dans le cadre de la programmation du PLH. Elle sera prioritairement localisée en première couronne de l'agglomération conformément aux attentes de l'ANRU, et dans les communes déficitaires et carencées, participant ainsi à l'objectif de rééquilibrage de l'offre sociale.

Localisation de l'opération		
QPV de rattachement	**Commune de réalisation**	**Adresse / périmètre**
QP017002 - Villeneuve-Les-Salines	17000 - LA ROCHELLE	

Caractéristiques de l'opération			
Nature de l'opération de reconstitution	Neuf	Nombre prévisionnel de logements concernés *	17
Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLUS *	6	Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLAI *	11

* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière selon les règles définies par le REFI de l'ANRU en vigueur.
** Champs pouvant évoluer à l'exécution financière dans le respect des objectifs définis contractuellement.

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel *	**Année de lancement opérationnel ***	**Durée en semestre ***
S1	2024	2
Date de prise en compte des dépenses	26/04/2018	

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	**Commentaires**

Calcul du financement prévisionnel ANRU			
Subvention ANRU NPNRU *		85 800,00 €	
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence		**Dont montant majoration complémentaire par logement PLAI**	0,00 €
Prêt bonifié AL NPNRU *		181 600,00 €	
Dont Prêt bonifié AL NPNRU PLUS	73 800,00 €	**Dont Prêt bonifié AL NPNRU PLAI**	107 800,00 €

* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière selon les règles définies par le REFI de l'ANRU en vigueur.
** Champs pouvant évoluer à l'exécution financière dans le respect des objectifs définis contractuellement.

DocuSign Envelope ID: 592B73AD-E096-4F69-8972-3689CF54F353

FICHE OPERATION

22/02/2024

Contrat : C0710 Convention CA de La Rochelle
Opération : C0710-31-0016 Construction de 20 LLS - ZAC de la Gare (Tr 2B) - Dompierre-sur-mer

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0710-31-0016	**N° IDTOP (AGORA)**	
Maitre d'ouvrage (MO)	27170002300010 OFFICE PUBLIC HABITAT COM AGGLO LA ROCHELLE	**Intitulé de l'opération**	Construction de 20 LLS - ZAC de la Gare (Tr 2B) - Dompierre-sur-mer
Nature de l'opération	31 - Reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux	**Mode et source de financement**	NPNRU Régionale

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

L'Office prévoit la construction de 32 logements locatifs sociaux individuels et collectifs sur 4 parcelles situées sur la commune de DOMPIERRE (Ilots EFGH de la tranche B2 de la ZAC de Dompierre) dont 22 PLUS et 10 PLAI, répondant ainsi aux objectifs fixés dans le Programme Local de l'Habitat de l'Agglomération de La Rochelle (PLH) qui prévoit 30% de PLAI par opération.
Les logements ciblés au titre de la reconstitution sont au nombre de 20, dont 10 PLUS et 10 PLAI, en individuel et collectif, situés sur les îlots E, G et H.
5 PLAI COLL ANRU : 5 logements de l'ilot E
5 PLAI INDIV ANRU : 3 logements de l'ilot H + 2 logements de l'ilot G
5 PLUS COLL ANRU : 5 logements de l'ilot E
5 PLUS INDIV ANRU : 5 logements de l'ilot G
L'opération ANRU compte 50% de PLAI contribuant à répondre à l'objectif de reconstitution de PLAI à hauteur de 60%

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP017002 - Villeneuve-Les-Salines	17139 - DOMPIERRE SUR MER	ZAC de la Gare tranche 2B, ilots EFGH, Avenue de la Gare

Caractéristiques de l'opération			
Nature de l'opération de reconstitution	Neuf	Nombre prévisionnel de logements concernés *	20
Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLUS *	10	Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLAI *	10

* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière selon les règles définies par le REFI de l'ANRU en vigueur.
** Champs pouvant évoluer à l'exécution financière dans le respect des objectifs définis contractuellement.

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel *	**Année de lancement opérationnel ***	**Durée en semestre ***
S1	2022	4
Date de prise en compte des dépenses	26/04/2018	

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	**Commentaires**

Calcul du financement prévisionnel ANRU			
Subvention ANRU NPNRU *		78 000,00 €	
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence		**Dont montant majoration complémentaire par logement PLAI**	
Prêt bonifié AL NPNRU *		221 000,00 €	
Dont Prêt bonifié AL NPNRU PLUS	123 000,00 €	**Dont Prêt bonifié AL NPNRU PLAI**	98 000,00 €

* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière selon les règles définies par le REFI de l'ANRU en vigueur.
** Champs pouvant évoluer à l'exécution financière dans le respect des objectifs définis contractuellement.

DocuSign Envelope ID: 592B73AD-E096-4F69-8972-3689CF54F353

FICHE OPERATION

19/10/2023

Contrat : C0710 Convention CA de La Rochelle
Opération : C0710-31-0017 Construction de 26 LLS - ZAC de Bongraine B2- Aytré

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0710-31-0017	**N° IDTOP (AGORA)**	
Maitre d'ouvrage (MO)	27170002300010 OFFICE PUBLIC HABITAT COM AGGLO LA ROCHELLE	**Intitulé de l'opération**	Construction de 26 LLS - ZAC de Bongraine B2- Aytré
Nature de l'opération	31 - Reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux	**Mode et source de financement**	NPNRU Régionale

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

La ZAC de Bongraine est composée de plusieurs îlots dont l'aménagement et la construction ont été confiés à différents opérateurs. Sur la phase 1, 7 ilots sont prévus avec la construction d'environ 350 logements au total dont environ 149 logements locatifs sociaux. La présente opération concerne l'îlot B2 et comptabilise 3 phases. La construction de l'îlot B2 se fera en co maitrise d'ouvrage avec 2 promoteurs privés (Eden Promotion et Qartus) pour construire environ 101 logements, dont 42 en libre et 59 en locatif social.
L'Office prévoit la construction de 59 logements locatifs sociaux collectifs sur une parcelle située sur la commune d'AYTRE.
L'opération globale prévoit la création 59 logements dont 25 logements PLUS, 21 logements PLAI et 13 logements PLS répondant ainsi aux objectifs fixés dans le Programme Local de l'Habitat de l'Agglomération de La Rochelle (PLH) qui prévoit 33% de logements sociaux par an parmi les objectifs de construction neuve sur la commune d'AYTRE et 35% de PLAI par opération.
Les logements de l'opération identifiés au titre de la reconstitution de l'offre PRU sont au nombre de 26, dont 5 PLUS et 21 PLAI. La part importante de PLAI dans l'opération ANRU permet de respecter globalement l'objectif de reconstituer 60% de PLAI dans l'offre produite au titre de la reconstitution.

L'opération de construction aura une superficie totale de 3 231 m², dont 1404 m² ciblés sur la reconstitution de l'offre en logement suite à la démolition de deux bâtiments du quartier de VLS dans le cadre du PRU.

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP017002 - Villeneuve-Les-Salines	17440 - AYTRE	ZAC DE BONGRAINE - Ilot B2 - AYTRE

Caractéristiques de l'opération			
Nature de l'opération de reconstitution	Neuf	Nombre prévisionnel de logements concernés *	26
Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLUS *	5	Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLAI *	21

* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière selon les règles définies par le REFI de l'ANRU en vigueur.
** Champs pouvant évoluer à l'exécution financière dans le respect des objectifs définis contractuellement.

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel *	**Année de lancement opérationnel ***	**Durée en semestre ***
S1	2024	4
Date de prise en compte des dépenses	26/04/2018	

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	**Commentaires**

Calcul du financement prévisionnel ANRU			
Subvention ANRU NPNRU *		163 800,00 €	
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence		**Dont montant majoration complémentaire par logement PLAI**	
Prêt bonifié AL NPNRU *		267 300,00 €	
Dont Prêt bonifié AL NPNRU PLUS	61 500,00 €	**Dont Prêt bonifié AL NPNRU PLAI**	205 800,00 €

* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière selon les règles définies par le REFI de l'ANRU en vigueur.
** Champs pouvant évoluer à l'exécution financière dans le respect des objectifs définis contractuellement.

DocuSign Envelope ID: 592B73AD-E096-4F69-8972-3689CF54F353

FICHE OPERATION

17/03/2023

Contrat : C0710 Convention CA de La Rochelle
Opération : C0710-31-0018 Construction de 11 LLS - Colline d'Angoute III - Châtelaillon-Plage

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0710-31-0018	**N° IDTOP (AGORA)**	
Maitre d'ouvrage (MO)	27170002300010 OFFICE PUBLIC HABITAT COM AGGLO LA ROCHELLE	**Intitulé de l'opération**	Construction de 11 LLS - Colline d'Angoute III - Châtelaillon-Plage
Nature de l'opération :	31 - Reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux	**Mode et source de financement**	NPNRU Régionale

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

Le programme d'aménagement total du lotissement communal de la Colline d'Agoute comptabilise 52 ilots (terrains à batir, maisons individuelles, immeubles collectifs...). L'opération concernée par l'Office constitue l'ilôt n°29. L'Office prévoit sur cet îlot la construction de 13 logements locatifs sociaux collectifs : 7 logements PLUS, 4 logements PLAI et 2 logements PLS. Cette répartition répond aux objectifs fixés dans le Programme Local de l'Habitat de l'Agglomération de La Rochelle (PLH) qui prévoit 26% de logements sociaux par an parmi les objectifs de construction neuve sur la commune de Châtelaillon-Plage et 30% de PLAI.
Le nombre de logements identifié dans le cadre de la reconstitution de l'offre PRU est la suivante : 7 PLUS et 4 PLAI.
L'opération de construction aura une superficie totale de 803m² ciblés sur la reconstitution de l'offre en logement suite à la démolition de deux bâtiments du quartier de VLS dans le cadre du PRU.

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP017002 - Villeneuve-Les-Salines	17340 - CHATELAILLON PLAGE	Allée d'Angoute

Caractéristiques de l'opération			
Nature de l'opération de reconstitution	Neuf	**Nombre prévisionnel de logements concernés**	11
Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLUS	7	**Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLAI**	4
Nombre de logements réservés au titre de la contrepartie en droit de réservation pour action logement		**1**	

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S2	2023	4
Date de prise en compte des dépenses	26/04/2018	

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	**Commentaires**

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Prêt bonifié AL NPNRU PLUS	86 100,00 €
Prêt bonifié AL NPNRU PLAI	39 200,00 €
Dont montant majoration complémentaire par logement PLAI	
Subvention ANRU NPNRU	31 200,00 €
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence	0,00 %

DocuSign Envelope ID: 592B73AD-E096-4F69-8972-3689CF54F353

FICHE OPERATION

26/06/2023

Contrat : C0710 Convention CA de La Rochelle
Opération : C0710-31-0019 Construction de 36 LLS - Cinq Quartiers - ANGOULINS

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0710-31-0019	**N° IDTOP (AGORA)**	
Maitre d'ouvrage (MO)	30432689500014 IMMOBILIERE ATLANTIC AMENAGEMENT	**Intitulé de l'opération**	Construction de 36 LLS - Cinq Quartiers - ANGOULINS
Nature de l'opération :	31 - Reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux	**Mode et source de financement**	NPNRU Régionale

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

Opération de construction globale de 155 logements, dont 60 logements locatifs sociaux collectifs, comprenant 33 PLUS - 21 PLAI et 6 PLS, situés Rue du Moulin de la Pierre à ANGOULINS :
- 24 logements en Droit Commun : 18 PLUS - 0 PLAI - 6 PLS
- 36 logements en Reconstitution de l'Offre ANRU : 15 PLUS - 21 PLAI

La répartition respecte le PLH en vigueur.
Pour la localisation, la reconstitution se fait sur une commune déficitaire au titre de la loi SRU dans la 1ère couronne de l'agglomération de La Rochelle ce qui permet de participer à l'objectif de rééquilibrage de l'offre sociale.
Ce programme sera réalisé en maitrise d'ouvrage directe, sera Labelisé Bâtiment biosourcé, NF Habitat HQE, intégrera des énergies renouvelables, attestation Bbio -15% et obtiendra un Label Ecoquartier en partenariat avec la ferme bio voisine.

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP017002 - Villeneuve-Les-Salines	17690 - ANGOULINS	Rue du Moulin de la Pierre

Caractéristiques de l'opération			
Nature de l'opération de reconstitution	Neuf	**Nombre prévisionnel de logements concernés**	36
Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLUS	15	**Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLAI**	21
Nombre de logements réservés au titre de la contrepartie en droit de réservation pour action logement		**4**	

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S2	2023	6
Date de prise en compte des dépenses	26/04/2018	

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	**Commentaires**

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Prêt bonifié AL NPNRU PLUS	184 500,00 €
Prêt bonifié AL NPNRU PLAI	205 800,00 €
Dont montant majoration complémentaire par logement PLAI	0,00 €
Subvention ANRU NPNRU	163 800,00 €
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence	0,00 %

DocuSign Envelope ID: 592B73AD-E096-4F69-8972-3689CF54F353

FICHE OPERATION

26/06/2023

Contrat : C0710 Convention CA de La Rochelle
Opération : C0710-31-0020 Construction de 8 LLS - Colline d'Angoute - CHATELAILLON-PLAGE

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0710-31-0020	**N° IDTOP (AGORA)**	
Maitre d'ouvrage (MO)	30432689500014 IMMOBILIERE ATLANTIC AMENAGEMENT	**Intitulé de l'opération**	Construction de 8 LLS - Colline d'Angoute - CHATELAILLON-PLAGE
Nature de l'opération :	31 - Reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux	**Mode et source de financement**	NPNRU Régionale

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

Opération de construction globale de 15 logements locatifs sociaux individuels comprenant 7 PLUS - 5 PLAI et 3 PLS, situés Lotissement de la Colline d'Angoute III à CHATELAILLON PLAGE :
- 7 logements en Droit Commun : 4 PLUS - 0 PLAI - 3 PLS
- 8 logements en Reconstitution de l'Offre ANRU : 3 PLUS - 5 PLAI

La répartition respecte le PLH en vigueur
Pour la localisation, la reconstitution se fait sur une commune déficitaire au titre de la loi SRU dans la 1ère couronne de l'agglomération de La Rochelle ce qui permet de participer à l'objectif de rééquilibrage de l'offre sociale.
Ce programme sera réalisé en maitrise d'ouvrage directe, sera NF Habitat HQE, intégrera des énergies renouvelables et une attestation Bbio -10% (RE2020)

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP017002 - Villeneuve-Les-Salines	17340 - CHATELAILLON PLAGE	Lotissement de la Colline d'Angoute III

Caractéristiques de l'opération			
Nature de l'opération de reconstitution	Neuf	**Nombre prévisionnel de logements concernés**	8
Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLUS	3	**Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLAI**	5
Nombre de logements réservés au titre de la contrepartie en droit de réservation pour action logement		**1**	

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S2	2023	4
Date de prise en compte des dépenses	26/04/2018	

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	**Commentaires**

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Prêt bonifié AL NPNRU PLUS	36 900,00 €
Prêt bonifié AL NPNRU PLAI	49 000,00 €
Dont montant majoration complémentaire par logement PLAI	0,00 €
Subvention ANRU NPNRU	39 000,00 €
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence	0,00 %

DocuSign Envelope ID: 592B73AD-E096-4F69-8972-3689CF54F353

FICHE OPERATION

26/05/2023

Contrat : C0710 Convention CA de La Rochelle
Opération : C0710-31-0021 Construction de 7 LLS - Rue François Hennebique - LAGORD

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0710-31-0021	**N° IDTOP (AGORA)**	
Maitre d'ouvrage (MO)	30432689500014 IMMOBILIERE ATLANTIC AMENAGEMENT	**Intitulé de l'opération**	Construction de 7 LLS - Rue François Hennebique - LAGORD
Nature de l'opération :	31 - Reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux	**Mode et source de financement**	NPNRU Régionale

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

Opération de construction globale de 12 logements locatifs sociaux collectifs comprenant 6 PLUS - 4 PLAI et 2 PLS, situés Rue François Hennebique à LAGORD :
- 5 logements en Droit Commun : 3 PLUS - 0 PLAI - 2 PLS
- 7 logements en Reconstitution de l'Offre ANRU : 3 PLUS - 4 PLAI

La répartition respecte le PLH en vigueur
Pour la localisation, la reconstitution se fait sur une commune déficitaire au titre de la loi SRU dans la 1ère couronne de l'agglomération de La Rochelle ce qui permet de participer à l'objectif de rééquilibrage de l'offre sociale.
Ce programme sera réalisé en maitrise d'ouvrage directe, sera NF Habitat HQE, intégrera des énergies renouvelables et une attestation Bbio -10% (RE2020)

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP017002 - Villeneuve-Les-Salines	17140 - LAGORD	Rue François Hennebique

Caractéristiques de l'opération			
Nature de l'opération de reconstitution	Neuf	**Nombre prévisionnel de logements concernés**	7
Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLUS	3	**Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLAI**	4
Nombre de logements réservés au titre de la contrepartie en droit de réservation pour action logement		**1**	

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S2	2023	4
Date de prise en compte des dépenses	26/04/2018	

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	**Commentaires**

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Prêt bonifié AL NPNRU PLUS	36 900,00 €
Prêt bonifié AL NPNRU PLAI	39 200,00 €
Dont montant majoration complémentaire par logement PLAI	0,00 €
Subvention ANRU NPNRU	31 200,00 €
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence	0,00 %

DocuSign Envelope ID: 592B73AD-E096-4F69-8972-3689CF54F353

FICHE OPERATION

12/04/2023

Contrat : C0710 Convention CA de La Rochelle
Opération : C0710-31-0026 Construction de 11 LLS - Domaine de Fissac - Dompierre-sur-Mer

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0710-31-0026	**N° IDTOP (AGORA)**	
Maitre d'ouvrage (MO)	27170003100021 HABITAT 17 OFFICE PUBLIC HABITAT CHARENTE MARITIME	**Intitulé de l'opération**	Construction de 11 LLS - Domaine de Fissac - Dompierre-sur-Mer
Nature de l'opération :	31 - Reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux	**Mode et source de financement**	NPNRU Régionale

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

Construction de 11 logements locatifs sociaux dans le cadre de la reconstitution de l'offre sur la commune de Dompierre sur Mer - Chagnolet.
Il s'agit de 11 logements individuels répartis en 1 T2 + 7 T3 + 3 T4 bénéficiant tous d'un petit espace extérieur et d'une place de stationnement aérienne privative.

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP017002 - Villeneuve-Les-Salines	17139 - DOMPIERRE SUR MER	Le Domaine de Fissac - Chagnolet, rue de la Garobe, 17139 Dompierre-sur-Mer

Caractéristiques de l'opération			
Nature de l'opération de reconstitution	Neuf	**Nombre prévisionnel de logements concernés**	11
Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLUS	7	**Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLAI**	4
Nombre de logements réservés au titre de la contrepartie en droit de réservation pour action logement		**4**	

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S2	2023	5
Date de prise en compte des dépenses	26/04/2018	

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	**Commentaires**

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Prêt bonifié AL NPNRU PLUS	86 100,00 €
Prêt bonifié AL NPNRU PLAI	39 200,00 €
Dont montant majoration complémentaire par logement PLAI	
Subvention ANRU NPNRU	31 200,00 €
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence	0,00 %

FICHE OPERATION

26/09/2023

Contrat : C0710 Convention CA de La Rochelle
Opération : C0710-31-0027 Construction de 15 LLS - ZAC de Bongraine Ilot Exemplaire - Aytré

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0710-31-0027	**N° IDTOP (AGORA)**	
Maitre d'ouvrage (MO)	27170002300010 OFFICE PUBLIC HABITAT COM AGGLO LA ROCHELLE	**Intitulé de l'opération**	Construction de 15 LLS - ZAC de Bongraine Ilot Exemplaire - Aytré
Nature de l'opération	31 - Reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux	**Mode et source de financement**	NPNRU Régionale

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

La ZAC de Bongraine est composée de plusieurs îlots dont l'aménagement et la construction ont été confiés à différents opérateurs. Sur la phase 1, 7 ilots sont prévus avec la construction d'environ 350 logements au total dont environ 149 logements locatifs sociaux. Le programme global prévoit l'installation d'equipements destinés aux habitants tels qu'une maison de quartier, une maison d'assitante maternelle, des commerces, l'aménagement du parc urbain de 7 ha ainsi que des espaces publics, mail piéton et coulées vertes.
La présente opération concerne la construction de l'îlot E qui se fera en co-maitrise d'ouvrage avec un PC valant division commun avec Axanis, la filiale Accession d'Aquitanis et le promoteur CISN pour construire environs 70 lots : 35 logements libres (CISN), 15 logements en accession (Axanis) et 20 en locatif social (OPH).
L'Office prévoit donc la construction de 20 logements locatifs sociaux collectifs sur une parcelle située sur la commune d'AYTRE dont 7 logements PLUS, 8 logements PLAI et 5 logements PLS répondant ainsi aux objectifs fixés dans le Programme Local de l'Habitat de l'Agglomération de La Rochelle (PLH) qui prévoit 33% de logements sociaux par an parmi les objectifs de construction neuve sur la commune d'AYTRE et 35% de PLAI par opération.
Les logements de l'opération identifiés au titre de la reconstitution de l'offre PRU sont au nombre de 15, dont 7 PLUS et 8 PLAI. La part importante de PLAI dans l'opération ANRU permet de respecter globalement l'objectif de reconstituer 60% de PLAI dans l'offre produite au titre de la reconstitution.

L'opération de construction aura une superficie totale de 1 227 m², dont 873 m² ciblés sur la reconstitution de l'offre en logement suite à la démolition de deux bâtiments du quartier de VLS dans le cadre du PRU.

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP017002 - Villeneuve-Les-Salines	17440 - AYTRE	ZAC de BONGRAINE- Ilot Exemplaire

Caractéristiques de l'opération			
Nature de l'opération de reconstitution	Neuf	Nombre prévisionnel de logements concernés *	15
Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLUS *	7	Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLAI *	8

* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière selon les règles définies par le REFI de l'ANRU en vigueur.
** Champs pouvant évoluer à l'exécution financière dans le respect des objectifs définis contractuellement.

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel *	**Année de lancement opérationnel ***	**Durée en semestre ***
S2	2023	5
Date de prise en compte des dépenses	26/04/2018	

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	**Commentaires**

Calcul du financement prévisionnel ANRU			
Subvention ANRU NPNRU *		62 400,00 €	
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence		**Dont montant majoration complémentaire par logement PLAI**	
Prêt bonifié AL NPNRU *		164 500,00 €	
Dont Prêt bonifié AL NPNRU PLUS	86 100,00 €	**Dont Prêt bonifié AL NPNRU PLAI**	78 400,00 €

* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière selon les règles définies par le REFI de l'ANRU en vigueur.
** Champs pouvant évoluer à l'exécution financière dans le respect des objectifs définis contractuellement.

DocuSign Envelope ID: 592B73AD-E096-4F69-8972-3689CF54F353

FICHE OPERATION

06/04/2023

Contrat : C0710 Convention CA de La Rochelle
Opération : C0710-33-0009 Réhabilitation VLS 600 - rue Camille Desmoulins - 50 logements - BBC Rénovation

Numéro de la version : 3 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0710-33-0009	**N° IDTOP (AGORA)**	710-6017002-33-0001-001
Maitre d'ouvrage (MO)	27170002300010 OFFICE PUBLIC HABITAT COM AGGLO LA ROCHELLE	**Intitulé de l'opération**	Réhabilitation VLS 600 - rue Camille Desmoulins - 50 logements - BBC Rénovation
Nature de l'opération :	33 - Requalification de logements locatifs sociaux	**Mode et source de financement**	NPNRU Régionale

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

Le développement durable constitue une préoccupation majeure pour l'Office. A ce titre, la politique de rénovation du patrimoine existant intègre des exigences rigoureuses en matière d'économie d'énergie, et de respect de l'environnement.
Ces exigences se traduisent notamment par le choix de construire ou rénover des bâtiments répondant à des niveaux de performance conformes au label « Bâtiment Basse consommation », mais surtout elles répondent à la fois à des enjeux environnementaux et à des nécessités économiques et sociales en permettant aux locataires de bénéficier de limitations de charges et d'un cadre de vie respectueux de l'environnement.
L'Office s'est engagé dans une démarche volontariste de réhabilitation énergétique de son patrimoine existant depuis quelques années.
Outre la campagne d'isolation par l'extérieur effectuée sur ses bâtiments les plus énergivores dans les années 80, ayant permis de ramener la consommation de tous les bâtiments concernés entre 130 et 150 kWh/m².an, soit bien en deçà de la moyenne du parc existant national, l'OPH a réalisé de façon continue des remplacements de menuiseries extérieures, optimisations des installations de chauffage et chaufferies, remplacement de chauffe-bains, et installations de ventilation mécaniques sur l'ensemble de son parc.
L'Office renforce à présent ses objectifs de réduction des consommations et systématise l'objectif BBC Rénovation.
Comme pour ses projets neufs, il recherche l'innovation et oeuvre pour la réduction des charges de ses locataires au-delà des économies d'énergies recherchées.
Le plan stratégique de Patrimoine approuvé en 2015 et actualisé en 2018 prévoit la réhabilitation complète des bâtiments VLS600 avec un très haut niveau d'investissement à hauteur de 54 364€ HT de travaux par logement.

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP017002 - Villeneuve-Les-Salines	17000 - LA ROCHELLE	1-3-5-7 Rue Camille Desmoulins

Caractéristiques de l'opération	
Nombre de logements réservés au titre de la contrepartie en droit de réservation pour action logement	**31**

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S1	2022	6
Date de prise en compte des dépenses	26/04/2018	

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	**Commentaires**

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	2 218 223,10 €
Taux max NPNRU	14,07 %
Subvention ANRU NPNRU	312 131,01 €
Prêt bonifié AL NPNRU	284 400,00 €
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence	0,00 %
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Label BBC	4,07 %
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Organismes HLM	0,00 %

DocuSign Envelope ID: 592B73AD-E096-4F69-8972-3689CF54F353

FICHE OPERATION

12/04/2023

Contrat : C0710 Convention CA de La Rochelle
Opération : C0710-33-0013 Réhabilitation des Bâtiments 804, 805, 806, 807 et 808 - Rues Lamennais et Pierre Joseph Proudhon

Numéro de la version : 3 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0710-33-0013	**N° IDTOP (AGORA)**	710-6017002-33-0003-001
Maitre d'ouvrage (MO)	27170003100021 HABITAT 17 OFFICE PUBLIC HABITAT CHARENTE MARITIME	**Intitulé de l'opération**	Réhabilitation des Bâtiments 804, 805, 806, 807 et 808 - Rues Lamennais et Pierre Joseph Proudhon
Nature de l'opération :	33 - Requalification de logements locatifs sociaux	**Mode et source de financement**	NPNRU Régionale

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

L'opération consiste en la réhabilitation de 76 logements répartis sur 5 bâtiments, avec requalification des logements, des parties communes et des façades avec une isolation thermique par l'extérieur. Cette opération de réhabilitation, ainsi que les autres programmées sur le secteur dans le cadre du PRU, participera au regain d'attractivité du quartier, mais aussi au confort des locataires, aux enjeux d'efficacité énergétique par une meilleure maitrise des charges et un reste à charge amélioré pour les locataires.

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP017002 - Villeneuve-Les-Salines	17000 - LA ROCHELLE	41-43 rue Pierre Joseph Proudhon et 2-4-6 rue Lamennais

Caractéristiques de l'opération	
Nombre de logements réservés au titre de la contrepartie en droit de réservation pour action logement	**13**

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	**Année de lancement opérationnel**	**Durée en semestre**
S2	2020	5
Date de prise en compte des dépenses	26/04/2018	

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	**Commentaires**

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	1 877 426,59 €
Taux max NPNRU	7,91 %
Subvention ANRU NPNRU	148 551,10 €
Prêt bonifié AL NPNRU	0,00 €
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence	0,00 %
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Label BBC	0,00 %
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Organismes HLM	0,00 %

DocuSign Envelope ID: 592B73AD-E096-4F69-8972-3689CF54F353

FICHE OPERATION

22/02/2024

Contrat : C0710 Convention CA de La Rochelle
Opération : C0710-36-0014 Accession sociale - 11 logements - Ilot des Salines

Numéro de la version : 2 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0710-36-0014	**N° IDTOP (AGORA)**	710-6017002-36-0001-001
Maitre d'ouvrage (MO)	27170002300010 OFFICE PUBLIC HABITAT COM AGGLO LA ROCHELLE	**Intitulé de l'opération**	Accession sociale - 11 logements - Ilot des Salines
Nature de l'opération	36 - Diversification résidentielle	**Mode et source de financement**	NPNRU Régionale

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

Initialement conçu en collectif et individuel, le projet a évolué notamment suite à l'étude de marché vers un programme exclusivement individuel répondant au potentiel identifié dont la typologie est la suivante:
- 5 logements de type 3
- 6 logements de type 4

Cette opération présente des atouts majeurs pour la réussite du projet de renouvellement urbain de Villeneuve les Salines :
- Une offre de construction neuve inexistante dans le cœur de quartier.
- Un potentiel de diversification de l'offre d'habitat sur le quartier à court terme.
- Des prix de sortie à limiter fortement au regard du faible niveau du marché sur le secteur et des potentiels acquéreurs.
- Un positionnement privilégié par rapport à l'axe de centralité du quartier.
- Une création d'une offre en accession inexistante

L'aide de l'ANRU sur ce projet est essentielle pour répondre aux enjeux de diversification de l'habitat du quartier de Villeneuve les Salines, de mixité sociale et de réponse aux parcours résidentiels.
L'Office mettra tout en œuvre pour réaliser cette opération bénéficiant de l'expérience acquise sur les projets de Mireuil et Saint Eloi et mobilisant son savoir-faire dans
l'ensemble de ses domaines de compétences : maîtrise d'ouvrage, commercialisation, mobilisation des partenaires, accompagnement des ménages…
Partenaire du porteur de projet, la Communauté d'Agglomération, l'Office a placé le Projet de Renouvellement Urbain de Villeneuve les Salines au cœur de ses priorités.

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP017002 - Villeneuve-Les-Salines	17000 - LA ROCHELLE	Avenue du 14 juillet

Caractéristiques de l'opération

Nombre prévisionnel de logements concernés *	11

* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière selon les règles définies par le REFI de l'ANRU en vigueur.
** Champs pouvant évoluer à l'exécution financière dans le respect des objectifs définis contractuellement.

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel *	**Année de lancement opérationnel ***	**Durée en semestre ***
S2	2022	2
Date de prise en compte des dépenses	26/04/2018	

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	**Commentaires**

Calcul du financement prévisionnel ANRU			
Montant de la prime retenue par logement		10 000,00 €	
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence		**Dont montant majoration du montant forfaitaire par logement**	0,00 €
Subvention ANRU NPNRU *		110 000,00 €	

* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière selon les règles définies par le REFI de l'ANRU en vigueur.
** Champs pouvant évoluer à l'exécution financière dans le respect des objectifs définis contractuellement.

FICHE OPERATION

22/02/2024

Contrat : C0710 Convention CA de La Rochelle
Opération : C0710-37-0025 Requalification des groupes scolaires Profit et Condorcet

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0710-37-0025	**N° IDTOP (AGORA)**	
Maitre d'ouvrage (MO)	21170300400013 COMMUNE DE LA ROCHELLE	**Intitulé de l'opération**	Requalification des groupes scolaires Profit et Condorcet
Nature de l'opération	37 - Equipement public de proximité	**Mode et source de financement**	NPNRU Régionale

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)
Dans le cadre du Programme de Renouvellement Urbain de Villeneuve Les Salines, la ville de La Rochelle a souhaité repenser l'organisation des services du quartier dans un objectif de changement d'image, de regroupement d'activités similaires, et d'optimisation en cohérence avec son schéma directeur immobilier. Concernant l'offre d'équipements scolaires, outre le projet phare du PRU avec la Cité éducative Lavoisier, la ville a décidé de lancer un ambitieux programme de travaux pour les groupes scolaires Profit et Condorcet, visant à les requalifier entièrement pour améliorer le cadre d'apprentissage des enfants, et préserver un certain équilibre entre les trois établissements. Conformément à la politique municipale et au projet La Rochelle Territoire Zéro Carbone, la réhabilitation des groupes scolaires répond également aux enjeux environnementaux, à savoir : améliorer les performances énergétiques (installation de panneaux solaires pour produire de l'énergie renouvelable en toiture, isolation thermique, LED…), le confort d'été (capteurs C02, toitures rafraichissantes…), la qualité de l'air intérieur, mais aussi en végétalisant et désimperméabilisant les sols.

Localisation de l'opération		
QPV de rattachement	**Commune de réalisation**	**Adresse / périmètre**
QP017002 - Villeneuve-Les-Salines	17000 - LA ROCHELLE	32, rue Pierre Joseph PROUDHON et 40, avenue Danton

Caractéristiques de l'opération	
Type d'équipement	Equipement scolaire

* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière selon les règles définies par le REFI de l'ANRU en vigueur.
** Champs pouvant évoluer à l'exécution financière dans le respect des objectifs définis contractuellement.

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel *	**Année de lancement opérationnel ***	**Durée en semestre ***
S1	2024	12
Date de prise en compte des dépenses	25/10/2021	

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	**Commentaires**
Localisation hors QPV	Accord du CE mandat du 25-10-2021

Calcul du financement prévisionnel ANRU			
Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU *		4 999 996,30 €	
Taux contractuel retenu NPNRU		25,00 %	
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence		**Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Collectivité**	
Subvention ANRU NPNRU *		1 249 999,08 €	

* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière selon les règles définies par le REFI de l'ANRU en vigueur.
** Champs pouvant évoluer à l'exécution financière dans le respect des objectifs définis contractuellement.

DocuSign Envelope ID: 592B73AD-E096-4F69-8972-3689CF54F353

FICHE OPERATION

06/10/2023

Contrat : C0710 Convention CA de La Rochelle
Opération : C0710-41-0022 Dunes fertiles

Numéro de la version : 4 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0710-41-0022	**N° IDTOP (AGORA)**	
Maitre d'ouvrage (MO)	45355983300026 REGIE DE QUARTIERS DIAGONALES	**Intitulé de l'opération**	Dunes fertiles
Nature de l'opération	41 - Quartiers fertiles – Opérations d'ingénierie	**Mode et source de financement**	Quartiers Fertiles Plan de Relance

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

Le projet "Les Dunes Fertiles" prendra appui d'une part sur le développement d'une micro-ferme d'insertion, petite exploitation maraîchère en agriculture biologique, espace d'insertion par l'activité économique et lieu d'animation ; d'autre part visera à s'articuler avec un véritable écosystème nourricier déjà existant (rucher, jardins pédagogiques, familiaux, partagés) et à faire émerger des projets en devenir (éco-pâturage, grainothèque, transformation alimentaire, animal en ville...).
Le projet "Les Dunes Fertiles" vise à faire de l'agriculture urbaine à vocation sociale et productive, un élément fort de reconnaissance et de valorisation de l'identité du quartier et contribuer à la fierté de ses habitants. La diversité culturelle du quartier est une richesse que nous souhaitons voir se refléter dans le projet. Nous traduirons cette diversité des habitudes alimentaires à travers les choix de notre programmation maraîchère.
Le coeur du projet "Les Dunes fertiles" consiste en :
- La création et l'animation d'un jardin maraîcher d'insertion multifonctionnel d'une superficie d'environ 5000 m2 dans le quartier, potentiellement au Nord-Est du parc Condorcet. D'autres espaces d'implantation ont été envisagés qui pourront être complémentaires.
- L'accompagnement et l'émergence de projets connexes d'agriculture urbaine à travers l'animation d'ateliers participatifs. Ouvert aux professionnels et habitants, avec la présence d'un « expert », chaque cycle d'ateliers traitera une thématique selon une dynamique constats > idées/scénarii > pré-cahier des charges. Construit « avec et pour » les habitants, les nouveaux projets d'agriculture urbaine pourront avoir différents porteurs. Cette démarche est l'ADN des Régies de quartiers. Quatre thèmes ont déjà été identifiés qui pourront chacun faire l'objet d'un cycle de trois ateliers : la place de l'animal dans le Quartier (chevaux, moutons, poules), « Du Houblon à la bière », la transformation alimentaire, source d'emploi, les champignons, les espaces inexploités et les sauvages du quartier.

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP017002 - Villeneuve-Les-Salines	17000 - LA ROCHELLE	Parc Condorcet

* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière selon les règles définies par le REFI de l'ANRU en vigueur.
** Champs pouvant évoluer à l'exécution financière dans le respect des objectifs définis contractuellement.

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel *	**Année de lancement opérationnel ***	**Durée en semestre ***
S2	2021	5
Date de prise en compte des dépenses	01/06/2020	

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	**Commentaires**

Calcul du financement prévisionnel ANRU			
Assiette prévisionnelle *			50 000,00 €
Taux contractuel retenu			50,00 %
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence		**Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Autres**	
Subvention ANRU *			25 000,00 €
Prêt bonifié AL *			0,00 €

* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière selon les règles définies par le REFI de l'ANRU en vigueur.
** Champs pouvant évoluer à l'exécution financière dans le respect des objectifs définis contractuellement.

DocuSign Envelope ID: 592B73AD-E096-4F69-8972-3689CF54F353

FICHE OPERATION

04/10/2023

Contrat : C0710 Convention CA de La Rochelle
Opération : C0710-41-0023 Dunes fertiles

Numéro de la version : 4 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0710-41-0023	**N° IDTOP (AGORA)**	
Maitre d'ouvrage (MO)	45355983300026 REGIE DE QUARTIERS DIAGONALES	**Intitulé de l'opération**	Dunes fertiles
Nature de l'opération	41 - Quartiers fertiles – Opérations d'ingénierie	**Mode et source de financement**	Quartiers Fertiles Plan de Relance

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

Le projet "Les Dunes Fertiles" prendra appui d'une part sur le développement d'une micro-ferme d'insertion, petite exploitation maraîchère en agriculture biologique, espace d'insertion par l'activité économique et lieu d'animation ; d'autre part visera à s'articuler avec un véritable écosystème nourricier déjà existant (rucher, jardins pédagogiques, familiaux, partagés) et à faire émerger des projets en devenir (éco-pâturage, grainothèque, transformation alimentaire, animal en ville...).
Le projet "Les Dunes Fertiles" vise à faire de l'agriculture urbaine à vocation sociale et productive, un élément fort de reconnaissance et de valorisation de l'identité du quartier et contribuer à la fierté de ses habitants. La diversité culturelle du quartier est une richesse que nous souhaitons voir se refléter dans le projet. Nous traduirons cette diversité des habitudes alimentaires à travers les choix de notre programmation maraîchère.
Le cœur du projet "Les Dunes fertiles" consiste en :
- La création et l'animation d'un jardin maraîcher d'insertion multifonctionnel d'une superficie d'environ 5000 m2 dans le quartier, potentiellement au Nord-Est du parc Condorcet. D'autres espaces d'implantation ont été envisagés qui pourront être complémentaires.
- L'accompagnement et l'émergence de projets connexes d'agriculture urbaine à travers l'animation d'ateliers participatifs. Ouvert aux professionnels et habitants, avec la présence d'un « expert », chaque cycle d'ateliers traitera une thématique selon une dynamique constats > idées/scénarii > pré-cahier des charges. Construit « avec et pour » les habitants, les nouveaux projets d'agriculture urbaine pourront avoir différents porteurs. Cette démarche est l'ADN des Régies de quartiers. Quatre thèmes ont déjà été identifiés qui pourront chacun faire l'objet d'un cycle de trois ateliers : la place de l'animal dans le Quartier (chevaux, moutons, poules), « Du Houblon à la bière », la transformation alimentaire, source d'emploi, les champignons, les espaces inexploités et les sauvages du quartier.

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP017002 - Villeneuve-Les-Salines	17000 - LA ROCHELLE	Parc Condorcet

* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière selon les règles définies par le REFI de l'ANRU en vigueur.
** Champs pouvant évoluer à l'exécution financière dans le respect des objectifs définis contractuellement.

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel *	**Année de lancement opérationnel ***	**Durée en semestre ***
S2	2021	4
Date de prise en compte des dépenses	01/06/2020	

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	**Commentaires**

Calcul du financement prévisionnel ANRU			
Assiette prévisionnelle *			141 580,81 €
Taux contractuel retenu			33,90 %
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence		**Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Autres**	
Subvention ANRU *			48 000,00 €
Prêt bonifié AL *			0,00 €

* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière selon les règles définies par le REFI de l'ANRU en vigueur.
** Champs pouvant évoluer à l'exécution financière dans le respect des objectifs définis contractuellement.

DocuSign Envelope ID: 592B73AD-E096-4F69-8972-3689CF54F353

FICHE OPERATION

04/10/2023

Contrat : C0710 Convention CA de La Rochelle
Opération : C0710-42-0024 Dunes Fertiles

Numéro de la version : 4 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0710-42-0024	**N° IDTOP (AGORA)**	
Maitre d'ouvrage (MO)	45355983300026 REGIE DE QUARTIERS DIAGONALES	**Intitulé de l'opération**	Dunes Fertiles
Nature de l'opération	42 - Quartiers fertiles – Opérations d'investissement	**Mode et source de financement**	Quartiers Fertiles Plan de Relance

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

Le projet "Les Dunes Fertiles" prendra appui d'une part sur le développement d'une micro-ferme d'insertion, petite exploitation maraîchère en agriculture biologique, espace d'insertion par l'activité économique et lieu d'animation ; d'autre part visera à s'articuler avec un véritable écosystème nourricier déjà existant (rucher, jardins pédagogiques, familiaux, partagés) et à faire émerger des projets en devenir (éco-pâturage, grainothèque, transformation alimentaire, animal en ville...).
Le projet "Les Dunes Fertiles" vise à faire de l'agriculture urbaine à vocation sociale et productive, un élément fort de reconnaissance et de valorisation de l'identité du quartier et contribuer à la fierté de ses habitants. La diversité culturelle du quartier est une richesse que nous souhaitons voir se refléter dans le projet. Nous traduirons cette diversité des habitudes alimentaires à travers les choix de notre programmation maraîchère.
Le cœur du projet "Les Dunes fertiles" consiste en :
- La création et l'animation d'un jardin maraîcher d'insertion multifonctionnel d'une superficie d'environ 5000 m2 dans le quartier, potentiellement au Nord-Est du parc Condorcet. D'autres espaces d'implantation ont été envisagés qui pourront être complémentaires.
- L'accompagnement et l'émergence de projets connexes d'agriculture urbaine à travers l'animation d'ateliers participatifs. Ouvert aux professionnels et habitants, avec la présence d'un « expert », chaque cycle d'ateliers traitera une thématique selon une dynamique constats > idées/scénarii > pré-cahier des charges. Construit « avec et pour » les habitants, les nouveaux projets d'agriculture urbaine pourront avoir différents porteurs. Cette démarche est l'ADN des Régies de quartiers. Quatre thèmes ont déjà été identifiés qui pourront chacun faire l'objet d'un cycle de trois ateliers : la place de l'animal dans le Quartier (chevaux, moutons, poules), « Du Houblon à la bière », la transformation alimentaire, source d'emploi, les champignons, les espaces inexploités et les sauvages du quartier.

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP017002 - Villeneuve-Les-Salines	17000 - LA ROCHELLE	Parc Condorcet

* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière selon les règles définies par le REFI de l'ANRU en vigueur.
** Champs pouvant évoluer à l'exécution financière dans le respect des objectifs définis contractuellement.

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel *	**Année de lancement opérationnel ***	**Durée en semestre ***
S2	2022	3
Date de prise en compte des dépenses	01/06/2020	

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	**Commentaires**

Calcul du financement prévisionnel ANRU			
Assiette prévisionnelle *			50 385,16 €
Taux contractuel retenu			25,80 %
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence		**Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Autres**	
Subvention ANRU *			13 000,00 €
Prêt bonifié AL *			0,00 €

* Champs pouvant évoluer à l'exécution financière selon les règles définies par le REFI de l'ANRU en vigueur.
** Champs pouvant évoluer à l'exécution financière dans le respect des objectifs définis contractuellement.

DocuSign Envelope ID: 592B73AD-E096-4F69-8972-3689CF54F353

Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

TABLEAU FINANCIER - Boite d'instruction Signature nationale-Signature Avenant n°1

23/02/2024 12:11:25

Contrat : C0710 Convention CA de La Rochelle

Porteur de projet : 1217 COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION LA ROCHELLE

QPV : QP017002 Villeneuve-Les-Salines

Localisation : LA ROCHELLE 17300, DOMPIERRE SUR MER 17142, AYTRE 17028, CHATELAILLON PLAGE 17094, ANGOULINS 17010, LAGORD 17200

Numéro	Libellé opération	Enveloppe de financement	Localisation (QPV, commune de réalisation)	Logements (nombre, PLAI, PLUS)			Maitre d'ouvrage SIRET MO	Dépenses à financer Coûts HT	Dépenses à financer Coûts TTC	RESSOURCES FINANCIERES DONT PRETS ET RESTE A CHARGE DU MAITRE D'OUVRAGE Subv ANRU %	Etat %	Commune %	EPCI %	Département %	Région %	Bailleur social %	CDC %	Europe %	ANAH %	Subv ANRU PIA %	Autres contributeurs - Maitre d'ouvrage %	Valorisation foncière et autres recettes %	Détail ANRU Assiette subv ANRU %	Dont détail des prêts et reste à charge du maitre d'ouvrage Prêts %	Dont prêt CDC %	Dont total prêt bonifié AL NPNRU %	Dont prêt bonifié AL NPNRU PLAI %	Dont prêt bonifié AL NPNRU PLUS %	Calendrier Lancement (année, semestre)	Durée en semestre
14	Etudes et conduite de projet																													
C0710-14-0001	Chef de projet Renouvellement Urbain	NPR	QP017002 LA ROCHELLE 17300	0	0	0	COMMUNAUTE D'AGGLOMERAT 24170043400020	805 000,00 €	805 000,00 €	402 500,00 € 50,00 %	0,00 € 0,00 %	97 760,00 € 12,14 %	304 740,00 € 37,86 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	805 000,00 € 50,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2018 S1 /	15
Sous total				0	0	0		805 000,00 €	805 000,00 €	402 500,00 € 50,00 %	0,00 € 0,00 %	97 760,00 € 12,14 %	304 740,00 € 37,86 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %		0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %		
15	Relogement des ménages avec minoration de loyer																													
Sous total																														
21	Démolition de logements locatifs sociaux																													
C0710-21-0002	Démolition VLS 200 - 5 rue Mirabeau 6 rue	NPR	QP017002 LA ROCHELLE 17300	72	0	0	OFFICE PUBLIC HABITAT COM A 27170002300010	3 680 400,53 €	3 800 133,69 €	2 944 320,42 € 77,48 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	855 813,27 € 22,52 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	3 680 400,53 € 80,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2019 S1 /	7
C0710-21-0003	Démolition Bâtiment 409 - 9 rue Ledru Rollin	NPR	QP017002 LA ROCHELLE 17300	40	0	0	HABITAT 17 OFFICE PUBLIC HA 27170003100021	2 656 964,05 €	2 976 811,48 €	1 228 075,99 € 41,25 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	1 196 410,00 € 40,19 %	0,00 € 0,00 %	552 325,49 € 18,55 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2 656 964,05 € 46,22 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2019 S2 /	10
C0710-21-0004	Démolition Bâtiment 410 - 10 rue Alphonse	NPR	QP017002 LA ROCHELLE 17300	40	0	0	IMMOBILIERE ATLANTIC AMENA 30432689500014	1 695 816,64 €	1 802 276,84 €	1 356 653,31 € 75,27 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	339 163,33 € 18,82 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	106 460,20 € 5,91 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	1 695 816,64 € 80,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2018 S1 /	10
C0710-21-0005	Démolition Bâtiment 111 - 13 avenue Billaud	NPR	QP017002 LA ROCHELLE 17300	28	0	0	IMMOBILIERE ATLANTIC AMENA 30432689500014	1 228 778,80 €	1 304 835,50 €	983 023,04 € 75,34 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	245 755,76 € 18,83 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	76 056,70 € 5,83 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	1 228 778,80 € 80,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2018 S1 /	10
Sous total				180	0	0		9 261 960,02 €	9 884 057,51 €	6 512 072,76 € 65,88 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	1 440 732,36 € 14,58 %	1 196 410,00 € 12,10 %	0,00 € 0,00 %	734 842,39 € 7,43 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %		0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %		
22	Recyclage de copropriétés dégradées																													
Sous total																														
23	Recyclage de l'habitat ancien dégradé																													
Sous total																														
24	Aménagement d'ensemble																													
Sous total																														
31	Reconstitution de l'offre de logements locatif sociaux																													
C0710-31-0007	Reconstitution de 29 logements locatifs	NPR	QP017002 LA ROCHELLE 17300	29	20	9	HABITAT 17 OFFICE PUBLIC HA 27170003100021	4 350 000,00 €	4 589 250,00 €	156 000,00 € 3,40 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	274 000,00 € 5,97 %	185 000,00 € 4,03 %	0,00 € 0,00 %	3 974 250,00 € 86,60 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	3 194 078,00 € 69,60 %	2 887 378,00 € 62,92 %	306 700,00 € 6,68 %	196 000,00 € 4,27 %	110 700,00 € 2,41 %	2024 S1 /	2
C0710-31-0008	Reconstitution de 17 logements locatifs	NPR	QP017002 LA ROCHELLE 17300	17	11	6	IMMOBILIERE ATLANTIC AMENA 30432689500014	2 380 000,00 €	2 510 900,00 €	85 800,00 € 3,42 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	157 000,00 € 6,25 %	107 000,00 € 4,26 %	0,00 € 0,00 %	2 161 100,00 € 86,07 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	1 910 010,00 € 76,07 %	1 728 410,00 € 68,84 %	181 600,00 € 7,23 %	107 800,00 € 4,29 %	73 800,00 € 2,94 %	2024 S1 /	2
C0710-31-0016	Construction de 20 LLS - ZAC de la Gare (Tr	NPR	QP017002 DOMPIERRE SUR	20	10	10	OFFICE PUBLIC HABITAT COM A 27170002300010	2 731 157,00 €	2 877 118,00 €	78 000,00 € 2,71 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	191 280,00 € 6,65 %	120 000,00 € 4,17 %	0,00 € 0,00 %	2 487 838,00 € 86,47 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2 058 277,00 € 71,54 %	1 837 277,00 € 63,86 %	221 000,00 € 7,68 %	98 000,00 € 3,41 %	123 000,00 € 4,28 %	2022 S1 /	4
C0710-31-0017	Construction de 26 LLS - ZAC de Bongraine	NPR	QP017002 AYTRE 17028	26	21	5	OFFICE PUBLIC HABITAT COM A 27170002300010	3 302 803,00 €	3 511 138,00 €	163 800,00 € 4,67 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	261 000,00 € 7,43 %	172 000,00 € 4,90 %	0,00 € 0,00 %	2 914 338,00 € 83,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2 374 819,00 € 67,64 %	2 107 519,00 € 60,02 %	267 300,00 € 7,61 %	205 800,00 € 5,86 %	61 500,00 € 1,75 %	2024 S1 /	4
C0710-31-0018	Construction de 11 LLS - Colline d'Angoute	NPR	QP017002 CHATELAILLON	11	4	7	OFFICE PUBLIC HABITAT COM A 27170002300010	2 109 684,88 €	2 223 158,71 €	31 200,00 € 1,40 %	0,00 € 0,00 %	164 650,00 € 7,41 %	141 000,00 € 6,34 %	63 000,00 € 2,83 %	0,00 € 0,00 %	1 823 308,71 € 82,01 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	1 489 834,00 € 67,01 %	1 364 534,00 € 61,38 %	125 300,00 € 5,64 %	39 200,00 € 1,76 %	86 100,00 € 3,87 %	2023 S2 /	4
C0710-31-0019	Construction de 36 LLS - Cinq Quartiers -	NPR	QP017002 ANGOULINS 17010	36	21	15	IMMOBILIERE ATLANTIC AMENA 30432689500014	7 638 760,19 €	8 058 892,00 €	163 800,00 € 2,03 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	321 000,00 € 3,98 %	222 000,00 € 2,75 %	0,00 € 0,00 %	7 352 092,00 € 91,23 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	6 546 202,80 € 81,23 %	6 155 902,80 € 76,39 %	390 300,00 € 4,84 %	205 800,00 € 2,55 %	184 500,00 € 2,29 %	2023 S2 /	6
C0710-31-0020	Construction de 8 LLS - Colline d'Angoute -	NPR	QP017002 CHATELAILLON	8	5	3	IMMOBILIERE ATLANTIC AMENA 30432689500014	1 327 107,80 €	1 400 098,73 €	39 000,00 € 2,79 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	73 000,00 € 5,21 %	50 000,00 € 3,57 %	0,00 € 0,00 %	1 238 098,73 € 88,43 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	1 098 088,86 € 78,43 %	1 012 188,86 € 72,29 %	85 900,00 € 6,14 %	49 000,00 € 3,50 %	36 900,00 € 2,64 %	2023 S2 /	4
C0710-31-0021	Construction de 7 LLS - Rue François	NPR	QP017002 LAGORD 17200	7	4	3	IMMOBILIERE ATLANTIC AMENA 30432689500014	884 816,52 €	933 481,43 €	31 200,00 € 3,34 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	62 000,00 € 6,64 %	43 000,00 € 4,61 %	0,00 € 0,00 %	797 281,43 € 85,41 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	703 933,29 € 75,41 %	627 833,29 € 67,26 %	76 100,00 € 8,15 %	39 200,00 € 4,20 %	36 900,00 € 3,95 %	2023 S2 /	4
C0710-31-0026	Construction de 11 LLS - Domaine de Fissac	NPR	QP017002 DOMPIERRE SUR	11	4	7	HABITAT 17 OFFICE PUBLIC HA 27170003100021	1 878 235,00 €	1 981 163,93 €	31 200,00 € 1,57 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	86 000,00 € 4,34 %	63 000,00 € 3,18 %	0,00 € 0,00 %	1 800 963,93 € 90,90 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	1 079 820,00 € 54,50 %	954 520,00 € 48,18 %	125 300,00 € 6,32 %	39 200,00 € 1,98 %	86 100,00 € 4,35 %	2023 S2 /	5
C0710-31-0027	Construction de 15 LLS - ZAC de Bongraine	NPR	QP017002 AYTRE 17028	15	8	7	OFFICE PUBLIC HABITAT COM A 27170002300010	2 591 854,91 €	2 732 121,24 €	62 400,00 € 2,28 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	155 000,00 € 5,67 %	91 000,00 € 3,33 %	0,00 € 0,00 %	2 423 721,24 € 88,71 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	1 872 008,63 € 68,52 %	1 707 508,63 € 62,50 %	164 500,00 € 6,02 %	78 400,00 € 2,87 %	86 100,00 € 3,15 %	2023 S2 /	5
Sous total				180	108	72		29 194 419,30 €	30 817 322,04 €	842 400,00 € 2,73 %	0,00 € 0,00 %	164 650,00 € 0,53 %	1 721 280,00 € 5,59 %	1 116 000,00 € 3,62 %	0,00 € 0,00 %	26 972 992,04 € 87,53 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %		22 327 071,58 € 72,45 %	20 383 071,58 € 66,14 %	1 944 000,00 € 6,31 %	1 058 400,00 € 3,43 %	885 600,00 € 2,87 %		
32	Production d'une offre de logement temporaire																													
Sous total																														
33	Requalification de logements locatifs sociaux																													
C0710-33-0009	Réhabilitation VLS 600 - rue Camille	NPR	QP017002 LA ROCHELLE 17300	50	0	0	OFFICE PUBLIC HABITAT COM A 27170002300010	2 718 223,10 €	2 867 933,10 €	312 131,01 € 10,88 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	308 514,00 € 10,76 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2 247 288,09 € 78,36 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2 218 223,10 € 14,07 %	1 817 098,12 € 63,36 %	1 532 698,12 € 53,44 %	284 400,00 € 9,92 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2022 S1 /	6
C0710-33-0010	Réhabilitation VLS 200 - Rue Mirabeau et	NPR	QP017002 LA ROCHELLE 17300	296	0	0	OFFICE PUBLIC HABITAT COM A 27170002300010	14 397 507,00 €	15 837 257,70 €	2 186 584,96 € 13,81 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2 022 477,00 € 12,77 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	10 592 195,74 € 66,88 %	0,00 € 0,00 %	1 036 000,00 € 6,54 %	0,00 € 6,54 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	10 932 924,80 € 20,00 %	6 776 856,39 € 42,79 %	5 052 056,39 € 31,90 %	1 724 800,00 € 10,89 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2021 S1 /	10
C0710-33-0011	Réhabilitation Périgny 3 - 25 Av Billaud	NPR	QP017002 LA ROCHELLE 17300	76	0	0	IMMOBILIERE ATLANTIC AMENA 30432689500014	3 142 613,66 €	3 456 875,02 €	238 261,37 € 6,89 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	470 879,00 € 13,62 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2 747 734,65 € 79,49 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2 382 613,66 € 10,00 %	2 119 211,92 € 61,30 %	1 772 411,92 € 51,27 %	346 800,00 € 10,03 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2020 S1 /	11
C0710-33-0012	Réhabilitation Bâtiments 406-408-412 6,8 et	NPR	QP017002 LA ROCHELLE 17300	88	0	0	IMMOBILIERE ATLANTIC AMENA 30432689500014	3 294 986,34 €	3 624 484,98 €	241 498,63 € 6,66 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	495 373,00 € 13,67 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2 887 613,35 € 79,67 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2 414 986,34 € 10,00 %	2 228 616,08 € 61,49 %	2 228 616,08 € 61,49 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2020 S1 /	11
C0710-33-0013	Réhabilitation des Bâtiments 804, 805, 806,	NPR	QP017002 LA ROCHELLE 17300	76	0	0	HABITAT 17 OFFICE PUBLIC HA 27170003100021	2 637 426,59 €	2 643 653,46 €	148 551,10 € 5,62 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	187 590,00 € 7,10 %	0,00 € 0,00 %	2 307 512,36 € 87,28 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	1 877 426,59 € 7,91 %	1 830 000,00 € 69,22 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2020 S2 /	5
Sous total				586	0	0		26 190 756,69 €	28 430 204,26 €	3 127 027,07 € 11,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	3 297 243,00 € 11,60 %	187 590,00 € 0,66 %	0,00 € 0,00 %	20 782 344,19 € 73,10 %	0,00 € 0,00 %	1 036 000,00 € 3,64 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %		14 771 782,51 € 51,96 %	10 585 782,51 € 37,23 %	2 356 000,00 € 8,29 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %		
34	Résidentialisation de logements																													
Sous total																														
35	Actions de portage massif en copropriétés dégradées																													
Sous total																														
36	Accession à la propriété																													
C0710-36-0014	Accession sociale - 11 logements - Ilot des	NPR	QP017002 LA ROCHELLE 17300	11	0	0	OFFICE PUBLIC HABITAT COM A 27170002300010	2 313 547,00 €	2 440 792,09 €	110 000,00 € 4,51 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2 330 792,09 € 95,49 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 €	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2022 S2 /	2
Sous total				11	0	0		2 313 547,00 €	2 440 792,09 €	110 000,00 € 4,51 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2 330 792,09 € 95,49 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %		0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %		
37	Equipements publics de proximité																													
C0710-37-0015	Cité éducative Lavoisier	NPR	QP017002 LA ROCHELLE 17300	0	0	0	COMMUNE DE LA ROCHELLE 21170300400013	11 944 874,17 €	14 333 849,00 €	2 000 000,00 € 13,95 %	0,00 € 0,00 %	7 540 849,00 € 52,61 %	4 777 950,00 € 33,33 %	0,00 € 0,00 %	15 050,00 € 0,10 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	11 451 808,80 € 17,46 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2020 S1 /	5
C0710-37-0025	Requalification des groupes scolaires Profit	NPR	QP017002 LA ROCHELLE 17300	0	0	0	COMMUNE DE LA ROCHELLE 21170300400013	4 999 996,30 €	5 847 453,30 €	1 249 999,08 € 21,38 %	0,00 € 0,00 %	4 597 454,22 € 78,62 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	4 999 996,30 € 25,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2024 S1 /	12
Sous total				0	0	0		16 944 870,47 €	20 181 302,30 €	3 249 999,08 € 16,10 %	0,00 € 0,00 %	12 138 303,22 € 60,15 %	4 777 950,00 € 23,68 %	0,00 € 0,00 %	15 050,00 € 0,07 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %		0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %		
38	Immobilier à vocation économique																													
Sous total																														
39	Autres investissements																													

DocuSign Envelope ID: 592B73AD-E096-4F69-8972-3689CF54F353

Sous total																															
41	QUARTIER FERTILE - OPÉRATIONS D'INGÉNIERIE																														
C0710-41-0022	Dunes fertiles	PR	QP017002 LA ROCHELLE 17300	0	0	0	REGIE DE QUARTIERS DIAGON. 45355983300026	50 000,00 €	60 000,00 €	25 000,00 € 41,67 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	35 000,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	50 000,00 € 50,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2021 S2 /	5
C0710-41-0023	Dunes fertiles	PR	QP017002 LA ROCHELLE 17300	0	0	0	REGIE DE QUARTIERS DIAGON. 45355983300026	141 580,81 €	141 580,81 €	48 000,00 € 33,90 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	7 794,48 € 5,51 %	0,00 € 5,51 %	0,00 € 0,00 %	85 786,33 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	141 580,81 € 33,90 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2021 S2 /	4
Sous total				0	0	0		191 580,81 €	201 580,81 €	73 000,00 € 36,21 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	7 794,48 € 3,87 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	120 786,33 € 59,92 %	0,00 € 0,00 %		0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %		
42	QUARTIER FERTILE - OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENTS																														
C0710-42-0024	Dunes Fertiles	PR	QP017002 LA ROCHELLE 17300	0	0	0	REGIE DE QUARTIERS DIAGON. 45355983300026	50 385,16 €	60 462,19 €	13 000,00 € 21,50 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	30 000,00 € 49,62 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	17 462,19 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	50 385,16 € 25,80 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2022 S2 /	3
Sous total				0	0	0		50 385,16 €	60 462,19 €	13 000,00 € 21,50 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	30 000,00 € 49,62 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	17 462,19 € 28,88 %	0,00 € 0,00 %		0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %		
Total général				957	108	72		84 952 519,45 €	92 820 721,20 €	14 329 998,91 € 15,44 %	0,00 € 0,00 %	12 400 713,22 € 13,36 %	11 571 945,36 € 12,47 %	2 500 000,00 € 2,69 %	15 050,00 € 0,02 %	50 820 970,71 € 54,75 %	0,00 € 0,00 %	1 043 794,48 € 1,12 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	138 248,52 € 0,15 %	0,00 € 0,00 %		37 098 854,09 € 39,97 %	30 968 854,09 € 33,36 %	4 300 000,00 € 4,63 %	1 058 400,00 € 1,14 %	885 600,00 € 0,95 %		

DocuSign Envelope ID: 592B73AD-E096-4F69-8972-3689CF54F353

	Dépenses à financer		RESSOUCES FINANCIERES DONT PRETS ET RESTE A CHARGE DU MAITRE D'OUVRAGE													DONT DETAIL DES PRETS ET RESTE A CHARGE DU MAITRE D'OUVRAGE				
	Coûts HT	Coût TTC	Subv ANRU	Etat	Commune	EPCI	Département	Région	Bailleur social	CDC	Europe	ANAH	Subv ANRU PIA	Autres contributeurs - Maitre d'ouvrage	Valorisation foncière et autres recettes	Prêts %	Dont prêt CDC %	Dont total prêt bonifié AL NPNRU %	Dont prêt bonifié AL NPNRU PLAI %	Dont prêt bonifié AL NPNRU PLUS %
TOTAL HORS NPNRU	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
													0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
TOTAL NPNRU	84 710 553,48 €	92 558 678,20 €	14 243 998,91 €	0,00 €	12 400 713,22 €	11 541 945,36 €	2 500 000,00 €	15 050,00 €	50 820 970,71 €	0,00 €	1 036 000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	37 098 854,09 €	30 968 854,09 €	4 300 000,00 €	1 058 400,00 €	885 600,00 €
													0,00 %	0,00 %	0,00 %	40,08 %	33,46 %	4,65 %	1,14 %	0,96 %
DONT NATIONALE	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
													0,00 %		0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
DONT REGIONALE	84 710 553,48 €	92 558 678,20 €	14 243 998,91 €	0,00 €	12 400 713,22 €	11 541 945,36 €	2 500 000,00 €	15 050,00 €	50 820 970,71 €	0,00 €	1 036 000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	37 098 854,09 €	30 968 854,09 €	4 300 000,00 €	1 058 400,00 €	885 600,00 €
													0,00 %	0,00 %	0,00 %	40,08 %	33,46 %	4,65 %	1,14 %	0,96 %
TOTAL QUARTIER FERTILE	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
													0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
DONT PLAN DE RELANCE	241 965,97 €	262 043,00 €	86 000,00 €	0,00 €	0,00 €	30 000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	7 794,48 €	0,00 €	0,00 €	138 248,52 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
													0,00 %	52,76 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
DONT PIA	241 965,97 €	262 043,00 €	86 000,00 €	0,00 €	0,00 €	30 000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	7 794,48 €	0,00 €	0,00 €	138 248,52 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
													0,00 %	52,76 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
													0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %

Accusé de réception en préfecture
017-271700023-20221216-CA22121605_5-DE
Reçu le 21/12/2022

l'Office
Public de l'Habitat
de l'Agglomération
de La Rochelle
IMMOBILIÈRE TERRES OCÉAN

DEPARTEMENT DE LA CHARENTE-MARITIME

VILLE DE LA ROCHELLE

DELIBERATIONS DE L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE

Séance du Conseil d'Administration du 16 DECEMBRE 2022

Sous la présidence de Madame Marylise FLEURET-PAGNOUX Présidente

Autres membres présents en présentiel à l'Office :
Mesdames BENKADDAR, BOMBAIL, CHIPOFF, FERRAND, GILLE, GUYARD, MENES, VIAUD
Messieurs CANTIN, CURUTCHET, DESSED, FLORY, LEBEAU, MYON, PEREZ, PROUST, RAPHEL

Avaient donné pouvoir :
Monsieur RENGEARD à Mme FLEURET-PAGNOUX
Monsieur BLANCHARD à Mr PEREZ
Madame MENES à Mr CURUTCHET à partir de la délibération N°7
Madame CHIPOFF à Mr PROUST à partir de la délibération N°8

Absents et excusés :
Mr DREANO
Mr CHAPTAL
Mme VILLENAVE
Mme ALLUAUME Florence Présidente de l'Office Public d'Habitat Rochefort Océan
Mr LALAURIE représentant le Préfet

N° 5 Constitution d'une AMU dans le cadre des programmes de logements participatifs et coopératifs Zac de Bongraine à Aytré

Date de convocation : 16 Novembre 2022		Nombre de votants : ……..……..	20
Nombre de membres en exercice ……	23	Suffrages exprimés : ……	20
Nombre de membres présents ou		Pour l'adoption :……..	20
ayant donné procuration :……	20	Contre l'adoption :……	0
Quorum :……..	16	Abstentions :…….……	0

Vu l'article L 421-1 du Code de la construction et de l'habitation fixant les compétences des organismes publics de l'habitat ;

Vu l'article R 421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation fixant les compétences du Conseil d'Administration ;

Vu les articles L2113-6 à L2113-8 du Code de la Commande Publique ;

Exposé des motifs

La Présidente rappelle que la coopérative AXANIS, l'OPH de la CDA de La Rochelle, EDEN PROMOTION, QUARTUS RESIDENTIEL et le CISN, ont été désigné par AQUITANIS, aménageur de la ZAC de l'écoquartier de Bongraine à Aytré aux fins de réalisation d'opérations de construction de logements participatifs et/ou coopératifs.

L'OPH s'est vu confier la construction de logements locatifs sociaux sur différents ilots de la phase 1 de la ZAC (Ilots E, B2, F et M), avec en objectif les surfaces de plancher suivantes :

- Ilot E : 1 380 m² surface de plancher (soit environ 22 logements)
- Ilot B2 : 3 867 m² surface de plancher (soit environ 60 logements)
- Ilot F : 2 121 m² surface de plancher (soit environ 33 logements)
- Ilot M : 2 418 m² surface de plancher (soit environ 37 logements)

La Présidente indique qu'un groupement de commande entre les partenaires pourrait être constitué afin d'acheter des prestations d'assistance à maitrise d'usage de façon à disposer d'un interlocuteur privilégié pour les futurs habitants de la phase 1 du projet Bongraine.

L'AMU aurait pour mission de favoriser l'intégration des nouveaux habitants en facilitant leur installation dans la cellule logement à travers les différents processus participatifs organisés. Au-delà de cet objectif individuel, son action amorcera l'organisation collective du quartier.

Par conséquent, l'objectif est dans un premier temps de désigner un prestataire unique de façon à avoir autant de cohérence que possible entre les différents îlots.

Il est à noter que cet accompagnement des habitants est un point central du traité de concession et fait partie intégrante des actions cofinancées par le dossier de financement PIA4. Ce marché viserait à accompagner à la fois la production des différents lots immobiliers et à contribuer à la participation des habitants à l'échelle du quartier. Il doit durer depuis la phase de conception (début 2023) jusqu'à un an après la livraison

Le projet de convention de groupement de commande est annexé à la présente délibération.

Le coordonnateur du groupement serait l'OPH.

La répartition des frais liés à la consultation et des primes dues aux prestataires se ferait de la façon suivante :

- Frais de publication : à la charge de l'ensemble des partenaires
- Frais liés à l'exécution des prestations : chaque membre du groupement prend en charge les coûts liés à ses propres besoins.

La Commission d'Appel d'Offres du groupement serait composée d'un membre titulaire, un membre suppléant de chaque membre du groupement. La présidence de la Commission d'Appel d'Offres serait assurée par le Directeur Général de l'Office Public d'Habitat de la CDA de La Rochelle.

Délibération

La Présidente demande aux membres du Conseil d'Administration :

- de décider de l'acquisition de prestation d'AMU
- de prendre acte du lancement de la consultation par le biais d'un groupement de commandes selon les modalités décrites ci-dessous
- de désigner un membre titulaire et un membre suppléant pour la Commission d'Appel d'Offre

l'Office
Public de l'Habitat
de l'Agglomération
de La Rochelle
IMMOBILIÈRE TERRES OCÉAN

Il est désigné comme membre titulaire : Monsieur Pierre CURUTCHET et Monsieur Frédéric LECLERC comme suppléant à la Commission d'Appel d'Offres dans le cadre du groupement de commande.

Le Conseil, après en avoir délibéré, approuve ces propositions à l'unanimité.

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT
Communauté d'Agglomération LA ROCHELLE

POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME,
LA ROCHELLE, le 16 DECEMBRE 2022

LA PRESIDENTE

Marylise FLEURET-PAGNOUX

2 avenue de Varsovie • CS 10555 • 17023 La Rochelle Cedex 1 • Tél. 05 46 00 49 94 • Fax 05 46 00 49 95
www.office-agglo-larochelle.fr
Bureaux ouverts du lundi au vendredi de 8h45 à 12h30 et de 13h30 à 16h15
Établissement Public Industriel et Commercial - RCS La Rochelle 2008 B733 - SIRET 271 700 023 00010 - NAF 6820A

Accusé de réception en préfecture
017-271700023-20221216-CA22121606_6-DE
Reçu le 21/12/2022

l'Office
Public de l'Habitat
de l'Agglomération
de La Rochelle
IMMOBILIÈRE TERRES OCÉAN

DEPARTEMENT DE LA CHARENTE-MARITIME

VILLE DE LA ROCHELLE

DELIBERATIONS DE L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE

Séance du Conseil d'Administration du 16 DECEMBRE 2022

Sous la présidence de Madame Marylise FLEURET-PAGNOUX Présidente

Autres membres présents en présentiel à l'Office :
Mesdames BENKADDAR, BOMBAIL, CHIPOFF, FERRAND, GILLE, GUYARD, MENES, VIAUD
Messieurs CANTIN, CURUTCHET, DESSED, FLORY, LEBEAU, MYON, PEREZ, PROUST, RAPHEL

Avaient donné pouvoir :
Monsieur RENGEARD à Mme FLEURET-PAGNOUX
Monsieur BLANCHARD à Mr PEREZ
Madame MENES à Mr CURUTCHET à partir de la délibération N°7
Madame CHIPOFF à Mr PROUST à partir de la délibération N°8

Absents et excusés :
Mr DREANO
Mr CHAPTAL
Mme VILLENAVE
Mme ALLUAUME Florence Présidente de l'Office Public d'Habitat Rochefort Océan
Mr LALAURIE représentant le Préfet

N° 6 Autorisation constitution d'une SAS Office Public de l'Habitat et les promoteurs privés

Date de convocation : 16 Novembre 2022		Nombre de votants : ……..……...	20
Nombre de membres en exercice ……	23	Suffrages exprimés : ……	20
Nombre de membres présents ou		Pour l'adoption :……...	20
ayant donné procuration :……	20	Contre l'adoption :……	0
Quorum :……...	16	Abstentions :……	0

Vu l'article L 421-1 du Code de la construction et de l'habitation fixant les compétences des organismes publics de l'habitat ;

Vu l'article R 421-16 du Code de la construction et de l'habitation fixant les compétences du Conseil d'Administration en matière notamment immobilière et la délégation possible desdites compétences au Bureau ;

Vu la délibération du Conseil d'Administration du 16 septembre 2020 télétransmise le 21 septembre 2020 portant délégation des compétences au Bureau dans les termes de l'article R 421-16 4° ;

Vu l'article L 421-2 alinéa 4 du Code de la construction et de l'habitation autorisant la participation des offices publics de l'habitat à des sociétés ayant pour objet social la réalisation d'opérations d'aménagement ;

Vu l'autorisation du Conseil communautaire en date du 15 décembre 2022 ;

Vu l'autorisation de l'accord du représentant de l'Etat du département du lieu de l'opération en date du 14 décembre 2022 ;

Vu l'acte de propriété pour la parcelle foncière n° AK 172 en date du 28 juin 2022 ;

Vu l'acte de propriété pour la parcelle n° ZI 32 en date du 27 octobre 2022 ;

Considérant que l'article L 421-2 alinéa 4 du Code de la construction et de l'habitation autorise la participation des offices publics de l'habitat à des sociétés ayant pour objet social la réalisation d'opérations d'aménagement.

Considérant que l'Office Public de l'Habitat de la CDA de La Rochelle est propriétaire d'une parcelle foncière n° AK172 pour 01ha50a54ca par acte en date du 28 juin 2022 et d'une parcelle foncière n° ZI 32 pour 02ha35a30ca en date du 27 octobre 2022 situées sur la commune de Périgny.

Considérant que ces deux parcelles foncières sont imbriquées avec d'autres parcelles foncières qui sont soit sous promesse unilatérale de vente ou encore en pleine propriété pour lesquelles la Mairie de Périgny souhaite un projet d'aménagement global de ce secteur « Fief de Beauvais ».

Considérant l'activité croissante et la nécessité d'accueillir de nouveaux arrivants, l'Agglomération de La Rochelle a ciblé des objectifs de production de logements, dont fait partie la commune de Périgny.

Considérant que des zones d'extension urbaine stratégiques ont été identifiées, dont le projet majeur sur Fief de Beauvais, qui constitue un fort enjeu communautaire.

Considérant que certaines parcelles avoisinantes sont détenues par Bouygues Immobilier et Crédit Mutuel Aménagement Foncier.

Aux fins d'aménagement des parcelles et après avoir exploré le champ des possibles, il a été décidé de constituer une société par actions simplifiée (SAS).

Considérant que l'Office Public de l'Habitat de la CDA de La Rochelle souhaite promouvoir les opérations d'aménagement et a décidé d'acquérir, dans cette démarche, des parts dans le cadre de cette SAS.

Une société par actions simplifiée est une forme de société commerciale qui comporte au minimum deux associés.

Le montant du capital social est fixé librement et la responsabilité des associés est limitée aux apports.

Cette SAS sera présidée par le Crédit Mutuel Aménagement Foncier.

Considérant que grâce à cette démarche, pourront être mises en œuvre ultérieurement les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui prévoient une réalisation possible de 50 logements/ha, soit 450 unités.

Considérant que conformément aux dispositions de l'article L 421-2 alinéa 4 du Code de la construction et de l'habitation suscité, l'acquisition par l'organisme public d'habitation à loyer modéré, Office Public de l'Habitat de la CDA de La Rochelle, de parts sociales dans ladite SAS, estimée à ce stade à hauteur de 15% de son capital social, suppose l'obtention préalable de deux agréments :

- L'accord de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, collectivité territoriale de rattachement
- L'accord du représentant de l'Etat du département du lieu de l'opération

Ces deux autorisations ont été obtenues.

En conséquence, la Présidente demande au bureau d'autoriser le Directeur Général à :

- Ce que l'Office prenne part à la SAS dans les conditions énoncées,
- Effectuer toutes les démarches nécessaires pour la réalisation de ce projet.

Le Conseil, après en avoir délibéré, approuve ces propositions à l'unanimité.

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT Communauté d'Agglomération LA ROCHELLE

POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME,
LA ROCHELLE, le 16 DECEMBRE 2022

LA PRESIDENTE

Marylise FLEURET-PAGNOUX

DocuSign Envelope ID: C6835152-DDF0-490D-A914-6CB66156BCA8

SAS FIEF DE BEAUVAIS
Société par actions simplifiée au capital de 1 000euros
Siège social :
41, avenue Michel Crépeau 17000 LA ROCHELLE

En cours d'immatriculation
(ci-après la « Société »)

STATUTS

DS FL DS YB DS SH

DocuSign Envelope ID: C6835152-DDF0-490D-A914-6CB66156BCA8

LES SOUSSIGNES :

La société **Crédit Mutuel Aménagement Foncier** (anciennement dénommée CM-CIC Aménagement Foncier) société par actions simplifiée au capital de 23 387 430 euros, dont le siège social est situé au 4, rue Frédéric-Guillaume Raiffeisen (67000) STRASBOURG, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de STRASBOURG sous le numéro 788 797 926,

Représentée par son Président, la société Crédit Mutuel Immobilier, société par actions simplifiée, ayant son siège social 2, rond-point des Antons (44700) ORVAULT, représentée par Mme Sophie HUGELE, dûment habilitée,

Ci-après dénommée ''Crédit Mutuel Aménagement Foncier'',
De première part,

Et

La société **BOUYGUES IMMOBILIER**, Société par actions simplifiée au capital de 138 577 320 €, dont le siège social est situé à ISSY LES MOULINEAUX (92130), 3 bd Galiéni, identifiée au SIREN sous le numéro 562 091 546 immatriculée au registre du commerce et des sociétés de NANTERRE,
Représentée par Monsieur Yann BOUCRAUT, dûment habilité,

Ci-après dénommée ''Bouygues Immobilier'',
De deuxième part,

Et

L'établissement public dénommé **OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE** dont le siège social est à LA ROCHELLE (17023) 2 avenue de Varsovie, représentée par Monsieur LECLERC, en qualité de Directeur Général de l'établissement, dument habilité par délibération du 16 septembre 2020 adressée à la Préfecture de la Charente Maritime le 21 septembre 2020et spécialement habilité à l'effet des présentes par délibération en date du 22 février 2023 adressée à la Préfecture de la Charente Maritime le 24 février 2023.

Représentée par
Ci-après dénommée ''Office Public de l'Habitat'',

De troisième part,

Ont établi ainsi qu'il suit les statuts d'une société par actions simplifiée devant exister entre elles

DS FL DS YB DS SH

DocuSign Envelope ID: C6835152-DDF0-490D-A914-6CB66156BCA8

TITRE I - FORME - OBJET - DENOMINATION SOCIALE
SIEGE SOCIAL - DUREE

ARTICLE 1 - FORME

Il est formé entre les soussignés, tous propriétaires des actions ci-après créées et tous futurs propriétaires d'actions qui pourraient être créées ultérieurement une Société par Actions Simplifiée qui sera régie par les dispositions légales et réglementaires en vigueur ainsi que par les présents statuts.

Elle fonctionne indifféremment sous la même forme avec un ou plusieurs associés.

Elle ne peut procéder à une offre au public de titres financiers ou à l'admission aux négociations sur un marché réglementé de ses actions. Elle peut néanmoins procéder aux offres définies à l'article L. 411-2 du code monétaire et financier.

ARTICLE 2 - OBJET

La Société a pour objet en France la réalisation d'une opération d'aménagement sur la commune de Périgny (17) (ci-après désignée l'Opération) consistant en :

- L'achat de tous biens immobiliers, terrains ou immeubles, en vue de leur revente en l'état ou après aménagement, en bloc ou par lots après division ainsi que tous droits y afférents ; la signature de tout contrat ou avant-contrat correspondant ;
- La réalisation de toutes études afférentes à l'opération d'aménagement ;
- La réalisation directement ou indirectement, de tous travaux d'équipement de terrains en matière de voirie, réseaux divers, installation d'éclairage et toutes dessertes connexes, similaires ou complémentaires ;
- La division de ces immeubles ou de ces ensembles immobiliers ;
- La revente de ces biens immobiliers, le cas échéant après aménagement et équipement,
- L'étude, la réalisation, la gestion, la commercialisation, la vente, l'exploitation de tous programmes immobiliers ;
- Toutes opérations de marchands de biens accessoires à l'objet indiqué ci-dessus ;
- La négociation et la conclusion de tous contrats d'assistance, de prestations et tous marchés, ainsi que la conclusion de tous contrats de financement et la constitution de toutes garanties ayant pour but la réalisation de l'objet social ;

Plus généralement, toutes opérations de quelque nature qu'elles soient, civiles ou commerciales, financières, mobilières ou immobilières, pouvant se rattacher directement à l'objet social ;

ARTICLE 3 - DENOMINATION

La Société a pour dénomination sociale : **SAS FIEF DE BEAUVAIS**

Dans tous les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers, la dénomination sera précédée ou suivie immédiatement des mots écrits lisiblement « Société par actions simplifiée » ou des initiales « S.A.S. », et de l'énonciation du montant du capital social, du numéro d'identification SIREN suivi du nom de la ville du Greffe où elle sera immatriculée.

ARTICLE 4 - SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé au 41, avenue Michel Crépeau 17000 LA ROCHELLE
Il peut être transféré en tout endroit en France par décision unanime de la collectivité des associés.

ARTICLE 5 - DUREE

La durée de la société est fixée à 30 années à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée.

DS FL DS YB DS SH

DocuSign Envelope ID: C6835152-DDF0-490D-A914-6CB66156BCA8

Les décisions de prorogation de la durée de la Société ou de dissolution anticipée sont prises par décision collective des associés.

Un an au moins avant la date d'expiration de la Société, les associés doivent être consultés à l'effet de décider si la société doit être prorogée.

A défaut, tout associé peut demander au président du tribunal de commerce, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice chargé de provoquer la consultation des associés prévue à l'alinéa qui précède.

ARTICLE 6 – EXERCICE SOCIAL

Chaque exercice social a une durée d'une année, qui commence le premier janvier et finit le trente et un décembre.

Par exception, le premier exercice commencera le jour de l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés et se terminera **le 31 décembre 2024.**

TITRE II - APPORTS - CAPITAL SOCIAL – MODIFICATIONS DU CAPITAL SOCIAL

ARTICLE 7 - APPORTS

A la constitution de la société, les soussignées ont fait les apports en numéraire suivants :

- La société Crédit Mutuel Aménagement Foncier
  une somme de TROIS CENT CINQUANTEEUROS (350€)

- La société Bouygues Immobilier :
  une somme de CINQ CENT EUROS (500 €)

- L'établissement public dénommé Office Public de l'habitat de la CDA LR :
  une somme de CENT CINQUANTE EUROS (150€)

Soit au total une somme de MILLE (1000) Euros correspondant à MILLE (1 000) actions de UN (1) euro, souscrites en totalité et libérées en totalité, ainsi que l'atteste le certificat du dépositaire établi par la BANQUE.

ARTICLE 8 - CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de MILLE euros (1 000 €).

Il est divisé en mille (1 000) actions de numéraire, d'une valeur nominale de UN (1) euro chacune, entièrement libérées, attribuées aux associés en proportion de leurs apports.

ARTICLE 9 - MODIFICATIONS DU CAPITAL SOCIAL

9-1-Le capital ne peut être augmenté ou réduit que par une décision collective des associés statuant sur le rapport du Président dans les conditions prévues pour les décisions extraordinaires.

Les associés peuvent déléguer au Président les pouvoirs nécessaires à l'effet de réaliser, dans les conditions et délais prévus par la loi, l'augmentation du capital.
Les associés peuvent déléguer au Président les pouvoirs à l'effet de réaliser, dans les conditions et délais prévus par la loi, une réduction du capital.

DocuSign Envelope ID: C6835152-DDF0-490D-A914-6CB66156BCA8

9-2-Le capital social peut être augmenté soit par émission d'actions ordinaires, soit par majoration du montant nominal des titres de capital existants.

Il peut également être augmenté par l'exercice des droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès au capital, dans les conditions prévues par la loi.

Les titres de capital nouveaux sont émis soit à leur montant nominal, soit à ce montant majoré d'une prime d'émission.

Ils sont libérés soit par apport en numéraire y compris par compensation avec des créances liquides et exigibles sur la Société, soit par apport en nature, soit par incorporation de réserves, bénéfices ou primes d'émission, soit en conséquence d'une fusion ou d'une scission.

Ils peuvent aussi être libérés consécutivement à l'exercice d'un droit attaché à des valeurs mobilières donnant accès au capital comprenant, le cas échéant, le versement des sommes correspondantes.

En cas d'augmentation du capital en numéraire ou d'émission de valeurs mobilières donnant accès au capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créances, les associés ont proportionnellement au montant de leurs actions, un droit de préférence à la souscription des nouveaux titres émis. Toutefois, les associés peuvent renoncer à titre individuel à leur droit préférentiel de souscription et la décision d'augmentation du capital peut supprimer ce droit préférentiel dans les conditions prévues par la loi.

Les actions nouvelles de numéraire doivent obligatoirement être libérées lors de la souscription de la quotité du nominal (ou du pair) prévue par la loi et, le cas échéant, de la totalité de la prime d'émission.

9-3-La réduction du capital ne peut en aucun cas porter atteinte à l'égalité des associés.

Le capital peut être réduit pour quelque cause que ce soit et de quelque manière que ce soit, notamment au moyen d'un remboursement aux associés, d'un rachat d'actions ou d'une réduction du montant nominal ou du nombre d'actions.

La réduction du capital à un montant égal à zéro ne peut être décidée que sous la condition suspensive d'une augmentation de capital.

TITRE III - ACTIONS

ARTICLE 10 - FORME DES ACTIONS

Les actions sont obligatoirement nominatives. Elles donnent lieu à une inscription en compte individuel dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi et les règlements en vigueur.

Tout associé peut demander à la Société la délivrance d'une attestation d'inscription en compte.

ARTICLE 11 - DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX ACTIONS

Toute action donne droit, dans les bénéfices et l'actif social, à une part nette proportionnelle à la quotité de capital qu'elle représente.

Chaque action donne en outre le droit au vote et à la représentation dans les consultations collectives ou assemblées générales, ainsi que le droit d'être informé sur la marche de la Société et d'obtenir communication de certains documents sociaux aux époques et dans les conditions prévues par la loi et les statuts.

Les associés ne supportent les pertes qu'à concurrence de leurs apports.

DocuSign Envelope ID: C6835152-DDF0-490D-A914-6CB66156BCA8

Sous réserve des dispositions légales et statutaires, aucune majorité ne peut leur imposer une augmentation de leurs engagements. Les droits et obligations attachés à l'action suivent l'action quel qu'en soit le titulaire.

La propriété d'une action comporte de plein droit adhésion aux statuts de la Société et aux décisions de la collectivité des associés.
Les créanciers, ayants droit ou autres représentants d'un associé ne peuvent, sous quelque prétexte que ce soit, requérir l'apposition de scellés sur les biens et valeurs sociales, ni en demander le partage ou la licitation ; ils doivent s'en rapporter aux inventaires sociaux et aux décisions de la collectivité des associés.

Chaque fois qu'il sera nécessaire de posséder plusieurs actions pour exercer un droit quelconque, en cas d'échange, de regroupement ou d'attribution de titres ou en conséquence d'augmentation ou de réduction de capital, de fusion ou autre opération sociale, les associés propriétaires de titres isolés, ou en nombre inférieur à celui requis, ne peuvent exercer ces droits qu'à la condition de faire leur affaire personnelle du groupement, et éventuellement de l'achat ou de la vente du nombre d'actions ou droits nécessaires.

ARTICLE 12 - LIBERATION DES ACTIONS

Toute souscription d'actions en numéraire est obligatoirement accompagnée du versement de la quotité minimale prévue par la loi et le cas échéant de la totalité de la prime d'émission.

La libération du surplus doit intervenir en une ou plusieurs fois sur appel du Président dans le délai de cinq ans à compter de l'immatriculation au Registre du commerce et des Sociétés en ce qui concerne le capital initial, et dans le délai de cinq ans à compter du jour où l'opération est devenue définitive en cas d'augmentation de capital.

Les appels de fonds sont portés à la connaissance du ou des souscripteurs quinze jours au moins avant la date fixée pour chaque versement, par lettre recommandée avec accusé de réception, adressée à chaque associé.

Tout retard dans le versement des sommes dues sur le montant non libéré des actions entraîne de plein droit intérêt au taux légal à partir de la date d'exigibilité, sans préjudice de l'action personnelle que la Société peut exercer contre l'associé défaillant et des mesures d'exécution forcée prévues par la loi.

Conformément aux dispositions de l'article 1843-3 du Code civil, lorsqu'il n'a pas été procédé dans un délai légal aux appels de fonds pour réaliser la libération intégrale du capital, tout intéressé peut demander au président du tribunal statuant en référé soit d'enjoindre sous astreinte aux dirigeants de procéder à ces appels de fonds, soit de désigner un mandataire chargé de procéder à cette formalité.

ARTICLE 13 - INDIVISIBILITE DES ACTIONS

Les actions sont indivisibles à l'égard de la Société.

Pour participer aux décisions collectives, les copropriétaires d'actions indivises sont représentés par l'un d'eux ou par un mandataire commun de leur choix. A défaut d'accord entre eux sur le choix d'un mandataire, celui-ci est désigné par ordonnance du Président du Tribunal de Commerce statuant en référé à la demande du copropriétaire le plus diligent.

Si une action est grevée d'un usufruit, le droit de vote attaché aux actions démembrées appartient au nu-propriétaire, sauf pour celles concernant l'affectation des bénéfices où il est réservé à l'usufruitier. Toutefois, pour les autres décisions collectives, le nu-propriétaire et l'usufruitier peuvent convenir que le droit de vote sera exercé par l'usufruitier.
En ce cas, ils devront porter leur convention à la connaissance de la Société par lettre recommandée adressée au siège social de la Société, la Société étant tenue d'appliquer cette convention pour toute décision collective qui aurait lieu après l'expiration d'un délai d'un mois suivant l'envoi de cette lettre.
Quel que soit le titulaire du droit de vote, le nu-propriétaire et l'usufruitier ont le droit de participer aux décisions collectives.

DocuSign Envelope ID: C6835152-DDF0-490D-A914-6CB66156BCA8

TITRE IV – CESSION, TRANSMISSION D'ACTIONS - MODIFICATION DANS LE CONTRÔLE D'UN ASSOCIÉ – EXCLUSION D'UN ASSOCIÉ –RETRAIT D'UN ASSOCIÉ

ARTICLE 14 – MODALITES DE TRANSMISSION DES ACTIONS

Les actions ne sont négociables qu'après l'immatriculation de la Société au Registre du commerce et des Sociétés. En cas d'augmentation du capital, les actions sont négociables à compter de la réalisation de celle-ci.

Les actions demeurent négociables après la dissolution de la Société et jusqu'à la clôture de la liquidation.

La propriété des actions résulte de leur inscription en compte individuel au nom du ou des titulaires sur les registres tenus à cet effet au siège social.

La transmission des actions s'opère à l'égard de la Société et des tiers par un virement du compte du cédant au compte du cessionnaire, sur production d'un ordre de mouvement établi sur un formulaire fourni ou agréé par la Société et signé par le cédant ou son mandataire. L'ordre de mouvement est enregistré sur un registre coté et paraphé, tenu chronologiquement, dit "registre des mouvements".

La Société est tenue de procéder à cette inscription et à ce virement dès réception de l'ordre de mouvement et, au plus tard, dans les huit jours qui suivent celle-ci.

ARTICLE 15 – CESSION -TRANSMISSION D'ACTIONS

Pour l'application du présent article, l'expression ''Cession d'actions'' signifie toute opération à titre onéreux ou gratuit entraînant le transfert de la pleine propriété, de la nue-propriété ou de l'usufruit des actions émises par la Société, effectué à quelque titre que ce soit, notamment dans le cadre de cession, d'échange, d'apport en société, de fusion, scission, nantissement, transmission universelle de patrimoine de l'article 1844-5 alinéa 3 du Code civil, liquidation suite à dissolution anticipée.

15-1 – Cessions libres

Sont libres et non soumises aux dispositions des articles 15-2 et 15-3 des statuts, les cessions d'actions intervenant entre un associé et un Affilié.

Pour l'application de la présente clause, l'Affilié désigne toute personne morale qui contrôle directement ou indirectement l'associé cédant ou qui est contrôlée directement ou indirectement par l'associé cédant ou encore qui est placée sous le contrôle direct ou indirect d'une société contrôlant l'associé cédant, le contrôle étant entendu au sens de l'article L 233-3 du Code de commerce.

15-2- Préemption

L'associé qui envisage de céder tout ou partie de ses actions à tout tiers (ci-après dénommé le ''Cédant'') devra notifier simultanément au Président de la Société et à chacun des associés (ci-après dénommés les ''Bénéficiaires'') par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou remise en main propre contre récépissé son projet de cession mentionnant :

- L'identité complète du cessionnaire : pour une personne physique, ses nom, prénom, adresse, date et lieu de naissance ; et pour une personne morale, sa dénomination sociale, sa forme, le montant de son capital, le siège et le RCS, la composition de son actionnariat et ;

- Si le cessionnaire envisagé est un fonds de pension, d'investissement ou de placement, l'identité des personnes physiques et morales contrôlant la société de gestion desdits fonds ;

- Le nombre d'actions dont la cession est envisagée ;

DocuSign Envelope ID: C6835152-DDF0-490D-A914-6CB66156BCA8

- Le prix offert, s'il s'agit d'une transmission à titre onéreux, et son estimation s'il s'agit d'une transmission à titre gratuit ;

- Les conditions préalables, suspensives ou résolutoires affectant les engagements du Cédant ou du Cessionnaire envisagé ;

- La date de réalisation envisagée pour le projet de cession.

Les associés disposeront d'un délai de trois mois, à compter de cette notification, pour se porter acquéreurs des actions à céder.

Les associés exercent ce droit par voie de notification, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au cédant et au Président, en précisant le nombre d'actions qu'ils souhaitent acquérir.

Les cessions devront être réalisées dans les termes et conditions mentionnés dans le projet de cession notifié au Président.

Lorsque le nombre total des actions que les associés ont déclaré vouloir acquérir est supérieur au nombre d'actions dont la cession est projetée, et faute d'accord entre eux sur la répartition desdites actions dans le délai d'un mois, les actions concernées sont réparties entre eux par le Président au prorata de leur participation dans le capital social, avec répartition des restes à la plus forte moyenne, mais dans la limite de leur demande.

Si, dans une cession, le droit de préemption des associés n'absorbe pas la totalité des actions dont la cession est projetée, la Société peut, en vertu d'un droit de préemption subsidiaire, acquérir les actions concernées non préemptées. Elle dispose, à cette fin, d'un délai complémentaire d'un mois. Lorsque les actions sont rachetées par la Société, celle-ci est tenue de les céder dans un délai de six mois ou de les annuler.

À défaut d'exercice de ce droit de préemption, et dans les délais prévus, la cession projetée peut être réalisée avec le tiers acquéreur, mais seulement aux prix et conditions contenus dans la notification visée ci-dessus, sous réserve de l'agrément visé à l'article 15-3 ci-dessous.

15-3- Agrément

Toute cession ou transfert de propriété d'actions à tout tiers ou entre associés, soit à titre gratuit, soit à titre onéreux, alors même que la cession aurait eu lieu par voie d'adjudication publique sur le fondement d'un titre exécutoire, est soumise à l'agrément des associés dans les conditions ci-après.
À cet effet, le cédant doit notifier au Président de la Société par lettre recommandée avec accusé de réception, une demande d'agrément indiquant :

- L'identité complète du cessionnaire : pour une personne physique, ses nom, prénom, adresse, date et lieu de naissance ; et pour une personne morale, sa dénomination sociale, sa forme, le montant de son capital, le siège et le RCS, la composition de son actionnariat ;
- Si le cessionnaire envisagé est un fonds de pension, d'investissement ou de placement, l'identité des personnes physiques et morales contrôlant la société de gestion desdits fonds ;
- Le nombre d'actions dont la cession est envisagée ;
- Le prix offert, s'il s'agit d'une transmission à titre onéreux, et son estimation s'il s'agit d'une transmission à titre gratuit ;
- Les conditions de la cession.

Le Président notifie cette demande d'agrément aux associés.

L'agrément résulte d'une décision collective des associés prise dans les conditions prévues à l'article 24 ci-dessous dans un délai maximum de trois mois à compter de la notification.

Cette décision est notifiée au cédant dans les cinq jours, par lettre recommandée avec accusé de réception.

DocuSign Envelope ID: C6835152-DDF0-490D-A914-6CB66156BCA8

En cas d'agrément, la cession est réalisée dans les termes et conditions mentionnés dans le projet de cession notifié à la Société. Le transfert des actions au profit du cessionnaire agréé doit être réalisé dans le mois de la notification de la décision d'agrément ; à défaut de la réalisation de ce transfert dans les délais, l'agrément sera considéré comme étant caduc, et une nouvelle demande d'agrément devra être présentée.

En cas de refus d'agrément du cessionnaire proposé, et à moins que le cédant décide de renoncer à la cession envisagée, les autres associés sont tenus, dans le délai de trois mois à compter de la notification du refus, soit d'acquérir les actions dont la cession est envisagée, soit de les faire racheter par la Société qui devra les céder dans un délai de six mois ou les annuler.
Le prix de rachat des actions est alors fixé d'un commun accord entre les parties. À défaut d'accord sur ce prix, celui-ci est déterminé conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil.

Si à l'expiration du délai de trois mois prévu ci-dessus, le rachat n'est pas réalisé, l'agrément est considéré comme donné, et la cession pourra se réaliser dans les termes et conditions mentionnés dans le projet de cession notifié à la Société, avec le cessionnaire prévu dans ledit projet.

Dès lors qu'une augmentation de capital aura pour effet de faire entrer au capital un nouvel actionnaire, celui-ci devra être agréé par la collectivité des associés.

En cas d'augmentation de capital par émission d'actions de numéraire, décidée par les associés dans les conditions prévues par les présents statuts, la transmission des droits de souscription à quelque titre que ce soit est soumise à la même procédure que celle prévue pour la transmission d'actions.

La transmission des droits d'attribution d'actions gratuites (rompus) est soumise aux mêmes conditions que celles des droits de souscription.

ARTICLE 16 - MODIFICATIONS DANS LE CONTRÔLE D'UN ASSOCIÉ

Tous les associés personnes morales doivent communiquer à la Société toutes informations sur le montant de leur capital social, sa répartition ainsi que l'identité de leurs associés ou, lorsque lesdits associés sont des personnes morales, l'indication de la ou des personnes ayant le contrôle ultime de la Société associée.

En cas de modification au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce du contrôle d'une Société associée, celle-ci doit en informer la Société par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au Président dans un délai de quinze jours de sa prise d'effet.

Dans le mois suivant la notification de la modification, le Président informe la collectivité des associés de ce changement de contrôle.

Si la Société ne prononce pas l'exclusion prévue à l'article 17 ci-dessous dans le délai de soixante jours à compter de la réception de la notification ci-dessus, elle sera réputée avoir agréé le changement de contrôle. Il est précisé toutefois qu'à défaut de notification du changement de contrôle tel qu'indiqué ci-dessus, la Société pourra statuer dans le mois suivant la date à laquelle elle aura été informée sur l'exclusion.
Les dispositions du présent article s'appliquent dans les mêmes conditions à toute personne morale qui acquerrait la qualité d'associé de la Société à la suite d'une opération de fusion, de scission ou de dissolution.

A toutes fins utiles, il est précisé qu'aucun changement de contrôle ne sera caractérisé dans l'hypothèse où tout ou partie du capital d'une société associée de la Société viendrait à être détenu par un nouvel ou de nouveaux associé(s) (personnes physiques ou morales) ayant la qualité d'Affilié(s) de la Société, défini à l'article 15-1 ci-dessus.

Dans tous les cas, l'exclusion ne peut être prononcée que dans le respect des dispositions de l'article 17 ci-dessous.

DS FL DS YB DS SH

DocuSign Envelope ID: C6835152-DDF0-490D-A914-6CB66156BCA8

ARTICLE 17 - EXCLUSION D'UN ASSOCIÉ

17.1 Cas de Défaut

Tout associé sera considéré en défaut (l'« Associé Défaillant ») dans l'un quelconque des cas ou évènements suivants (les « Cas de Défaut ») :

- L'ouverture à l'encontre d'un associé d'une procédure sauvegarde, redressement judiciaire, liquidation judiciaire ;
- Tout manquement à l'une quelconque des obligations, déclarations et garanties prises par un associé aux termes des statuts et/ou portant atteinte à l'intérêt collectif des associés, et non remédié dans un délai de grâce de dix (10) jours ouvrés après une mise en demeure notifiée par la Société ou un autre associé par lettre recommandée avec avis de réception ;
- Le fait pour un associé de ne pas honorer son engagement financier ou de ne pas honorer une contribution supplémentaire au capital à laquelle il se serait ultérieurement engagé, dans les délais requis après que la demande de souscription ou de paiement lui soit parvenue ;

17.2 Conséquences d'une situation de Défaut

Lorsqu'un associé est considéré être en situation de Cas de Défaut, tout Associé Non Défaillant pourra solliciter du Président la convocation d'une assemblée générale dont l'objet sera de statuer, à la majorité simple sur l'exclusion de l'Associé Défaillant, étant précisé que tout Associé non défaillant disposera d'un droit de vote double.

La convocation précisera le motif et le nom de l'Associé considéré Défaillant.

Le délai entre la convocation et l'assemblée générale permettra à l'Associé considéré Défaillant et dont l'exclusion est envisagée de présenter ses explications.

La décision d'exclusion est notifiée à l'Associé Défaillant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Sans préjudice de tout autre recours de droit commun en réparation pouvant être exercé par tout Associé Non Défaillant ou par la Société à l'encontre d'un Associé Défaillant, tout Associé Non Défaillant s'engage, dans le cadre de la Promesse de Vente telle que définie à l'Article 17.3 ci-après, à acquérir l'intégralité des actions de la Société détenues par l'Associé Défaillant à l'encontre duquel une décision d'exclusion a été prononcée, ainsi que l'intégralité de la créance en compte courant ouvert au nom de l'Associé Défaillant dans les livres de la Société, libres de tout droit réel, privilège, usufruit, nantissement ou autre sûreté, pour un prix égal :

- Pour les actions : à leur valeur nominale telle qu'elle existera au jour de la décision d'exclusion ;
- Pour le compte courant : à son montant tel qu'il résultera des livres comptables de la Société au jour de la décision d'exclusion.

17.3 Promesse de Vente

17.3.1. Déclarations

(a) Chaque associé s'engage irrévocablement, à titre ferme et définitif, et pour le cas où lui-même deviendrait un Associé Défaillant à l'encontre duquel serait prononcée une décision d'exclusion conformément aux stipulations de l'article 17.2 qui précède, à céder (la « Promesse de Vente ») à un ou plusieurs Associé(s) Non Défaillant(s) l'intégralité des actions et de la créance en compte courant ouvert dans les livres de la Société qu'il détiendra à la date de réalisation de la Promesse de Vente (les « Actions sous Promesse »), et s'interdit de rétracter la Promesse de Vente. Il est précisé que la cession des actions est indissociable de la cession de la créance en compte courant de l'Associé Défaillant.

DS FL DS YB DS SH

DocuSign Envelope ID: C6835152-DDF0-490D-A914-6CB66156BCA8

17.3.2.Modalités d'exercice

(a) La Promesse de Vente ne pourra être exercée par tout Associé Non Défaillant qu'en une seule fois, par l'envoi d'une notification adressée par lettre recommandée avec avis de réception à l'Associé Défaillant et à la Société (l'« Exercice de la Promesse ») dans un délai de trente (30) jours ouvrés suivant la décision d'exclusion.

(b) Toute Promesse de Vente non exercée par tout Associé Non Défaillant à l'issue du Délai d'Exercice de la Promesse, deviendra caduque de plein droit.

(c) L'Associé Non Défaillant devra viser, dans la notification d'Exercice de la Promesse, les actions et la créance en compte courant qu'il souhaite acquérir.

(d) La cession des actions sous Promesse et la cession de la créance en compte courant de l'Associé Défaillant interviendront dans les dix (10) jours ouvrés de la de la notification de l'Exercice de la Promesse par la signature d'un acte de cession d'actions, d'un acte de cession de créance, et paiement des prix de cession correspondant au bénéfice de l'Associé Défaillant.

A compter du transfert de propriété des Actions sous Promesse, tout Associé Non Défaillant sera subrogé dans tous les droits et obligations attachés aux actions et à la créance en compte courant dont ils sera devenu propriétaire et aura droit à tous dividendes et remboursements qui pourraient être distribués postérieurement à cette date.

TITRE V- ADMINISTRATION ET CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ

La Société est représentée, dirigée et administrée par un président (le président de la Société).

ARTICLE 18 - LE PRESIDENT

Lorsque le Président est une personne morale, celle-ci est représentée par son représentant légal.

18-1 Nomination

Le premier Président est désigné aux termes des présents statuts. Le Président est ensuite désigné par décision collective des associés prise dans les conditions de majorité de l'article 24 des statuts.

Le mandat du Président peut être à durée déterminée ou indéterminée. Le mandat du Président est renouvelable sans limitation.

La décision nommant le Président fixe la durée de ses fonctions. A défaut de précision, le Président est nommé pour une durée indéterminée.

Lorsqu'une personne morale exerce les fonctions de Président, ses dirigeants sont soumis aux mêmes conditions et obligations et encourent les mêmes responsabilités civiles et pénales que s'ils étaient président en leur nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'ils dirigent.

En cas de démission, décès ou empêchement du Président d'exercer ses fonctions pour une durée supérieure à un mois, il est pourvu à son remplacement par décision collective des associés.

Les fonctions de Président ne sont pas rémunérées. Toutefois, le Président pourra obtenir, sur justificatif, le remboursement des frais engagés dans l'intérêt de la Société.

DS FL DS YB DS SH

DocuSign Envelope ID: C6835152-DDF0-490D-A914-6CB66156BCA8

18-2 - Pouvoirs du Président

Le Président assume sous sa responsabilité la direction de la Société. Il représente la Société vis à vis des tiers et est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société dans les limites de son objet social et en application des décisions adoptées par la collectivité des associés.

Le président est autorisé à consentir des subdélégations ou substitutions de pouvoirs pour une ou plusieurs opérations ou catégories d'opérations déterminées.

Dans ses rapports avec les tiers, la Société est engagée même par les actes du Président qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, la seule publication des statuts ne suffisant pas à constituer cette preuve.

Toutefois, le Président doit obligatoirement obtenir l'autorisation préalable des Associés statuant à l'unanimité pour les opérations suivantes :

- La signature de toute promesse de vente, de tout protocole, de tout avenant lié à la vente des terrains d'assiette de l'Opération,
- La levée d'option de toute promesse de vente des terrains si l'ensemble des conditions suspensives n'est pas réalisé,
- L'achat de tout terrain, immeuble, droit immobilier et droit à construire, cession ou échange des immeubles si nécessaire,
- Lancement OS (ordre de service) travaux,
- La constitution d'hypothèque, de nantissement sur les droits sociaux,
- L'octroi de toutes garanties engageant la Société à l'égard des tiers,
- L'approbation des projets de budgets prévisionnels et des budgets prévisionnels actualisés,
- La conclusion de tous emprunts, découverts et de tout engagement hors bilan,
- La constitution de toutes servitudes sur les biens de la société, l'acquisition et la cession de toute mitoyenneté, la conclusion de toutes conventions avec les propriétaires voisins et si besoin avec la commune sur le territoire de laquelle se trouvent les immeubles visés ci-dessus,
- Toute décision relative au remboursement anticipé ou à terme échu des avances en compte courant mises à la disposition de la société,
- Toute action judicaire engagée en demande au nom de la société et/ou la conclusion de toute transaction supérieure à 10.000 €.
- Poursuite du projet en cas de baisse de plus de 30 % des droits à construire ou une diminution de plus de 20 % du chiffre d'affaires

Par dérogation à ce qui précède, toute dépense ou tout contrat engageant la Société pour un montant égal ou supérieur à CINQUANTE MILLE EUROS (50 000 €) Euros Hors-Taxe autre que celles ou ceux au titre de la convention de gestion et tout contrat d'assurance devra être signé(e) conjointement par le Président et le Directeur Général.

Le Président est autorisé à consentir des délégations de pouvoirs pour une ou plusieurs opérations ou catégories d'opérations déterminées.

18-3 - Cessation des fonctions du Président

Les fonctions du Président cessent :

-Par sa démission, celle-ci ne pouvant être effective qu'à l'expiration d'un délai d'un mois. Ce délai pourra être réduit dans le cas où la société aurait pourvu son remplacement dans un délai plus court. La démission du président n'est recevable que si elle est adressée à chacun des associés par lettre recommandée.
- Par sa révocation, celle-ci pouvant intervenir à tout moment par décision collective des associés statuant en assemblée générale.

DocuSign Envelope ID: C6835152-DDF0-490D-A914-6CB66156BCA8

- Par son décès ; s'il s'agit d'une personne morale, par la dissolution ;
- Par l'expiration de son mandat ;
- Par l'ouverture à son encontre d'une procédure de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaires.

Le président est révoqué et remplacé par la collectivité des associés statuant dans les conditions de majorité de l'article 24 des statuts.

ARTICLE 19– LE DIRECTEUR GENERAL

19-1 Nomination

Le premier Directeur Général est désigné aux termes des présents statuts. Le Directeur Général est ensuite désigné par décision collective des associés prise dans les conditions de majorité de l'article 24 des statuts

Le Directeur Général est nommé pour une durée ne pouvant excéder celle fixée pour le Président.

Les fonctions du Directeur Général prennent fin soit par le décès, s'il s'agit d'une personne morale par la dissolution, la démission ou empêchement du Directeur Général d'exercer ses fonctions. Il est pourvu à son remplacement par décision collective des associés.

En cas de démission, décès, dissolution s'il s'agit d'une personne morale ou empêchement du Directeur Général d'exercer ses fonctions pour une durée supérieure à un mois, il est pourvu à son remplacement par décision collective des associés.

Les fonctions de Directeur Général ne sont pas rémunérées. Toutefois, le Directeur Général pourra obtenir, sur justificatif, le remboursement des frais engagés dans l'intérêt de la Société.

19-2 - Pouvoirs du Directeur Général

Vis-à-vis des tiers le Directeur Général est investi des mêmes prérogatives que le Président.

Toutefois, le Directeur Général doit obligatoirement obtenir l'autorisation préalable des Associés statuant à l'unanimité pour les opérations suivantes :

- La signature de toute promesse de vente, de tout protocole, de tout avenant lié à la vente des terrains d'assiette de l'Opération,
- La levée d'option de toute promesse de vente des terrains si l'ensemble des conditions suspensives n'est pas réalisé,
- L'achat de tout terrain, immeuble, droit immobilier et droit à construire, cession ou échange des immeubles si nécessaire,
- Lancement OS (ordre de service) travaux,
- La constitution d'hypothèque, de nantissement sur les droits sociaux,
- L'octroi de toutes garanties engageant la Société à l'égard des tiers,
- L'approbation des projets de budgets prévisionnels et des budgets prévisionnels actualisés,
- La conclusion de tous emprunts, découverts et de tout engagement hors bilan,
- La constitution de toutes servitudes sur les biens de la société, l'acquisition et la cession de toute mitoyenneté, la conclusion de toutes conventions avec les propriétaires voisins et si besoin avec la commune sur le territoire de laquelle se trouvent les immeubles visés ci-dessus,
- Toute décision relative au remboursement anticipé ou à terme échu des avances en compte courant mises à la disposition de la société,
- Toute action judicaire engagée en demande au nom de la société et/ou la conclusion de toute transaction supérieure à 10.000 €,

DocuSign Envelope ID: C6835152-DDF0-490D-A914-6CB66156BCA8

- Poursuite du projet en cas de baisse de plus de 30 % des droits à construire ou une diminution de plus de 20 % du chiffre d'affaires

Par dérogation à ce qui précède, toute dépense ou tout contrat engageant la Société pour un montant égal ou supérieur à CINQUANTE MILLE EUROS (50 000 €) Euros Hors-Taxe autre que celles ou ceux au titre de la convention de gestion et tout contrat d'assurance devra être signé(e) conjointement par le Président et le Directeur Général.

Le Directeur Général est autorisé à consentir des délégations de pouvoirs pour une ou plusieurs opérations ou catégories d'opérations déterminées.

19-3 - Cessation des fonctions du Directeur Général

Les fonctions du Directeur Général cessent :

- Par sa démission, celle-ci ne pouvant être effective qu'à l'expiration un délai d'un mois. Ce délai pourra être réduit dans le cas où la société aurait pourvu son remplacement dans un délai plus court. La démission du directeur général n'est recevable que si elle est adressée à chacun des associés par lettre recommandée.
- Par sa révocation, celle-ci pouvant intervenir à tout moment par décision collective unanime des associés statuant en assemblée générale.
- Par son décès ; s'il s'agit d'une personne morale, par la dissolution ;
- Par l'expiration de son mandat ;
- Par l'ouverture à son encontre d'une procédure de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaires.

Le Directeur Général est révoqué et remplacé par la collectivité des associés statuant dans les conditions de majorité de l'article 24 des statuts.

TITRE VI – CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES – COMMISSAIRES AUX COMPTES

ARTICLE 20 - CONVENTIONS ENTRE LA SOCIETE ET SES DIRIGEANTS OU ASSOCIES

En application des dispositions de l'article L. 227-10 du Code de commerce, le Commissaire aux Comptes ou s'il n'en a pas été désigné le président de la société, présente aux associés un rapport sur les conventions, intervenues directement ou par personne interposée entre la Société et son Président , ou son Directeur Général, l'un de ses dirigeants, l'un de ses associés disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à dix pour cent ou, s'il s'agit d'une Société associée, la Société la contrôlant au sens de l'article L. 233-3 dudit Code.

Les associés statuent sur ce rapport lors de la décision collective statuant sur les comptes de l'exercice écoulé, l'associé intéressé ne participant pas au vote.

Les conventions non approuvées produisent néanmoins leurs effets, à charge pour la personne intéressée et, éventuellement, pour le président et les autres dirigeants d'en supporter les conséquences dommageables pour la Société.

L'article L. 227-10 du Code de commerce n'est pas applicable aux conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales.

Les interdictions prévues à l'article L. 225-43 du Code de commerce s'appliquent dans les conditions déterminées par cet article, au président et aux autres dirigeants de la Société.

DS FL DS YB DS SH

DocuSign Envelope ID: C6835152-DDF0-490D-A914-6CB66156BCA8

ARTICLE 21 - COMMISSAIRES AUX COMPTES

La collectivité des associés désigne, lorsque cela est obligatoire en vertu des dispositions légales et réglementaires, un ou plusieurs Commissaires aux Comptes qui exercent leur mission de contrôle conformément à la loi.

Le ou les Commissaires aux Comptes sont nommés pour six exercices sociaux ; leurs fonctions expirent à l'issue de la consultation annuelle de la collectivité des associés appelée à statuer sur les comptes du sixième exercice social.

Le ou les Commissaires aux Comptes ont pour mission de vérifier les valeurs et les documents comptables de la Société, de contrôler la régularité et la sincérité des comptes sociaux et d'en rendre compte à la Société. Ils ne doivent en aucun cas s'immiscer dans la gestion de la Société.

Les Commissaires aux Comptes sont invités à participer à toute consultation de la collectivité des associés.

TITRE VII - DECISION DES ASSOCIES – SITUATION DE DESACCORD

ARTICLE 22 - DECISIONS COLLECTIVES

Les décisions suivantes relèvent de la compétence exclusive des associés :

- Augmentation, amortissement ou réduction du capital ;
- Signature de toute promesse, protocole, acquisitions ;
- Approbation du budget, variation budget ;
- OS (ordre de service) travaux ;
- Emprunts ;
- Octroi de toutes garanties engageant la société à l'égard des tiers ;
- Fusion ou scission auxquelles il convient d'ajouter les apports partiels d'actif soumis au régime des Scissions ;
- Nomination, révocation et remplacement du Président ;
- Nomination, révocation et remplacement du Directeur Général ;
- Nomination des Commissaires aux Comptes;
- Approbation des comptes annuels et affectation des résultats ;
- Dissolution et liquidation de la société ;
- Transformation en une société d'une autre forme.
- Agrément des cessions d'actions,
- Suspension des droits de vote et exclusion d'un associé ou cession forcée de ses actions,
- Augmentation des engagements des associés,
- Modification des statuts,
- Refonte de l'Opération se traduisant par une baisse de plus de 20 % de la marge HT de l'opération, ainsi que, d'une part, toutes les décisions qui supposent l'accord unanime des associés et d'autre part, l'examen des conventions conclues entre la société et l'un de ses dirigeants.

Les décisions collectives des associés sont prises, au choix du Président :

- Soit en assemblée générale ordinaire ou extraordinaire réunie au siège social ou en tout autre lieu indiqué sur la convocation,

- Soit par consultation écrite,

- Soit par acte sous seings privés.

Tous moyens de télécommunication peuvent être utilisés dans l'expression des décisions.

Quel qu'en soit le mode, toute consultation de la collectivité des associés doit faire l'objet d'une information préalable, par tout moyen écrit quel qu'en soit le support, comprenant :

- l'ordre du jour,
- le texte des résolutions

DS FL DS YB DS SH

DocuSign Envelope ID: C6835152-DDF0-490D-A914-6CB66156BCA8

- et tous documents et informations leur permettant de se prononcer en connaissance de cause sur la ou les résolutions présentées à leur approbation.

Cette information doit faire l'objet d'une communication intervenant huit jours au moins avant la date de la consultation.

Les consultations de la collectivité des Associés sont provoquées par le Président.

Lorsque la consultation de la collectivité des Associés n'est pas obligatoire, elle peut toutefois être provoquée par un Associé détenant au moins le tiers des droits de vote en assemblée générale.

En outre, le Commissaire aux Comptes, si la société en est dotée peut, à toute époque, provoquer une consultation de l'Associé unique ou de la collectivité des Associés.

Chaque Associé a le droit de participer aux décisions collectives par lui-même ou par mandataire. Chaque action donne droit à une voix. Le droit de vote attaché aux actions est proportionnel au capital qu'elles représentent.

a) Assemblées

Les Associés sont réunis en assemblée sur convocation du Président de la Société. Le Commissaire aux Comptes**,** si la société en est dotée, est convoqué à toute assemblée.

En cas de carence du Président, les Associés peuvent être réunis sur convocation d'un mandataire désigné par le tribunal de commerce statuant en référé à la demande de l'un ou de plusieurs associés réunissant au moins 15% du capital social.

Si la société est dotée d'un commissaire aux comptes, elle peut également être convoquée par ce dernier en cas de carence du Président.

L'auteur de la convocation convoque les Associés par lettre recommandée avec accusé de réception ou par voie électronique, et il fixe l'ordre du jour ; il donne connaissance aux Associés par tout moyen approprié des résolutions devant être prises. L'assemblée est réunie au siège social ou en tout autre lieu, suivant les indications figurant dans la convocation.
Le délai entre la convocation et la tenue de l'assemblée est de quinze (15) jours.
Tout associé non présent physiquement peut exercer son droit de vote par mandataire. Le mandataire peut être désigné en la personne d'un autre Associé. Le mandat est donné pour l'ensemble des décisions à prendre au cours d'une assemblée.

L'assemblée est présidée par le Président de la Société ou à défaut par l'Associé présent ou représenté détenant le plus grand nombre d'actions sous réserve qu'il accepte cette fonction ; le Président de séance peut se faire assister d'un secrétaire de son choix.

Toute délibération de l'assemblée des Associés est constatée par un procès-verbal qui mentionne sous la responsabilité du Président de séance, les éléments nécessaires à l'information des Associés et des tiers et notamment le sens du vote, intervenu résolution par résolution.

Ce procès-verbal est établi et signé par le Président de séance et le secrétaire de séance et figure dans le registre spécial tenu au siège social, coté et paraphé.

Une feuille de présence est émargée par les Associés présents et les mandataires et à laquelle sont annexés les pouvoirs donnés à chaque mandataire.

Les copies ou extraits de délibération des Associés sont valablement certifiés conformes par le Président de la Société.

DS FL DS YB DS SH

DocuSign Envelope ID: C6835152-DDF0-490D-A914-6CB66156BCA8

Délibérations par voie de téléconférence (téléphoniques ou audiovisuelles)

Lorsque les délibérations sont prises par voie de téléconférence, le Président, dans la journée de la délibération, établit, date et signe un exemplaire du procès-verbal de la séance mentionnant :

- L'identité des Associés votants, et le cas échéant, des Associés qu'ils représentent,
- Celle des Associés ne participant pas aux délibérations (non votants),
- Ainsi que, pour chaque résolution, l'identité des Associés avec le sens de leurs votes respectifs (adoption ou rejet).

Le Président en adresse un exemplaire par télécopie ou tout autre moyen de communication écrite à chacun des Associés. Les Associés votants en retournent une copie au Président le jour même, après signature, par télécopie ou tout autre moyen de télécommunication écrite. Lorsqu'un Associé donne un mandat, une copie de ce mandat doit également être envoyée le jour même au Président par télécopie ou tout autre moyen de communication écrite.

Les preuves d'envoi du procès-verbal aux Associés et les copies en retour signées des Associés comme indiqué ci-dessus sont conservées au siège social.

b) Consultation écrite.

En cas de consultation écrite, le Président de la Société, adresse par lettre recommandée avec accusé de réception ou par voie électronique, un bulletin de vote, le texte des résolutions proposées ainsi que les documents nécessaires à l'information des Associés conformément aux dispositions légales.

Le Commissaire aux Comptes, si la société en est dotée, s'il n'est pas l'auteur de la convocation, est préalablement informé de toute consultation écrite et du texte des résolutions proposées.
Les Associés disposent d'un délai de quinze (15) jours à compter de la réception des projets de résolution pour transmettre leur vote écrit à la Société par lettre recommandée avec accusé de réception.

Chaque Associé devra compléter le bulletin de vote en cochant, pour chaque résolution, une case unique correspondant au sens de son vote. Si aucune ou plus d'une case ont été cochées pour une même résolution, le vote sera réputé être un vote de rejet.

Chaque Associé doit retourner un exemplaire de ce bulletin de vote dûment complété, daté et signé, à l'adresse indiquée, y compris l'adresse électronique indiquée, et, à défaut, au siège social.

Le défaut de réponse d'un Associé dans le délai indiqué vaut abstention totale de l'Associé concerné.
Dans les cinq (5) jours ouvrés suivant la réception du dernier bulletin de vote et au plus tard le cinquième jour ouvré suivant la date limite fixée pour la réception des bulletins, le Président, ou le Directeur général le cas échéant, établit, date et signe le procès-verbal des délibérations.

Les bulletins de vote, les preuves d'envoi de ces bulletins et le procès-verbal des délibérations sont conservés au siège social.

c) Acte sous seing privé

Les associés pourront toujours, d'un commun accord, et à tout moment, prendre à l'unanimité, toutes décisions collectives qui leur paraîtront nécessaires, par acte notarié ou sous seing privé, sans être alors tenus d'observer les règles prescrites pour la réunion des assemblées et pour les votes individuels par écrit. Cet acte est reporté sur le registre des procès-verbaux.

d) Procès-verbaux

Les décisions collectives des associés, quel qu'en soit leur mode, sont constatées par des procès-verbaux établis sur un registre spécial, ou sur des feuillets mobiles numérotés.

DocuSign Envelope ID: C6835152-DDF0-490D-A914-6CB66156BCA8

Les procès-verbaux devront indiquer le mode, le lieu et la date de la consultation, l'identité des Associés et celle de toute autre personne ayant assisté à tout ou partie des délibérations, les documents et rapports soumis à discussion, un exposé des débats ainsi que le texte des résolutions et sous chaque résolution le résultat du vote.

Les copies ou extraits des procès-verbaux des décisions collectives sont valablement certifiés par le Président, ou un fondé de pouvoir habilité à cet effet.

ARTICLE 24 - REGLES DE MAJORITE REQUISES POUR L'ADOPTION DES DECISIONS COLLECTIVES

Décisions ordinaires

Sont de nature ordinaire toutes décisions collectives qui ne sont pas dans le champ d'application des décisions de nature extraordinaire.

L'Assemblée Générale Ordinaire ne délibère valablement que si les associés présents ou représentés possèdent au moins les trois quarts des actions ayant droit de vote.

Elle statue à la majorité des deux tiers des voix dont disposent les associés présents ou représentés.

Ainsi l'Assemblée générale ordinaire peut décider, notamment :

- L'approbation des comptes annuels, l'affectation des résultats et les modalités de paiement des dividendes ; l'approbation des conventions visées à l'article L. 227-10 du Code de commerce,
- La distribution d'un acompte sur dividende,
- La nomination des Commissaires aux Comptes,
- Le quitus de leur gestion au Président et au Directeur Général.

L'Assemblée Générale Ordinaire ne délibère valablement que si les associés présents ou représentés possèdent au moins les trois quarts des actions ayant droit de vote.

Les Associés réunis en assemblée générale ordinaire statuent à la majorité des deux tiers des voix dont disposent les associés présents ou représentés à l'exception des décisions visées aux articles 19 et 20 des statuts et de la décision d'exclusion de l'article 17 des statuts.

Décisions extraordinaires

Sont de nature extraordinaire toutes les décisions emportant modification directe ou indirecte des statuts, ainsi que celles dont les présents statuts exigent expressément qu'elles revêtent une telle nature.

Ainsi l'assemblée générale extraordinaire peut décider, notamment :

- La fusion, la scission et l'apport partiel d'actif; la vente du fonds de commerce de la Société,
- La prorogation, la dissolution anticipée et la liquidation de la Société; la nomination du ou des liquidateurs après dissolution de la Société,
- La nomination et la révocation du Président et du Directeur Général, la fixation de leur rémunération,
- Le changement de dénomination sociale,
- L'agrément des cessions d'actions,
- La modification du mode d'administration de la Société, des pouvoirs du Président, du Directeur Général, du mode de réunion et de délibération des associés,
- L'extension ou la restriction de l'objet social.

L'Assemblée Générale Extraordinaire ne délibère valablement que si les associés présents ou représentés possèdent au moins les trois quarts des actions ayant droit de vote.

Les Associés réunis en assemblée générale extraordinaire statuent à la majorité des trois quarts des voix dont disposent les associés présents ou représentés à l'exception des décisions visées aux articles 19 et 20 des statuts.

DocuSign Envelope ID: C6835152-DDF0-490D-A914-6CB66156BCA8

Décisions prises à l'unanimité :

- La signature de toute promesse de vente, de tout protocole, de tout avenant lié à la vente des terrains d'assiette de l'Opération,
- La levée d'option de toute promesse de vente des terrains si l'ensemble des conditions suspensives n'est pas réalisé,
- L'achat de tout terrain, immeuble, droit immobilier et droit à construire, cession ou échange des immeubles si nécessaire,
- Lancement OS (ordre de service) travaux,
- La constitution d'hypothèque, de nantissement sur les droits sociaux,
- L'octroi de toutes garanties engageant la Société à l'égard des tiers,
- L'approbation des projets de budgets prévisionnels et des budgets prévisionnels actualisés,
- La conclusion de tous emprunts, découverts et de tout engagement hors bilan,
- La constitution de toutes servitudes sur les biens de la société, l'acquisition et la cession de toute mitoyenneté, la conclusion de toutes conventions avec les propriétaires voisins et si besoin avec la commune sur le territoire de laquelle se trouvent les immeubles visés ci-dessus,
- Toute décision relative au remboursement anticipé ou à terme échu des avances en compte courant mises à la disposition de la société,
- Toute action judicaire engagée en demande au nom de la société et/ou la conclusion de toute transaction supérieure à 10.000 €,

Poursuite du projet en cas de baisse de plus de 30 % des droits à construire ou une diminution de plus de 20 % du chiffre d'affaires.

ARTICLE 25- DROIT D'INFORMATION DES ASSOCIES

Tout associé a le droit de prendre par lui-même, au siège social, connaissance des documents suivants concernant les trois derniers exercices : comptes annuels individuels et, le cas échéant, consolidés, rapports soumis aux associés et procès-verbaux des décisions collectives.

En vue de leur approbation, les comptes annuels, individuels et le cas échéant consolidés, les rapports du Commissaire aux comptes, s'il existe, le rapport de gestion sauf dispense légale et/ou réglementaire d'établir un tel rapport, tout autre rapport ou document requis par la législation en vigueur et le texte des projets de résolution sont tenus à la disposition des associés quinze (15) jours au moins avant la date à laquelle ils sont appelés à les approuver. Ils sont adressés par tous moyens à tout associé qui en fait la demande dans ce délai.

Pour toute autre consultation, le Président de la société adresse par tous moyens ou remet aux associés, avant qu'ils ne soient invités à prendre leurs décisions, le texte des projets de résolution et le rapport sur ces projets ainsi que, le cas échéant, le rapport du Commissaire aux comptes.

ARTICLE 26 – COMITE DE PILOTAGE

Les associés conviennent qu'un comité de pilotage, constitué des responsables opérationnels désignés par chacun des associés, se réunira selon les besoins des phases de l'Opération. Les membres du comité de pilotage décident des orientations techniques et financières de l'Opération dans la limite des pouvoirs qui lui sont accordés par les associés.
En fonction des sujets le Comité de pilotage peut consulter les associés.

1- Composition

Chaque associé désigne un membre titulaire et, éventuellement, un membre suppléant. Les titulaires peuvent se faire représenter par leurs suppléants en cas d'indisponibilité. Un membre désigné titulaire ou suppléant peut se faire assister par un technicien issu de sa structure ou d'une entreprise extérieure. Le Comité de pilotage pourra ainsi faire appel à des invités selon les sujets qui seront abordés. Les invités n'ont pas de pouvoir de décisions.

DS FL DS YB DS SH

DocuSign Envelope ID: C6835152-DDF0-490D-A914-6CB66156BCA8

2- Rôle et compétences

Le Comité de pilotage assure le pilotage de l'Opération, contrôle sa mise en œuvre, décide des orientations techniques et financières dans la limite des pouvoirs qui lui sont octroyés par les associés.
Le Comité de pilotage entérine le plan d'actions de l'Opération et, valide les engagements financiers alloués aux actions de l'Opération.
Le Comité de pilotage peut s'appuyer sur un ou plusieurs techniciens pour la validation de la conformité de l'Opération.

3- Règles de fonctionnement

Le Comité de pilotage se réunit au moins 1 fois par mois. Il peut être sollicité de manière dématérialisée.
La date, le lieu et l'ordre du jour des réunions sont fixés par les membres du Comité pilotage.
Les délibérations prises par le Comité de pilotage doivent résulter d'un consensus entre les membres du comité de pilotage.
Un compte-rendu de chaque réunion de Comité de pilotage sera rédigé et transmis à ses membres et aux associés de la Société. Le relevé de décisions comprend la liste des présents et des absents, les décisions prises par le Comité de pilotage et, lorsque nécessaire un résumé des points discutés au cours de la réunion.
Le compte-rendu peut être validé par voie dématérialisée. Les membres désignés disposent d'un délai de 5 jours ouvrés pour communiquer leurs remarques, après cette date, le compte-rendu est considéré comme validé.
Les membres du Comité de pilotage sont liés par l'obligation de discrétion, notamment sur le déroulement des échanges lors des réunions.
Tout membre du Comité de pilotage identifiant un potentiel conflit d'intérêt lors de l'examen d'une demande par le comité, s'engage à en informer immédiatement les associés de la Société.

ARTICLE 27 – SITUATION DE DESACCORD

En cas de désaccord qui interviendrait pendant la durée de la Société ou, après sa dissolution, pendant les opérations de liquidation, soit entre les associés et le Président ou le Directeur Général de la Société, soit entre les associés eux-mêmes, relativement aux affaires sociales ou à l'exécution des dispositions statutaires, les associés s'engagent à se rapprocher pour trouver une solution amiable.

Si une solution amiable n'est pas trouvée à l'issue de ce rapprochement, le Président ou le Directeur Général ou l'associé le plus diligent provoque une médiation par convocation écrite, quel qu'en soit le support, dans les meilleurs délais entre les représentants légaux des associés afin de trouver une solution au litige dans un délai de 15 jours ouvrés à compter de ladite convocation.

Si cette médiation ne permet pas de trouver une solution au litige, il y aura alors ''désaccord persistant'' entre les associés entre eux et/ou entre les associés et le Président ou le Directeur Général.

En cas de désaccord persistant entre les associés entre eux et/ou entre les associés et le Président ou le Directeur Général, concernant les décisions à prendre, et qui entrainerait le blocage du fonctionnement de la Société, si aucune solution n'est trouvée dans un délai d'un (1) mois à compter de la notification de l'existence de ce désaccord effectuée par l'une des parties à l'autre associé par lettre recommandée avec avis de réception, l'associé en désaccord pourra proposer aux autres associés de lui acheter les actions qu'il détient selon la procédure ci-dessous indiquée.

a) L'associé prenant l'initiative du rachat (ci-après dénommé l' « Initiateur concerné »), adressera à cet effet à l'autre associé (ci-après dénommé l'« Associé notifié ») une offre d'acquisition portant sur la totalité des actions détenues dans la Société par celui-ci (ci- après désigné « l'Offre d'achat »).

L'Offre d'achat devra indiquer le montant du prix d'achat proposé et l'engagement irrévocable de payer intégralement ce prix exclusivement en numéraire dans un délai maximum de dix (10) jours à compter de la date à laquelle l'Offre d'achat sera considérée comme acceptée contre signature de l'ordre de mouvement de la totalité des actions détenues par l'Associé notifié au profit de l'Initiateur concerné.

DS FL DS YB DS SH

DocuSign Envelope ID: C6835152-DDF0-490D-A914-6CB66156BCA8

L'Offre d'achat devra comporter l'engagement de rembourser ou racheter à l'Associé notifié toutes créances, prêts, comptes courants qui lui (leur) sont dus par la Société, en nominal, augmentés des intérêts échus ou courus.

b) Dans un délai de soixante (60) jours à compter de la date de réception de l'Offre d'achat l'Associé notifié pourra :

(i) soit notifier son acceptation de l'Offre d'achat ;

(ii) soit notifier à son tour une offre d'achat, ci-après **« l'Offre d'achat en retour »**. Pour être recevable, l'Offre d'achat en retour devra obligatoirement comporter l'engagement irrévocable de l'Associé notifié d'acquérir la totalité des actions détenues par l'Initiateur concerné à un prix au moins égal au prix d'achat proposé dans l'Offre d'achat et de payer intégralement ce prix exclusivement en numéraire dans le délai de dix (10) jours à compter de la date de notification de l'Offre d'achat en retour contre signature de l'ordre de mouvement de la totalité des actions détenues par l'Initiateur concerné ; outre l'engagement de rembourser ou racheter à l'associé concerné toutes créances, prêts, comptes courants dus par la Société, au nominal, augmenté des intérêts échus ou courus.

(iii) soit notifier refus du prix proposé dans l'Offre d'achat. Cette notification vaudra alors acceptation de sa part de l'Offre d'achat, et la cession des actions devra alors intervenir, à un prix fixé par un tiers Expert agissant conformément aux dispositions de l'article 1592 du Code civil et désigné selon les modalités prévues à l'article 1843-4 du Code civil.

c) A défaut de réponse dans le délai de soixante (60) jours visé au b) ci-dessus, l'Associé notifié sera réputé accepter l'Offre d'achat au prix figurant dans celle-ci. Dans cette hypothèse, la cession devra intervenir et le prix être intégralement payé en numéraire dans un délai de dix (10) jours à compter de l'expiration de ce délai de soixante (60) jours, outre les créances, prêts, comptes courants remboursés ou rachetés. A défaut, chacun des associés pourra contraindre l'autre à réaliser la cession par tous moyens de droit.

d) En cas de notification par l'Associé notifié à l'Initiateur concerné d'une Offre d'achat en retour, la cession devra intervenir et le prix être intégralement payé en numéraire dans un délai de dix (10) jours à compter de la date de réception de l'Offre d'achat en retour. A défaut, chacun des associés pourra contraindre l'autre à réaliser la cession par tous moyens de droit.

e) En cas de fixation du prix à dire d'expert, la cession devra intervenir et le prix être intégralement payé en numéraire dans un délai de dix (10) jours à compter de la date de remise aux associés des conclusions de l'arbitre, outre les créances, prêts, comptes courants remboursés ou rachetés. A défaut, chacun des associés pourra contraindre l'autre à réaliser la cession par tous moyens de droit.

Les engagements pris par les associés de vendre et d'acquérir leurs actions, tels qu'ils résultent de l'application du présent article sont stipulés irrévocables.

Celui des associés qui se retrouvera propriétaire de la totalité des actions de la Société devra reprendre les cautions, avals ou garanties donnés par l'associé cédant et rembourser les éventuelles avances faites par celui-ci à la Société, et qui devront lui avoir été dénoncées selon le cas, soit dans l'Offre d'achat, soit dans l'Offre d'achat en retour.

Toute notification faite au titre du présent article ne sera valable que si la notification effectuée est :

(i)) soit remise en main propre contre récépissé daté et signé,

(ii) soit envoyée par lettre recommandée avec avis de réception,

à l'adresse et à l'attention du destinataire.

Les délais courront à compter de :

DS FL DS YB DS SH

DocuSign Envelope ID: C6835152-DDF0-490D-A914-6CB66156BCA8

- s'agissant de notification remise en main propre visée au (i) ci-dessus, le jour indiqué sur le récépissé de la remise,

- s'agissant de la lettre recommandée visée aux (ii) ci-dessus, le jour de la réception du pli ou courrier ; il est entendu par réception, la date de la première présentation, le cachet de la poste faisant foi.

TITRE VII - COMPTES SOCIAUX – DIVIDENDES – COMPTES COURANTS D'ASSOCIÉS

ARTICLE 28- INVENTAIRE - COMPTES ANNUELS

Il est tenu une comptabilité régulière des opérations sociales, conformément à la loi et aux usages du commerce.

A la clôture de chaque exercice, le Président dresse l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date. Il dresse également le bilan décrivant les éléments actifs et passifs et faisant apparaître de façon distincte les capitaux propres, le compte de résultat récapitulant les produits et les charges de l'exercice, ainsi que l'annexe complétant et commentant l'information donnée par le bilan et le compte de résultat.

Il est procédé, même en cas d'absence ou d'insuffisance du bénéfice, aux amortissements et provisions nécessaires. Le montant des engagements cautionnés, avalisés ou garantis est mentionné à la suite du bilan.

Lorsque la loi l'exige, le président établit un rapport de gestion contenant les indications fixées par la réglementation

Tous ces documents sont mis à la disposition du ou des Commissaires aux comptes de la Société si la société en est dotée dans les conditions légales et réglementaires.

Dans les six mois de la clôture de l'exercice ou, en cas de prolongation, dans le délai fixé par décision de justice, les associés doivent statuer par décision collective sur les comptes annuels, au vu du rapport de gestion, si un tel rapport est établi, et des rapports du ou des Commissaires aux Comptes si la société en est dotée et, le cas échéant, sur les comptes consolidés, au vu du rapport de gestion du groupe, si un tel rapport est établi, et des rapports des Commissaires aux Comptes.

ARTICLE 29 - AFFECTATION ET REPARTITION DU RESULTAT

Le compte de résultat qui récapitule les produits et charges de l'exercice fait apparaître par différence, après déduction des amortissements et des provisions, le bénéfice ou la perte de l'exercice clos.

Sur le bénéfice de l'exercice, diminué le cas échéant des pertes antérieures, il est fait un prélèvement d'un vingtième au moins, affecté à la formation d'un fonds de réserve dit "réserve légale". Ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque ledit fonds atteint une somme égale au dixième du capital social. Il reprend son cours lorsque, pour une cause quelconque, la "réserve légale" est descendue au-dessous de cette fraction.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice, diminué des pertes antérieures et des sommes à porter en réserve en application de la loi et des statuts, et augmenté du report à nouveau bénéficiaire.

Sur ce bénéfice, la collectivité des associés peut prélever toutes sommes qu'elle juge utile d'affecter à la dotation de toutes réserves facultatives ou de reporter à nouveau.

Le solde, s'il en existe, est réparti, par décision collective des associés, à titre de dividendes entre les associés proportionnellement au nombre d'actions détenues par chacun d'eux.

Les associés peuvent décider la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves dont ils ont la disposition.

Les pertes, s'il en existe, sont après l'approbation des comptes par la collectivité des associés, reportées à nouveau, pour être imputées sur les bénéfices des exercices ultérieurs jusqu'à apurement.

DocuSign Envelope ID: C6835152-DDF0-490D-A914-6CB66156BCA8

La décision d'affectation et de répartition du résultat doit être prise par les associés réunis en assemblée générale ordinaire statuant dans les conditions de majorité prévues à l'article 24 des statuts.

Cette décision doit être prise dans le délai de six mois à compter de la date de la clôture de l'exercice, sauf prorogation autorisée par le Président du Tribunal de Commerce compétent.

ARTICLE 30 - PAIEMENT DES DIVIDENDES - ACOMPTES

Les modalités de mise en paiement des dividendes en numéraire sont fixées par décision collective des associés réunis en assemblée générale ordinaire statuant dans les conditions de majorité prévues à l'article 24.

Toutefois, la mise en paiement des dividendes en numéraire doit avoir lieu dans un délai maximal de neuf mois après la clôture de l'exercice, sauf prolongation de ce délai par autorisation de justice.

Lorsqu'un bilan établi au cours ou à la fin de l'exercice et certifié par un commissaire aux comptes fait apparaître que la Société, depuis la clôture de l'exercice précédent, après constitution des amortissements et provisions nécessaires et déduction faite s'il y a lieu des pertes antérieures ainsi que des sommes à porter en réserve, en application de la loi ou des statuts, a réalisé un bénéfice, il peut être distribué sur décision collective des associés ordinaires, statuant dans les conditions de majorité prévues à l'article 24, des acomptes sur dividende avant l'approbation des comptes de l'exercice. Le montant de ces acomptes ne peut excéder le montant du bénéfice ainsi défini.

Aucune répétition de dividende ne peut être exigée des associés sauf lorsque la distribution a été effectuée en violation des dispositions légales et que la Société établit que les bénéficiaires avaient connaissance du caractère irrégulier de cette distribution au moment de celle-ci ou ne pouvaient l'ignorer compte tenu des circonstances.
Le cas échéant, l'action en répétition est prescrite trois ans après la mise en paiement de ces dividendes.
Les dividendes non réclamés dans les cinq ans de leur mise en paiement sont prescrits.

ARTICLE 31- COMPTES COURANTS

Afin de pourvoir au bon fonctionnement de la société et dans le cadre de la réalisation de l'objet social, des appels de fonds en compte courant d'associés peuvent être effectués par le Président ou le Directeur Général.

Le principe et le montant de chaque appel de fonds propres sont proposés par le Président ou le Directeur Général de la Société conformément aux accords intervenus entre les associés aux fins de réaliser l'opération définie en objet social.

Les conditions de versement, d'intérêt, de remboursement et de retrait de ces comptes seront déterminées par convention directement intervenue entre la Société et chaque associé et soumise en tant que de besoin à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire dans les conditions prévues à l'article 24 ci-dessus.

ARTICLE 32 - CAPITAUX PROPRES INFERIEURS A LA MOITIE DU CAPITAL SOCIAL

Si, du fait des pertes constatées dans les documents comptables, les capitaux propres de la Société deviennent inférieurs à la moitié du capital social, le Président doit, dans les quatre mois qui suivent l'approbation des comptes ayant fait apparaître ces pertes, consulter la collectivité des associés, à l'effet de décider s'il y a lieu à dissolution anticipée de la Société.

Si la dissolution n'est pas prononcée, le capital doit être, sous réserve des dispositions légales relatives au capital minimum, et dans le délai fixé par la loi, réduit d'un montant égal à celui des pertes qui n'ont pu être imputées sur les réserves si, dans ce délai, les capitaux propres ne sont pas redevenus au moins égaux à la moitié du capital social.
Dans tous les cas, la décision collective des associés doit être publiée dans les conditions légales et réglementaires.

DS FL DS YB DS SH

DocuSign Envelope ID: C6835152-DDF0-490D-A914-6CB66156BCA8

En cas d'inobservation de ces prescriptions, tout intéressé peut demander en justice la dissolution de la Société. Il en est de même si la collectivité des associés n'a pu délibérer valablement. Toutefois, le tribunal ne peut prononcer la dissolution si, au jour où il statue sur le fond, la régularisation a eu lieu.

ARTICLE 33 - TRANSFORMATION DE LA SOCIETE

La Société peut se transformer en Société d'une autre forme.

La décision de transformation est prise collectivement par les associés, sur le rapport du commissaire aux comptes de la Société, lequel doit attester que les capitaux propres sont au moins égaux au capital social.

La transformation en Société en nom collectif nécessite l'accord de tous les associés. En ce cas, les conditions prévues ci-dessus ne sont pas exigibles.

La transformation en Société en commandite simple ou par actions est décidée dans les conditions prévues pour la modification des statuts et avec l'accord de chacun des associés qui acceptent de devenir commandités en raison de la responsabilité solidaire et indéfinie des dettes sociales.

La transformation en Société à responsabilité limitée est décidée dans les conditions prévues pour la modification des statuts des Sociétés de cette forme.

La transformation qui entraînerait, soit l'augmentation des engagements des associés, soit la modification des clauses des présents statuts exigeant l'unanimité des associés devra faire l'objet d'une décision unanime de ceux-ci.

DS FL DS YB DS SH

DocuSign Envelope ID: C6835152-DDF0-490D-A914-6CB66156BCA8

TITRE VIII - DISSOLUTION – LIQUIDATION

ARTICLE 34- DISSOLUTION - LIQUIDATION

La Société est dissoute dans les cas prévus par la loi et, sauf prorogation, à l'expiration du terme fixé par les statuts, ou à la suite d'une décision collective des associés prise dans les conditions fixées par les présents statuts. Un ou plusieurs liquidateurs sont alors nommés par cette décision collective.

Le liquidateur représente la Société. Il est investi des pouvoirs les plus étendus pour réaliser l'actif, même à l'amiable. Il est habilité à payer les créanciers et à répartir le solde disponible entre les associés.

La collectivité des associés peut l'autoriser à continuer les affaires en cours ou à en engager de nouvelles pour les besoins de la liquidation.

Le produit net de la liquidation, après remboursement à chacun des associés du montant nominal et non amorti de leurs actions, est réparti entre les associés en proportion de leur participation dans le capital social.

Les pertes, s'il en existe, sont supportées par les associés jusqu'à concurrence du montant de leurs apports.

En cas de réunion de toutes les actions en une seule main, la dissolution de la Société entraîne, lorsque l'associé unique est une personne morale, la transmission universelle du patrimoine de la Société à l'associé unique, conformément aux dispositions de l'article 1844-5 du Code civil.

ARTICLE 35 – ATTRIBUTION DE COMPETENCE

A défaut de solution amiable, les contestations seront soumises au tribunal du lieu du siège social

ARTICLE 36 – REGLES D'ETHIQUE

Chacun des associés déclare et garantit :

- Que ni lui-même, ni aucun de ses administrateurs et/ou mandataires sociaux, ni aucun de ses associés, à aucun moment, ne s'est engagé ou ne s'engagera et n'engagera la société constituée par les présentes, directement ou indirectement, dans une quelconque pratique ou conduite pouvant être qualifiée d'acte constitutif de corruption active ou passive, de trafic d'influence ou de complicité de trafic d'influence, de délit de favoritisme ou de complicité ou recel de favoritisme, prise illégale d'intérêt, blanchiment d'argent ou de pratique ou conduite anticoncurrentielle ;

- Que ni lui-même, ni aucun de ses administrateurs et/ou mandataires sociaux, ni aucun de ses associés n'est (i) domicilié dans un pays ou territoire figurant sur la liste des pays ou territoires non coopératifs, dont la liste est établie et mise à jour par le groupe d'Action Financière sur le blanchiment de capitaux (GAFI), ou, à défaut, tout organisme équivalent, (ii) domicilié dans un état ou territoire figurant sur la liste (telle que pouvant être modifiée de temps à autre) des états ou territoires non coopératifs (ETNC) au sens de l'article 238-0 A du Code Général des Impôts ou, à défaut, tout organisme équivalent ou encore (iii) domicilié dans un Etat ou territoire figurant sur la liste de l' Union Européenne (telle que pouvant être modifiée de temps à autre) des pays et territoires non coopératifs à des fins fiscale ou, à défaut, tout organisme équivalent ;

- Que lui-même, ses administrateurs et/ou mandataires sociaux et chacun de ses associés s'engagent à ne pas accepter, conférer ou solliciter, directement ou indirectement, un quelconque bénéfice ou avantage indu, de quelque nature que ce soit, d'un tiers ou à un tiers ;

DS FL DS YB DS SH

DocuSign Envelope ID: C6835152-DDF0-490D-A914-6CB66156BCA8

- Que l'associé BOUYGUES IMMOBILIER a porté expressément à la connaissance de son (ses) associé(s) les règles d'éthiques auxquelles BOUYGUES IMMMOBILIER est assujettie.
  La consultation des Règles d'Ethique du Groupe Bouygues est possible à tout moment sur le site de BOUYGUES IMMOBILIER.

- Que l'associé Crédit Mutuel Aménagement Foncier a porté expressément à la connaissance de son (ses) associé(s) le code d'éthique et de déontologie de Crédit Mutuel Alliance Fédérale auquel il est assujetti en sa qualité de filiale. La consultation de ce code est possible à tout moment, sur le site internet de Crédit Mutuel Alliance Fédérale.

Les associés reconnaissent avoir pris connaissance de ces Règles d'Ethique préalablement à la signature des statuts.

DISPOSITIONS TRANSITOIRES

ARTICLE 37 - NOMINATION DU PREMIER PRESIDENT ET DU PREMIER DIRECTEUR GENERAL

Le premier Président de la société nommé aux termes des présents statuts pour une durée non limitée est : **Crédit Mutuel Aménagement Foncier,** société par actions simplifiée au capital de 23 387 430 €, dont le siège social est situé 4, rue Frédéric-Guillaume Raiffeisen (67913) STRASBOURG, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Strasbourg sous le numéro 788 797 926.

Le Président ainsi nommé accepte les fonctions qui lui sont confiées et déclare, en ce qui le concerne, n'être atteint d'aucune incompatibilité ni d'aucune interdiction susceptibles d'empêcher sa nomination et l'exercice de ses fonctions.

Le Président ne percevra aucune rémunération.

Le premier Directeur Général de la société nommé aux termes des présents statuts pour une durée non limitée est : **BOUYGUES IMMOBILIER,** société par actions simplifiée au capital de 138 577 320 €, dont le siège social est situé 3, Boulevard Gallieni (92130) Issy-Les-Moulineaux, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 562 091 546.

Le Directeur Général ainsi nommé accepte les fonctions qui lui sont confiées et déclare, en ce qui le concerne, n'être atteint d'aucune incompatibilité ni d'aucune interdiction susceptibles d'empêcher sa nomination et l'exercice de ses fonctions.

Le Directeur Général ne percevra aucune rémunération.

ARTICLE 38 - REPRISE DES ENGAGEMENTS ANTERIEURS A LA SIGNATURE DES STATUTS ET A L'IMMATRICULATION DE LA SOCIETE

Il a été accompli avant la signature des présents statuts, pour le compte de la Société en formation, les actes énoncés dans un état annexé aux présents statuts, indiquant pour chacun d'eux l'engagement qui en résulterait pour la Société.

Cet état a été déposé dans les délais légaux au lieu du futur siège social, à la disposition des futurs membres de la Société qui ont pu en prendre connaissance, ainsi que tous les soussignés le reconnaissent. Cet état est annexé aux statuts, dont la signature emportera reprise des engagements par la société lorsque celle-ci aura été immatriculée conformément aux dispositions de l'article 6 du décret 78-704 du 3 juillet 1978.

DocuSign Envelope ID: C6835152-DDF0-490D-A914-6CB66156BCA8

En outre, les soussignées donnent expressément mandat à la société Crédit Mutuel Aménagement Foncier avec faculté de substituer, à l'effet d'effectuer, au nom et pour le compte de la société jusqu'à son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, les opérations suivantes :
-Ouverture et fonctionnement de tous comptes auprès des établissements de crédit de son choix.
-Accomplissement de toutes les formalités prévues par la loi en vue de l'immatriculation de la société au registre du Commerce et des Sociétés.
-Dépôt du document relatif au(x) bénéficiaire(s) effectif(s) de la société
-Et d'une manière générale, accomplissement de tous actes rentrant dans l'objet social jusqu'au jour de l'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

L'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés emportera de plein droit reprise par elle desdits engagements, conformément aux dispositions de l'article 6 du décret 78-704 du 3 juillet 1978.

Fait à La Rochelle, le 18/03/2024

Crédit Mutuel Aménagement Foncier
Représenté par Sophie Hugelé

DocuSigned by:
Sophie HUGELE
0BEE39944C244D1...

Bouygues Immobilier
Représenté par Yann Boucraut

DocuSigned by:
Yann BOUCRAUT
615E095CC40C4BF...

Office Public de l'Habitat de l'Agglomération de La Rochelle
Représenté par Frédéric Leclerc

DocuSigned by:
Frédéric LECLERC
BF8FCA74A6394F6...

DocuSign Envelope ID: C6835152-DDF0-490D-A914-6CB66156BCA8

ANNEXE

ETAT DES ACTES ACCOMPLIS AU NOM ET POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE EN FORMATION

1/ La société Crédit Mutuel Aménagement Foncier, société par actions simplifiée au capital de 23.387.430 euros, dont le siège social est situé 4, rue Frédéric-Guillaume Raiffeisen (67913) STRASBOURG, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de STRASBOURG TI sous le numéro 788 797 926, déclare avoir procédé au paiement des factures suivantes :

Fournisseur	Date facture	numéro de facture	objet de la facture	montant € HT
SCE La Rochelle	20/06/2020	V202335	Etude Faune Flore 2022 -acompte 1	1 880,00
SCE La Rochelle	29/01/2021	V210266	Etude Faune Flore 2022 -acompte 2	4 888,00
SCE La Rochelle	07/02/2022	V220495	Etude Faune Flore 2022 - solde	752,00
GINGER -CEBTP	13/12/2023	003SRO2N0448	Etude de sol -acompte N°1	5 300,00
Sitéa Conseil	25/09/2023	F23097104	Plan topographique	4 995,00
OXO architecte	14/02/2022	2022008	Indemnité concours architecte	5 000,00
EFFICACITY	29/09/2023	F23105	Acompte 50%	4 250,00
EFFICACITY	13/12/2023	F23166	Solde 50%	4 250,00
Vizéa Bordeaux	30/11/2023	VSO_20231100167	AMO QDNA - phase 1 cadrage et analyse ESQ	10 185,00
Modern repro	25/09/2023	FA9338	Reprographie - Flyer et Affiches	136,00
Modern repro	05/10/2023	FA9381	Reprographie - Mandat participatif	76,00
Modern repro	03/10/2023	FA9372	Reprographie - Mandat participatif suppl	76,00
Cohésion 17	30/09/2023	23/622	Boitage flyer RPN°1	130,15
Loca Vaisselle	06/10/2023	23-10-385	Location verre RPn°1	28,33
Loca Vaisselle	14/11/2023	23-11-469	Location verre APn°1	17,00
Loca Vaisselle	27/11/2023	23-11-501	Location verre APn°2	14,00
Loca Vaisselle	30/11/2023	23-11-511	Location verre APn°3	11,33
Masterplan	09/05/2023	23-05-0067	Indemnité concours n°2	10 000,00
SUPER 8	31/07/2023	23300	Acompte 1	13 700,00
	30/09/2023	23345	Acompte 2	23 843,75
	30/11/2023	23-11-0448	Acompte 3	8 381,25
VIZEA	16/10/2023	ENR_20231000963	Acompte 1	10 647,50
	18/12/2023	ENR_20231201252	Acompte 2	9 687,50
SCE La Rochelle	15/12/2023	V236743	Acompte 1	17 006,25
RADAR	01/08/2023	30	Acompte 1	1 012,50
	10/10/2023	34	Acompte 2	3 525,00
	08/12/2023	43	Acompte 3	8 115,00
Atelier Formidable	02/08/2023	F-2023-13	Acompte 1	450,00
	12/10/2023	F-2023-10-15	Acompte 2	1 050,00
Total				149 407,56

2/ La société BOUYGUES IMMOBILIER, Société par actions simplifiée au capital de 138 577 320 €, dont le siège social est situé à ISSY LES MOULINEAUX (92130), 3 bd Galiéni, identifiée au SIREN sous le numéro 562 091 546 immatriculée au registre du commerce et des sociétés de NANTERRE, déclare avoir procédé au paiement des factures suivantes :

Fournisseur	Date facture	numéro de facture	objet de la facture	montant €HT
BLP	17/07/23	BEAU_NH018VG	indemnité concours n°2	10 000,00
OXO architecte	14/02/22	2022009	indemnité concours archi	5 000,00
Total				15 000,00

Fait à La Rochelle, le 18/03/2024

Crédit Mutuel Aménagement Foncier
Représenté par Sophie Hugelé

DocuSigned by:
Sophie HUGELE
0BEE39944C244D1...

Bouygues Immobilier
Représenté par Yann Boucraut

DocuSigned by:
Yann BOUCRAUT
615E095CC40C4BF...

Office Public de l'Habitat CDA LR
Représenté par Frédéric Leclerc

DocuSigned by:
Frédéric LECLERC
BF8FCA74A6394F6...

DocuSign Envelope ID: C6835152-DDF0-490D-A914-6CB66156BCA8

SAS FIEF DE BEAUVAIS
Société par actions simplifiée au capital de 1 000 euros
Siège social : 41, avenue Michel Crépeau 17000 LA ROCHELLE
Société en formation

LISTE DES SOUSCRIPTEURS

- Capital social : 1 000 Euros
- Nombres d'actions : 1 000 actions
- Valeur nominale : 1 Euro

Souscripteur	Nombre d'actions souscrites	Montant des versements
BOUYGUES IMMOBILIER, SAS au capital de 138 577 320 €, 3 bd Galiéni 92100 ISSY LES MOULINEAUX 562 091 546 RCS NANTERRE,	500	500 €
Crédit Mutuel Aménagement Foncier SAS au capital de 23.387.430 €, 4 rue Frédéric Guillaume Raiffeisen 67000 STRASBOURG 788 797 926 RCS STRASBOURG	350	350 €
OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT **DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION** **DE LA ROCHELLE** 2 avenue de Varsovie 17023 LA ROCHELLE	150	150 €
	1 000	1 000 €

Fait à
Le 12 mars 2023

BOUYGUES IMMOBILIER
« Certifié exact et sincère »

DocuSigned by:
Yann BOUCRAUT
615E095CC40C4BF...

Crédit Mutuel Aménagement Foncier
« Certifié exact et sincère »

DocuSigned by:
Sophie HUGELE
0BEE39944C244D1...

Office Public de l'Habitat
De La Communauté d'Agglomération
De LA ROCHELLE
« Certifié exact et sincère

DocuSigned by:
Frédéric LELLERL
BF8FCA74A6394F6...

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

PROTOCOLE D'ACCORD

Entre Les sociétés et structures, ci-après dénommées individuellement :

. La Société BOUYGUES IMMOBILIER (également dénommée ci-après **BI**), Société par actions simplifiée au capital de 138 577 320 €, dont le siège social est ISSY LES MOULINEAUX (92130), 3 bd Galliéni, identifiée au SIREN sous le numéro 562 091 546 immatriculée au registre du commerce et des sociétés de NANTERRE,

Représentée par Monsieur Yann BOUCRAUT, Secrétaire Général, dûment habilité en vertu d'une délégation de pouvoirs consentie le 19 février 2021 par Monsieur Bernard MOUNIER, Président de Bouygues Immobilier ;

De première part,

. La **société OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE** (également dénommée ci-après l'**OPH CDA**), Etablissement public à caractère industriel ou commercial, ayant son siège social à LA ROCHELLE (17000), 2 avenue de Varsovie CEDEX 1, identifiée au SIREN sous le numéro 271700023, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LA ROCHELLE,

Représentée par Monsieur Frédéric LECLERC, Directeur Général de l'Office Public de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de LA ROCHELLE, domicilié à cet effet à LA ROCHELLE (17000), 2 avenue de Varsovie, nommé à ladite fonction en vertu d'une délibération de l'Office Public de l'Habitat en sa séance du 16 Septembre 2020 et spécialement habilité à l'effet des présentes en vertu d'une délibération dudit Office en date du 16 décembre 2022 ;

De deuxième part,

. La Société CREDIT MUTUEL AMENAGEMENT FONCIER (également dénommée ci-après **CMAF**), Société par actions simplifiée au capital de 23.387.430 €, dont le siège social est à STRASBOURG (67), 4, Rue Frédéric-Guillaume Raiffeisen, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de STRASBOURG sous le n° 788 797 926,

Représentée par Mme Sophie HUGELE, Directrice d'Agence de La Rochelle, agissant en qualité de représentante de la Société CREDIT MUTUEL AMENAGEMENT FONCIER en vertu d'une délégation de pouvoirs d'engagement consentie le 23 novembre 2023 par Monsieur Gwenegan Bui, Directeur de Crédit Mutuel Aménagement Foncier agissant en qualité de représentant permanent de Crédit Mutuel Immobilier ;

De troisième part,

Et dénommées ensemble ''Les Parties'',

DS FL DS YB DS SH

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Il est préalablement exposé ce qui suit :

Les Parties se sont rapprochées en vue d'associer leurs compétences respectives dans le domaine de l'aménagement foncier et de la construction afin de concevoir et réaliser, dans le cadre d'une société commune, une opération d'aménagement foncier sur le lieu-dit « Fief de Beauvais » à Périgny (17), désignée ci-après « l'Opération » ou « le Projet » ou « le Projet immobilier » ;

Elles ont souhaité arrêter, par les présentes, les principaux termes et conditions de leur engagement de collaboration pour la réalisation de l'Opération, à savoir :

1/ Projet immobilier : détermination de ses caractéristiques, des conditions d'engagement de la société dans l'acquisition et la réalisation du projet, répartition entre les parties des charges foncières et droits à construire issus du projet immobilier. (Article 1)

2/ Société commune à constituer SAS : principales caractéristiques, son financement, (Article 2),

3/ L'état des négociations foncières (Article 3) et les conditions de rachat des fonciers par la SAS (article 4)

4/Rémunération des Parties en contrepartie des prestations de services réalisées pour la société commune - Taux de marge opérationnelle attendu (Article 2)

5/ Les modalités de répartition des fonciers aménagés par la SAS au profit des parties (Article 5)

Puis il a été arrêté ce qui suit :

Article 1 - LE PROJET IMMOBILIER

L'assiette foncière du projet immobilier, située commune de Périgny (17) est constituée, conformément au plan cadastral figurant le périmètre du projet en Annexe 1, par les parcelles suivantes :

Propriétaire	Références cadastra	Surface cadastrale	Estimation 1AUO-3 - OAP
OPH CDA LR	AK 172	15 054	15 054
Chevrier Dominique sous PUV	AK 361	1 500	1 500
Cts Chevrier	AK 362	3 382	3 382
OPH CDA LR	AK 175	17 466	17 466
Cts Coupeau / Gentet (Chevrier	AK 176	4 762	4 762
Cts Baraud / Guilbaud	AK 478	1 200	1 200
Cts Baraud / Guilbaud	AK 479	1 022	1 022
Cts Baraud / Guilbaud	AK 480	1 022	1 022
commune de Périgny	ZI 70	1 198	
Cts Coupeau / Gentet (Chevrier	ZI 71	3 552	3 552
Marot Alain et Martine	ZI 34	1 100	1 100
Marot Alain et Martine	ZI 33	890	890
OPH CDA LR	ZI 32	23 530	*9 725*
Orgeron Marc	ZI 31	14 890	*5 643*
Orgeron Marc	ZI 30	10 400	*3 368*
Suire Maurice	ZI 29	18 290	*4 515*
Cts Hervochon	ZI 151	28 666	*4 962*
Cts Rasteau	ZI 152	47 048	*3 895*
	EP route d'Aytré		
	EP chemin SETRAP		
	EP rue des Mouettes		
	EP rue de la Vallée		
	Total		83 058

DS FL DS YB DS SH

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

La programmation du Projet sera fixée d'un commun accord entre les Parties et les collectivités à savoir, la Ville de Périgny et l'Agglomération de La Rochelle, dans le cadre des Ateliers Fief de Beauvais mis en place.
A ce jour, le Projet prévisionnel, qui constitue l'objectif commun des parties les ayant conduit à s'engager au titre du présent protocole, prévoit la mise en œuvre de 450 logements pour 34.525 m² de surface de plancher (la « SP ») minimum, soit :

- 60 lots de terrain à bâtir, représentant au minimum 20.250 m² au sol et devant permettre une constructibilité de 8.550 m² de SP ;
- 75 maisons individuelles groupées, représentant une constructibilité minimale de 6.625 m² de SP ;
- 315 collectifs (R+3 max), représentant une constructibilité minimale de 19.350 m² de SP

Le programme prévoit à ce jour :

- 35% de logements locatifs sociaux ;
- 25% de logements en accession abordable ;
- 40% de logements en accession libre, dont la vente de terrains à bâtir.

A titre prévisionnel, il est prévu que la réalisation du projet fasse l'objet de 2 phases opérationnelles distinctes menées :

- pour l'une, sous la forme de 2 permis d'aménager distincts du fait de l'existence d'une voie publique scindant le foncier ;
- et pour la seconde, sous la forme d'un permis d'aménager.

Le planning opérationnel prévisionnel est :

- Phase opérationnelle 1 :
  - Dépôt des deux permis d'aménager : 1 semestre 2024
  - Démarrage des travaux d'aménagement : 1er semestre 2025
  - Dépôt des premiers permis de construire de la phase : 2 semestre 2024

- Phase opérationnelle 2 :
  - Dépôt de permis d'aménager : 1 semestre 2026
  - Démarrage des travaux d'aménagement : 1er semestre 2027
  - Dépôt des premiers permis de construire de la phase : 2 semestre 2026

Cette programmation ainsi que le déroulement prévisionnel précité seront susceptibles d'évoluer dans le cadre des négociations à venir avec les collectivités ainsi qu'en phase de montage opérationnel, ces évolutions devant faire l'objet d'un accord unanime entre les Parties notamment afin de maintenir l'équilibre présenté dans le protocole pour l'attribution des SP.

Article 2 - SOCIETE COMMUNE A CONSTITUER – SOCIETE PAR ACTIONS SIMPLIFIEE (SAS)

Les Parties conviennent de réaliser l'Opération dans le cadre d'une société par actions simplifiée qu'ils s'engagent à constituer entre elles, dans les 3 mois de la signature du présent protocole et qui présentera les principales caractéristiques suivantes :

2-1 Objet et caractéristiques principales de la SAS

- Dénomination sociale : SAS « Fief de Beauvais » ;

- Siège social : 41, avenue Michel Crépeau 17000 La Rochelle ;

Objet social :

DS FL DS YB DS SH

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

La Société a pour objet en France la réalisation d'une opération d'aménagement sur la commune de Périgny (17) (ci-après désignée l'Opération) consistant en :

- L'achat de tous biens immobiliers, terrains ou immeubles, en vue de leur revente en l'état ou après aménagement, en bloc ou par lots après division ainsi que tous droits y afférents ; la signature de tout contrat ou avant-contrat correspondant ;
- La réalisation de toutes études afférentes à l'opération d'aménagement ;
- La réalisation directement ou indirectement, de tous travaux d'équipement de terrains en matière de voirie, réseaux divers, installation d'éclairage et toutes dessertes connexes, similaires ou complémentaires ;
- la division de ces immeubles ou de ces ensembles immobiliers ;
- la revente de ces biens immobiliers, le cas échéant après aménagement et équipement,
- L'étude, la réalisation, la gestion, la commercialisation, la vente, l'exploitation de tous programmes immobiliers ;
- Toutes opérations de marchands de biens accessoires à l'objet indiqué ci-dessus ;
- La négociation et la conclusion de tous contrats d'assistance, de prestations et tous marchés, ainsi que la conclusion de tous contrats de financement et la constitution de toutes garanties ayant pour but la réalisation de l'objet social ;

▪ Plus généralement, toutes opérations de quelque nature qu'elles soient, civiles ou commerciales, financières, mobilières ou immobilières, pouvant se rattacher directement à l'objet social ; Capital social 1000 €, composé d'actions « de numéraire » souscrites et libérées en totalité à la constitution ;

▪ Répartition initiale du capital et des droits de vote :
Lors de la constitution de la Société de Projet, la répartition du capital sera la suivante :
. BOUYGUES IMMOBILIER : 50 % ;
. CREDIT MUTUEL AMENAGEMENT FONCIER : 35 % ;
. OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT de la CDA LR : 15 % ;

▪ Président : CREDIT MUTUEL AMENAGEMENT FONCIER ;

▪ Directeur général : BOUYGUES IMMOBILIER ;

▪ Clauses particulières :
- procédure d'agrément en cas de cession d'actions à un ou plusieurs tiers ;
- procédure d'exclusion à l'égard de tout Associé qui ne respecterait pas ses obligations, notamment financières, dans le cadre de la mise en œuvre du Projet, et de manière générale pour tout motif grave incompatible avec le maintien de la qualité d'associé.

▪ Clauses relatives aux décisions significatives : nécessité d'un accord unanime des Associés pour une refonte de l'Opération se traduisant par une baisse de plus de 30 % des droits à construire ou une diminution de plus de 20 % du chiffre d'affaires.

<u>2-2 Financement de la SAS</u>

Les Parties s'engagent à contractualiser, pour la société commune support à constituer, avec une ou des banques du groupe CREDIT MUTUEL ALLIANCE FEDERALE pour l'intégralité des financements du projet immobilier, y compris la délivrance de toute caution nécessaire et ce, dans la mesure où les conditions de financement seront :

- conformes à celles du marché ;
- compatibles avec le bilan d'aménagement de la SAS validé.

En absence de proposition compatible avec les conditions qui précèdent, la Société de projet pourra mener, via BI, dans un premier temps, une négociation avec la banque pour améliorer l'offre présentée.

DS FL DS YB DS SH

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Si l'offre négociée ne répond pas aux objectifs définis ci-dessus, la Société de Projet pourra engager, via BI, une consultation auprès d'autres établissements bancaires en vue d'obtenir des conditions de financement compatibles avec l'équilibre économique du projet défini par les Parties. La banque du groupe CREDIT MUTUEL ALLIANCE FEDERALE pourra dans ce dernier cas se substituer dans les conditions de l'offre ainsi obtenue.
Les Parties négocieront le niveau nécessaire des fonds propres à mettre en place pour obtenir le crédit d'accompagnement. Les Parties alimenteront le compte courant d'associés à hauteur de leur participation au capital de la société de programme constituée. Les avances faites au titre du financement des études préliminaires prévues à l'article 6, réalisées par chaque associé concerné, seront prises en compte dans le montant des fonds propres à apporter en compte courant d'associés.

Les parties conviennent que le versement de dividendes sera préalablement soumis à l'autorisation de la banque qui finance le projet jusqu'à la clôture du crédit et le remboursement des fonds propres**.**

2-3 Rémunérations des associés de la SAS

Les parties vont réaliser, pour la SAS en charge de l'opération immobilière, un certain nombre de prestations, définies dans la convention de prestations de services à conclure entre la SAS commune et les Parties et figurant en Annexe 6.

Les rémunérations de ces prestations de services seront fixées selon les principes suivants :

2-3-1 Honoraires de prestations foncières

L'OPH CDA LR et **BI** percevront des honoraires au titre des négociations foncières effectuées dans le cadre du projet immobilier. **L'OPH CDA LR** sera également amenée le cas échéant à procéder à l'acquisition et au portage de tout ou partie du foncier.

Au titre de ces missions décrites plus amplement à l'article 3, **l'OPH CDA LR** et **BI** percevront un forfait de rémunération de :

- 180.000 € HT pour **l'OPH CDA LR** ;
- 130.000 € HT pour **BI**.

2-3-2 Honoraires de prestations de services administratifs et techniques

Les parties réaliseront au profit de la SAS les prestations plus amplement définies dans la convention de prestations de services (convention de gestion) figurant en Annexe 6, les prestations comptables et juridiques étant notamment assurées en totalité tout au long du projet par **CMAF.**

Ces prestations seront rémunérées selon les forfaits par nature de prestation décrits ci-dessous et répartis entre associés à hauteur de :

- 65 % pour **CMAF** ;
- 20 % pour **BI** ;
- 15 % pour **l'OPHCAR**.

Natures de prestations :

- Mission de suivi des études et montage du dossier en phase amont Forfait de 150 000 € HT à percevoir au dépôt du premier PA.

- Mission d'assistance pour la gestion administrative et juridique : Forfait global de 15 000 € HT à percevoir au 30/09 de chaque année à hauteur d'un forfait annuel de 3 000 € HT/ an, limité à une période de 5 ans (1ère échéance au 30/09/2024).

DS FL DS YB DS SH

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

- Mission d'assistance pour la gestion financière, comptable et fiscale de l'opération, gestion de la vie sociale : Forfait global de 100 000 € HT à percevoir au 30/09 de chaque année à hauteur d'un forfait annuel de 20 000 € HT / an, limité à une période de 5 ans (1ère échéance au 30/09/2024).

- Mission d'assistance pour le suivi opérationnel : Forfait global de 1 000 000 € HT décomposé sur la base des 2 phases opérationnelles indiquées à l'article 1, soit 500 000 € HT/ PA.
  Cette mission de suivi opérationnel sera perçue selon les faits générateurs suivants :
  - 10% au dépôt du PA ;
  - 10% à la purge du PA ;
  - 20% à la mise en commercialisation de la tranche opérationnelle ;
  - 20% au lancement des travaux (1er OS de travaux) de première phase ;
  - 20% à la réception des travaux de voirie provisoire ;
  - 10% à la production de la déclaration d'achèvement des travaux ;
  - 10% à la rétrocession des ouvrages à la collectivité

Rémunération complémentaire pour suivi opérationnel, technique et financier : Une rémunération complémentaire correspond à la différence entre la rémunération globale de 7,5% du CA TTC définitif du projet (vente de la totalité des lots) et les rémunérations forfaitaires décrites ci-avant pour les missions de prestations foncières de l'article 2-3-1 et de suivi technique, opérationnel et comptable du présent article sera perçue par les Parties selon la répartition figurant en tête du présent article 2-3-2. Ce solde de rémunération sera perçu dans les 2 mois suivant la cession du dernier lot de chaque phase opérationnelle en fonction de la grille de prix validée.

2-3-3 Honoraires de commercialisation :

Les Parties pourront procéder à la commercialisation directe des lots et pourront le cas échéant faire appel librement à leurs réseaux internes ou affiliés* de commercialisation dans les conditions décrites ci-dessous.
*Est considérée comme une société affiliée, toute société ayant des liens capitalistiques ou faisant partie du même groupe que l'une des Parties.

<u>Commercialisation des îlots et droits à construire pour les logements locatifs sociaux, les logements en accession libre et abordable vendus à **BI**</u> :

- Pas d'honoraires de commercialisation à percevoir ;
- 1.5% HT du montant de la vente TTC considérée au titre des missions d'administration des ventes perçu à 100% par **CMAF**

<u>Commercialisation des îlots et droits à construire pour les logements locatifs sociaux réalisés par **l'OPH CDA LR** :</u>

- Pas d'honoraires de commercialisation à percevoir ;
- 1.5% HT du montant de la vente TTC considérée au titre des missions d'administration des ventes perçu à 100% par **CMAF**

DS FL DS YB DS SH

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Commercialisation des terrains à bâtir :

La commercialisation des terrains à bâtir sera réalisée à hauteur de 50% du CA TTC par BI et 50% du CA TTC par CMAF.

Taux de rémunération : 5% HT du montant de le vente TTC considérée.

Cette rémunération sera perçue à hauteur de :

- 3.5% HT du montant de la vente TTC perçu à 100% à la vente par CMAF ou BI selon l'attribution des lots
- 1.5% HT du montant de la vente TTC considérée au titre des missions d'administration des ventes perçu à 100% par **CMAF.**
- Facturation au moment de la vente des lots

Commercialisation des îlots et droits à construire pour les logements locatifs sociaux, les logements en accession libre et abordable vendus à un opérateur externe avec ou non la participation au tour de table de **Crédit Mutuel Réalisations Immobilières**, filiale du groupe Crédit Mutuel Alliance Fédérale :

Taux de rémunération : 5,5 % HT du montant de la vente TTC considérée

Cette rémunération sera perçue à hauteur de :

- 4.0 % HT du montant de la vente TTC considérée au titre des missions de commercialisation. Ce montant sera perçu à 50% par **CMAF** et à 50 % par **BI** ;
- 1.5% HT du montant de la vente TTC considérée au titre des missions d'administration des ventes perçu à 100% par **CMAF.**

2-4 Taux de marge prévisionnel d'objectif

Les Parties se sont fixées pour objectif commun d'atteindre une marge opérationnelle minimale de 5,45% minimum du chiffre d'affaires TTC.
Le bilan prévisionnel de l'opération figure en Annexe 2.

Article 3 – NEGOCIATIONS FONCIERES

Les parcelles, assiette de l'opération projetée, sont actuellement détenues en grande partie par des propriétaires privés.
Des négociations foncières ont d'ores et déjà été engagées et seront poursuivies directement ou pour le compte de la société d'aménagement à constituer par **l'OPH CDA LR** et **BI** afin de disposer de l'intégralité de la maîtrise foncière assiette du projet immobilier.

3-1 Parcelles négociées ou acquises par l'OPH CDA LR

A ce jour, **l'OPH CDA LR** est devenue propriétaire de trois fonciers dans les conditions suivantes, selon actes de vente figurant en Annexes 7.1, 7.2 et 7.3 :

- Parcelle section ZI n° 32 pour 23 530 m²;
- Parcelle section AK n° 172 pour 15 054 m² ;
- Parcelle section AK n°175 pour 17 466 m² ;

Ces deux premières acquisitions ont été réalisées moyennant l'acceptation d'une clause de complément de prix en cas de modification du zonage du PLUi de L'Agglomération de La Rochelle

DS FL DS YB DS SH

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

permettant un changement de zonage des parcelles à savoir, pour la parcelle ZI n°32, la partie en zones A et 2AU du PLUi et pour la parcelle AK n°172, la partie en zone 1AU. En cas de classement de ces secteurs en zone 1AU, le complément de prix à verser représentera la somme de 55 € HT / m², ce que les parties reconnaissent et acceptent.

Il est également précisé que ces parcelles ont été acquises occupées dans le cadre d'un bail à ferme conclu le 16 janvier 1996. Le bail sera résilié par l'OPH CDA LR préalablement, en vue de l'acquisition par la société constituée des fonciers libres de toute occupation ou location, ce que les parties reconnaissent et acceptent également.

Conformément au planning opérationnel prévisionnel indiqué à l'article 1, les acquisitions foncières par la future SAS doivent être effectives avant le 31/12/2030. Pour autant, si les acquisitions foncières pour quelques raisons que ce soient, devaient se prolonger au-delà de cette date, les conditions de portage par l'office Public de l'Habitat des fonciers décrites à l'article 3.4.1 seront revues par avenant au présent protocole.

3-2 Parcelles négociées par BI

BI déclare de son côté être titulaire de promesses de vente à son profit portant sur les fonciers suivants, selon promesses figurant en Annexe 8.1 à 8.4 :

- Parcelle ZI 29 pour 4 515 m² à hauteur de 330 000 € (73€/m²) – échéance au 31/07/2024 - bénéficiaire Suire
- Parcelles ZI 30 31 pour 9 011 m² à hauteur de 770 000 € (85€/m²) – échéance au 31/07/2024 -bénéficiaire Orgeron
- Parcelle ZI 151 pour 4 962 m² à hauteur de 410 000 € (83€/m²) – échéance au 30/07/2024 - bénéficiaire Hervochon
- Parcelle ZI 152 pour 3 895 m² à hauteur de 315 000 € (83€/m²) – échéance au 30/07/2024 - bénéficiaire Rasteau

BI procédera, le cas échéant, à la prorogation de ces promesses de vente au fur et à mesure de leurs échéances. A défaut d'obtenir un accord de la part des propriétaires fonciers, **BI** en informera les autres Parties au plus tard, 1 mois avant l'échéance de la/les promesses concernées afin d'en décider l'acquisition éventuelle par **l'OPH CDA LR**. BI s'engage d'ores et déjà à substituer la SAS à constituer dans le bénéfice des susdites promesses.

3-3 Parcelles restant à négocier

BI poursuivra de concert les négociations des parcelles restantes avec **l'OPH CDA LR.** En cas d'accord des propriétaires fonciers, **BI** signera exclusivement des promesses unilatérales de vente selon les conditions financières figurant à l'article 4. Toute dérogation à ces conditions devra obligatoirement faire l'objet d'un accord préalable et écrit de la part des autres parties. A défaut, **BI** s'engage à faire son affaire de toutes les conséquences liées à l'irrespect des conditions susmentionnées.

L'OPH CDA LR poursuivra de concert les négociations des parcelles non encore maîtrisées avec **BI.** En cas d'accord des propriétaires fonciers, **l'OPH** CDA LR signera prioritairement des promesses unilatérales de vente selon les conditions financières figurant à l'article 4. L'**OPH CDA LR** assurera également, le cas échéant et si nécessaire, l'acquisition et le portage des fonciers pour lesquels les propriétaires ne souhaiteraient pas s'engager via promesses de vente ou proroger une promesse de vente déjà signée.

Ces acquisitions seront réalisées dans le respect des conditions financières définies à l'article 4. Toute dérogation à ces conditions devra obligatoirement faire l'objet d'un accord préalable et écrit de la part

DS FL DS YB DS SH

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

des autres parties. A défaut, **l'OPH CDA LR** s'engage à faire son affaire de toutes les conséquences liées à l'irrespect des conditions susmentionnées.

Enfin, **l'OPH CDA LR** s'engage à acquérir et à porter de façon définitive l'ensemble des reliquats fonciers situés en dehors du périmètre des futures opérations d'aménagement dans le cas où certains propriétaires souhaiteraient une cession intégrale de leur foncier.

3-4 Rémunération des prestations foncières

3-4-1 Prestations de négociations et de portage foncier réalisées par l'OPH CDA LR

L'OPH CDA LR percevra, à titre de rémunération couvrant les opérations de négociation ainsi que les frais de portage de l'ensemble des fonciers acquis ou à acquérir par cette dernière pendant toute la durée du projet immobilier, la somme forfaitaire, ferme et non révisable de **180 000€ HT** conformément aux énoncés de l'article 2-3-1.

Cette somme sera perçue dans le mois suivant la vente des fonciers acquis par la SAS, sur la base du nombre de m² effectivement acquis par rapport au périmètre prévisionnel global de l'ensemble immobilier et selon la formule suivante :

180.000 x (total des m² de foncier acquis par la SAS / *83.059** m²)

**La surface totale de l'ensemble immobilier sera appelée à évoluer en fonction de la modification du PLUi actuellement en cours*

A titre d'exemple, si le foncier du permis d'aménager de la 1ère phase représente 41.000 m², la rémunération à percevoir par l'OPH CDA LR représentera 88.852, 50 € HT (soit 180.000 x (41.000 / 83.059)) et ce, quelles que soient les surfaces effectivement apportées par l'OPH CDA LR.

En cas de modification de la surface de référence (83.059m²), la dernière échéance sera calculée lors de la vente des derniers m² de fonciers acquis par la SAS et correspondra à la différence entre les échéances payées et le forfait ferme et non révisable de 180 000€ HT.

3-4-2 Prestations de négociations et de portage foncier réalisées par BI

BI percevra, à titre de rémunération couvrant les opérations de négociation pendant toute la durée du projet immobilier, la somme forfaitaire, ferme et non révisable de **130 000€ HT**, conformément aux énoncés de l'article 2-3-1.

Cette somme sera perçue dans le mois suivant la vente des fonciers acquis par la SAS, sur la base du nombre de m² effectivement acquis par rapport au périmètre prévisionnel global de l'ensemble immobilier et selon la formule suivante :

130.000 x (total des m² de foncier acquis par la SAS / *83.059** m²)

**La surface totale de l'ensemble immobilier sera appelée à évoluer en fonction de la modification du PLUi actuellement en cours*

DS FL DS YB DS SH

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

A titre d'exemple, si le foncier du permis d'aménager de la 1ère phase représente 41.000 m², la rémunération à percevoir par **BI** représentera 64.171,25 € HT (soit 130.000 x (41.000 / 83.059)) et ce, quelles que soient les surfaces effectivement apportées par **BI.**

En cas de modification de la surface de référence (83.059m²), la dernière échéance sera calculée lors de la vente des derniers m² de fonciers acquis par la SAS et correspondra à la différence entre les échéances payées et le forfait ferme et non révisable de 130 000€ HT.

Article 4 – CONDITIONS D'ACQUISITION DES FONCIERS PAR LA SOCIETE D'AMENAGEMENT A CONSTITUER

L'OPH CDA LR et **BI** étant chargées ensemble des opérations de négociations foncières, ces dernières s'engagent à substituer à la société d'aménagement à constituer dans le bénéfice des promesses signées par elles ou à lui céder les parcelles éventuellement acquises par elles, dans les conditions suivantes :

- Prix maximum (sauf accord contraire, préalable et écrit des autres parties) : 85 € net/ m², hors évictions ;
- Montant maximum des indemnités d'évictions / m² : 5000 € HT/ha

. Les Parties conviennent que les éventuelles commissions d'apporteur d'affaires et éventuels compléments de prix, inclus aux promesses de vente ou actes, ci-avant précités, ainsi que les éventuelles indemnités de sortie, devront être honorés par la SAS d'aménagement par effet de vente. L'ensemble des charges qui précède hormis les éventuels compléments de prix, ne pourront conduire à dépasser le prix maximum définis ci-avant, sauf accord unanime contraire des Parties.

Les biens seront acquis par la SAS d'aménagement en fonction du périmètre foncier strictement nécessaire au développement de chaque permis d'aménager et sauf accord unanime contraire des Parties (par ex. acquisition de reliquats non-constructibles hors périmètres destinés à constituer des fonds de jardin). En conséquence, l'OPH CDA LR restera propriétaire des fonciers classés en zone 2AU et A, ce que cette dernière reconnait et accepte par la présente.
Les biens seront cédés en l'état, libres de tout bail ou occupation, les indemnités étant prises en charge le cas échéant par la SAS.

Les biens seront cédés à la SAS une fois les conditions suspensives suivantes préalablement levées :

- Levée de toutes hypothèques et servitudes ;
- Justification d'une origine de propriété trentenaire sur les biens à acquérir ;
- Purge du droit de préemption ;
- Constatation du caractère définitif du permis d'aménager concerné ;
- Constatation du caractère définitif de l'ensemble des autres autorisations nécessaires au démarrage des travaux d'aménagement du permis d'aménager (autorisations environnementales, DLE, autorisations de défrichement, etc…) ;
- Levée de toute prescription de diagnostic et de fouilles archéologiques sur le foncier ;

Article 5 – MODALITES DE REPARTITION DES FONCIERS AMENAGES PAR LA SAS AU PROFIT DES PARTIES

En l'état actuel du programme immobilier, les Parties conviennent que les terrains à bâtir feront l'objet d'une répartition d'attribution au global à 50 / 50 du CA TTC entre BI et CMAF.

DS FL DS YB DS SH

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

La répartition des lots entre BI et CMAF sera décidé d'un commun accord en fonction du découpage des îlots et des tranches.

- CMAF sera bénéficiaire de la vente de 50% des terrains à bâtir, soit 30 terrains, au prix prévisionnel de 508 € HT / m² de terrain
- BI sera bénéficiaire de la vente de 50% des terrains à bâtir, soit 30 terrains, au prix prévisionnel de 508 € HT / m² de terrain

La grille de prix des terrains à bâtir sera validée par les associés de la SAS.

En cas de manque de commercialisation constaté au-delà d'un délai de 6 mois après la mise en vente des lots, il est convenu que BI et CMAF se revoient pour évoquer les nouvelles conditions de commercialisation des lots avec éventuellement une nouvelle répartition.

En l'état actuel du programme immobilier, les Parties conviennent de se répartir entre elles les charges foncières et droits à construire issus du futur projet Immobilier (cf tableau en annexe 3), de la façon qui suit :

- **Bouygues Immobilier** sera bénéficiaire des droits à construire représentant un total de 170 logements et prévisionnellement 11.331 m² SP, répartis en :
    - 84 logements en accession libre, correspondant à ~ 5.985 m² SP au prix prévisionnel de 590€ HT/m² SP pour les MIG et de 600 €HT/ m² SP pour les collectifs
    - 39 logements en abordable (BRS, PSLA ou abordable autres), correspondant à ~ 2.352 m² SP au prix prévisionnel de 200 € HT/m² SP pour le BRS et de 300 € HT/m² SP pour le PSLA
    - 47 logements en locatifs sociaux, correspondant à ~ 2.994 m²SP au prix prévisionnel de 170 € HT/m² SP

- **L'Office Public de l'Habitat de la CDA LR** réalisera, en maîtrise d'ouvrage directe dans les conditions fixées par le code de la Commande Publique, 50% des logements locatifs sociaux et des logements abordables soit :
    - 79 logements locatifs sociaux (PLUS, PLAI, PLS), correspondant à ~ 5 115 m² SP au prix prévisionnel moyen de 170 € HT/m² SP
    - 56 logements abordable (BRS et PSLA), correspondant à ~ 3 960 m² SP au prix prévisionnel de 200 € HT/m² SP pour le BRS et de 300 € HT/m² SP pour le PSLA

L'Office Public de l'Habitat sera par ailleurs attributaire de 100 % des logements locatifs sociaux et de l'accession sociale de cette opération, soit respectivement 158 logements et 112 logements.

- Les parties donnent leur accord en vue de permettre à **Crédit Mutuel Réalisations Immobilières**, filiale de Crédit Mutuel Immobilier, de se porter acquéreur, si elle le souhaite, des droits à construire en vue de réaliser en partenariat avec tout opérateur immobilier désigné par la SAS et qui aura été validé préalablement par Crédit Mutuel Réalisations Immobilières, tout ou partie des 85 logements groupés restants, comprenant :
    - 36 logements en accession libre, correspondant à ~ 2565 m² SP au prix prévisionnel de 590€ HT/m² SP pour les MIG et de 600 €HT/ m² SP pour les collectifs ;
    - 17 logements en abordable, correspondant à ~ 1008 m² SP au prix prévisionnel de 200 € HT/m² SP pour le BRS et de 300 € HT/m² SP pour le PSLA ;
    - 32 logements en locatifs sociaux, correspondant à ~ 1996 m² SP au prix prévisionnel de 170 € HT/m² SP

Le tableau ci-dessous récapitule la répartition des logements groupées (390 logements), les SP prévisionnelles (25.975 m² SP) ainsi que les prix minimum d'objectif, selon les différents produits :

DS FL DS YB DS SH

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

PROMOTEURS	390 LOTS (~25 975 m²SP)	Accession libre (~8 550 m²SP)	AA/PSLA/BRS (~8 475 m²SP)	LLS (~ 8 950 m²SP)
BI	170 (~11 331 m²SP)	84 (~5 985 m² SP)	39 (~2352 m² SP)	47 (~2994 m² SP)
OPH	135 (~9 075 m²SP)		56 (~5 115 m²SP)	79 (~3 960 m²SP)
AUTRES PROMOTEURS	85 (~5 569 m²SP)	36 (~2 565 m²SP)	17 (~1 008 m²SP)	32 (~1 996 m²SP)

Le prix minimum en € HT / m² SDP figurant ci-dessus constitue un prix minimum qui pourra être révisé en fonction des évolutions des équilibres du bilan d'aménagement de la SAS d'Aménagement et du montant des charges foncières des typologies concernées constatées sur la Communauté d'Agglomération de La Rochelle.

Il est précisé que les surfaces finalement attribuées dans le cadre du présent article seront tributaires des discussions à mener avec les collectivités dans le cadre des études à mener par la SAS d'Aménagement.

Un travail partenarial sera réalisé entre la SAS d'Aménagement et les Futurs Preneurs des droits à construire afin d'optimiser le calendrier des cessions, dans un objectif d'équilibre global du bilan, d'optimisation des frais de portage et de la trésorerie de l'opération.
Ainsi, des promesses synallagmatiques de vente seront contractualisées par la SAS d'Aménagement dès que possible, après délivrance d'un arrêté de vente par anticipation pris en suite de l'obtention du permis d'aménager considéré, dans les conditions de l'article R. 442-13 b) du code de l'urbanisme et selon le phasage convenu par les Associés de la SAS d'Aménagement. Les promesses de vente seront consenties pour une durée fixée en fonction de la date prévisionnelle d'achèvement des travaux de voirie provisoire du lieu de situation du lot, de sorte à optimiser les frais financiers de la SAS d'Aménagement liés au portage du foncier. La SAS d'Aménagement s'engage également et de ce fait à solliciter la garantie financière nécessaire à l'obtention de l'autorisation de vente précitée, dès obtention du permis d'aménager.

Les conditions suspensives seront les suivantes :

- Levée de toutes hypothèques et servitudes ;
- Justification d'une origine de propriété trentenaire sur les biens à acquérir ;
- Purge du droit de préemption ;
- Constatation du caractère définitif des permis de construire ;
- Obtention de tout agrément au titre de la réalisation des logements sociaux ;

Etant précisé que, préalablement à la réitération de ladite promesse, la SAS d'Aménagement aura effectué l'ensemble les diligences nécessaires à l'obtention des autorisations environnementales, ainsi que celles relatives à la Loi sur l'Eau, pour permettre réalisation du programme de construction objet de la promesse.
Les lots seront cédés viabilisés dans les conditions du programme des travaux du permis d'aménager à établir.

Enfin, **BI et CMAF** s'engagent à proposer à titre préférentiel à **l'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT** les logements locatifs sociaux qu'ils envisagent de construire au terme du présent projet immobilier.

De même, BI et CMAF s'engagent à prévoir contractuellement cette préférence pour les cessions des droits à construire auprès des opérateurs tiers pour les éventuels logements locatifs sociaux qui seraient réalisés par eux.

DS FL DS YB DS SH

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

L'offre formulée devra respecter les prix plafonds imposés par la Communauté d'Agglomération de La Rochelle selon l'annexe à la décision n° HPV-2020-123 du 11 juin 2020 en vigueur à la date de l'offre. L'offre sera adressée par LRAR au siège social de l'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT.

L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT disposera dans ce cas d'un délai de deux mois pour signer la promesse de vente selon les conditions figurées ci-dessus.

A l'expiration du délai de deux mois, la SAS retrouvera la possibilité de vendre le bien à tout intéressé.

Article 6 – FINANCEMENT DES ETUDES PRELIMINAIRES

Dans l'attente de la création de la SAS, les Parties conviennent que les frais d'études et d'élaboration du projet pouvant aller jusqu'au dépôt du premier permis d'aménager, seront pris en charges à parts égales entre les sociétés **BOUYGUES IMMOBILIER** et **CREDIT MUTUEL AMENAGEMENT FONCIER**.

A ce titre, les parties conviennent des montants prévisionnels engagés ou à engager suivants :

Objet	Montant engagé (€ HT)	Montant payé CMAF	Montant payé BI
Frais déjà lancés			
Etude Faune flore	6530 €	6530 €	
Concours Moe	30 000 €	15000 €	5000 €
Frais à engager			
Maîtrise d'œuvre Missions 1 à 4 concours – montants Tranche Ferme	183 470 €		
Mission QDNA	25 000 €		
Mission géomètre	5 000 €		
Archéologie préventive	50 000 €		
Total	300 000 €	21 530 €	5000€

La société constituée reprendra, après analyse, l'ensemble des frais d'études préliminaires engagés par les Parties, liés au montage du projet, sur justificatifs, dans le mois de sa création.

Avant la création de la société commune et sous réserve des missions listées dans le tableau ci-dessus, aucune des Parties ne pourra engager de dépenses externes sans l'accord écrit des autres Parties, sous peine de supporter seule l'intégralité des dépenses engagées.

Article 7 - POURSUITE DES MISSIONS CONCLUES AVEC LES PRESTATAIRES EXTERNES DEJA DESIGNES

Il est expressément convenu entre les Parties que l'ensemble des prestataires intervenant pour la réalisation de l'opération d'aménagement, objet du présent protocole, seront désignés d'un commun accord entre les Parties.

Une consultation de maîtrise d'œuvre a d'ores et déjà été lancée en concertation avec les collectivités pour permettre de désigner les lauréats pour les compétences suivantes : Architecte-Urbaniste du Projet ; Paysagiste ; Bureau d'études VRD ; Ecologue ; Bureau d'études Environnement ; accompagnement de la concertation). Le choix de ces prestataires sera issu de la consultation en cours. Les parties conserveront toute liberté dans le choix de leurs partenaires en charge des opérations de construction menées par leur soin et dans le respect de la règlementation applicable, le cas échéant (Code de la Commande Publique notamment). Les prestataires désignés ne pourront en aucun cas s'engager sur des opérations de nature à satisfaire un besoin exclusivement personnel à l'OPH CDA LR qui s'attache au régime de la commande publique.

Article 8 - EXCLUSIVITE

DS FL DS YB DS SH

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Les Parties s'engagent pendant toute la durée du présent protocole à collaborer en toute bonne foi et à titre exclusif au présent projet. Elles s'interdisent en conséquence à contracter, mener tous pourparlers ou rapprochements à quelque titre que ce soit auprès d'autres opérateurs immobiliers, sauf accord préalable des autres parties.

Article 9 - DUREE

Le présent protocole entre en vigueur à la signature des présentes et prendra fin à la liquidation de la société SAS à constituer.

Les Parties pourront néanmoins convenir d'y mettre fin avant ce terme d'un commun accord, aucune résiliation unilatérale n'étant admise par les Parties.

Article 10 - LUTTE CONTRE LE BLANCHIMENT DE CAPITAUX ET LE FINANCEMENT DES ACTIVITES TERRORISTES

Chaque Partie déclare, en application de la réglementation sur la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement des activités terroristes, que l'origine des fonds versés pour l'exécution des engagements résultant du présent protocole sera licite et ne proviendra pas d'une activité contraire à la Loi.

Article 11 - EXECUTION FORCEE

Il est expressément convenu entre les Parties que l'ensemble des engagements prévus au présent protocole constituent des obligations pouvant, en cas de manquement de la Partie qui s'est engagée, faire l'objet d'une exécution forcée à l'initiative du ou des bénéficiaires, en application des articles 1217 et 1221 du code civil.

Article 12 - CONFIDENTIALITE

Le protocole est confidentiel entre les Parties. En conséquence, elles s'engagent à n'en révéler aucune information, que ce soit directement ou indirectement, sauf à leurs avocats, conseils, commissaires aux comptes respectifs et sous réserve que ces derniers reprennent ces engagements et sauf pour les besoins, le cas échéant, de l'exécution des engagements prévus par le présent protocole.

Les Parties s'obligent à négocier et coopérer de bonne foi tout au long de l'exécution du présent protocole.

Article 13 - INTERPRETATION - LITIGES

La présente convention est régie et interprétée conformément à la loi française.

Tous les litiges auxquels le présent contrat pourrait donner lieu, tant sur sa validité, son interprétation, son exécution ou sa résiliation et qui n'auraient pas été réglés par conciliation, seront soumis aux tribunaux compétents

Article 14 – ETHIQUE ET CONFORMITE

DS FL DS YB DS SH

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

La société Bouygues Immobilier est assujettie au Code d'Ethique et au Code de Conduite Anti-corruption du Groupe Bouygues. La consultation du Code d'Ethique et du Code de Conduite Anti-corruption est possible à tout moment sur le site internet du groupe Bouygues.

La société Crédit Mutuel Aménagement Foncier est assujettie au Code d'Ethique et de Déontologie de Crédit Mutuel Alliance Fédérale en sa qualité de filiale. La consultation de ce code est possible à tout moment, sur le site internet de Crédit Mutuel Alliance Fédérale.

Chacune des Parties déclarent en avoir pris connaissance à la signature des présentes et s'engagent à s'y conformer ou à appliquer des standards équivalents.

En particulier, chacune des Parties s'abstiennent de tout comportement pouvant être qualifié de corruption active ou passive, de trafic d'influence ou de complicité de trafic d'influence, de favoritisme ou de complicité ou recel de favoritisme.

Fait en 3 exemplaires originaux

A La Rochelle

Le 22/01/2024

Pour BOUYGUES IMMOBILIER

DocuSigned by:
Yann BOUCRAUT
615E095CC40C4BF...

Pour L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT CDA LR

DocuSigned by:
Frédéric LELLERL
BF8FCA74A6394F6...

Pour CREDIT MUTUEL AMENAGEMENT FONCIER

DocuSigned by:
Sophie HUGELE
0BEE39944C244D1...

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

PJ annexes :

Annexe 1 : Plan du périmètre du projet

Annexe 2 : Bilan financier prévisionnel en date du 22 05 2023

Annexe 3 : Tableau de répartition des programmes et rémunérations

Annexe 4 : Statut de la SAS Fief de Beauvais

Annexe 5 : Convention de compte-courant des Associés

Annexe 6 : Convention de prestations de services

Annexes 7 : Actes de vente des acquisitions de l'Office Public de l'Habitat de l'Agglomération de La Rochelle

- Annexe 7.1 – Acte de Vente – ZI32
- Annexe 7.2 – Acte de Vente – AK172
- Annexe 7.3 – Acte de Vente – AK175

Annexe 8 : Promesses de vente Bouygues Immobilier

- Annexe 8.1 – PUV et avenant Parcelle ZI 29 Suire
- Annexe 8.2 – PUV et avenant Parcelle ZI 30&31 Orgeron
- Annexe 8.3 – PUV et avenant Parcelle ZI 151 Hervochon
- Annexe 8.4 – PUV et avenant Parcelle ZI 152 Rasteau

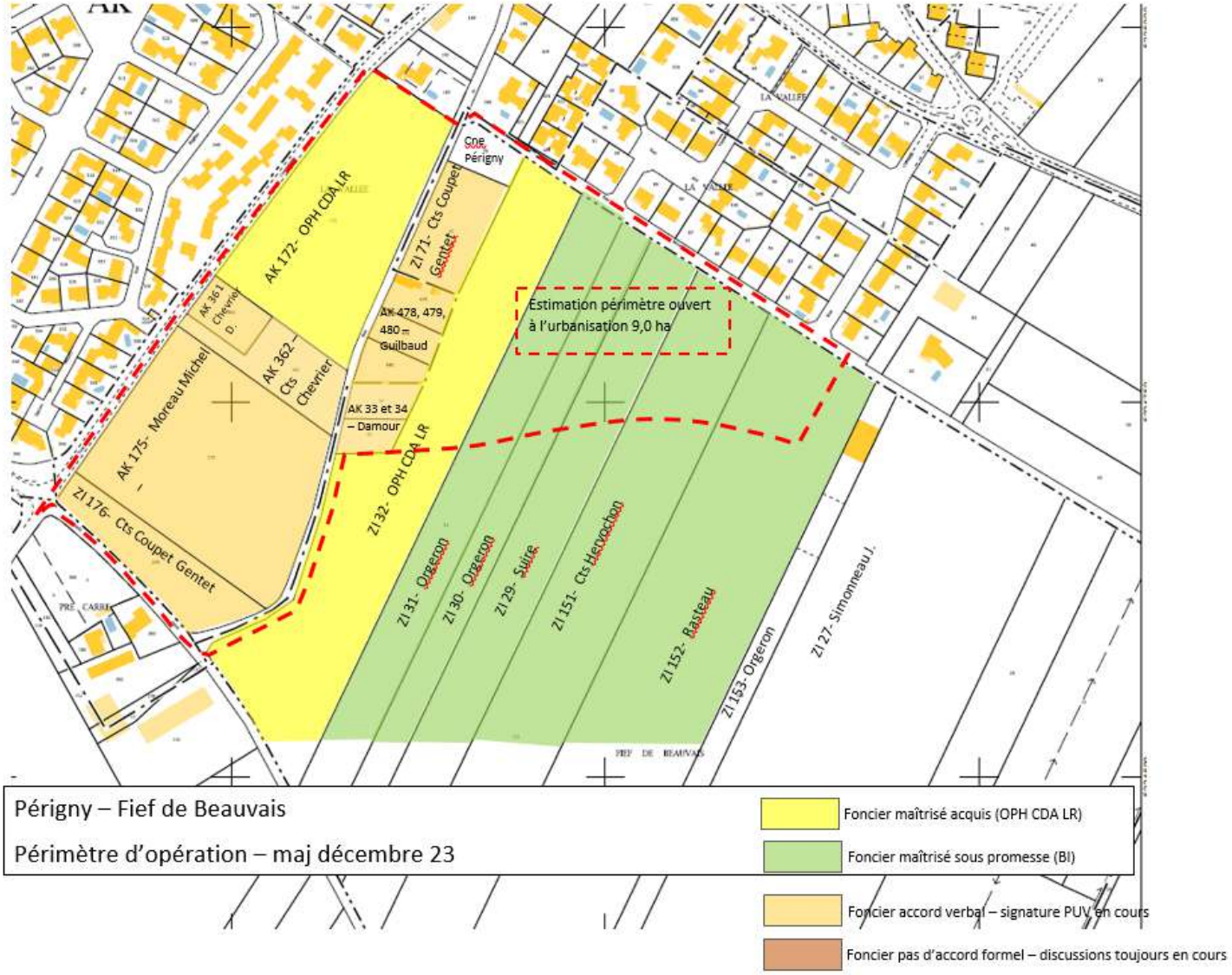
DS FL DS YB DS SH

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Annexe 1 : Plan du périmètre du projet

DS FL DS YB DS SH

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1



DS FL DS YB DS SH

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Annexe 2 : Bilan financier prévisionnel en date du 22 05 2023

DS FL DS YB DS SH

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

OPERATION FIEF DE BEAUVAIS - Commune de Périgny

Bilan Financier prévisionnel - 9ha -22 05 2023

Document - Crédit Mutuel Aménagement Foncier / Bouygues Immobilier / OPH CDA LR - CONFIDENTIEL

DÉPENSES

POSTES		MODE DE CALCUL	TOTAL H.T.
FONCIER	Acquisitions foncier non bâti	estimation (prix moyen 85 € / m²) - 83 059 m²	7 500 000
	Indemnités	hyp négociée 5000 € / ha	45 000
	Frais d'acte sur le non bâti	estimationà 2,0%	150 000
	Coût de la saisine pour le diagnostic archéologique	0,64 € / m² - VF 2023	54 027
		sous-total Foncier	7 749 027
PARTICIPATION			800 000
	montant PUP possible		
		sous-total Participation financière	800 000
TRAVAUX	Coûts travaux (voirie, réseaux, espaces verts…) + autres ouvrages	Estimation au ratio stade pré faisabilité	4 100 000
	provision compensation collective agricole	estimation à vérifier	200 000
	provision archéologie inclus remboursement FNAP		200 000
	imprévus/ Aléas / Actualisation des coûts de travaux et imprévus	8,25% des coûts de travaux VRD	330 000
		sous-total Travaux	4 830 000
ETUDES INGENIERIE MAITRISE D'ŒUVRE	Etudes techniques préalables (étude de sol, topo …)	contrats signés	40 000
	Honoraires maîtrise d'œuvre -conception et suivi	contrats signés	796 575
	Etudes et honoraire autres (géomètre, sps,+ provision)		163 425
		sous-total Etudes / Ingénierie / Maîtrise d'œuvre	1 000 000
FRAIS ET ALEAS	**Frais financiers** : emprunts, garanties bancaires	2,5% du CA TTC	555 789
	autres frais : SAV / Divers / Publicité	0,5% du CA TTC	111 158
	Assurance	/	
		sous-total Frais & Aléas	666 947
HONORAIRES DE GESTION		7,5 % H.T. du CA TTC.	1 667 367
		sous-total Honoraires de Gestion	1 667 367
HONORAIRES DE COMMERCIALISATION		% H.T. du CA TTC (hors 50% lgs ltf scx, et hors cession int. grpt)	863 931
		sous-total Honoraires de Commercialisation	863 931
TOTAL DEPENSES			17 577 271

RECETTES

PRODUITS	Typologie Mode d'occupation	Logements: Nombre	Logements: SP moyenne	Prix de vente: par lot (en € HT)	Prix de vente: par lot (en € TTC)	Prix de vente: par m² terrain HT ou par m² de SP HT	Prix de vente: par m² terrain TTC ou par m² de SP TTC	TOTAL H.T.	TOTAL TTC.
TERRAINS A BATIR (TAB)	Libre (~250m²)	15	120	127 083	152 500	508	610	1 906 250	2 287 500
	Libre (~350m²)	30	150	177 917	213 500	508	610	5 337 500	6 405 000
	Libre (grand)	15	150	203 333	244 000	508	610	3 050 000	3 660 000
	Total Terrains à bâtir	60	8 550					10 293 750	12 352 500
MAISONS INDIVIDUELLES GROUPEES (MIG)	Abordable (BRS, oph)	10	90	18 000	18 990	200	211	180 000	189 900
	Abordable (PSLA, oph)	10	90	27 000	29 700	300	330	270 000	297 000
	Accession libre	30	90	53 100	63 720	590	708	1 593 000	1 911 600
	locatif social moa oph	15	85	14 450	15 895	170	187	216 750	238 425
	locatif social VEFA	10	85	14 450	15 895	170	187	144 500	158 950
	Total MIG	75	6 625					2 404 250	2 795 875
COLLECTIFS (R+3 max)	Abordable (BRS moa directe oph)	20	60	12 000	12 660	200	211	240 000	253 200
	Abordable (BRS)	42	60	12 000	12 660	200	211	504 000	531 720
	Abordable (moa oph PSLA)	16	60	18 000	19 800	300	330	288 000	316 800
	Abordable (PSLA)	14	60	18 000	19 800	300	330	252 000	277 200
	Accession Libre	90	65	39 000	46 800	600	720	3 510 000	4 212 000
	locatif social (moa oph)	64	60	10 200	11 220	170	187	652 800	718 080
	locatif social	69	60	10 200	11 220	170	187	703 800	774 180
	Total Collectifs	315	19 350					6 150 600	7 083 180
	Total CA € HT	450	34 525					18 848 600	22 231 555
AUTRES RECETTES	participation concessionnaire								
TOTAL RECETTES								18 848 600	
						RESULTAT (% du CA TTC)	5,72%	1 271 329	
opération sur 9ha		50,00 log/ha		62,3% d'espaces cessibles		obj	5%	1 111 577,75	
				37,7% d'espaces publics					

Typologie de logement	Logements: Nombre	Logements: SP globale	Logements: surface terrain	Typologie de logement	Logements: Nombre	Logements: SP globale	Logements: surface terrain	% log	% surf
	450	34 525			450	34 525	56 075		
total logements sociaux	158	10 105		total TAB	60	8 550	20 250	13,3%	36%
total logements abordables	112	7 320		total MIG	75	6 625	14 325	16,7%	26%
total logements libres	180	17 100		total collectif	315	19 350	21 500	70%	38%

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Annexe 3 : Tableau de répartition des programmes et rémunérations

DS FL DS YB DS SH

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

OPERATION FIEF DE BEAUVAIS - Commune de Périgny

Document interne SAS - hypothèse répartition des rémunérations - bilan du 22 -05-2023 - CONFIDENTIEL

Poste de rémunération		modalités de calcul	base de calcul	montant honoraires		GLOBAL Répartition honoraires		
Rémunération de gestion	**fait générateur**	**et montant de rémunération**	**7,5% CA TTC**	**22 231 555,00**	**1 667 366,63**	**Bouygues Immobilier**	**CMAF**	**OPH CDA LR**
							0%	
Rémunération négociation foncière à janv 2020	à l'acquisition	Forfait	*83 059*	130 000,00	#	130 000,00	-	
Rémunération portage foncier	à l'acquisition des fonciers par la SAS	Forfait		180 000,00				180 000,00
suivi technique, opérationnel, comptable						20%	65%	15%
Mission suivi des études et montage du dossier en phase amont	dépôt du premier PA - forfait de 150 000€ HT			150 000,00		30 000,00	97 500,00	22 500,00
Mission d'assistance pour la gestion administrative et juridique : interlocuteur privilégié, préparation des COPIL, préparation des réunions internes décisionnaires et comités technique, établissement des CR	facture émise au 30/09 pour 5 années - Forfait annuel de 3000€ HT limité à 5 ans	forfait annuel	3000	15 000,00		3 000,00	9 750,00	2 250,00
Mission d'assistance pour la gestion comptable, financière et fiscale de l'opération (gestion comptabilité, financement et de la trésorrerie, gestion des paiements)+ transmission du décompte recette / dépenses et justificatifs comptables et factures par trimestre ; gestion de la vie sociale de la future société de support	facture émise au 30/09 pour 5 années - Forfait annuel de 20 000€ HT limité à 5 ans	forfait annuel	20 000 €	100 000,00		20 000,00	65 000,00	15 000,00
Mission d'assistance pour le suivi opérationnel: Lancement et suivi des contrats de prestataires (maîtrise d'oeuvre, géomètre, sps, AMO)	forfait de 500 000 € / PA					0	0	
						-	-	
Suivi des études de maîtrise d'oeuvre et des travaux (réunions et suivi jusquà la réception des travaux + suivi des levées de réserves + remise des ouvrages à la collectivité	10% au dépôt du PA - 10% à la purge du PA - 20% à la mec de la tranche- 20% à la réception des travaux phase 1 - 20% au lancement des travaux phase 1 - 20% à la réception des travaux phase 1 - 10% à la DAACT - 10% à la retrocession des ouvrages	forfait par tranche	500 000	1 000 000,00		200 000,00	650 000,00	150 000,00
Solde rémunération Rémunération actualisable selon CA	Remunération à chaque lancement commercial des PA en fonction de la grille de prix			92 366,63	#	18 473,33	60 038,31	13 854,99
					##	24,1%	52,9%	23,0%
TOTAL honoraires de gestion				**1 667 366,63**	#	**401 473,33**	**882 288,31**	**383 604,99**

Poste de rémunération		modalités de calcul	base de calcul	montant honoraires	Fra	GLOBAL Répartition honoraires		
Rémunération de commercialisation		**3,72%**	**22 231 555,00**	**826 236,81**		**Bouygues Immobilier**	**CMAF**	**OPH CDA LR**
Terrains à bâtir		5% CA TTC (hors ODF)	12 352 500,00	617 625,00				
suivi commercialisation, animation commerciale (organisation vente privée, communication, réunion acquéreur) , gestion des options, sélection dossier TAB abordable		nbre logement 3,5%	12 352 500,00	432 337,50		216 168,75	216 168,75	
ADV : de la signature des compromis jusqu'à l'acte		60 1,5%	12 352 500,00	185 287,50			185 287,50	
Accession libre (BI)		1,5% CA TTC	4 286 520,00	64 297,80				
suivi commercialisation, animation appel d'offre		nbre logement 0,0%	4 286 520,00	-		-	-	
ADV : de la signature des compromis jusqu'à l'acte	**70%**	84 1,5%	4 286 520,00	64 297,80			64 297,80	
Accession abordable (BI) BRS+PSLA		1,5% CA TTC	566 244,00	8 493,66				
suivi commercialisation, animation appel d'offre		nbre logement 0,0%	566 244,00	-		-	-	
ADV : de la signature des compromis jusqu'à l'acte	**70%**	39 1,5%	566 244,00	8 493,66			8 493,66	
locatifs sociaux (int aménageur BI)		1,5% CA TTC	559 878,00	8 398,17				
suivi commercialisation		nbre logement 0,0%	559 878,00	-		-	-	
ADV : de la signature des compromis jusqu'à l'acte	**60%**	47 1,5%	559 878,00	8 398,17			8 398,17	
Accession libre (ext groupement + RI)		5,5% CA TTC	1 837 080,00	101 039,40				
suivi commercialisation, animation appel d'offre		nbre logement 4,0%	1 837 080,00	73 483,20		36 741,60	36 741,60	
ADV : de la signature des compromis jusqu'à l'acte	**30%**	36 1,5%	1 837 080,00	27 556,20			27 556,20	
Accession abordable (ext groupement + RI)		5,5% CA TTC	242 676,00	13 347,18				
suivi commercialisation, animation appel d'offre		nbre logement 4,0%	242 676,00	9 707,04		4 853,52	4 853,52	
ADV : de la signature des compromis jusqu'à l'acte	**30%**	17 1,5%	242 676,00	3 640,14			3 640,14	
locatifs sociaux (ext aménageur + RI)		5,5% CA TTC	373 252,00	20 528,86				
suivi commercialisation		nbre logement 4,0%	373 252,00	14 930,08		7 465,04	7 465,04	
ADV : de la signature des compromis jusqu'à l'acte	**40%**	32 1,5%	373 252,00	5 598,78			5 598,78	
locatifs sociaux (OPH LR)	Moa Directe OPH CDA LR	1,5% CA TTC	956 505,00	14 347,58				
suivi commercialisation		nbre logement 0,0%	956 505,00	-		-	-	
ADV : de la signature des compromis jusqu'à l'acte	**50%**	79 1,5%	956 505,00	14 347,58			14 347,58	
abordables (OPH LR)	Moa Directe OPH CDA LR	1,5% CA TTC	1 056 900,00	15 853,50				
suivi commercialisation		nbre logement 0,0%	1 056 900,00	-		-	-	
ADV : de la signature des compromis jusqu'à l'acte	**50%**	56 1,5%	1 056 900,00	15 853,50			15 853,50	
TOTAL		**450**	**22 231 555,00**	**863 931,15**		**265 228,91**	**598 702,24**	
						30,7%	**69,3%**	
				2 531 297,77		666 702,24	1 480 990,54	383 604,99
						26,3%	58,5%	15,2%
				11%				
MARGE	Répartition de marge					50%	35%	15%
	marge valeur absolue	1 271 329 €				635 664,29	444 965,00	190 699,29
CASHFLOW		3 802 626,35 €				**1 302 366,53**	**1 925 955,54**	**574 304,28**
		répartition cash flow				34,25%	50,65%	15,10%
						35,00	50,00	15,00

CA K€ TTC	22 232	montant k€ HT	CMAF k€ HT	BI k€ HT	OPH CDA LR k€ HT
Rémunération de gestion (7,5% HT du CA TTC)		1 667	882	401	384
% de rémunération / CA TTC		7,5%	4,0%	1,8%	1,7%
Rémunération de commercialisation (3,86% HT du CA TTC)		864	599	265	-
% de rémunération / CA TTC		3,9%	2,7%	1,2%	0,0%
Total rémunération gestion et commercialisation		**2 531**	**1 481**	**667**	**384**
% de la rémunération globale			**58,5%**	**26,3%**	**15,2%**

répartition du capital au sein de la SAS Aménagement			35%	50%	15%
Marge prévisionnelle		1 271	445	636	191
Total Cashflow aménagement		**3 803**	**1 926**	**1 302**	**574**
% cashflow			**50,6%**	**34,2%**	**15,1%**

DS FL DS YB DS SH

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Annexe 4 : Statuts de la SAS Fief de Beauvais

DS FL DS YB DS SH

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

SAS FIEF DE BEAUVAIS
Société par actions simplifiée au capital de 1 000euros
Siège social :
41, avenue Michel Crépeau 17000 LA ROCHELLE

En cours d'immatriculation
(ci-après la « Société »)

STATUTS

DS FL DS YB DS SH

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

LES SOUSSIGNES :

La société **Crédit Mutuel Aménagement Foncier** (anciennement dénommée CM-CIC Aménagement Foncier) société par actions simplifiée au capital de 23 387 430 euros, dont le siège social est situé au 4, rue Frédéric-Guillaume Raiffeisen (67000) STRASBOURG, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de STRASBOURG sous le numéro 788 797 926,

Représentée par son Président, la société Crédit Mutuel Immobilier, société par actions simplifiée, ayant son siège social 2, rond-point des Antons (44700) ORVAULT, représentée par Mme Sophie HUGELE, dûment habilitée,

Ci-après dénommée ''Crédit Mutuel Aménagement Foncier'',
De première part,

Et

La société **BOUYGUES IMMOBILIER**, Société par actions simplifiée au capital de 138 577 320 €, dont le siège social est situé à ISSY LES MOULINEAUX (92130), 3 bd Galiéni, identifiée au SIREN sous le numéro 562 091 546 immatriculée au registre du commerce et des sociétés de NANTERRE,
Représentée par Monsieur Yann BOUCRAUT, dûment habilité,

Ci-après dénommée ''Bouygues Immobilier'',
De deuxième part,

Et

L'établissement public dénommé **OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE** dont le siège social est à LA ROCHELLE (17023) 2 avenue de Varsovie, représentée par Monsieur LECLERC, en qualité de Directeur Général de l'établissement, dument habilité par délibération du 16 septembre 2020 adressée à la Préfecture de la Charente Maritime le 21 septembre 2020et spécialement habilité à l'effet des présentes par délibération en date du 22 février 2023 adressée à la Préfecture de la Charente Maritime le 24 février 2023.

Représentée par
Ci-après dénommée ''Office Public de l'Habitat'',

De troisième part,

Ont établi ainsi qu'il suit les statuts d'une société par actions simplifiée devant exister entre elles

DS FL DS YB DS SH

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

TITRE I - FORME - OBJET - DENOMINATION SOCIALE
SIEGE SOCIAL - DUREE

ARTICLE 1 - FORME

Il est formé entre les soussignés, tous propriétaires des actions ci-après créées et tous futurs propriétaires d'actions qui pourraient être créées ultérieurement une Société par Actions Simplifiée qui sera régie par les dispositions légales et réglementaires en vigueur ainsi que par les présents statuts.

Elle fonctionne indifféremment sous la même forme avec un ou plusieurs associés.

Elle ne peut procéder à une offre au public de titres financiers ou à l'admission aux négociations sur un marché réglementé de ses actions. Elle peut néanmoins procéder aux offres définies à l'article L. 411-2 du code monétaire et financier.

ARTICLE 2 - OBJET

La Société a pour objet en France la réalisation d'une opération d'aménagement sur la commune de Périgny (17) (ci-après désignée l'Opération) consistant en :

- L'achat de tous biens immobiliers, terrains ou immeubles, en vue de leur revente en l'état ou après aménagement, en bloc ou par lots après division ainsi que tous droits y afférents ; la signature de tout contrat ou avant-contrat correspondant ;
- La réalisation de toutes études afférentes à l'opération d'aménagement ;
- La réalisation directement ou indirectement, de tous travaux d'équipement de terrains en matière de voirie, réseaux divers, installation d'éclairage et toutes dessertes connexes, similaires ou complémentaires ;
- La division de ces immeubles ou de ces ensembles immobiliers ;
- La revente de ces biens immobiliers, le cas échéant après aménagement et équipement,
- L'étude, la réalisation, la gestion, la commercialisation, la vente, l'exploitation de tous programmes immobiliers ;
- Toutes opérations de marchands de biens accessoires à l'objet indiqué ci-dessus ;
- La négociation et la conclusion de tous contrats d'assistance, de prestations et tous marchés, ainsi que la conclusion de tous contrats de financement et la constitution de toutes garanties ayant pour but la réalisation de l'objet social ;

Plus généralement, toutes opérations de quelque nature qu'elles soient, civiles ou commerciales, financières, mobilières ou immobilières, pouvant se rattacher directement à l'objet social ;

ARTICLE 3 - DENOMINATION

La Société a pour dénomination sociale : **SAS FIEF DE BEAUVAIS**

Dans tous les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers, la dénomination sera précédée ou suivie immédiatement des mots écrits lisiblement « Société par actions simplifiée » ou des initiales « S.A.S. », et de l'énonciation du montant du capital social, du numéro d'identification SIREN suivi du nom de la ville du Greffe où elle sera immatriculée.

ARTICLE 4 - SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé au 41, avenue Michel Crépeau 17000 LA ROCHELLE
Il peut être transféré en tout endroit en France par décision unanime de la collectivité des associés.

ARTICLE 5 - DUREE

La durée de la société est fixée à 30 années à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée.

DS FL DS YB DS SH

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Les décisions de prorogation de la durée de la Société ou de dissolution anticipée sont prises par décision collective des associés.

Un an au moins avant la date d'expiration de la Société, les associés doivent être consultés à l'effet de décider si la société doit être prorogée.

A défaut, tout associé peut demander au président du tribunal de commerce, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice chargé de provoquer la consultation des associés prévue à l'alinéa qui précède.

ARTICLE 6 – EXERCICE SOCIAL

Chaque exercice social a une durée d'une année, qui commence le premier janvier et finit le trente et un décembre.

Par exception, le premier exercice commencera le jour de l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés et se terminera **le 31 décembre 2024.**

TITRE II - APPORTS - CAPITAL SOCIAL – MODIFICATIONS DU CAPITAL SOCIAL

ARTICLE 7 - APPORTS

A la constitution de la société, les soussignées ont fait les apports en numéraire suivants :

- La société Crédit Mutuel Aménagement Foncier
  une somme de TROIS CENT CINQUANTEEUROS (350€)

- La société Bouygues Immobilier :
  une somme de CINQ CENT EUROS (500 €)

- L'établissement public dénommé Office Public de l'habitat de la CDA LR :
  une somme de CENT CINQUANTE EUROS (150€)

Soit au total une somme de MILLE (1000) Euros correspondant à MILLE (1 000) actions de UN (1) euro, souscrites en totalité et libérées en totalité, ainsi que l'atteste le certificat du dépositaire établi par la BANQUE.

ARTICLE 8 - CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de MILLE euros (1 000 €).

Il est divisé en mille (1 000) actions de numéraire, d'une valeur nominale de UN (1) euro chacune, entièrement libérées, attribuées aux associés en proportion de leurs apports.

ARTICLE 9 - MODIFICATIONS DU CAPITAL SOCIAL

9-1-Le capital ne peut être augmenté ou réduit que par une décision collective des associés statuant sur le rapport du Président dans les conditions prévues pour les décisions extraordinaires.

Les associés peuvent déléguer au Président les pouvoirs nécessaires à l'effet de réaliser, dans les conditions et délais prévus par la loi, l'augmentation du capital.
Les associés peuvent déléguer au Président les pouvoirs à l'effet de réaliser, dans les conditions et délais prévus par la loi, une réduction du capital.

DS FL DS YB DS SH

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

9-2-Le capital social peut être augmenté soit par émission d'actions ordinaires, soit par majoration du montant nominal des titres de capital existants.

Il peut également être augmenté par l'exercice des droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès au capital, dans les conditions prévues par la loi.

Les titres de capital nouveaux sont émis soit à leur montant nominal, soit à ce montant majoré d'une prime d'émission.

Ils sont libérés soit par apport en numéraire y compris par compensation avec des créances liquides et exigibles sur la Société, soit par apport en nature, soit par incorporation de réserves, bénéfices ou primes d'émission, soit en conséquence d'une fusion ou d'une scission.

Ils peuvent aussi être libérés consécutivement à l'exercice d'un droit attaché à des valeurs mobilières donnant accès au capital comprenant, le cas échéant, le versement des sommes correspondantes.

En cas d'augmentation du capital en numéraire ou d'émission de valeurs mobilières donnant accès au capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créances, les associés ont proportionnellement au montant de leurs actions, un droit de préférence à la souscription des nouveaux titres émis. Toutefois, les associés peuvent renoncer à titre individuel à leur droit préférentiel de souscription et la décision d'augmentation du capital peut supprimer ce droit préférentiel dans les conditions prévues par la loi.

Les actions nouvelles de numéraire doivent obligatoirement être libérées lors de la souscription de la quotité du nominal (ou du pair) prévue par la loi et, le cas échéant, de la totalité de la prime d'émission.

9-3-La réduction du capital ne peut en aucun cas porter atteinte à l'égalité des associés.

Le capital peut être réduit pour quelque cause que ce soit et de quelque manière que ce soit, notamment au moyen d'un remboursement aux associés, d'un rachat d'actions ou d'une réduction du montant nominal ou du nombre d'actions.

La réduction du capital à un montant égal à zéro ne peut être décidée que sous la condition suspensive d'une augmentation de capital.

TITRE III - ACTIONS

ARTICLE 10 - FORME DES ACTIONS

Les actions sont obligatoirement nominatives. Elles donnent lieu à une inscription en compte individuel dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi et les règlements en vigueur.

Tout associé peut demander à la Société la délivrance d'une attestation d'inscription en compte.

ARTICLE 11 - DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX ACTIONS

Toute action donne droit, dans les bénéfices et l'actif social, à une part nette proportionnelle à la quotité de capital qu'elle représente.

Chaque action donne en outre le droit au vote et à la représentation dans les consultations collectives ou assemblées générales, ainsi que le droit d'être informé sur la marche de la Société et d'obtenir communication de certains documents sociaux aux époques et dans les conditions prévues par la loi et les statuts.

Les associés ne supportent les pertes qu'à concurrence de leurs apports.

DS FL DS YB DS SH

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Sous réserve des dispositions légales et statutaires, aucune majorité ne peut leur imposer une augmentation de leurs engagements. Les droits et obligations attachés à l'action suivent l'action quel qu'en soit le titulaire.

La propriété d'une action comporte de plein droit adhésion aux statuts de la Société et aux décisions de la collectivité des associés.
Les créanciers, ayants droit ou autres représentants d'un associé ne peuvent, sous quelque prétexte que ce soit, requérir l'apposition de scellés sur les biens et valeurs sociales, ni en demander le partage ou la licitation ; ils doivent s'en rapporter aux inventaires sociaux et aux décisions de la collectivité des associés.

Chaque fois qu'il sera nécessaire de posséder plusieurs actions pour exercer un droit quelconque, en cas d'échange, de regroupement ou d'attribution de titres ou en conséquence d'augmentation ou de réduction de capital, de fusion ou autre opération sociale, les associés propriétaires de titres isolés, ou en nombre inférieur à celui requis, ne peuvent exercer ces droits qu'à la condition de faire leur affaire personnelle du groupement, et éventuellement de l'achat ou de la vente du nombre d'actions ou droits nécessaires.

ARTICLE 12 - LIBERATION DES ACTIONS

Toute souscription d'actions en numéraire est obligatoirement accompagnée du versement de la quotité minimale prévue par la loi et le cas échéant de la totalité de la prime d'émission.

La libération du surplus doit intervenir en une ou plusieurs fois sur appel du Président dans le délai de cinq ans à compter de l'immatriculation au Registre du commerce et des Sociétés en ce qui concerne le capital initial, et dans le délai de cinq ans à compter du jour où l'opération est devenue définitive en cas d'augmentation de capital.

Les appels de fonds sont portés à la connaissance du ou des souscripteurs quinze jours au moins avant la date fixée pour chaque versement, par lettre recommandée avec accusé de réception, adressée à chaque associé.

Tout retard dans le versement des sommes dues sur le montant non libéré des actions entraîne de plein droit intérêt au taux légal à partir de la date d'exigibilité, sans préjudice de l'action personnelle que la Société peut exercer contre l'associé défaillant et des mesures d'exécution forcée prévues par la loi.

Conformément aux dispositions de l'article 1843-3 du Code civil, lorsqu'il n'a pas été procédé dans un délai légal aux appels de fonds pour réaliser la libération intégrale du capital, tout intéressé peut demander au président du tribunal statuant en référé soit d'enjoindre sous astreinte aux dirigeants de procéder à ces appels de fonds, soit de désigner un mandataire chargé de procéder à cette formalité.

ARTICLE 13 - INDIVISIBILITE DES ACTIONS

Les actions sont indivisibles à l'égard de la Société.

Pour participer aux décisions collectives, les copropriétaires d'actions indivises sont représentés par l'un d'eux ou par un mandataire commun de leur choix. A défaut d'accord entre eux sur le choix d'un mandataire, celui-ci est désigné par ordonnance du Président du Tribunal de Commerce statuant en référé à la demande du copropriétaire le plus diligent.

Si une action est grevée d'un usufruit, le droit de vote attaché aux actions démembrées appartient au nu-propriétaire, sauf pour celles concernant l'affectation des bénéfices où il est réservé à l'usufruitier. Toutefois, pour les autres décisions collectives, le nu-propriétaire et l'usufruitier peuvent convenir que le droit de vote sera exercé par l'usufruitier.
En ce cas, ils devront porter leur convention à la connaissance de la Société par lettre recommandée adressée au siège social de la Société, la Société étant tenue d'appliquer cette convention pour toute décision collective qui aurait lieu après l'expiration d'un délai d'un mois suivant l'envoi de cette lettre.
Quel que soit le titulaire du droit de vote, le nu-propriétaire et l'usufruitier ont le droit de participer aux décisions collectives.

DS FL DS YB DS SH

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

TITRE IV – CESSION, TRANSMISSION D'ACTIONS - MODIFICATION DANS LE CONTRÔLE D'UN ASSOCIÉ – EXCLUSION D'UN ASSOCIÉ –RETRAIT D'UN ASSOCIÉ

ARTICLE 14 – MODALITES DE TRANSMISSION DES ACTIONS

Les actions ne sont négociables qu'après l'immatriculation de la Société au Registre du commerce et des Sociétés. En cas d'augmentation du capital, les actions sont négociables à compter de la réalisation de celle-ci.

Les actions demeurent négociables après la dissolution de la Société et jusqu'à la clôture de la liquidation.

La propriété des actions résulte de leur inscription en compte individuel au nom du ou des titulaires sur les registres tenus à cet effet au siège social.

La transmission des actions s'opère à l'égard de la Société et des tiers par un virement du compte du cédant au compte du cessionnaire, sur production d'un ordre de mouvement établi sur un formulaire fourni ou agréé par la Société et signé par le cédant ou son mandataire. L'ordre de mouvement est enregistré sur un registre coté et paraphé, tenu chronologiquement, dit "registre des mouvements".

La Société est tenue de procéder à cette inscription et à ce virement dès réception de l'ordre de mouvement et, au plus tard, dans les huit jours qui suivent celle-ci.

ARTICLE 15 – CESSION -TRANSMISSION D'ACTIONS

Pour l'application du présent article, l'expression ''Cession d'actions'' signifie toute opération à titre onéreux ou gratuit entraînant le transfert de la pleine propriété, de la nue-propriété ou de l'usufruit des actions émises par la Société, effectué à quelque titre que ce soit, notamment dans le cadre de cession, d'échange, d'apport en société, de fusion, scission, nantissement, transmission universelle de patrimoine de l'article 1844-5 alinéa 3 du Code civil, liquidation suite à dissolution anticipée.

15-1 – Cessions libres

Sont libres et non soumises aux dispositions des articles 15-2 et 15-3 des statuts, les cessions d'actions intervenant entre un associé et un Affilié.

Pour l'application de la présente clause, l'Affilié désigne toute personne morale qui contrôle directement ou indirectement l'associé cédant ou qui est contrôlée directement ou indirectement par l'associé cédant ou encore qui est placée sous le contrôle direct ou indirect d'une société contrôlant l'associé cédant, le contrôle étant entendu au sens de l'article L 233-3 du Code de commerce.

15-2- Préemption

L'associé qui envisage de céder tout ou partie de ses actions à tout tiers (ci-après dénommé le ''Cédant'') devra notifier simultanément au Président de la Société et à chacun des associés (ci-après dénommés les ''Bénéficiaires'') par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou remise en main propre contre récépissé son projet de cession mentionnant :

- L'identité complète du cessionnaire : pour une personne physique, ses nom, prénom, adresse, date et lieu de naissance ; et pour une personne morale, sa dénomination sociale, sa forme, le montant de son capital, le siège et le RCS, la composition de son actionnariat et ;

- Si le cessionnaire envisagé est un fonds de pension, d'investissement ou de placement, l'identité des personnes physiques et morales contrôlant la société de gestion desdits fonds ;

- Le nombre d'actions dont la cession est envisagée ;

DS FL DS YB DS SH

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

- Le prix offert, s'il s'agit d'une transmission à titre onéreux, et son estimation s'il s'agit d'une transmission à titre gratuit ;

- Les conditions préalables, suspensives ou résolutoires affectant les engagements du Cédant ou du Cessionnaire envisagé ;

- La date de réalisation envisagée pour le projet de cession.

Les associés disposeront d'un délai de trois mois, à compter de cette notification, pour se porter acquéreurs des actions à céder.

Les associés exercent ce droit par voie de notification, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au cédant et au Président, en précisant le nombre d'actions qu'ils souhaitent acquérir.

Les cessions devront être réalisées dans les termes et conditions mentionnés dans le projet de cession notifié au Président.

Lorsque le nombre total des actions que les associés ont déclaré vouloir acquérir est supérieur au nombre d'actions dont la cession est projetée, et faute d'accord entre eux sur la répartition desdites actions dans le délai d'un mois, les actions concernées sont réparties entre eux par le Président au prorata de leur participation dans le capital social, avec répartition des restes à la plus forte moyenne, mais dans la limite de leur demande.

Si, dans une cession, le droit de préemption des associés n'absorbe pas la totalité des actions dont la cession est projetée, la Société peut, en vertu d'un droit de préemption subsidiaire, acquérir les actions concernées non préemptées. Elle dispose, à cette fin, d'un délai complémentaire d'un mois. Lorsque les actions sont rachetées par la Société, celle-ci est tenue de les céder dans un délai de six mois ou de les annuler.

À défaut d'exercice de ce droit de préemption, et dans les délais prévus, la cession projetée peut être réalisée avec le tiers acquéreur, mais seulement aux prix et conditions contenus dans la notification visée ci-dessus, sous réserve de l'agrément visé à l'article 15-3 ci-dessous.

15-3- Agrément

Toute cession ou transfert de propriété d'actions à tout tiers ou entre associés, soit à titre gratuit, soit à titre onéreux, alors même que la cession aurait eu lieu par voie d'adjudication publique sur le fondement d'un titre exécutoire, est soumise à l'agrément des associés dans les conditions ci-après.
À cet effet, le cédant doit notifier au Président de la Société par lettre recommandée avec accusé de réception, une demande d'agrément indiquant :

- L'identité complète du cessionnaire : pour une personne physique, ses nom, prénom, adresse, date et lieu de naissance ; et pour une personne morale, sa dénomination sociale, sa forme, le montant de son capital, le siège et le RCS, la composition de son actionnariat ;
- Si le cessionnaire envisagé est un fonds de pension, d'investissement ou de placement, l'identité des personnes physiques et morales contrôlant la société de gestion desdits fonds ;
- Le nombre d'actions dont la cession est envisagée ;
- Le prix offert, s'il s'agit d'une transmission à titre onéreux, et son estimation s'il s'agit d'une transmission à titre gratuit ;
- Les conditions de la cession.

Le Président notifie cette demande d'agrément aux associés.

L'agrément résulte d'une décision collective des associés prise dans les conditions prévues à l'article 24 ci-dessous dans un délai maximum de trois mois à compter de la notification.

Cette décision est notifiée au cédant dans les cinq jours, par lettre recommandée avec accusé de réception.

DS FL DS YB DS SH

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

En cas d'agrément, la cession est réalisée dans les termes et conditions mentionnés dans le projet de cession notifié à la Société. Le transfert des actions au profit du cessionnaire agréé doit être réalisé dans le mois de la notification de la décision d'agrément ; à défaut de la réalisation de ce transfert dans les délais, l'agrément sera considéré comme étant caduc, et une nouvelle demande d'agrément devra être présentée.

En cas de refus d'agrément du cessionnaire proposé, et à moins que le cédant décide de renoncer à la cession envisagée, les autres associés sont tenus, dans le délai de trois mois à compter de la notification du refus, soit d'acquérir les actions dont la cession est envisagée, soit de les faire racheter par la Société qui devra les céder dans un délai de six mois ou les annuler.
Le prix de rachat des actions est alors fixé d'un commun accord entre les parties. À défaut d'accord sur ce prix, celui-ci est déterminé conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil.

Si à l'expiration du délai de trois mois prévu ci-dessus, le rachat n'est pas réalisé, l'agrément est considéré comme donné, et la cession pourra se réaliser dans les termes et conditions mentionnés dans le projet de cession notifié à la Société, avec le cessionnaire prévu dans ledit projet.

Dès lors qu'une augmentation de capital aura pour effet de faire entrer au capital un nouvel actionnaire, celui-ci devra être agréé par la collectivité des associés.

En cas d'augmentation de capital par émission d'actions de numéraire, décidée par les associés dans les conditions prévues par les présents statuts, la transmission des droits de souscription à quelque titre que ce soit est soumise à la même procédure que celle prévue pour la transmission d'actions.

La transmission des droits d'attribution d'actions gratuites (rompus) est soumise aux mêmes conditions que celles des droits de souscription.

ARTICLE 16 - MODIFICATIONS DANS LE CONTRÔLE D'UN ASSOCIÉ

Tous les associés personnes morales doivent communiquer à la Société toutes informations sur le montant de leur capital social, sa répartition ainsi que l'identité de leurs associés ou, lorsque lesdits associés sont des personnes morales, l'indication de la ou des personnes ayant le contrôle ultime de la Société associée.

En cas de modification au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce du contrôle d'une Société associée, celle-ci doit en informer la Société par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au Président dans un délai de quinze jours de sa prise d'effet.

Dans le mois suivant la notification de la modification, le Président informe la collectivité des associés de ce changement de contrôle.

Si la Société ne prononce pas l'exclusion prévue à l'article 17 ci-dessous dans le délai de soixante jours à compter de la réception de la notification ci-dessus, elle sera réputée avoir agréé le changement de contrôle. Il est précisé toutefois qu'à défaut de notification du changement de contrôle tel qu'indiqué ci-dessus, la Société pourra statuer dans le mois suivant la date à laquelle elle aura été informée sur l'exclusion.
Les dispositions du présent article s'appliquent dans les mêmes conditions à toute personne morale qui acquerrait la qualité d'associé de la Société à la suite d'une opération de fusion, de scission ou de dissolution.

A toutes fins utiles, il est précisé qu'aucun changement de contrôle ne sera caractérisé dans l'hypothèse où tout ou partie du capital d'une société associée de la Société viendrait à être détenu par un nouvel ou de nouveaux associé(s) (personnes physiques ou morales) ayant la qualité d'Affilié(s) de la Société, défini à l'article 15-1 ci-dessus.

Dans tous les cas, l'exclusion ne peut être prononcée que dans le respect des dispositions de l'article 17 ci-dessous.

DS FL DS YB DS SH

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

ARTICLE 17 - EXCLUSION D'UN ASSOCIÉ

17.1 Cas de Défaut

Tout associé sera considéré en défaut (l'« Associé Défaillant ») dans l'un quelconque des cas ou évènements suivants (les « Cas de Défaut ») :

- L'ouverture à l'encontre d'un associé d'une procédure sauvegarde, redressement judiciaire, liquidation judiciaire ;
- Tout manquement à l'une quelconque des obligations, déclarations et garanties prises par un associé aux termes des statuts et/ou portant atteinte à l'intérêt collectif des associés, et non remédié dans un délai de grâce de dix (10) jours ouvrés après une mise en demeure notifiée par la Société ou un autre associé par lettre recommandée avec avis de réception ;
- Le fait pour un associé de ne pas honorer son engagement financier ou de ne pas honorer une contribution supplémentaire au capital à laquelle il se serait ultérieurement engagé, dans les délais requis après que la demande de souscription ou de paiement lui soit parvenue ;

17.2 Conséquences d'une situation de Défaut

Lorsqu'un associé est considéré être en situation de Cas de Défaut, tout Associé Non Défaillant pourra solliciter du Président la convocation d'une assemblée générale dont l'objet sera de statuer, à la majorité simple sur l'exclusion de l'Associé Défaillant, étant précisé que tout Associé non défaillant disposera d'un droit de vote double.

La convocation précisera le motif et le nom de l'Associé considéré Défaillant.

Le délai entre la convocation et l'assemblée générale permettra à l'Associé considéré Défaillant et dont l'exclusion est envisagée de présenter ses explications.

La décision d'exclusion est notifiée à l'Associé Défaillant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Sans préjudice de tout autre recours de droit commun en réparation pouvant être exercé par tout Associé Non Défaillant ou par la Société à l'encontre d'un Associé Défaillant, tout Associé Non Défaillant s'engage, dans le cadre de la Promesse de Vente telle que définie à l'Article 17.3 ci-après, à acquérir l'intégralité des actions de la Société détenues par l'Associé Défaillant à l'encontre duquel une décision d'exclusion a été prononcée, ainsi que l'intégralité de la créance en compte courant ouvert au nom de l'Associé Défaillant dans les livres de la Société, libres de tout droit réel, privilège, usufruit, nantissement ou autre sûreté, pour un prix égal :

- Pour les actions : à leur valeur nominale telle qu'elle existera au jour de la décision d'exclusion ;
- Pour le compte courant : à son montant tel qu'il résultera des livres comptables de la Société au jour de la décision d'exclusion.

17.3 Promesse de Vente

17.3.1. Déclarations

(a) Chaque associé s'engage irrévocablement, à titre ferme et définitif, et pour le cas où lui-même deviendrait un Associé Défaillant à l'encontre duquel serait prononcée une décision d'exclusion conformément aux stipulations de l'article 17.2 qui précède, à céder (la « Promesse de Vente ») à un ou plusieurs Associé(s) Non Défaillant(s) l'intégralité des actions et de la créance en compte courant ouvert dans les livres de la Société qu'il détiendra à la date de réalisation de la Promesse de Vente (les « Actions sous Promesse »), et s'interdit de rétracter la Promesse de Vente. Il est précisé que la cession des actions est indissociable de la cession de la créance en compte courant de l'Associé Défaillant.

DS FL DS YB DS SH

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

17.3.2.Modalités d'exercice

(a) La Promesse de Vente ne pourra être exercée par tout Associé Non Défaillant qu'en une seule fois, par l'envoi d'une notification adressée par lettre recommandée avec avis de réception à l'Associé Défaillant et à la Société (l'« Exercice de la Promesse ») dans un délai de trente (30) jours ouvrés suivant la décision d'exclusion.

(b) Toute Promesse de Vente non exercée par tout Associé Non Défaillant à l'issue du Délai d'Exercice de la Promesse, deviendra caduque de plein droit.

(c) L'Associé Non Défaillant devra viser, dans la notification d'Exercice de la Promesse, les actions et la créance en compte courant qu'il souhaite acquérir.

(d) La cession des actions sous Promesse et la cession de la créance en compte courant de l'Associé Défaillant interviendront dans les dix (10) jours ouvrés de la de la notification de l'Exercice de la Promesse par la signature d'un acte de cession d'actions, d'un acte de cession de créance, et paiement des prix de cession correspondant au bénéfice de l'Associé Défaillant.

A compter du transfert de propriété des Actions sous Promesse, tout Associé Non Défaillant sera subrogé dans tous les droits et obligations attachés aux actions et à la créance en compte courant dont ils sera devenu propriétaire et aura droit à tous dividendes et remboursements qui pourraient être distribués postérieurement à cette date.

TITRE V- ADMINISTRATION ET CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ

La Société est représentée, dirigée et administrée par un président (le président de la Société).

ARTICLE 18 - LE PRESIDENT

Lorsque le Président est une personne morale, celle-ci est représentée par son représentant légal.

18-1 Nomination

Le premier Président est désigné aux termes des présents statuts. Le Président est ensuite désigné par décision collective des associés prise dans les conditions de majorité de l'article 24 des statuts.

Le mandat du Président peut être à durée déterminée ou indéterminée. Le mandat du Président est renouvelable sans limitation.

La décision nommant le Président fixe la durée de ses fonctions. A défaut de précision, le Président est nommé pour une durée indéterminée.

Lorsqu'une personne morale exerce les fonctions de Président, ses dirigeants sont soumis aux mêmes conditions et obligations et encourent les mêmes responsabilités civiles et pénales que s'ils étaient président en leur nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'ils dirigent.

En cas de démission, décès ou empêchement du Président d'exercer ses fonctions pour une durée supérieure à un mois, il est pourvu à son remplacement par décision collective des associés.

Les fonctions de Président ne sont pas rémunérées. Toutefois, le Président pourra obtenir, sur justificatif, le remboursement des frais engagés dans l'intérêt de la Société.

DS FL DS YB DS SH

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

18-2 - Pouvoirs du Président

Le Président assume sous sa responsabilité la direction de la Société. Il représente la Société vis à vis des tiers et est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société dans les limites de son objet social et en application des décisions adoptées par la collectivité des associés.

Le président est autorisé à consentir des subdélégations ou substitutions de pouvoirs pour une ou plusieurs opérations ou catégories d'opérations déterminées.

Dans ses rapports avec les tiers, la Société est engagée même par les actes du Président qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, la seule publication des statuts ne suffisant pas à constituer cette preuve.

Toutefois, le Président doit obligatoirement obtenir l'autorisation préalable des Associés statuant à l'unanimité pour les opérations suivantes :

- La signature de toute promesse de vente, de tout protocole, de tout avenant lié à la vente des terrains d'assiette de l'Opération,
- La levée d'option de toute promesse de vente des terrains si l'ensemble des conditions suspensives n'est pas réalisé,
- L'achat de tout terrain, immeuble, droit immobilier et droit à construire, cession ou échange des immeubles si nécessaire,
- Lancement OS (ordre de service) travaux,
- La constitution d'hypothèque, de nantissement sur les droits sociaux,
- L'octroi de toutes garanties engageant la Société à l'égard des tiers,
- L'approbation des projets de budgets prévisionnels et des budgets prévisionnels actualisés,
- La conclusion de tous emprunts, découverts et de tout engagement hors bilan,
- La constitution de toutes servitudes sur les biens de la société, l'acquisition et la cession de toute mitoyenneté, la conclusion de toutes conventions avec les propriétaires voisins et si besoin avec la commune sur le territoire de laquelle se trouvent les immeubles visés ci-dessus,
- Toute décision relative au remboursement anticipé ou à terme échu des avances en compte courant mises à la disposition de la société,
- Toute action judicaire engagée en demande au nom de la société et/ou la conclusion de toute transaction supérieure à 10.000 €.
- Poursuite du projet en cas de baisse de plus de 30 % des droits à construire ou une diminution de plus de 20 % du chiffre d'affaires

Par dérogation à ce qui précède, toute dépense ou tout contrat engageant la Société pour un montant égal ou supérieur à CINQUANTE MILLE EUROS (50 000 €) Euros Hors-Taxe autre que celles ou ceux au titre de la convention de gestion et tout contrat d'assurance devra être signé(e) conjointement par le Président et le Directeur Général.

Le Président est autorisé à consentir des délégations de pouvoirs pour une ou plusieurs opérations ou catégories d'opérations déterminées.

18-3 - Cessation des fonctions du Président

Les fonctions du Président cessent :

-Par sa démission, celle-ci ne pouvant être effective qu'à l'expiration d'un délai d'un mois. Ce délai pourra être réduit dans le cas où la société aurait pourvu son remplacement dans un délai plus court. La démission du président n'est recevable que si elle est adressée à chacun des associés par lettre recommandée.
- Par sa révocation, celle-ci pouvant intervenir à tout moment par décision collective des associés statuant en assemblée générale.

DS FL DS YB DS SH

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

- Par son décès ; s'il s'agit d'une personne morale, par la dissolution ;
- Par l'expiration de son mandat ;
- Par l'ouverture à son encontre d'une procédure de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaires.

Le président est révoqué et remplacé par la collectivité des associés statuant dans les conditions de majorité de l'article 24 des statuts.

ARTICLE 19– LE DIRECTEUR GENERAL

19-1 Nomination

Le premier Directeur Général est désigné aux termes des présents statuts. Le Directeur Général est ensuite désigné par décision collective des associés prise dans les conditions de majorité de l'article 24 des statuts

Le Directeur Général est nommé pour une durée ne pouvant excéder celle fixée pour le Président.

Les fonctions du Directeur Général prennent fin soit par le décès, s'il s'agit d'une personne morale par la dissolution, la démission ou empêchement du Directeur Général d'exercer ses fonctions. Il est pourvu à son remplacement par décision collective des associés.

En cas de démission, décès, dissolution s'il s'agit d'une personne morale ou empêchement du Directeur Général d'exercer ses fonctions pour une durée supérieure à un mois, il est pourvu à son remplacement par décision collective des associés.

Les fonctions de Directeur Général ne sont pas rémunérées. Toutefois, le Directeur Général pourra obtenir, sur justificatif, le remboursement des frais engagés dans l'intérêt de la Société.

19-2 - Pouvoirs du Directeur Général

Vis-à-vis des tiers le Directeur Général est investi des mêmes prérogatives que le Président.

Toutefois, le Directeur Général doit obligatoirement obtenir l'autorisation préalable des Associés statuant à l'unanimité pour les opérations suivantes :

- La signature de toute promesse de vente, de tout protocole, de tout avenant lié à la vente des terrains d'assiette de l'Opération,
- La levée d'option de toute promesse de vente des terrains si l'ensemble des conditions suspensives n'est pas réalisé,
- L'achat de tout terrain, immeuble, droit immobilier et droit à construire, cession ou échange des immeubles si nécessaire,
- Lancement OS (ordre de service) travaux,
- La constitution d'hypothèque, de nantissement sur les droits sociaux,
- L'octroi de toutes garanties engageant la Société à l'égard des tiers,
- L'approbation des projets de budgets prévisionnels et des budgets prévisionnels actualisés,
- La conclusion de tous emprunts, découverts et de tout engagement hors bilan,
- La constitution de toutes servitudes sur les biens de la société, l'acquisition et la cession de toute mitoyenneté, la conclusion de toutes conventions avec les propriétaires voisins et si besoin avec la commune sur le territoire de laquelle se trouvent les immeubles visés ci-dessus,
- Toute décision relative au remboursement anticipé ou à terme échu des avances en compte courant mises à la disposition de la société,
- Toute action judicaire engagée en demande au nom de la société et/ou la conclusion de toute transaction supérieure à 10.000 €,

DS FL DS YB DS SH

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

- Poursuite du projet en cas de baisse de plus de 30 % des droits à construire ou une diminution de plus de 20 % du chiffre d'affaires

Par dérogation à ce qui précède, toute dépense ou tout contrat engageant la Société pour un montant égal ou supérieur à CINQUANTE MILLE EUROS (50 000 €) Euros Hors-Taxe autre que celles ou ceux au titre de la convention de gestion et tout contrat d'assurance devra être signé(e) conjointement par le Président et le Directeur Général.

Le Directeur Général est autorisé à consentir des délégations de pouvoirs pour une ou plusieurs opérations ou catégories d'opérations déterminées.

19-3 - Cessation des fonctions du Directeur Général

Les fonctions du Directeur Général cessent :

- Par sa démission, celle-ci ne pouvant être effective qu'à l'expiration un délai d'un mois. Ce délai pourra être réduit dans le cas où la société aurait pourvu son remplacement dans un délai plus court. La démission du directeur général n'est recevable que si elle est adressée à chacun des associés par lettre recommandée.
- Par sa révocation, celle-ci pouvant intervenir à tout moment par décision collective unanime des associés statuant en assemblée générale.
- Par son décès ; s'il s'agit d'une personne morale, par la dissolution ;
- Par l'expiration de son mandat ;
- Par l'ouverture à son encontre d'une procédure de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaires.

Le Directeur Général est révoqué et remplacé par la collectivité des associés statuant dans les conditions de majorité de l'article 24 des statuts.

TITRE VI – CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES – COMMISSAIRES AUX COMPTES

ARTICLE 20 - CONVENTIONS ENTRE LA SOCIETE ET SES DIRIGEANTS OU ASSOCIES

En application des dispositions de l'article L. 227-10 du Code de commerce, le Commissaire aux Comptes ou s'il n'en a pas été désigné le président de la société, présente aux associés un rapport sur les conventions, intervenues directement ou par personne interposée entre la Société et son Président , ou son Directeur Général, l'un de ses dirigeants, l'un de ses associés disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à dix pour cent ou, s'il s'agit d'une Société associée, la Société la contrôlant au sens de l'article L. 233-3 dudit Code.

Les associés statuent sur ce rapport lors de la décision collective statuant sur les comptes de l'exercice écoulé, l'associé intéressé ne participant pas au vote.

Les conventions non approuvées produisent néanmoins leurs effets, à charge pour la personne intéressée et, éventuellement, pour le président et les autres dirigeants d'en supporter les conséquences dommageables pour la Société.

L'article L. 227-10 du Code de commerce n'est pas applicable aux conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales.

Les interdictions prévues à l'article L. 225-43 du Code de commerce s'appliquent dans les conditions déterminées par cet article, au président et aux autres dirigeants de la Société.

DS FL DS YB DS SH

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

ARTICLE 21 - COMMISSAIRES AUX COMPTES

La collectivité des associés désigne, lorsque cela est obligatoire en vertu des dispositions légales et réglementaires, un ou plusieurs Commissaires aux Comptes qui exercent leur mission de contrôle conformément à la loi.

Le ou les Commissaires aux Comptes sont nommés pour six exercices sociaux ; leurs fonctions expirent à l'issue de la consultation annuelle de la collectivité des associés appelée à statuer sur les comptes du sixième exercice social.

Le ou les Commissaires aux Comptes ont pour mission de vérifier les valeurs et les documents comptables de la Société, de contrôler la régularité et la sincérité des comptes sociaux et d'en rendre compte à la Société. Ils ne doivent en aucun cas s'immiscer dans la gestion de la Société.

Les Commissaires aux Comptes sont invités à participer à toute consultation de la collectivité des associés.

TITRE VII - DECISION DES ASSOCIES – SITUATION DE DESACCORD

ARTICLE 22 - DECISIONS COLLECTIVES

Les décisions suivantes relèvent de la compétence exclusive des associés :

- Augmentation, amortissement ou réduction du capital ;
- Signature de toute promesse, protocole, acquisitions ;
- Approbation du budget, variation budget ;
- OS (ordre de service) travaux ;
- Emprunts ;
- Octroi de toutes garanties engageant la société à l'égard des tiers ;
- Fusion ou scission auxquelles il convient d'ajouter les apports partiels d'actif soumis au régime des Scissions ;
- Nomination, révocation et remplacement du Président ;
- Nomination, révocation et remplacement du Directeur Général ;
- Nomination des Commissaires aux Comptes;
- Approbation des comptes annuels et affectation des résultats ;
- Dissolution et liquidation de la société ;
- Transformation en une société d'une autre forme.
- Agrément des cessions d'actions,
- Suspension des droits de vote et exclusion d'un associé ou cession forcée de ses actions,
- Augmentation des engagements des associés,
- Modification des statuts,
- Refonte de l'Opération se traduisant par une baisse de plus de 20 % de la marge HT de l'opération, ainsi que, d'une part, toutes les décisions qui supposent l'accord unanime des associés et d'autre part, l'examen des conventions conclues entre la société et l'un de ses dirigeants.

Les décisions collectives des associés sont prises, au choix du Président :

- Soit en assemblée générale ordinaire ou extraordinaire réunie au siège social ou en tout autre lieu indiqué sur la convocation,

- Soit par consultation écrite,

- Soit par acte sous seings privés.

Tous moyens de télécommunication peuvent être utilisés dans l'expression des décisions.

Quel qu'en soit le mode, toute consultation de la collectivité des associés doit faire l'objet d'une information préalable, par tout moyen écrit quel qu'en soit le support, comprenant :

- l'ordre du jour,

- le texte des résolutions

DS FL DS YB DS SH

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

- et tous documents et informations leur permettant de se prononcer en connaissance de cause sur la ou les résolutions présentées à leur approbation.

Cette information doit faire l'objet d'une communication intervenant huit jours au moins avant la date de la consultation.

Les consultations de la collectivité des Associés sont provoquées par le Président.

Lorsque la consultation de la collectivité des Associés n'est pas obligatoire, elle peut toutefois être provoquée par un Associé détenant au moins le tiers des droits de vote en assemblée générale.

En outre, le Commissaire aux Comptes, si la société en est dotée peut, à toute époque, provoquer une consultation de l'Associé unique ou de la collectivité des Associés.

Chaque Associé a le droit de participer aux décisions collectives par lui-même ou par mandataire. Chaque action donne droit à une voix. Le droit de vote attaché aux actions est proportionnel au capital qu'elles représentent.

a) Assemblées

Les Associés sont réunis en assemblée sur convocation du Président de la Société. Le Commissaire aux Comptes**,** si la société en est dotée, est convoqué à toute assemblée.

En cas de carence du Président, les Associés peuvent être réunis sur convocation d'un mandataire désigné par le tribunal de commerce statuant en référé à la demande de l'un ou de plusieurs associés réunissant au moins 15% du capital social.

Si la société est dotée d'un commissaire aux comptes, elle peut également être convoquée par ce dernier en cas de carence du Président.

L'auteur de la convocation convoque les Associés par lettre recommandée avec accusé de réception ou par voie électronique, et il fixe l'ordre du jour ; il donne connaissance aux Associés par tout moyen approprié des résolutions devant être prises. L'assemblée est réunie au siège social ou en tout autre lieu, suivant les indications figurant dans la convocation.
Le délai entre la convocation et la tenue de l'assemblée est de quinze (15) jours.
Tout associé non présent physiquement peut exercer son droit de vote par mandataire. Le mandataire peut être désigné en la personne d'un autre Associé. Le mandat est donné pour l'ensemble des décisions à prendre au cours d'une assemblée.

L'assemblée est présidée par le Président de la Société ou à défaut par l'Associé présent ou représenté détenant le plus grand nombre d'actions sous réserve qu'il accepte cette fonction ; le Président de séance peut se faire assister d'un secrétaire de son choix.

Toute délibération de l'assemblée des Associés est constatée par un procès-verbal qui mentionne sous la responsabilité du Président de séance, les éléments nécessaires à l'information des Associés et des tiers et notamment le sens du vote, intervenu résolution par résolution.

Ce procès-verbal est établi et signé par le Président de séance et le secrétaire de séance et figure dans le registre spécial tenu au siège social, coté et paraphé.

Une feuille de présence est émargée par les Associés présents et les mandataires et à laquelle sont annexés les pouvoirs donnés à chaque mandataire.

Les copies ou extraits de délibération des Associés sont valablement certifiés conformes par le Président de la Société.

DS FL DS YB DS SH

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Délibérations par voie de téléconférence (téléphoniques ou audiovisuelles)

Lorsque les délibérations sont prises par voie de téléconférence, le Président, dans la journée de la délibération, établit, date et signe un exemplaire du procès-verbal de la séance mentionnant :

- L'identité des Associés votants, et le cas échéant, des Associés qu'ils représentent,
- Celle des Associés ne participant pas aux délibérations (non votants),
- Ainsi que, pour chaque résolution, l'identité des Associés avec le sens de leurs votes respectifs (adoption ou rejet).

Le Président en adresse un exemplaire par télécopie ou tout autre moyen de communication écrite à chacun des Associés. Les Associés votants en retournent une copie au Président le jour même, après signature, par télécopie ou tout autre moyen de télécommunication écrite. Lorsqu'un Associé donne un mandat, une copie de ce mandat doit également être envoyée le jour même au Président par télécopie ou tout autre moyen de communication écrite.

Les preuves d'envoi du procès-verbal aux Associés et les copies en retour signées des Associés comme indiqué ci-dessus sont conservées au siège social.

b) Consultation écrite.

En cas de consultation écrite, le Président de la Société, adresse par lettre recommandée avec accusé de réception ou par voie électronique, un bulletin de vote, le texte des résolutions proposées ainsi que les documents nécessaires à l'information des Associés conformément aux dispositions légales.

Le Commissaire aux Comptes, si la société en est dotée, s'il n'est pas l'auteur de la convocation, est préalablement informé de toute consultation écrite et du texte des résolutions proposées.
Les Associés disposent d'un délai de quinze (15) jours à compter de la réception des projets de résolution pour transmettre leur vote écrit à la Société par lettre recommandée avec accusé de réception.

Chaque Associé devra compléter le bulletin de vote en cochant, pour chaque résolution, une case unique correspondant au sens de son vote. Si aucune ou plus d'une case ont été cochées pour une même résolution, le vote sera réputé être un vote de rejet.

Chaque Associé doit retourner un exemplaire de ce bulletin de vote dûment complété, daté et signé, à l'adresse indiquée, y compris l'adresse électronique indiquée, et, à défaut, au siège social.

Le défaut de réponse d'un Associé dans le délai indiqué vaut abstention totale de l'Associé concerné.
Dans les cinq (5) jours ouvrés suivant la réception du dernier bulletin de vote et au plus tard le cinquième jour ouvré suivant la date limite fixée pour la réception des bulletins, le Président, ou le Directeur général le cas échéant, établit, date et signe le procès-verbal des délibérations.

Les bulletins de vote, les preuves d'envoi de ces bulletins et le procès-verbal des délibérations sont conservés au siège social.

c) Acte sous seing privé

Les associés pourront toujours, d'un commun accord, et à tout moment, prendre à l'unanimité, toutes décisions collectives qui leur paraîtront nécessaires, par acte notarié ou sous seing privé, sans être alors tenus d'observer les règles prescrites pour la réunion des assemblées et pour les votes individuels par écrit. Cet acte est reporté sur le registre des procès-verbaux.

d) Procès-verbaux

Les décisions collectives des associés, quel qu'en soit leur mode, sont constatées par des procès-verbaux établis sur un registre spécial, ou sur des feuillets mobiles numérotés.

DS FL DS YB DS SH

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Les procès-verbaux devront indiquer le mode, le lieu et la date de la consultation, l'identité des Associés et celle de toute autre personne ayant assisté à tout ou partie des délibérations, les documents et rapports soumis à discussion, un exposé des débats ainsi que le texte des résolutions et sous chaque résolution le résultat du vote.

Les copies ou extraits des procès-verbaux des décisions collectives sont valablement certifiés par le Président, ou un fondé de pouvoir habilité à cet effet.

ARTICLE 24 - REGLES DE MAJORITE REQUISES POUR L'ADOPTION DES DECISIONS COLLECTIVES

Décisions ordinaires

Sont de nature ordinaire toutes décisions collectives qui ne sont pas dans le champ d'application des décisions de nature extraordinaire.

L'Assemblée Générale Ordinaire ne délibère valablement que si les associés présents ou représentés possèdent au moins les trois quarts des actions ayant droit de vote.

Elle statue à la majorité des deux tiers des voix dont disposent les associés présents ou représentés.

Ainsi l'Assemblée générale ordinaire peut décider, notamment :

- L'approbation des comptes annuels, l'affectation des résultats et les modalités de paiement des dividendes ; l'approbation des conventions visées à l'article L. 227-10 du Code de commerce,
- La distribution d'un acompte sur dividende,
- La nomination des Commissaires aux Comptes,
- Le quitus de leur gestion au Président et au Directeur Général.

L'Assemblée Générale Ordinaire ne délibère valablement que si les associés présents ou représentés possèdent au moins les trois quarts des actions ayant droit de vote.

Les Associés réunis en assemblée générale ordinaire statuent à la majorité des deux tiers des voix dont disposent les associés présents ou représentés à l'exception des décisions visées aux articles 19 et 20 des statuts et de la décision d'exclusion de l'article 17 des statuts.

Décisions extraordinaires

Sont de nature extraordinaire toutes les décisions emportant modification directe ou indirecte des statuts, ainsi que celles dont les présents statuts exigent expressément qu'elles revêtent une telle nature.

Ainsi l'assemblée générale extraordinaire peut décider, notamment :

- La fusion, la scission et l'apport partiel d'actif; la vente du fonds de commerce de la Société,
- La prorogation, la dissolution anticipée et la liquidation de la Société; la nomination du ou des liquidateurs après dissolution de la Société,
- La nomination et la révocation du Président et du Directeur Général, la fixation de leur rémunération,
- Le changement de dénomination sociale,
- L'agrément des cessions d'actions,
- La modification du mode d'administration de la Société, des pouvoirs du Président, du Directeur Général, du mode de réunion et de délibération des associés,
- L'extension ou la restriction de l'objet social.

L'Assemblée Générale Extraordinaire ne délibère valablement que si les associés présents ou représentés possèdent au moins les trois quarts des actions ayant droit de vote.

Les Associés réunis en assemblée générale extraordinaire statuent à la majorité des trois quarts des voix dont disposent les associés présents ou représentés à l'exception des décisions visées aux articles 19 et 20 des statuts.

DS FL DS YB DS SH

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Décisions prises à l'unanimité :

- La signature de toute promesse de vente, de tout protocole, de tout avenant lié à la vente des terrains d'assiette de l'Opération,
- La levée d'option de toute promesse de vente des terrains si l'ensemble des conditions suspensives n'est pas réalisé,
- L'achat de tout terrain, immeuble, droit immobilier et droit à construire, cession ou échange des immeubles si nécessaire,
- Lancement OS (ordre de service) travaux,
- La constitution d'hypothèque, de nantissement sur les droits sociaux,
- L'octroi de toutes garanties engageant la Société à l'égard des tiers,
- L'approbation des projets de budgets prévisionnels et des budgets prévisionnels actualisés,
- La conclusion de tous emprunts, découverts et de tout engagement hors bilan,
- La constitution de toutes servitudes sur les biens de la société, l'acquisition et la cession de toute mitoyenneté, la conclusion de toutes conventions avec les propriétaires voisins et si besoin avec la commune sur le territoire de laquelle se trouvent les immeubles visés ci-dessus,
- Toute décision relative au remboursement anticipé ou à terme échu des avances en compte courant mises à la disposition de la société,
- Toute action judicaire engagée en demande au nom de la société et/ou la conclusion de toute transaction supérieure à 10.000 €,

Poursuite du projet en cas de baisse de plus de 30 % des droits à construire ou une diminution de plus de 20 % du chiffre d'affaires.

ARTICLE 25- DROIT D'INFORMATION DES ASSOCIES

Tout associé a le droit de prendre par lui-même, au siège social, connaissance des documents suivants concernant les trois derniers exercices : comptes annuels individuels et, le cas échéant, consolidés, rapports soumis aux associés et procès-verbaux des décisions collectives.

En vue de leur approbation, les comptes annuels, individuels et le cas échéant consolidés, les rapports du Commissaire aux comptes, s'il existe, le rapport de gestion sauf dispense légale et/ou réglementaire d'établir un tel rapport, tout autre rapport ou document requis par la législation en vigueur et le texte des projets de résolution sont tenus à la disposition des associés quinze (15) jours au moins avant la date à laquelle ils sont appelés à les approuver. Ils sont adressés par tous moyens à tout associé qui en fait la demande dans ce délai.

Pour toute autre consultation, le Président de la société adresse par tous moyens ou remet aux associés, avant qu'ils ne soient invités à prendre leurs décisions, le texte des projets de résolution et le rapport sur ces projets ainsi que, le cas échéant, le rapport du Commissaire aux comptes.

ARTICLE 26 – COMITE DE PILOTAGE

Les associés conviennent qu'un comité de pilotage, constitué des responsables opérationnels désignés par chacun des associés, se réunira selon les besoins des phases de l'Opération. Les membres du comité de pilotage décident des orientations techniques et financières de l'Opération dans la limite des pouvoirs qui lui sont accordés par les associés.
En fonction des sujets le Comité de pilotage peut consulter les associés.

1- Composition

Chaque associé désigne un membre titulaire et, éventuellement, un membre suppléant. Les titulaires peuvent se faire représenter par leurs suppléants en cas d'indisponibilité. Un membre désigné titulaire ou suppléant peut se faire assister par un technicien issu de sa structure ou d'une entreprise extérieure. Le Comité de pilotage pourra ainsi faire appel à des invités selon les sujets qui seront abordés. Les invités n'ont pas de pouvoir de décisions.

DS FL DS YB DS SH

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

2- Rôle et compétences

Le Comité de pilotage assure le pilotage de l'Opération, contrôle sa mise en œuvre, décide des orientations techniques et financières dans la limite des pouvoirs qui lui sont octroyés par les associés.
Le Comité de pilotage entérine le plan d'actions de l'Opération et, valide les engagements financiers alloués aux actions de l'Opération.
Le Comité de pilotage peut s'appuyer sur un ou plusieurs techniciens pour la validation de la conformité de l'Opération.

3- Règles de fonctionnement

Le Comité de pilotage se réunit au moins 1 fois par mois. Il peut être sollicité de manière dématérialisée.
La date, le lieu et l'ordre du jour des réunions sont fixés par les membres du Comité pilotage.
Les délibérations prises par le Comité de pilotage doivent résulter d'un consensus entre les membres du comité de pilotage.
Un compte-rendu de chaque réunion de Comité de pilotage sera rédigé et transmis à ses membres et aux associés de la Société. Le relevé de décisions comprend la liste des présents et des absents, les décisions prises par le Comité de pilotage et, lorsque nécessaire un résumé des points discutés au cours de la réunion.
Le compte-rendu peut être validé par voie dématérialisée. Les membres désignés disposent d'un délai de 5 jours ouvrés pour communiquer leurs remarques, après cette date, le compte-rendu est considéré comme validé.
Les membres du Comité de pilotage sont liés par l'obligation de discrétion, notamment sur le déroulement des échanges lors des réunions.
Tout membre du Comité de pilotage identifiant un potentiel conflit d'intérêt lors de l'examen d'une demande par le comité, s'engage à en informer immédiatement les associés de la Société.

ARTICLE 27 – SITUATION DE DESACCORD

En cas de désaccord qui interviendrait pendant la durée de la Société ou, après sa dissolution, pendant les opérations de liquidation, soit entre les associés et le Président ou le Directeur Général de la Société, soit entre les associés eux-mêmes, relativement aux affaires sociales ou à l'exécution des dispositions statutaires, les associés s'engagent à se rapprocher pour trouver une solution amiable.

Si une solution amiable n'est pas trouvée à l'issue de ce rapprochement, le Président ou le Directeur Général ou l'associé le plus diligent provoque une médiation par convocation écrite, quel qu'en soit le support, dans les meilleurs délais entre les représentants légaux des associés afin de trouver une solution au litige dans un délai de 15 jours ouvrés à compter de ladite convocation.

Si cette médiation ne permet pas de trouver une solution au litige, il y aura alors ''désaccord persistant'' entre les associés entre eux et/ou entre les associés et le Président ou le Directeur Général.

En cas de désaccord persistant entre les associés entre eux et/ou entre les associés et le Président ou le Directeur Général, concernant les décisions à prendre, et qui entrainerait le blocage du fonctionnement de la Société, si aucune solution n'est trouvée dans un délai d'un (1) mois à compter de la notification de l'existence de ce désaccord effectuée par l'une des parties à l'autre associé par lettre recommandée avec avis de réception, l'associé en désaccord pourra proposer aux autres associés de lui acheter les actions qu'il détient selon la procédure ci-dessous indiquée.

a) L'associé prenant l'initiative du rachat (ci-après dénommé l' « Initiateur concerné »), adressera à cet effet à l'autre associé (ci-après dénommé l'« Associé notifié ») une offre d'acquisition portant sur la totalité des actions détenues dans la Société par celui-ci (ci- après désigné « l'Offre d'achat »).

L'Offre d'achat devra indiquer le montant du prix d'achat proposé et l'engagement irrévocable de payer intégralement ce prix exclusivement en numéraire dans un délai maximum de dix (10) jours à compter de la date à laquelle l'Offre d'achat sera considérée comme acceptée contre signature de l'ordre de mouvement de la totalité des actions détenues par l'Associé notifié au profit de l'Initiateur concerné.

DS FL DS YB DS SH

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

L'Offre d'achat devra comporter l'engagement de rembourser ou racheter à l'Associé notifié toutes créances, prêts, comptes courants qui lui (leur) sont dus par la Société, en nominal, augmentés des intérêts échus ou courus.

b) Dans un délai de soixante (60) jours à compter de la date de réception de l'Offre d'achat l'Associé notifié pourra :

(i) soit notifier son acceptation de l'Offre d'achat ;

(ii) soit notifier à son tour une offre d'achat, ci-après **« l'Offre d'achat en retour »**. Pour être recevable, l'Offre d'achat en retour devra obligatoirement comporter l'engagement irrévocable de l'Associé notifié d'acquérir la totalité des actions détenues par l'Initiateur concerné à un prix au moins égal au prix d'achat proposé dans l'Offre d'achat et de payer intégralement ce prix exclusivement en numéraire dans le délai de dix (10) jours à compter de la date de notification de l'Offre d'achat en retour contre signature de l'ordre de mouvement de la totalité des actions détenues par l'Initiateur concerné ; outre l'engagement de rembourser ou racheter à l'associé concerné toutes créances, prêts, comptes courants dus par la Société, au nominal, augmenté des intérêts échus ou courus.

(iii) soit notifier refus du prix proposé dans l'Offre d'achat. Cette notification vaudra alors acceptation de sa part de l'Offre d'achat, et la cession des actions devra alors intervenir, à un prix fixé par un tiers Expert agissant conformément aux dispositions de l'article 1592 du Code civil et désigné selon les modalités prévues à l'article 1843-4 du Code civil.

c) A défaut de réponse dans le délai de soixante (60) jours visé au b) ci-dessus, l'Associé notifié sera réputé accepter l'Offre d'achat au prix figurant dans celle-ci. Dans cette hypothèse, la cession devra intervenir et le prix être intégralement payé en numéraire dans un délai de dix (10) jours à compter de l'expiration de ce délai de soixante (60) jours, outre les créances, prêts, comptes courants remboursés ou rachetés. A défaut, chacun des associés pourra contraindre l'autre à réaliser la cession par tous moyens de droit.

d) En cas de notification par l'Associé notifié à l'Initiateur concerné d'une Offre d'achat en retour, la cession devra intervenir et le prix être intégralement payé en numéraire dans un délai de dix (10) jours à compter de la date de réception de l'Offre d'achat en retour. A défaut, chacun des associés pourra contraindre l'autre à réaliser la cession par tous moyens de droit.

e) En cas de fixation du prix à dire d'expert, la cession devra intervenir et le prix être intégralement payé en numéraire dans un délai de dix (10) jours à compter de la date de remise aux associés des conclusions de l'arbitre, outre les créances, prêts, comptes courants remboursés ou rachetés. A défaut, chacun des associés pourra contraindre l'autre à réaliser la cession par tous moyens de droit.

Les engagements pris par les associés de vendre et d'acquérir leurs actions, tels qu'ils résultent de l'application du présent article sont stipulés irrévocables.

Celui des associés qui se retrouvera propriétaire de la totalité des actions de la Société devra reprendre les cautions, avals ou garanties donnés par l'associé cédant et rembourser les éventuelles avances faites par celui-ci à la Société, et qui devront lui avoir été dénoncées selon le cas, soit dans l'Offre d'achat, soit dans l'Offre d'achat en retour.

Toute notification faite au titre du présent article ne sera valable que si la notification effectuée est :

(i)) soit remise en main propre contre récépissé daté et signé,

(ii) soit envoyée par lettre recommandée avec avis de réception,

à l'adresse et à l'attention du destinataire.

Les délais courront à compter de :

DS FL DS YB DS SH

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

- s'agissant de notification remise en main propre visée au (i) ci-dessus, le jour indiqué sur le récépissé de la remise,

- s'agissant de la lettre recommandée visée aux (ii) ci-dessus, le jour de la réception du pli ou courrier ; il est entendu par réception, la date de la première présentation, le cachet de la poste faisant foi.

TITRE VII - COMPTES SOCIAUX – DIVIDENDES – COMPTES COURANTS D'ASSOCIÉS

ARTICLE 28- INVENTAIRE - COMPTES ANNUELS

Il est tenu une comptabilité régulière des opérations sociales, conformément à la loi et aux usages du commerce.

A la clôture de chaque exercice, le Président dresse l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date. Il dresse également le bilan décrivant les éléments actifs et passifs et faisant apparaître de façon distincte les capitaux propres, le compte de résultat récapitulant les produits et les charges de l'exercice, ainsi que l'annexe complétant et commentant l'information donnée par le bilan et le compte de résultat.

Il est procédé, même en cas d'absence ou d'insuffisance du bénéfice, aux amortissements et provisions nécessaires. Le montant des engagements cautionnés, avalisés ou garantis est mentionné à la suite du bilan.

Lorsque la loi l'exige, le président établit un rapport de gestion contenant les indications fixées par la réglementation

Tous ces documents sont mis à la disposition du ou des Commissaires aux comptes de la Société si la société en est dotée dans les conditions légales et réglementaires.

Dans les six mois de la clôture de l'exercice ou, en cas de prolongation, dans le délai fixé par décision de justice, les associés doivent statuer par décision collective sur les comptes annuels, au vu du rapport de gestion, si un tel rapport est établi, et des rapports du ou des Commissaires aux Comptes si la société en est dotée et, le cas échéant, sur les comptes consolidés, au vu du rapport de gestion du groupe, si un tel rapport est établi, et des rapports des Commissaires aux Comptes.

ARTICLE 29 - AFFECTATION ET REPARTITION DU RESULTAT

Le compte de résultat qui récapitule les produits et charges de l'exercice fait apparaître par différence, après déduction des amortissements et des provisions, le bénéfice ou la perte de l'exercice clos.

Sur le bénéfice de l'exercice, diminué le cas échéant des pertes antérieures, il est fait un prélèvement d'un vingtième au moins, affecté à la formation d'un fonds de réserve dit "réserve légale". Ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque ledit fonds atteint une somme égale au dixième du capital social. Il reprend son cours lorsque, pour une cause quelconque, la "réserve légale" est descendue au-dessous de cette fraction.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice, diminué des pertes antérieures et des sommes à porter en réserve en application de la loi et des statuts, et augmenté du report à nouveau bénéficiaire.

Sur ce bénéfice, la collectivité des associés peut prélever toutes sommes qu'elle juge utile d'affecter à la dotation de toutes réserves facultatives ou de reporter à nouveau.

Le solde, s'il en existe, est réparti, par décision collective des associés, à titre de dividendes entre les associés proportionnellement au nombre d'actions détenues par chacun d'eux.

Les associés peuvent décider la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves dont ils ont la disposition.

Les pertes, s'il en existe, sont après l'approbation des comptes par la collectivité des associés, reportées à nouveau, pour être imputées sur les bénéfices des exercices ultérieurs jusqu'à apurement.

DS FL DS YB DS SH

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

La décision d'affectation et de répartition du résultat doit être prise par les associés réunis en assemblée générale ordinaire statuant dans les conditions de majorité prévues à l'article 24 des statuts.

Cette décision doit être prise dans le délai de six mois à compter de la date de la clôture de l'exercice, sauf prorogation autorisée par le Président du Tribunal de Commerce compétent.

ARTICLE 30 - PAIEMENT DES DIVIDENDES - ACOMPTES

Les modalités de mise en paiement des dividendes en numéraire sont fixées par décision collective des associés réunis en assemblée générale ordinaire statuant dans les conditions de majorité prévues à l'article 24.

Toutefois, la mise en paiement des dividendes en numéraire doit avoir lieu dans un délai maximal de neuf mois après la clôture de l'exercice, sauf prolongation de ce délai par autorisation de justice.

Lorsqu'un bilan établi au cours ou à la fin de l'exercice et certifié par un commissaire aux comptes fait apparaître que la Société, depuis la clôture de l'exercice précédent, après constitution des amortissements et provisions nécessaires et déduction faite s'il y a lieu des pertes antérieures ainsi que des sommes à porter en réserve, en application de la loi ou des statuts, a réalisé un bénéfice, il peut être distribué sur décision collective des associés ordinaires, statuant dans les conditions de majorité prévues à l'article 24, des acomptes sur dividende avant l'approbation des comptes de l'exercice. Le montant de ces acomptes ne peut excéder le montant du bénéfice ainsi défini.

Aucune répétition de dividende ne peut être exigée des associés sauf lorsque la distribution a été effectuée en violation des dispositions légales et que la Société établit que les bénéficiaires avaient connaissance du caractère irrégulier de cette distribution au moment de celle-ci ou ne pouvaient l'ignorer compte tenu des circonstances.
Le cas échéant, l'action en répétition est prescrite trois ans après la mise en paiement de ces dividendes.
Les dividendes non réclamés dans les cinq ans de leur mise en paiement sont prescrits.

ARTICLE 31- COMPTES COURANTS

Afin de pourvoir au bon fonctionnement de la société et dans le cadre de la réalisation de l'objet social, des appels de fonds en compte courant d'associés peuvent être effectués par le Président ou le Directeur Général.

Le principe et le montant de chaque appel de fonds propres sont proposés par le Président ou le Directeur Général de la Société conformément aux accords intervenus entre les associés aux fins de réaliser l'opération définie en objet social.

Les conditions de versement, d'intérêt, de remboursement et de retrait de ces comptes seront déterminées par convention directement intervenue entre la Société et chaque associé et soumise en tant que de besoin à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire dans les conditions prévues à l'article 24 ci-dessus.

ARTICLE 32 - CAPITAUX PROPRES INFERIEURS A LA MOITIE DU CAPITAL SOCIAL

Si, du fait des pertes constatées dans les documents comptables, les capitaux propres de la Société deviennent inférieurs à la moitié du capital social, le Président doit, dans les quatre mois qui suivent l'approbation des comptes ayant fait apparaître ces pertes, consulter la collectivité des associés, à l'effet de décider s'il y a lieu à dissolution anticipée de la Société.

Si la dissolution n'est pas prononcée, le capital doit être, sous réserve des dispositions légales relatives au capital minimum, et dans le délai fixé par la loi, réduit d'un montant égal à celui des pertes qui n'ont pu être imputées sur les réserves si, dans ce délai, les capitaux propres ne sont pas redevenus au moins égaux à la moitié du capital social.
Dans tous les cas, la décision collective des associés doit être publiée dans les conditions légales et réglementaires.

DS FL DS YB DS SH

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

En cas d'inobservation de ces prescriptions, tout intéressé peut demander en justice la dissolution de la Société. Il en est de même si la collectivité des associés n'a pu délibérer valablement. Toutefois, le tribunal ne peut prononcer la dissolution si, au jour où il statue sur le fond, la régularisation a eu lieu.

ARTICLE 33 - TRANSFORMATION DE LA SOCIETE

La Société peut se transformer en Société d'une autre forme.

La décision de transformation est prise collectivement par les associés, sur le rapport du commissaire aux comptes de la Société, lequel doit attester que les capitaux propres sont au moins égaux au capital social.

La transformation en Société en nom collectif nécessite l'accord de tous les associés. En ce cas, les conditions prévues ci-dessus ne sont pas exigibles.

La transformation en Société en commandite simple ou par actions est décidée dans les conditions prévues pour la modification des statuts et avec l'accord de chacun des associés qui acceptent de devenir commandités en raison de la responsabilité solidaire et indéfinie des dettes sociales.

La transformation en Société à responsabilité limitée est décidée dans les conditions prévues pour la modification des statuts des Sociétés de cette forme.

La transformation qui entraînerait, soit l'augmentation des engagements des associés, soit la modification des clauses des présents statuts exigeant l'unanimité des associés devra faire l'objet d'une décision unanime de ceux-ci.

DS FL DS YB DS SH

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

TITRE VIII - DISSOLUTION – LIQUIDATION

ARTICLE 34- DISSOLUTION - LIQUIDATION

La Société est dissoute dans les cas prévus par la loi et, sauf prorogation, à l'expiration du terme fixé par les statuts, ou à la suite d'une décision collective des associés prise dans les conditions fixées par les présents statuts. Un ou plusieurs liquidateurs sont alors nommés par cette décision collective.

Le liquidateur représente la Société. Il est investi des pouvoirs les plus étendus pour réaliser l'actif, même à l'amiable. Il est habilité à payer les créanciers et à répartir le solde disponible entre les associés.

La collectivité des associés peut l'autoriser à continuer les affaires en cours ou à en engager de nouvelles pour les besoins de la liquidation.

Le produit net de la liquidation, après remboursement à chacun des associés du montant nominal et non amorti de leurs actions, est réparti entre les associés en proportion de leur participation dans le capital social.

Les pertes, s'il en existe, sont supportées par les associés jusqu'à concurrence du montant de leurs apports.

En cas de réunion de toutes les actions en une seule main, la dissolution de la Société entraîne, lorsque l'associé unique est une personne morale, la transmission universelle du patrimoine de la Société à l'associé unique, conformément aux dispositions de l'article 1844-5 du Code civil.

ARTICLE 35 – ATTRIBUTION DE COMPETENCE

A défaut de solution amiable, les contestations seront soumises au tribunal du lieu du siège social

ARTICLE 36 – REGLES D'ETHIQUE

Chacun des associés déclare et garantit :

- Que ni lui-même, ni aucun de ses administrateurs et/ou mandataires sociaux, ni aucun de ses associés, à aucun moment, ne s'est engagé ou ne s'engagera et n'engagera la société constituée par les présentes, directement ou indirectement, dans une quelconque pratique ou conduite pouvant être qualifiée d'acte constitutif de corruption active ou passive, de trafic d'influence ou de complicité de trafic d'influence, de délit de favoritisme ou de complicité ou recel de favoritisme, prise illégale d'intérêt, blanchiment d'argent ou de pratique ou conduite anticoncurrentielle ;

- Que ni lui-même, ni aucun de ses administrateurs et/ou mandataires sociaux, ni aucun de ses associés n'est (i) domicilié dans un pays ou territoire figurant sur la liste des pays ou territoires non coopératifs, dont la liste est établie et mise à jour par le groupe d'Action Financière sur le blanchiment de capitaux (GAFI), ou, à défaut, tout organisme équivalent, (ii) domicilié dans un état ou territoire figurant sur la liste (telle que pouvant être modifiée de temps à autre) des états ou territoires non coopératifs (ETNC) au sens de l'article 238-0 A du Code Général des Impôts ou, à défaut, tout organisme équivalent ou encore (iii) domicilié dans un Etat ou territoire figurant sur la liste de l' Union Européenne (telle que pouvant être modifiée de temps à autre) des pays et territoires non coopératifs à des fins fiscale ou, à défaut, tout organisme équivalent ;

- Que lui-même, ses administrateurs et/ou mandataires sociaux et chacun de ses associés s'engagent à ne pas accepter, conférer ou solliciter, directement ou indirectement, un quelconque bénéfice ou avantage indu, de quelque nature que ce soit, d'un tiers ou à un tiers ;

DS FL DS YB DS SH

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

- Que l'associé BOUYGUES IMMOBILIER a porté expressément à la connaissance de son (ses) associé(s) les règles d'éthiques auxquelles BOUYGUES IMMMOBILIER est assujettie.
  La consultation des Règles d'Ethique du Groupe Bouygues est possible à tout moment sur le site de BOUYGUES IMMOBILIER.

- Que l'associé Crédit Mutuel Aménagement Foncier a porté expressément à la connaissance de son (ses) associé(s) le code d'éthique et de déontologie de Crédit Mutuel Alliance Fédérale auquel il est assujetti en sa qualité de filiale. La consultation de ce code est possible à tout moment, sur le site internet de Crédit Mutuel Alliance Fédérale.

Les associés reconnaissent avoir pris connaissance de ces Règles d'Ethique préalablement à la signature des statuts.

DISPOSITIONS TRANSITOIRES

ARTICLE 37 - NOMINATION DU PREMIER PRESIDENT ET DU PREMIER DIRECTEUR GENERAL

Le premier Président de la société nommé aux termes des présents statuts pour une durée non limitée est : **Crédit Mutuel Aménagement Foncier,** société par actions simplifiée au capital de 23 387 430 €, dont le siège social est situé 4, rue Frédéric-Guillaume Raiffeisen (67913) STRASBOURG, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Strasbourg sous le numéro 788 797 926.

Le Président ainsi nommé accepte les fonctions qui lui sont confiées et déclare, en ce qui le concerne, n'être atteint d'aucune incompatibilité ni d'aucune interdiction susceptibles d'empêcher sa nomination et l'exercice de ses fonctions.

Le Président ne percevra aucune rémunération.

Le premier Directeur Général de la société nommé aux termes des présents statuts pour une durée non limitée est : **BOUYGUES IMMOBILIER,** société par actions simplifiée au capital de 138 577 320 €, dont le siège social est situé 3, Boulevard Gallieni (92130) Issy-Les-Moulineaux, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 562 091 546.

Le Directeur Général ainsi nommé accepte les fonctions qui lui sont confiées et déclare, en ce qui le concerne, n'être atteint d'aucune incompatibilité ni d'aucune interdiction susceptibles d'empêcher sa nomination et l'exercice de ses fonctions.

Le Directeur Général ne percevra aucune rémunération.

ARTICLE 38 - REPRISE DES ENGAGEMENTS ANTERIEURS A LA SIGNATURE DES STATUTS ET A L'IMMATRICULATION DE LA SOCIETE

Il a été accompli avant la signature des présents statuts, pour le compte de la Société en formation, les actes énoncés dans un état annexé aux présents statuts, indiquant pour chacun d'eux l'engagement qui en résulterait pour la Société.

Cet état a été déposé dans les délais légaux au lieu du futur siège social, à la disposition des futurs membres de la Société qui ont pu en prendre connaissance, ainsi que tous les soussignés le reconnaissent. Cet état est annexé aux statuts, dont la signature emportera reprise des engagements par la société lorsque celle-ci aura été immatriculée conformément aux dispositions de l'article 6 du décret 78-704 du 3 juillet 1978.

DS FL DS YB DS SH

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

En outre, les soussignées donnent expressément mandat à la société Crédit Mutuel Aménagement Foncier avec faculté de substituer, à l'effet d'effectuer, au nom et pour le compte de la société jusqu'à son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, les opérations suivantes :
-Ouverture et fonctionnement de tous comptes auprès des établissements de crédit de son choix.
-Accomplissement de toutes les formalités prévues par la loi en vue de l'immatriculation de la société au registre du Commerce et des Sociétés.
-Dépôt du document relatif au(x) bénéficiaire(s) effectif(s) de la société
-Et d'une manière générale, accomplissement de tous actes rentrant dans l'objet social jusqu'au jour de l'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

L'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés emportera de plein droit reprise par elle desdits engagements, conformément aux dispositions de l'article 6 du décret 78-704 du 3 juillet 1978.

Fait à , le

En exemplaires originaux

Crédit Mutuel Aménagement Foncier
Représenté par

Bouygues Immobilier
Représenté par

Office Public de l'Habitat
Représenté par

DS FL DS YB DS SH

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

ANNEXE

ETAT DES ACTES ACCOMPLIS AU NOM ET POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE EN FORMATION

1/ La société Crédit Mutuel Aménagement Foncier, société par actions simplifiée au capital de 23.387.430 euros, dont le siège social est situé 4, rue Frédéric-Guillaume Raiffeisen (67913) STRASBOURG, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de STRASBOURG TI sous le numéro 788 797 926, déclare avoir procédé au paiement des factures suivantes :

Fournisseur	Date facture	numéro de facture	objet de la facture	montant € HT
SCE La Rochelle	20/06/2020	V202335	Etude Faune Flore 2022 -acompte 1	1 880,00
SCE La Rochelle	29/01/2021	V210266	Etude Faune Flore 2022 -acompte 2	4 888,00
SCE La Rochelle	07/02/2022	V220495	Etude Faune Flore 2022 - solde	752,00
GINGER -CEBTP	13/12/2023	003SRO2N0448	Etude de sol -acompte N°1	5 300,00
Sitéa Conseil	25/09/2023	F23097104	Plan topographique	4 995,00
OXO architecte	14/02/2022	2022008	Indemnité concours architecte	5 000,00
EFFICACITY	29/09/2023	F23105	Acompte 50%	4 250,00
EFFICACITY	13/12/2023	F23166	Solde 50%	4 250,00
Vizéa Bordeaux	30/11/2023	VSO_20231100167	AMO QDNA - phase 1 cadrage et analyse ESQ	10 185,00
Modern repro	25/09/2023	FA9338	Reprographie - Flyer et Affiches	136,00
Modern repro	05/10/2023	FA9381	Reprographie - Mandat participatif	76,00
Modern repro	03/10/2023	FA9372	Reprographie - Mandat participatif suppl	76,00
Cohésion 17	30/09/2023	23/622	Boitage flyer RPN°1	130,15
Loca Vaisselle	06/10/2023	23-10-385	Location verre RPn°1	28,33
Loca Vaisselle	14/11/2023	23-11-469	Location verre APn°1	17,00
Loca Vaisselle	27/11/2023	23-11-501	Location verre APn°2	14,00
Loca Vaisselle	30/11/2023	23-11-511	Location verre APn°3	11,33
Masterplan	09/05/2023	23-05-0067	Indemnité concours n°2	10 000,00
SUPER 8	31/07/2023	23300	Acompte 1	13 700,00
	30/09/2023	23345	Acompte 2	23 843,75
	30/11/2023	23-11-0448	Acompte 3	8 381,25
VIZEA	16/10/2023	ENR_20231000963	Acompte 1	10 647,50
	18/12/2023	ENR_20231201252	Acompte 2	9 687,50
SCE La Rochelle	15/12/2023	V236743	Acompte 1	17 006,25
RADAR	01/08/2023	30	Acompte 1	1 012,50
	10/10/2023	34	Acompte 2	3 525,00
	08/12/2023	43	Acompte 3	8 115,00
Atelier Formidable	02/08/2023	F-2023-13	Acompte 1	450,00
	12/10/2023	F-2023-10-15	Acompte 2	1 050,00
Total				149 407,56

2/ La société BOUYGUES IMMOBILIER, Société par actions simplifiée au capital de 138 577 320 €, dont le siège social est situé à ISSY LES MOULINEAUX (92130), 3 bd Galiéni, identifiée au SIREN sous le numéro 562 091 546 immatriculée au registre du commerce et des sociétés de NANTERRE, déclare avoir procédé au paiement des factures suivantes :

Fournisseur	Date facture	numéro de facture	objet de la facture	montant €HT
BLP	17/07/23	BEAU_NH018VG	indemnité concours n°2	10 000,00
OXO architecte	14/02/22	2022009	indemnité concours archi	5 000,00
Total				15 000,00

Fait à ……., le …….

En exemplaires originaux

Crédit Mutuel Aménagement Foncier
Représenté par Sophie Hugelé

Bouygues Immobilier
Représenté par Yann Boucraut

Office Public de l'Habitat
Représenté par Frédéric Leclerc

DS FL DS YB DS SH

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Annexe 5 : Convention de compte-courant des Associés

DS FL DS YB DS SH

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

CONVENTION D'AVANCE EN COMPTE COURANT D'ASSOCIE
SAS FIEF DE BEAUVAIS

La société BOUYGUES IMMOBILIER, société par actions simplifiée au capital de 138.577.320 €, dont le siège social est situé à ISSY LES MOULINEAUX (92130), 3 boulevard Gallieni, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 562 091 546,

Monsieur Yann BOUCRAUT, dûment habilité,

ET

La société Crédit Mutuel Aménagement Foncier (anciennement dénommée CM-CIC Aménagement Foncier) société par actions simplifiée au capital de 23 387 430 euros, dont le siège social est situé au 4, rue Frédéric-Guillaume Raiffeisen (67000) STRASBOURG, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de STRASBOURG sous le numéro 788 797 926,

Représentée par Mme Sophie HUGELE, Directrice d'Agence de La Rochelle, agissant en qualité de représentante de la Société CREDIT MUTUEL AMENAGEMENT FONCIER en vertu d'une délégation de pouvoirs d'engagement consentie le 23 novembre 2023 par Monsieur Gwenegan Bui, Directeur de Crédit Mutuel Aménagement Foncier agissant en qualité de représentant permanent de Crédit Mutuel Immobilier ;

Ci-après dénommée ''Crédit Mutuel Aménagement Foncier'',

ET

L'établissement public dénommé OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE dont le siège social est à LA ROCHELLE (17023) 2 avenue de Varsovie, représentée par Monsieur LECLERC, en qualité de Directeur Général de l'établissement, dument habilité par délibération du 16 septembre 2020 adressée à la Préfecture de la Charente Maritime le 21 septembre 2020 et spécialement habilité à l'effet des présentes par délibération en date du 22 février 2023 adressée à la Préfecture de la Charente Maritime le 24 février 2023.

Ci-après dénommée ''Office Public de l'Habitat'',

ci-après désignée les « Prêteurs »,

D'une part

ET :

La SAS Fief de Beauvais, société [●] au capital de [●] euros immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de [●] en cours d'immatriculation, dont le siège social est situé au[●] ,

ci-après désignée l'« Emprunteur »,

D'autre part

DS FL DS YB DS SH

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Les Prêteurs et l'Emprunteur étant collectivement désignés les « Parties ».

ETANT PREALABLEMENT EXPOSE QUE :

A. SAS Fief de Beauvais, détenue à 50 % par BOUYGUES IMMOBILIER, à 35% par CREDIT MUTUEL AMENAGEMENT FONCIER, 15 % par l'Office Public de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, a pour objet la réalisation d'une opération d'aménagement sur la commune de Périgny (17).

B. Afin de couvrir son besoin de financement dans le cadre de la réalisation de son objet social, l'Emprunteur sera financé via une avance en compte courant d'associé ouverte chez les Prêteurs (l'« Avance en Compte Courant »).

C. Les besoins de financement de la société seront calculés en fonction des différentes phases de l'opération correspondant à chaque Permis d'aménager

L'objet de la présente Convention est de définir les caractéristiques de l'Avance en Compte Courant.

L'engagement de l'Office public de l'Habitat de l'Agglomération de LA ROCHELLE est soumis à l'absence d'opposition des Ministres chargés du Logement et de l'Economie suivant un délai de deux mois (DEUX MOIS) à compter de la déclaration préalable prévue aux articles L423-15 et L423-16 du Code de la construction et de l'Habitation, dans les formes prévues à l'article R423-1-1 du même Code.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – DEFINITIONS

Les mots ou expressions commençant par une majuscule, inclus dans le préambule et le corps de la Convention de Compte Courant ont, aux fins des présentes, le sens qui leur est attribué lors de leur première occurrence.

Les termes et expressions, utilisés au pluriel dans le préambule et le corps de la Convention de Compte Courant, auront la même signification, sauf stipulation contraire, que lorsqu'ils sont utilisés au singulier et *vice versa*.

ARTICLE 2 – MONTANT TOTAL DE L'AVANCE EN COMPTE COURANT

Les Prêteurs s'engagent par les présentes à participer au versement - sur appel de l'Emprunteur dont les conditions sont ci-après définies - de l'Avance en Compte Courant pour un Montant Maximal de 2 000 000 € (2 millions d'euros), représentant 9% du prix de revient TTC, avec une marge minimum de 8% par phase du projet, réparti comme suit entre les Prêteurs :

- BOUYGUES IMMOBILIER : **50** %, soit 1 000 000€ (1 million d'euros)
- Crédit Mutuel Aménagement Foncier : **35** %, soit 700 000€ (sept-cent mille euros)
- L'Office Public de l'Habitat : **15** %, soit 300 000€ (trois-cents mille euros)

DS FL DS YB DS SH

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Ces fonds seront mis à disposition, en une ou plusieurs fois, à due concurrence du Montant Maximum du prêt, sur le compte bancaire désigné par **l'Emprunteur**, dont les coordonnées bancaires figurent en Annexe A.

ARTICLE 3 – MISE A DISPOSITION DE L'AVANCE EN COMPTE COURANT

A cet effet, l'Emprunteur adressera aux Prêteurs au minimum dix (10) Jours Ouvrés avant la date de versement de l'Avance en Compte Courant, la demande de mise à disposition d'Avance en Compte Courant (la « **Notification** ») indiquant :

(i) la date de valeur à laquelle le montant demandé au titre de l'Avance en Compte Courant devra être crédité sur le compte de l'Emprunteur, étant précisé que cette date devra être un Jour Ouvré (la « **Date de Versement** ») ;

(ii) le montant que les Prêteurs devront verser au titre de l'Avance en Compte Courant ;

(iii) les références du compte bancaire de l'Emprunteur devant être crédité du montant de l'Avance en Compte Courant ;

(iv) Le nouvel encours total des Avances en Comptes Courants versés par chacun des Prêteurs

Un Jour Ouvré, pour les besoins de la présente Convention, signifie un jour (autre qu'un samedi ou un dimanche) où les banques sont ouvertes toute la journée à Paris pour les transactions bancaires ordinaires.

Les Prêteurs verseront le montant d'Avance en Compte Courant conformément aux indications prévues dans la Notification.

La mise à disposition concomitante par chacun des Prêteurs de sa quote-part d'Avance en Compte Courant au profit de l'Emprunteur constitue une condition essentielle et déterminante de l'engagement de versement des Prêteurs.

ARTICLE 4 – DUREE, REMBOURSEMENT ET EXIGIBILITE ANTICIPEE

4.1 Durée

L'Avance en Compte Courant devra être remboursée aux Prêteurs par l'Emprunteur au plus tard à la fin de l'opération.

4.2. Remboursement

Le retrait partiel des fonds propres se fera en 2 paliers en respectant la marge cible normative de 8% par phase du projet :

- ✓ Le premier palier de 50 % des fonds propres lorsque 50 % du CA TTC sera acté et sous conditions des futurs besoins de trésorerie de la société en s'assurant que les VRD primaires soient achevés et payés
- ✓ Le 2ème palier de 50 % des fonds propres lorsque 80% du CA TTC sera acté et sous conditions des futurs besoins de trésorerie de la société (sans condition de stade travaux).

DS FL DS YB DS SH

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

En cas de marge inférieure à la marge cible normative de 8% par phase du projet, des fonds propres seront bloqués en compte courant associés, correspondant à la différence entre la marge cible normative de 8% et la marge actualisée. Ces fonds seront bloqués jusqu'à la DAACT de la phase concernée.

Sous réserve de ce qui précède et après accord de la banque, l'Emprunteur pourra procéder à des remboursements anticipés, partiels ou totaux sous réserve d'un préavis de 3 jours ouvrés et pour un montant minimum de 100 000 euros.

Toutefois, **l'Emprunteur** s'engage à ne procéder qu'à des remboursements concomitants et en proportion des droits détenus par chacun des **Prêteurs** dans le capital de l'**Emprunteur**, qu'il s'agisse de remboursements anticipés ou de remboursements consécutifs à l'exigibilité de l'avance.

En cas de crédit bancaire, les remboursements en compte courant devront prendre en compte les conditions négociées avec la banque prêteuse.

ARTICLE 5 – INTERETS

5.1. Calcul

Les sommes figurant chaque jour au crédit des Comptes Courants porteront intérêts au taux annuel maximum fiscalement déductible tel que visé à l'article 39-1-3° du Code général des impôts. Publié au Journal Officiel de la République française, ce taux est égal à la moyenne annuelle des taux effectifs moyens pratiqués par les établissements de crédit, pour des prêts à taux variable aux entreprises d'une durée initiale supérieure à deux ans.

Les intérêts seront calculés en tenant compte du nombre exact de jours écoulés rapporté à une année de trois cent soixante-cinq (365) jours.

5.2. Paiement

Les intérêts dus par l'Emprunteur aux Prêteurs seront facturés annuellement à chaque fin d'année civile et seront payés par l'Emprunteur aux Prêteurs le 31 janvier de l'année suivante.
Si le 31 janvier de l'année ne correspond pas à un jour ouvré, la date de paiement d'intérêt sera repoussée au 1er jour ouvré suivant.

5.3. Intérêts de retard

Toute somme non payée à son échéance normale sera productive d'intérêts calculés sur la base du taux d'Intérêt Légal en vigueur de ladite échéance majoré de 3 %.

5.4. Taux Effectif Global

Pour répondre aux prescriptions de l'article 4 de la Loi du 28 décembre 1966, il est précisé que seule l'utilisation du crédit pourra permettre la détermination du taux effectif global.

ARTICLE 6 – CLAUSE RESOLUTOIRE

DS FL DS YB DS SH

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

En cas de manquement d'une des Parties à la présente convention, la Convention de Compte Courant subsistera entre les prêteurs non défaillants. L'Avance en Compte Courant versée à l'**Emprunteur** par le prêteur défaillant, augmentée des intérêts s'y rapportant et non encore versés, sera restituée par l'**Emprunteur**, dès lors que la procédure de défaillance tel que prévue par les statuts de la SAS est mis en œuvre, et ce dans un délai de 3 jours ouvrés à compter de la date de sortie de l'associé défaillant.

L'ensemble des coûts générés par cette résolution seront à la charge du prêteur défaillant.

ARTICLE 7 : COMMUNICATIONS A FAIRE AUX PRETEURS

L'emprunteur s'engage pendant toute la durée de l'Avance :

- à communiquer aux Prêteurs, dès leur établissement, les copies certifiées conformes de ses bilans annuels, compte de résultat et de l'annexe ainsi que du rapport du commissaire au compte,

- à les informer de tous les faits susceptibles d'affecter sérieusement la valeur du patrimoine de la société ou sa capacité à faire face aux obligations découlant de la présente Avance,

- à faire connaître aux Prêteurs toute décision ouvrant à son égard une procédure de redressement judiciaire ou de règlement amiable,

- à informer les Prêteurs de toutes négociations engagées avec l'un de ses créanciers en vue d'atermoyer ou de restructurer l'une quelconque de ses dettes, et ce lié à des difficultés financières.

- à informer les Prêteurs de toutes décisions visant à recourir à des emprunts à court terme.

ARTICLE 8 : ENGAGEMENTS DE L'EMPRUNTEUR

Pendant toute la durée de l'Avance, l'Emprunteur s'engage à :

- se soumettre aux lois et règlements en vigueur dans son pays et à ceux qui pourraient entrer en vigueur postérieurement à la signature du présent contrat et dont le non-respect pourrait compromettre directement ou indirectement l'exécution de ce contrat;

- obtenir et renouveler toutes les autorisations qui lui sont nécessaires pour exécuter ses obligations au titre du présent contrat;

- ne pas contracter d'emprunts autres que ceux existants à la date de mise en place du présent contrat sans autorisation préalable des Prêteurs;

ARTICLE 9 : EXIGIBILITE ANTICIPEE

Si l'un des événements ou circonstances énumérés ci-dessous se produit, toutes sommes en principal, intérêts et commissions dus par l'Emprunteur au titre de la présente Avance, deviendront immédiatement exigibles.

a) violation ou inexécution en temps voulu de l'une des clauses de la présente Avance, par l'Emprunteur,

DS FL DS YB DS SH

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

b) fusion, fusion-absorption, cession, dissolution, liquidation amiable ou cessation définitive, ouverture d'une procédure collective et cessation de paiement de l'Emprunteur, cession à titre de paiement d'une partie substantielle de ses biens à ses créanciers,

c) arrêt des activités commerciales de l'Emprunteur volontairement ou non,

d) en cas d'exclusion par la Banque de France de la signature de l'Emprunteur.

Si l'une de ces hypothèses se réalisait et sauf accord préalable des Parties, un Prêteur pourrait exiger le paiement de toutes sommes qui lui seraient dues et ce sur simple avis par lettre recommandée adressée à l'Emprunteur à l'adresse indiquée en tête du présent contrat.

Le Prêteur n'aurait à remplir aucune autre formalité ni à faire prononcer en justice la déchéance du terme.

Le paiement ou régularisations postérieures à cet avis ne feraient pas obstacle à cette exigibilité.

ARTICLE 10 – PAIEMENTS

Les sommes dues par l'**Emprunteur** en exécution de la présente Convention de Compte Courant devront être réglées par virement sur le compte des **Prêteurs** dont les références auront préalablement été communiquées à l'**Emprunteur** et telles que reprises en Annexe B.

ARTICLE 11 – REGLEMENT DES DIFFERENDS – DROIT APPLICABLE

(i) Les **Parties** élisent domicile en leurs sièges sociaux respectifs.

(ii) Tout différend découlant de la Convention devra d'abord faire l'objet d'une négociation à l'amiable entre les **Parties**.

(iii) A défaut de solution amiable dans un délai de trois (3) semaines à compter de la notification du différend, le différend sera porté devant les juridictions compétentes du ressort du tribunal de Paris.

(iv) Les dispositions de la présente Convention de Compte Courant sont régies par le droit français.

ARTICLE 12 – FORMALITES

Tout pouvoir est donné au porteur d'un exemplaire des présentes pour procéder à toutes formalités.

DS FL DS YB DS SH

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Fait à
Le **[●]**
En trois (3) exemplaires originaux.

Pour BOUYGUES IMMOBILIER

Pour CREDIT MUTUEL AMENAGEMENT FONCIER

Pour OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE

Pour SAS FIEF DE BEAUVAIS

DS FL DS YB DS SH

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Annexe A – Coordonnées bancaires de l'Emprunteur

Nota : à compléter avec le RIB de la [●]

DS FL DS YB DS SH

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Annexe B – Coordonnées bancaires des Prêteurs

- **RIB BOUYGUES IMMOBILIER**

- **RIB CREDIT MUTUEL AMENAGEMENT FONCIER**

- **RIB OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE**

DS FL DS YB DS SH

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Annexe 6 : Convention de prestations de services

DS FL DS YB DS SH

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

CONVENTION
DE PRESTATION DE SERVICES

OPERATION D'AMENAGEMENT
Fief de Beauvais

A Périgny

DS FL DS YB DS SH

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

ENTRE LES SOUSSIGNES

La SAS « Fief de Beauvais », au capital de 10.000 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de La Rochelle, sous le n° dont le siège social est situé 41, Avenue Michel Crépeau, 17 000 LA ROCHELLE, représentée par ;

Ci-après dénommée aux présentes “ LE MAITRE D’OUVRAGE ”

D’UNE PART

ET

BOUYGUES IMMOBILIER, Société par actions simplifiée au capital de 138 577 320 €, dont le siège social est ISSY LES MOULINEAUX (92130), 3 bd Galliéni, identifiée au SIREN sous le numéro 562 091 546 immatriculée au registre du commerce et des sociétés de NANTERRE,
Représentée par Monsieur Yann BOUCRAUT ;

Ci-après dénommée aux présentes **"** BOUYGUES IMMOBILIER **" ou « BI »**

DE SECONDE PART

ET

CREDIT MUTUEL AMENAGEMENT FONCIER, Société par actions simplifiée au capital de 23.387.430 €, dont le siège social est à STRASBOURG (67), 4, Rue Frédéric-Guillaume Raiffeisen, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de STRASBOURG sous le n° 788 797 926, dont le siège administratif est au 2 rond-point des Antons – BP 10 299 – 44700 ORVAULT, représentée par M. Emmanuel HERMSDORFF, agissant en qualité de représentant permanent de CREDIT MUTUEL IMMOBILIER, Président de la Société CREDIT MUTUEL AMENAGEMENT FONCIER.

Ci-après dénommée aux présentes “ CREDIT MUTUEL AMENAGEMENT FONCIER ” ou « CMAF »

DE TROISIEME PART

ET

L’établissement public dénommé **OFFICE PUBLIC DE L’HABITAT DE LA COMMUNAUTE D’AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE** dont le siège social est à LA ROCHELLE (17023) 2 avenue de Varsovie, représentée par Monsieur LECLERC, en qualité de Directeur Général de l’établissement, dument habilité par délibération du adressée à la Préfecture de la Charente Maritime le …….. …….

Ci-après également désigné " OFFICE PUBLIC DE L’HABITAT de la Communauté d’Agglomération de La Rochelle ", ou OPH CDA LR

DE QUATRIEME PART,

DS FL DS YB DS SH

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

La SAS « Fief de Beauvais » a pour objet la réalisation d'une opération d'aménagement, situé à PERIGNY (17), dénommée « Fief de Beauvais » comprenant la réalisation de 450 logements sur un périmètre de 9ha.

L'objectif est de réaliser, sur ce site, une opération de co-aménagement comprenant, en l'état actuel du dossier 450 logements : 60 terrains à bâtir, 75 maisons individuelles groupées, 315 collectifs (R+3 max). Ce programme est susceptible d'évoluer en fonction de l'avancée des échanges avec la collectivité.

Le programme prévoit à ce jour :

- 35% de logements locatifs sociaux ;
- 25% de logements en accession abordable ;
- 40% de logements en accession libre, dont la vente de terrains à bâtir ;

Pour mener à bien le projet, le MAITRE D'OUVRAGE confie à Crédit Mutuel Aménagement Foncier, à Bouygues Immobilier et à Office Public de l'Habitat de l'Agglomération de La Rochelle, plusieurs missions se décomposant en trois parties successives, à savoir :

- L'assistance à maîtrise d'ouvrage de l'opération immobilière ci-dessus visée,
- La gestion commerciale (en complément d'un mandat de commercialisation qui a été expressément régularisé),

CECI ETANT EXPOSE, IL EST CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

DS FL DS YB DS SH

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

SOMMAIRE

PARTIE 1 – MISSION D'ASSISTANCE A MAITRISE D'OUVRAGE 5

ARTICLE 1 – OBJET 5

ARTICLE 2 - REPARTITION DES MISSIONS 5

ARTICLE 3 - MISSIONS D'ASSISTANCE DE PRESTATIONS FONCIERES 5

ARTICLE 4 - MISSIONS D'ASSISTANCE SUIVI TECHNIQUE, OPERATIONNEL ET COMPTABLE 7

ARTICLE 5 - MISSION D'ACCOMPAGNEMENT COMMERCIAL 9

PARTIE 2 – ELEMENTS COMMUNS AUX DEUX MISSIONS 11

ARTICLE 1 – DUREE DE LA CONVENTION 11

ARTICLE 2 - DELAIS DE PAIEMENT DES MISSIONS 11

ARTICLE 3 - ASSURANCES 11

ARTICLE 4 – RESILIATION 11

ARTICLE 5 – CONDITIONS PARTICULIERES 11

ARTICLE 6 - LITIGES 11

ARTICLE 7 - ELECTION DE DOMICILE 11

ARTICLE 8 - POUVOIRS 11

ARTICLE 9 : ETHIQUE 12

DS FL DS YB DS SH

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

PARTIE 1 – MISSION D'ASSISTANCE A MAITRISE D'OUVRAGE

ARTICLE 1 – OBJET

Le MAITRE D'OUVRAGE confie à CREDIT MUTUEL AMENAGEMENT FONCIER, à BOUYGUES IMMOBILIER et à OFFICE PUBLIC DE l'HABITAT de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, qui acceptent, une mission d'assistance pour l'étude et la réalisation de l'opération d'aménagement dite « Fief de Beauvais » sur la commune de Périgny, ainsi que tous les actes de gestion ou d'administration qui lui sont liés jusqu'à l'établissement des comptes définitifs et dissolution de la Société.

Par ailleurs, le MAITRE D'OUVRAGE pourra confier à des tiers, sous sa responsabilité, des contrats d'études, des contrats de prestations de service et des marchés de travaux nécessaires à l'aboutissement de son objet. Elle s'oblige dans ce cas à en informer, dans les plus brefs délais, CREDIT MUTUEL AMENAGEMENT FONCIER, BOUYGUES IMMOBILIER et OPH CDA LR.

ARTICLE 2 - REPARTITION DES MISSIONS

Les articles ci-après précisent les missions qui sont dévolues respectivement à CREDIT MUTUEL AMENAGEMENT FONCIER, à BOUYGUES IMMOBILIER et à OPH CDA LR, ainsi que le principe de rémunération associé aux différentes missions, le tableau récapitulatif en annexe présente la répartition des rémunérations.

En cas de litige, la responsabilité de chaque partie sera recherchée en tenant compte des descriptifs des missions incombant à chaque figurant ci-après, d'une part, et de l'exercice effectif qui en a été fait par chacune, d'autre part.

Il est convenu entre les parties que toute modification apportée à l'étendue des missions confiées à CREDIT MUTUEL AMENAGEMENT FONCIER, à BOUYGUES IMMOBILIER et à l'OPH CDA LR, par rapport aux dispositions figurant aux présentes, fera l'objet d'un avenant régularisé par les parties.

ARTICLE 3 - MISSIONS D'ASSISTANCE DE PRESTATIONS FONCIERES

Article 3.1 : Répartition de la mission d'assistance de prestations foncières

La société BOUYGUES IMMOBILIER assurera la prestation de négociation foncière, selon les étapes suivantes

- Préparer les négociations (réunions, documents administratifs…)
- Négocier (en son nom avec clause de substitution ou au nom du maître d'ouvrage) avec chaque propriétaire, locataire et ayant-droit un accord sur les propositions de prix et indemnités en vue de procéder :
    - Aux acquisitions de biens
    - A l'éventuelle éviction ou au transfert des activités
- Préparer les promesses de ventes, lorsqu'un accord a été trouvé avec les propriétaires sur la base du prix moyen d'acquisition établi ;
- Procéder à leur enregistrement ;
- Préparer les lettres de levée d'option ;
- Faire préparer les actes notariés (documents d'arpentage, plans de vente, rédaction de clauses types).

L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT sera associé en tant que de besoin pour :

- Négocier avec les propriétaires
- Se porter acquéreur de fonciers au préalable de toutes mises en place de financement par le maître d'ouvrage

L'Office à cette fin ne pourra en aucun cas utiliser quelques prérogatives de puissances publiques qui pourraient lui être confiée, pour se porter acquéreur de foncier dans le cadre cette opération et notamment la délégation de droit de préemption urbain.

BOUYGUES IMMOBILIER ET L'OFFICE PUBLIC DE l'HABITAT s'engagent à :

- Transmettre les informations régulières au bon suivi des négociations foncières ;
- A substituer en temps voulu au maître d'ouvrage [illegible] ers ;

DS FL DS YB DS SH

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

- Revendre au maître d'ouvrage les fonciers qui auraient été préalablement acquis ;

Article 3.2 : Honoraires pour la mission d'assistance de prestations foncières

Article 3 2.1 : Prestation de négociations et de portage foncier réalisées par OPH CDA LR
L'OPH CDA LR percevra, à titre de rémunération couvrant les opérations de négociation ainsi que les frais de portage de l'ensemble des fonciers acquis ou à acquérir par cette dernière pendant toute la durée du projet immobilier, la somme forfaitaire, ferme et non révisable de 180 000€ HT conformément aux énoncés de l'article 2-3-1 du protocole d'accord signé.

Cette somme sera perçue dans le mois suivant la vente des fonciers acquis par la SAS, sur la base du nombre de m² effectivement acquis par rapport au périmètre prévisionnel global de l'ensemble immobilier et selon la formule suivante :

180.000 x (total des m² de foncier acquis par la SAS / 83.059* m²)

*La surface totale de l'ensemble immobilier sera appelée à évoluer en fonction de la modification du PLUi actuellement en cours

A titre d'exemple, si le foncier du permis d'aménager de la 1ère phase représente 41.000 m², la rémunération à percevoir par l'OPH CDA LR représentera 88.852, 50 € HT (soit 180.000 x (41.000 / 83.059)) et ce, quelles que soient les surfaces effectivement apportées par l'OPH CDA LR.

En cas de modification de la surface de référence (83.059m²), la dernière échéance sera calculée lors de la vente des derniers m² de fonciers acquis par la SAS et correspondra à la différence entre les échéances payées et le forfait ferme et non révisable de 180 000€ HT.

Article 3 2.2 : Prestation de négociations réalisée par BI

BI percevra, à titre de rémunération couvrant les opérations de négociation pendant toute la durée du projet immobilier, la somme forfaitaire, ferme et non révisable de 130 000€ HT, conformément aux énoncés de l'article 2-3-1.

Cette somme sera perçue dans le mois suivant la vente des fonciers acquis par la SAS, sur la base du nombre de m² effectivement acquis par rapport au périmètre prévisionnel global de l'ensemble immobilier et selon la formule suivante :

130.000 x (total des m² de foncier acquis par la SAS / 83.059* m²)

*La surface totale de l'ensemble immobilier sera appelée à évoluer en fonction de la modification du PLUi actuellement en cours

A titre d'exemple, si le foncier du permis d'aménager de la 1ère phase représente 41.000 m², la rémunération à percevoir par BI représentera 64.171,25 € HT (soit 130.000 x (41.000 / 83.059)) et ce, quelles que soient les surfaces effectivement apportées par BI.

En cas de modification de la surface de référence (83.059m²), la dernière échéance sera calculée lors de la vente des derniers m² de fonciers acquis par la SAS et correspondra à la différence entre les échéances payées et le forfait ferme et non révisable de 130 000€ HT.

Quelques soit les surfaces acquises ou maîtrisées dans le cadre de la mission de négociations foncières, les montants d'honoraires indiqués ci-avant ne pourront être dépassés, sauf accord des associés formalisé par un avenant à la présente convention.

DS FL DS YB DS SH

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

ARTICLE 4 - MISSIONS D'ASSISTANCE SUIVI TECHNIQUE, OPERATIONNEL ET COMPTABLE

Article 4.1 : Répartition de la mission d'assistance de suivi technique, opérationnelle et comptable

CREDIT MUTUEL AMENAGEMENT FONCIER sera pilote de cette mission d'assistance pour le compte de la maîtrise d'ouvrage. Elle associera BOUYGUES IMMOBILIER et l'OPH CDA LR pour toute prise de décision dans l'intérêt exclusif de la SAS. La mission comprend notamment :

Article 4.1.a : Mission d'assistance pour le suivi et montage du dossier en phase amont

Cette mission comprend notamment :

- Animation des études de faisabilité et montage du dossier jusqu'à l'élaboration des demandes d'autorisations administratives.
- Piloter et assurer le flux d'informations nécessaires entre le MAITRE D'OUVRAGE et les équipes de conception
- Assurer l'avancement du dossier en conformité avec le cadre imposé par les instances décisionnelles
- Élaboration des simulations financières prévisionnelles
- Élaboration et optimisation des pré-faisabilités du projet.
- Préparation et présentation du dossier aux instances décisionnelles adéquates en fonction de l'avancement du projet

Article 4. 1.b : Mission d'assistance pour la gestion administrative et juridique de l'opération

Missions relatives à l'opération :

- Être l'interlocuteur privilégié des collectivités et administration en sa qualité de mandataire ;
- Préparation des comités de pilotage avec la collectivité ;
- Rédaction des comptes rendus de réunion.
- Négocier et préparer tous actes, contrats, conventions, marchés de travaux entre le MAITRE D'OUVRAGE et les tiers.
- Déposer les demandes d'autorisations d'urbanisme auprès des Administrations compétentes et en suivre l'instruction jusqu'à leur aboutissement.
- Représentation du MAITRE D'OUVRAGE auprès des administrations nécessaires à la bonne réalisation du projet.
- Assurer le suivi des procédures d'autorisations administratives (loi sur l'eau, archéologie préventive…)
- Négocier les contrats d'assurances.
- Suivi des litiges relatifs à la construction, préparer tous actes et contrats y afférents, les soumettre au MAITRE D'OUVRAGE pour accord et signature.
- Préparer la régularisation foncière au prix charges et conditions fixées et acceptées par le MAITRE D'OUVRAGE.

Missions relatives au maître d'ouvrage :

- Préparation et tenue des Assemblées Générales, convocation des Associés et établissement des procès-verbaux.
- Tenue et conservation des livres légaux.
- Démarches et formalités de constitution ou de modification de la Société.
- Surveillance des engagements sociaux.
- Exercice de toute action judiciaire.

Article 4. 1.c : Mission d'assistance pour la gestion financière, comptable et fiscale

Dans le domaine Financier :

- Suivi du bilan prévisionnel et du planning financier, détermination des avances Associés et découverts bancaires éventuels.
- Prévision de trésorerie
- Mise à jour périodique des documents ci-dessus.
- Relations bancaires : mise en place des financements nécessaires à l'opération d'aménagement et de la garantie d'achèvement, ouverture du compte bancaire.
- Préparation et dépôt des dossiers de demande de crédit et de subventions le cas échéant.

DS FL DS YB DS SH

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

- Règlement des dépenses justifiées et vérifiées.
- Suivi des encaissements.
- Optimisation de la gestion des fonds.

Dans le domaine Comptable et Fiscal :

- Tenue de la comptabilité générale de l'opération : établissement des situations financières et des bilans.
- Apurement de la comptabilité générale de la Société conformément à la législation.
- Préparation des déclarations fiscales à signer par la gérance.
- Relations avec les Administrations fiscales.
- Établissement du prix de revient définitif de l'opération.

La société CREDIT MUTUEL AMENAGEMENT FONCIER veillera à adresser à la fin de chaque trimestre (au 30 mars, 30 juin, 30 septembre, 15 décembre) le décompte des recettes / dépenses avec éventuellement la fourniture des justificatifs comptables et factures.

Article 4. 1.d : Mission d'assistance pour le suivi opérationnel

Assurer la mise au point du dossier :
- Veiller au lancement de l'appel d'offre par le maître d'œuvre.
- Prendre connaissance de l'analyse et des négociations menées par le maître d'œuvre.
- Valider les conditions financières des marchés de travaux.
- Présenter les marchés de travaux au MAITRE D'OUVRAGE.
- Négocier et préparer les contrats avec les Services Publics, avec une transmission au MAITRE D'OUVRAGE pour accord et signature.

Pour le commencement des travaux, prendre les dispositions utiles:
- Préparation de la Déclaration d'Ouverture de Chantier pour accord et signature par la gérance
- Au lancement des travaux, à la signature et à la notification des ordres de service

Pendant la durée du chantier
- Régulariser les demandes de nantissements présentées par les entreprises.
- Assurer le suivi du maitre d'œuvre et de l'ensemble des tiers partenaires.
- Proposer au MAITRE D'OUVRAGE les décisions à prendre concernant l'agrément des divers sous-traitants.
- Vérifier les avenants aux marchés des entreprises, réalisés par le maître d'œuvre suivant les modifications souhaitées par les acquéreurs.
- Assurer le suivi de la réalisation des modifications.
- Etre l'interface avec l'organisme chargé de la coordination sécurité.
- Gérer le budget d'engagement des opérations et notifier les ordres de service particuliers dans le cadre des budgets approuvés.
- Contrôler le suivi du calendrier d'exécution.
- Contrôler les situations de travaux et mettre en œuvre la procédure de paiement.
- Effectuer le calcul prévisionnel des révisions de prix, le cas échéant.
- En cas de retard constaté ou prévisible, mettre en demeure le maitre d'œuvre de prendre les mesures de redressement selon ses attributions.
- Effectuer le calcul provisionnel des pénalités de retard.
- Proposer toutes décisions au sujet de l'application des pénalités de retard.
- En concertation avec le maître d'œuvre, et en cas de règlement judiciaire ou de liquidation des biens d'une entreprise, procéder à la désignation d'une entreprise de substitution après avoir arrêté, avec elle, les conditions de son intervention.
- En concertation avec le maître d'œuvre, proposer au MAITRE D'OUVRAGE, préalablement à toute exécution, les travaux supplémentaires qui s'avéreraient nécessaires au-delà des budgets approuvés, ainsi que le montant des dépenses correspondantes et les moyens de financement appropriés.

A la fin des travaux
- Préparer la réception des travaux entre le MAITRE D'OUVRAGE et les entreprises, la livraison aux acquéreurs ;
- En cas de réserves, s'assurer auprès du maitre d'œuvre, de la suite donnée par les entreprises et faire procéder à leur levée effective selon les délais fixés au procès-verbal de réception ;

DS FL DS YB DS SH

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

- Etablir la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT) dans les délais légaux pour signature par le MAITRE D'OUVRAGE ;
- Obtenir le certificat de non contestation de conformité ;
- Contrôler les décomptes définitifs et mémoires vérifiés par le Maître d'œuvre, ainsi que la liste éventuelle des pénalités de retard ;
- Assurer une prise en compte et un traitement de l'ensemble des réclamations formulées par les acquéreurs.

Article 4.2 : Répartition de la rémunération pour la mission d'assistance de suivi technique, opérationnelle et comptable

Les honoraires pour suivi opérationnel, technique et financier : chaque forfait et rémunération fera l'objet d'une facturation selon 65 % CREDIT MUTUEL AMENAGEMENT FONCIER, 20 % pour BOUYGUES IMMOBILIER, 15% OPH CDA LR ;

- Mission de suivi des études et montage du dossier en phase amont (4.1.a) : Forfait de 150 000 €HT à percevoir au dépôt du premier PA.

- Mission d'assistance pour la gestion administrative et juridique (4.1.b) : Forfait global de 15 000 €HT à percevoir suivant un forfait annuel de 3 000 € HT à percevoir au 30/09 de chaque année à hauteur d'un forfait annuel de 3 000 € HT/ an, limité à une période de 5 ans (1ère échéance au 30/09/2024)

- Mission d'assistance pour la gestion financière, comptable et fiscale de l'opération, gestion de la vie sociale (4.1.c) : Forfait global de 100 000 €HT à percevoir au 30/09 de chaque année à hauteur d'un forfait annuel de 20 000 € HT / an, limité à une période de 5 ans (1ère échéance au 30/09/2024).

- Mission d'assistance pour le suivi opérationnel (4.1.d) : forfait global de 1 000 000 € HT décomposé suivant deux tranches de réalisation avec permis d'aménager, soit 500 000 € HT/ PA.
  Cette mission de suivi opérationnel sera perçue selon les faits générateurs suivants :
  - 10% au dépôt du PA ;
  - 10% à la purge du PA ;
  - 20% à la mise en commercialisation de la tranche opérationnelle ;
  - 20% au lancement des travaux (1er OS de travaux) de première phase ;
  - 20% à la réception des travaux de voirie provisoire ;
  - 10% à la production de la déclaration d'achèvement des travaux ;
  - 10% à la rétrocession des ouvrages à la collectivité

Rémunération complémentaire pour suivi opérationnel, technique et financier : Une rémunération complémentaire correspond à la différence entre la rémunération globale de 7,5% du CA TTC définitif du projet (vente de la totalité des lots) et les rémunérations forfaitaires décrites ci-avant pour les missions de prestations foncières de l'article 3.2 et de suivi technique, opérationnel et comptable du présent article sera perçue par les Parties selon la répartition figurant en tête du présent article 4.2. Ce solde de rémunération sera perçu dans les 2 mois suivant la cession du dernier lot de chaque phase opérationnelle en fonction de la grille de prix validée.

ARTICLE 5 - MISSION D'ACCOMPAGNEMENT COMMERCIAL

Par la présente, CREDIT MUTUEL AMENAGEMENT FONCIER et BOUYGUES IMMOBILIER s'engagent à apporter leur assistance pour la gestion des ventes, afin d'optimiser la commercialisation des biens appartenant au MAITRE D'OUVRAGE.

Article 5.1 : Répartition de la mission de commercialisation

Article 5. 1.a : Mission d'assistance à la mise en vente des biens

Cette mission sera confiée aux deux sociétés CREDIT MUTUEL AMENAGEMENT FONCIER et BOUYGUES IMMOBILIER. Elle pourra faire l'objet de mandats de commercialisation non exclusifs confiés par le maître d'ouvrage.

DS FL DS YB DS SH

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

- Fournir les pièces nécessaires à la vente des biens, notamment les plans de vente, etc.
- Commercialisation des îlots et des lots sur la base d'une grille de prix et d'une répartition par tranches commerciales arrêtées et actualisées par le maître d'ouvrage (avec une faculté d'adaptation dans la limite de 5%) ;
- Actualisation de la commercialisation ;

Article 5.1.b. : Missions d'administration des ventes

Cette prestation sera entièrement assurée par CREDIT MUTUEL AMENAGEMENT FONCIER

- Réception des avant-contrats et vérification de leur conformité et enregistrement informatique.
- Suivi du bon déroulement des dossiers des acquéreurs (contrats de prêts, revente de biens, etc...) jusqu'à la signature des actes authentiques de vente.
- Suivi hebdomadaire des notifications et date de signatures clients effectués par le Notaire, relance si besoin du Notaire.
- Signature et envoi des avant-contrats en recommandé avec AR aux clients.
- Mise à l'encaissement des dépôts de garantie après purge du délai de rétractation.
- Envoi d'un exemplaire original de l'avant-contrat au Notaire, les courriers de notification adressés en recommandé aux clients et les originaux des accusés de réception.
- Suivi des annulations et de toutes les conséquences.
- Après dépôts de pièces effectués par les agences, suivi des signatures d'actes et transmission de la pièce originale et/ou attestation notariée à la Comptable en charge du projet.
- Alimentation des diverses enquêtes sur la commercialisation des terrains.

Article 5.2 : Honoraires liés à la mission de commercialisation

En rémunération de leurs missions, CREDIT MUTUEL AMENAGEMENT FONCIER, BOUYGUES IMMOBILIER percevront à chaque acte les honoraires calculés selon :

– Commercialisation des terrains à bâtir : La commercialisation des terrains à bâtir sera réalisée à hauteur de 50% du CA TTC par BI et 50% du CA TTC par CMAF.
  La répartition des lots entre BI et CMAF sera décidé d'un commun accord en fonction du découpage des îlots et des tranches.
  Le taux de rémunération global est fixé à 5% HT du CA TTC décomposé selon
  - Honoraires de commercialisation fixés à 3.5% du CA TTC perçus à 100% par CREDIT MUTUEL AMENAGEMENT FONCIER ou par BOUYGUES IMMOBILIER selon l'attribution des lots.
  - Honoraires Administration des Ventes fixés à 1.5% du CA TTC perçus à 100% par CREDIT MUTUEL AMENAGEMENT FONCIER

– Commercialisation des îlots et droits à construire pour les logements locatifs sociaux, les logements en accession libre et abordable vendus à un opérateur externe avec ou non la participation au tour de table de Crédit Mutuel Réalisations Immobilières, filiale du groupe Crédit Mutuel Alliance Fédérale: 5.5% HT du CA TTC selon :
  - Honoraires de commercialisation fixés à 4.0% du CA TTC perçus à 50 /50 entre CREDIT MUTUEL AMENAGEMENT FONCIER et BOUYGUES IMMOBILIER.
  - Honoraires Administration Des Ventes fixés à 1.5% du CA TTC perçus à 100% par CREDIT MUTUEL AMENAGEMENT FONCIER

– Commercialisation des îlots et droits à construire pour les logements locatifs sociaux, les logements en accession libre et abordable vendus à BOUYGUES IMMOBILIER :
  - Pas d'honoraires de commercialisation à percevoir.
  - Honoraires Administration Des Ventes fixés à 1.5% du CA TTC perçus à 100% par CREDIT MUTUEL AMENAGEMENT FONCIER

– Commercialisation des îlots et droits à construire réalisés par l'Office Public de l'Habitat de la CDA LR :
  - Pas d'honoraires de commercialisation à percevoir.
  - Honoraires Administration Des Ventes fixés à 1.5% du CA TTC perçus à 100% par CREDIT MUTUEL AMENAGEMENT FONCIER

DS FL DS YB DS SH

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

PARTIE 2 – ELEMENTS COMMUNS AUX DEUX MISSIONS

ARTICLE 1 – DUREE DE LA CONVENTION

La convention prendra fin dans les 10 ans suivant la date de signature des présentes.
Toutefois, les parties sont convenues de se rapprocher avant cette date butoir, afin de proroger le délai tant que la commercialisation du programme n'est pas achevée.

ARTICLE 2 - DELAIS DE PAIEMENT DES MISSIONS

Les règlements des factures présentés par CREDIT MUTUEL AMENAGEMENT FONCIER, BOUYGUES IMMOBILIER et l'OPH CDA LR seront assurés dans un délai maximum de 45 jours fin de mois.

De façon générale, tous frais que CREDIT MUTUEL AMENAGEMENT FONCIER, BOUYGUES IMMOBILIER et l'OPH CDA LR pourraient être amenées à engager pour le compte du MAITRE D'OUVRAGE, et qui ne constitueraient pas une rémunération directe de l'une des missions ou partie de mission explicitées dans la présente convention, seront comptabilisés intégralement à la charge du MAITRE D'OUVRAGE.

Il est précisé que ne sont pas compris dans les rémunérations ci-dessus et restent à la charge de l'opération, notamment :

- Les honoraires de Notaires, d'Avocats, d'Huissiers, et autres intervenants à l'opération qui ne sont pas prévus à la présente convention.
- Les frais de procédure et d'actes extrajudiciaires (contentieux..).

ARTICLE 3 - ASSURANCES

CREDIT MUTUEL AMENAGEMENT FONCIER, BOUYGUES IMMOBILIER et l'OPH CDA LR déclarent avoir souscrit une assurance de « Responsabilité Civile Décennale aménageur et lotisseur » et pourront justifier, à première demande du MAITRE D'OUVRAGE, du maintien de cette police en état de validité.

ARTICLE 4 – RESILIATION

Si l'une des parties souhaite mettre fin à la présente convention, il est précisé que les missions déjà accomplies par CREDIT MUTUEL AMENAGEMENT FONCIER, BOUYGUES IMMOBILIER et l'OPH CDA LR, leur seront réglées.

ARTICLE 5 – CONDITIONS PARTICULIERES

Le MAITRE D'OUVRAGE informera les divers intervenants de la mission d'assistance confiée à CREDIT MUTUEL AMENAGEMENT FONCIER, à BOUYGUES IMMOBILIER et à l'OPH CDA LR.

ARTICLE 6 - LITIGES

En cas de désaccord relatif à l'application des présentes, les parties conviennent de confier à leur conseil respectif le soin de rechercher une solution amiable. En cas de désaccord persistant, le litige pourra être porté devant les Tribunaux. Le Tribunal compétent sera le Tribunal de Commerce de La Rochelle.

ARTICLE 7 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, chaque partie fait élection de domicile en son Siège Social.

ARTICLE 8 - POUVOIRS

Le MAITRE D'OUVRAGE donne tous pouvoirs et toutes autorisations à CREDIT MUTUEL AMENAGEMENT FONCIER, à BOUYGUES IMMOBILIER et à l'OPH CDA LR pour l'exercice de leur mission. Il s'oblige à délivrer toutes autorisations écrites qui leur seraient nécessaires à cet effet et à signer toutes pièces ou documents.

DS FL DS YB DS SH

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

ARTICLE 9 : ETHIQUE

Chaque partie au contrat déclare et garantit :

- que ni lui-même, ni aucun de ses administrateurs, dirigeants ou salariés ne s'est engagé ou ne s'engagera à aucun moment dans une quelconque pratique ou conduite pouvant être qualifiée d'acte constitutif de corruption active ou passive, de trafic d'influence ou de complicité de trafic d'influence, de délit de favoritisme ou de complicité ou recel de favoritisme, de blanchiment d'argent ou de pratique ou conduite anticoncurrentielle,

- qu'aucune partie de sa rémunération ou de ses honoraires perçus au titre de la présente convention ne sera, directement ou indirectement, perçue ou utilisée en vue d'assurer un avantage indu au profit d'un tiers,

- qu'il n'a pas accepté, conféré ou sollicité, directement ou indirectement, et qu'il s'engage à ne pas accepter, conférer ou solliciter, directement ou indirectement, un quelconque bénéfice ou avantage indu, de quelque nature que ce soit, d'un tiers ou à un tiers ;

- qu'il fera ses meilleurs efforts pour que les personnes qui lui sont, le cas échéant, associées pour les besoins de l'exécution de la présente convention souscrivent par écrit à des garanties équivalentes à celles stipulées au présent article.

Chaque partie certifie également que ses statuts sont régulièrement déposés, qu'il a satisfait à l'ensemble de leurs obligations fiscales, légales et réglementaires et qu'il tient une comptabilité sincère évaluée par des tiers indépendants.

Toute violation de l'une des stipulations de la présente clause sera considérée comme un manquement grave au contrat conférant le droit pour le Maître d'ouvrage de résilier le présent contrat, et ce sans préjudice de toute demande de dommages et intérêts.

Fait à La Rochelle, le
(en trois exemplaires originaux)

Pour le Maître d'Ouvrage

Pour CREDIT MUTUEL AMENAGEMENT FONCIER

Pour BOUYGUES IMMOBILIER

Pour L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT

DS FL DS YB DS SH

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Annexe 7 : Actes de vente des acquisitions

de l'Office Public de l'Habitat de l'Agglomération de La Rochelle

Annexe 7.1 – Acte de Vente – ZI32

Annexe 7.2 – Acte de Vente – AK172

Annexe 7.3 – Acte de Vente – AK175

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Annexe 7.1 – Acte de Vente – ZI32

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

réf : A 2022 07078 / BR/CL/CA

PARTIE NORMALISEE

L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX
LE VINGT-SEPT OCTOBRE
Maître Bertrand RAGUET notaire associé soussigné, membre de la Société "ATLANTIQUE NOTAIRES ROCHELAIS" Société d'Exercice Libéral à responsabilité limitée titulaire d'un office notarial dont le siège social est à LA ROCHELLE (Charente-Maritime), 35 rue La Noue

Avec la participation de Maître Sandrine AUBERT, notaire associé à LA ROCHELLE (17000), 133 Boulevard Sautel, assistant le vendeur,

A reçu le présent acte authentique entre les personnes ci-après identifiées :

VENTE D'IMMEUBLE

IDENTIFICATION DES PARTIES

1) Vendeur

Madame Christine MOREAU, médecin hospitalier, demeurant à MIGNALOUX BEAUVOIR (86550), 715 route de Beauvoir.
Née à LA ROCHELLE (17000), le 22 juin 1954.
Epouse de **Monsieur Eric André Louis GIRAUD**.
Monsieur et Madame GIRAUD mariés à la Mairie de SAINT ROGATIEN (17220), le 23 décembre 1983, sous le régime de la séparation de biens, aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître SACRE, Notaire à LA ROCHELLE (17000), le 20 Décembre 1983, sans modification depuis.
De nationalité française.
Résidant en France.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Ci-après dénommée "LE VENDEUR"
D'UNE PART

2) Acquéreur

"**L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE**", E.P.I.C., dont le siège social est à LA ROCHELLE (17023), 2 avenue de Varsovie CS 10555.

Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de LA ROCHELLE et identifiée sous le numéro SIREN 271 700 023.

Observation étant ici faite que les présentes ont fait l'objet d'un avis du Directeur des Services Fiscaux Départementaux délivré à la date du 31 mai 2022.

Dont la dénomination sera ci-après "L'ACQUEREUR"
D'AUTRE PART

PRESENCE - REPRESENTATION

En ce qui concerne le vendeur :

- Madame Christine MOREAU est représentée par Monsieur Eric GIRAUD, son époux susnommé, ici présent et acceptant, en vertu d'une procuration sous seing privé en date à MIGNALOUX-BEAUVOIR (86550) du 27 octobre 2022, dont une copie est demeurée ci-annexée.

En ce qui concerne l'acquéreur :

- La société "**L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE**", est représentée par Monsieur Frédéric LECLERC, Directeur Général de l'Office Public de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, domiciliée à cet effet à LA ROCHELLE (17000) avenue de Varsovie.

Nommé à ladite fonction en vertu d'une délibération de l'Office Public de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle en sa séance du 16 septembre 2020.

Et spécialement habilité à l'effet des présentes en vertu d'une délibération dudit Office en date du 28 avril 2022, dont une copie, par extrait, du procès-verbal, est ci-annexée après mention.

Etant ici précisé :

Qu'une expédition de la délibération sus-énoncée a été transmise à Monsieur le Préfet de la Charente-Maritime et reçue le 5 mai 2022.

Et que Monsieur Frédéric LECLERC affirme n'avoir reçu de Monsieur le Préfet aucune notification d'un recours devant le tribunal administratif pendant le délai de deux mois prévu par l'article 3 de la loi du 2 mars 1982.

TERMINOLOGIE

- Le mot "Vendeur" désigne le ou les "Vendeurs", présents ou représentés. Si

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

le vendeur est une personne morale, le mot "Vendeur" s'applique alors tant à la personne morale elle-même qu'à ses représentants. En cas de pluralité, ils contractent les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.

- Le mot "Acquéreur" désigne le ou les acquéreurs, présents ou représentés. Si l'acquéreur est une personne morale, le mot "Acquéreur" s'applique alors tant à la personne morale elle-même qu'à ses représentants. En cas de pluralité, ils contractent les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.

- Les termes "le bien", "les biens", "les biens et droits immobiliers", "bien vendu", "biens vendus", "immeuble", "immeubles" ou "fractions d'immeuble" seront employés indifféremment pour désigner le ou les biens objets de la présente vente.

- Le mot "ensemble immobilier" désigne l'immeuble soumis au régime de la copropriété dont dépendent les Biens.

- Les mots "biens mobiliers", s'il en existe, désignent les meubles et objets mobiliers objet des présentes.

FORME DES ENGAGEMENTS ET DECLARATIONS

Les engagements souscrits et les déclarations faites ci-après seront toujours indiqués comme émanant directement des parties au présent acte, même s'ils émanent du représentant légal ou conventionnel de ces dernières.

CAPACITE

Les contractants confirment l'exactitude des indications les concernant respectivement telles qu'elles figurent ci-dessus.

Ils déclarent en outre qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure civile ou commerciale susceptible de restreindre leur capacité ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur demeure ou siège respectif.

OBJET DU CONTRAT

Le vendeur vend à l'acquéreur, qui accepte, la pleine propriété des biens dont la désignation suit :

DESIGNATION DES BIENS

COMMUNE DE PERIGNY (Charente-Maritime)

Une parcelle de terrain, située à PERIGNY (17180), rue de la Vallée , Fief de Beauvais.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Ledit immeuble figurant au cadastre sous les références suivantes, savoir :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	ZI	32	Fief de Beauvais	02 ha 35 a 30 ca
			Contenance totale	02 ha 35 a 30 ca

Tel que le tout existe sans exception ni réserve et tel qu'il sera dénommé dans le corps de l'acte par le terme "l'immeuble".

Plan - L'immeuble figure sous teinte jaune sur une copie du plan cadastral demeurée ci-annexée.

Il est toutefois précisé qu'un plan cadastral est un document administratif utilisé pour recenser et identifier les immeubles en vue de l'établissement des bases des impôts locaux. Sa finalité étant essentiellement fiscale, il n'a pas vocation à garantir un droit de propriété.

Obligation d'information sur les limites du terrain - En application des dispositions de l'article L 115-4 du Code de l'urbanisme, l'**ACQUEREUR** ayant l'intention de construire sur le terrain vendu un immeuble en tout ou partie à usage d'habitation, le **VENDEUR** précise qu'aucun bornage n'a été effectué, le terrain n'étant ni un lot de lotissement ni issu d'une division à l'intérieur d'une zone d'aménagement concertée ou issu d'un remembrement réalisé par une association foncière urbaine.

Le descriptif du terrain ne résulte donc pas d'un bornage.

Accès au bien - Le **VENDEUR** déclare que l'accès du Domaine Public jusqu'au **BIEN** vendu s'effectue depuis la rue des Mouettes et la rue de la Vallée.

Usage du bien - Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** est actuellement à usage de terrain agricole.

Qualité du sol - Absence de remblai - Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, l'immeuble n'a jamais fait l'objet d'un remblai.

Description - L'acquéreur déclare avoir visité les lieux à sa convenance et dispense le vendeur d'une plus ample désignation ou d'autres précisions concernant leur consistance.

Quotité des droits concernés - L'immeuble vendu appartient au vendeur seul en pleine propriété.

REFERENCES DE PUBLICITE FONCIERE

Effet relatif - 1°) Acte de donation par Monsieur Paul MOREAU au profit de Madame GIRAUD née MOREAU Christine reçu par Maître Philippe ROUSSEAU, notaire à POITIERS (Vienne), le 30 décembre 2005, publié au service de la publicité foncière de LA ROCHELLE 1, le 24 février 2006 volume 1704P01 2006P numéro 1964.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

2°) Suivi d'une attestation rectificative en date du 07 mars 2006, publié au service de la publicité foncière de LA ROCHELLE 1, le 12 avril 2006 volume 1704P01 2006P numéro 3386.

Il est ici précisé que Monsieur Paul MOREAU, donateur, est décédé à POITIERS (86) le 11 avril 2012.

CHARGES ET CONDITIONS AYANT UNE INCIDENCE FISCALE

Frais - Tous les frais, droits et émoluments du présent acte et ceux qui en seront la suite ou la conséquence seront payés par l'acquéreur, qui s'y oblige expressément.

Autres charges et conditions - La présente vente a lieu, en outre, aux charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles qui figureront ci-après, en suite de la partie normalisée.

PROPRIETE - JOUISSANCE

Transfert de propriété - L'acquéreur aura la propriété de l'immeuble vendu à compter de ce jour ; il en supportera les risques à compter du même jour.

Entrée en jouissance - Le vendeur transmet à l'acquéreur la jouissance de l'immeuble vendu à compter de ce jour,

La jouissance de l'acquéreur s'exercera par la perception des loyers à son profit, l'immeuble étant loué aux charges et conditions relatées dans la deuxième partie.

P R I X

La présente vente est conclue moyennant le prix de **SIX CENT QUATRE-VINGT-CINQ MILLE DEUX CENT CINQUANTE EUROS (685.250,00 €)**, calculé sur la base de :

- TRENTE EUROS (30,00 €)/m² pour la partie actuellement classée en zone 2AU, pour une contenance de 22830 m²,
- CINQUANTE CENTIMES D'EUROS (0,50 €)/m² pour la partie actuellement classée en zone A, pour une contenance de 700 m².

L'acquéreur a payé ce prix comptant au vendeur qui le reconnaît et lui en consent bonne et valable quittance.

DONT QUITTANCE

Ce paiement a eu lieu à l'instant même, ainsi que le constate la comptabilité du notaire soussigné.

COMPLEMENT DE PRIX

Les parties déclarent que le terrain est situé :

- pour partie en zone 2AU du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

CDA de la Rochelle (PLUi) : espaces naturels ou agricoles destinés à recevoir une urbanisation à long terme principalement de l'habitat,

- et pour partie en zone A du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la CDA de la Rochelle (PLUi) : secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

1°) Dans l'hypothèse où une modification du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal amènerait le passage d'une partie du terrain objet des présentes en zone 1AU et interviendrait **au plus tard le 31 DECEMBRE 2023**, l'acquéreur s'engage à verser au vendeur un complément de prix qui sera calculé sur la base de CINQUANTE CINQ EUROS (55,00 €)/m² au prorata de la surface du terrain qui passerait en 1AU.

Ce complément de prix sera payable dans le délai de deux (02) mois à compter de l'arrêté de modification du PLUi non purgé et transitera par la comptabilité des notaires soussignés qui devront être informés sans délai par l'acquéreur du changement de zonage.

2°) Dans l'hypothèse où une modification du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal amènerait le passage du surplus du terrain objet des présentes en zone 1AU et interviendrait **au plus tard le 31 DECEMBRE 2027**, l'acquéreur s'engage à verser au vendeur un complément de prix qui sera calculé sur la base de CINQUANTE CINQ EUROS (55,00 €)/m² qui sera indexé sur l'indice de référence des loyers (IRL) publié trimestriellement par l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE).

Ce complément de prix sera payable dans le délai de deux (02) mois à compter de l'arrêté de modification du PLUi non purgé et transitera par la comptabilité des notaires soussignés qui devront être informés sans délai par l'acquéreur du changement de zonage.

L'indice de référence des loyers qui servira de base est celui du 1er trimestre 2022 : 133,93.

Dans l'hypothèse où la clause relative au complément de prix viendrait à s'appliquer dans les conditions ci-dessus définies, il sera dressé, à la requête de la partie la plus diligente, un acte authentique à recevoir par le notaire récepteur des présentes ayant pour objet de constater le montant de ce complément de prix, son paiement et la quittance par le Vendeur à l'Acquéreur du paiement dudit complément de prix et ce aux frais exclusifs de l'Acquéreur qui s'y oblige.

FORMALITES - PUBLICITE FONCIERE

Formalité unique - Le présent acte sera soumis à la formalité fusionnée d'enregistrement et de publicité foncière au service de la publicité foncière compétent dans les conditions et délais prévus par les dispositions législatives et réglementaires.

Si, lors de l'accomplissement de cette formalité, ou postérieurement, dans les délais prévus aux articles 2108, 2109 et 2111 du Code civil pour l'inscription des privilèges immobiliers spéciaux, il existe ou survient des inscriptions grevant l'immeuble vendu du chef du vendeur ou des précédents propriétaires, le vendeur sera tenu d'en rapporter les mainlevées et certificats de radiation, à ses frais, dans les

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

six mois des présentes.

Pouvoirs - Tous pouvoirs nécessaires pour produire au service de la publicité foncière compétent, les justifications qu'il pourrait réclamer et pour signer les actes complémentaires ou rectificatifs qu'il serait éventuellement utile d'établir sont consentis à tout clerc ou collaborateur de l'étude.

DECLARATIONS FISCALES

Impôt sur la plus-value -

Régime des plus-values immobilières en vertu des articles 150 U à 150 VG du Code général des impôts-

Le VENDEUR déclare ne pas avoir d'impôt sur la plus-value à payer, les éléments de calcul ayant abouti à l'absence de plus-values étant les suivants : le prix de vente est inférieur à la valeur en toute propriété figurant dans l'acte de donation reçu par Maître Philippe ROUSSEAU, notaire à POITIERS, le 30 décembre 2005, susvisé au paragraphe Effet Relatif ci-dessus.

Par suite, en application de l'article 150 VG-III du Code général des impôts, il n'y a pas lieu à dépôt d'une déclaration de plus-values.

Domicile fiscal - Pour le contrôle de l'impôt, le **VENDEUR** déclare être effectivement domicilié à l'adresse susvisée, et s'engage à signaler au centre tout changement d'adresse.

Quant au centre des finances publiques du **VENDEUR,** Madame Christine GIRAUD dépend actuellement du centre des finances publiques de POITIERS CEDEX - 15 rue de Slovénie BP 565 - 86021 POITIERS CEDEX.

Taxe sur la cession de terrain devenu constructible -

Taxe prévue par l'article 1529 du Code général des impôts

Le terrain n'étant pas classé en zone constructible ainsi qu'il résulte des documents d'urbanisme, la taxe sur la cession de terrain devenu constructible n'est pas exigible conformément aux dispositions de l'article 1529 I du Code général des impôts.

Taxe prévue par l'article 1605 nonies du Code général des impôts

Article 1605 nonies III du Code général des impôts

Le terrain n'étant pas classé en zone constructible ainsi qu'il résulte des documents d'urbanisme, la taxe prévue par l'article 1605 nonies du Code général des impôts n'est pas exigible.

Taxe sur la valeur ajoutée - Le vendeur déclare qu'il n'est pas assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 A du Code général des impôts ;

Et que l'immeuble ne doit pas être considéré comme un terrain à bâtir au sens de l'article 257 I 2 1° du Code général des impôts.

En conséquence, **la présente mutation n'entre pas dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée** en vertu des dispositions de l'article 261 5 1° du Code général des impôts.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Base d'imposition - Pour le calcul des droits, la base d'imposition s'élève à la somme de SIX CENT QUATRE-VINGT-CINQ MILLE DEUX CENT CINQUANTE EUROS (685.250,00 €).

Exonération de droits de mutation - En application de l'article 1042 I du Code général des impôts, la présente mutation est exonérée de toute perception au profit du Trésor en raison de la qualité de l'acquéreur.

Contribution de sécurité immobilière - Pour le calcul de la contribution de sécurité immobilière prévue à l'article 879 du Code général des impôts au taux de 0,10 %, la base d'imposition s'élève à la somme de SIX CENT QUATRE-VINGT-CINQ MILLE DEUX CENT CINQUANTE EUROS (685.250,00 €).

La formalité hypothécaire intéressant un organisme d'habitation à loyer modéré indiqué à l'article L.411-2 du Code de la construction et de l'habitation ou d'autres organismes et collectivités indiqués aux articles L.432-1 à L.432-4 et L.472-1-1 du même code, la contribution sera réduite de moitié conformément aux dispositions de l'article 881 L du Code général des impôts.

Montant de la CSI : 685.250,00 € x 0,05 % = 343,00 €

Projet de liquidation des droits

néant

ATTESTATION

Le notaire soussigné atteste que la partie normalisée du présent acte contient toutes les énonciations de l'acte nécessaires à la publication au fichier immobilier des droits réels et à l'assiette de tous impôts, droits et taxes.

FIN DE PARTIE NORMALISEE

****

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

DEUXIEME PARTIE

URBANISME - DROITS DE PREEMPTION

URBANISME

Informations d'urbanisme - Il est demeuré annexé aux présentes, une note d'urbanisme éditée le 14 septembre 2022 sur la base de données mises à jour par la Communauté d'Agglomération de LA ROCHELLE le 14 septembre 2022.

Il en résulte notamment que l'immeuble présentement vendu :

- **Est situé en zone 2AU et A de la Commune.** A ce titre, le plan de zonage et les dispositions applicables aux zones 2AU et A du Plan Local d'Urbanisme de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle sont demeurés ci-annexés.

- Est grevé des servitudes d'utilité publiques suivantes :

. T7 - Servitude établie à l'extérieur des zones de dégagement

. AS1 - Périmètre de protection de captage d'eau éloigné

. PT3 - Servitude relative aux communications téléphoniques et télégraphique.

L'acquéreur reconnaît que le notaire soussigné lui a donné lecture desdits document et déclare en avoir pris parfaite connaissance.

Une copie du plan des servitudes d'utilité publique est demeurée ci-annexée.

ZONE A - REGLEMENTATION

L'immeuble se trouve pour partie en zone A.

Le notaire soussigné avertit l'ACQUEREUR, qui déclare en avoir connaissance dès avant les présentes, que les zones A sont en principe inconstructibles comme étant réservées aux activités agricoles ou forestières. En conséquence, seules sont admises les constructions directement liées et nécessaires aux exploitations (en ce compris les installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, ainsi que le logement des exploitants eux-mêmes), sous réserve de l'obtention des autorisations prescrites. Par suite, la vente d'une habitation construite en zone non constructible à une personne n'exerçant pas une activité agricole est autorisée, mais l'ACQUEREUR peut se voir refuser un permis de construire pour transformation du BIEN.

Toutefois, le règlement peut délimiter des secteurs dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, le règlement précise alors les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Enfin, sous certaines conditions et dans certains secteurs, des annexes aux logements existants pourront être construits.

Le changement de destination est en principe interdit, sauf sous la double condition suivante :

- le bâtiment doit être expressément visé par une liste spéciale du Plan

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

local d'urbanisme ;

- le changement doit être compatible avec la vocation agricole ou naturelle de la zone et ne compromet par la qualité paysagère du site.

L'ACQUEREUR dispense le notaire soussigné de rapporter les dispositions actuelles relatives à la zone A.

ARCHEOLOGIE PREVENTIVE

L'ACQUEREUR est informé :

- d'une part que le Préfet peut demander l'établissement d'un diagnostic sur l'archéologie préventive imposant la conservation de tout ou partie du site ;
- d'autre part sur les conséquences qui peuvent résulter de ce diagnostic tant sur les pièces d'urbanisme que sur les délais fixés quant à la réalisation de l'opération d'aménagement.

VESTIGES IMMOBILIERS ARCHEOLOGIQUES

L'article 552 du Code civil dispose que :

"La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous. Le propriétaire peut faire au-dessus toutes les plantations et constructions qu'il juge à propos, sauf les exceptions établies au titre Des servitudes ou services fonciers. Il peut faire au-dessous toutes les constructions et fouilles qu'il jugera à propos, et tirer de ces fouilles tous les produits qu'elles peuvent fournir, sauf les modifications résultant des lois et règlements relatifs aux mines, et des lois et règlements de police."

Toutefois, l'article L 541-1 du Code du patrimoine dispose que :

"Les dispositions de l'article 552 du code civil relatives aux droits du propriétaire du sol ne sont pas applicables aux biens archéologiques immobiliers mis au jour à la suite d'opérations archéologiques ou de découvertes fortuites réalisées sur des terrains dont la propriété a été acquise après la publication de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive. Ces biens archéologiques immobiliers appartiennent à l'Etat dès leur mise au jour à la suite d'opérations archéologiques ou en cas de découverte fortuite.

L'Etat verse au propriétaire du fonds où est situé le bien une indemnité destinée à compenser le dommage qui peut lui être occasionné pour accéder audit bien. A défaut d'accord amiable sur le montant de l'indemnité, celle-ci est fixée par le juge judiciaire."

Il y a lieu de distinguer entre :

- Le vestige archéologique immobilier enfoui ou dissimulé, et donc ignoré du propriétaire du sol, la propriété de ce vestige ne peut être acquise par prescription ni encore moins par titre. Ce vestige appartient à l'Etat quel qu'en soit le découvreur ou "inventeur". Un dédommagement est prévu pour les propriétaires des terrains traversés à l'effet d'accéder à ce vestige. Si la découverte du vestige est effectuée par le propriétaire du sol, ce dernier pourra toucher une indemnité en cas d'exploitation commerciale, indemnité soit forfaitaire soit liée aux résultats de l'exploitation. Le tout, bien entendu, si le vestige en question présente un intérêt

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

scientifique ou historique. La commune sur le territoire de laquelle le vestige a été découvert dispose d'un délai de six mois pour délibérer sur l'incorporation du vestige dans son domaine public ou pour renoncer à ses droits sur le vestige. A défaut de délibération dans ce délai, elle est réputée avoir renoncé à exercer ses droits sur le vestige. Lorsque le vestige n'est pas incorporé au domaine public, il peut être cédé à l'amiable par l'Etat, et si dans les six mois du renoncement de la commune il n'est ni incorporé au domaine public ni cédé à l'amiable, l'Etat est censé avoir renoncé à sa propriété, le propriétaire du fonds peut alors demander au Préfet de constater cette renonciation par un acte qui doit être publié au service de la publicité foncière, le tout aux termes des dispositions de l'article R 541-1 du Code du patrimoine.

- Le vestige archéologique non enfoui ou non dissimulé mentionné dans les actes fait titre de propriété du propriétaire du sol, à défaut de mention dans les actes sa propriété pourra être revendiquée par le propriétaire du sol en invoquant la prescription acquisitive.

DROITS DE PREEMPTION

Droit de préemption urbain - L'immeuble étant situé sur une portion de territoire où le droit de préemption urbain a été institué en application de l'article L.211-1 du Code de l'urbanisme, son aliénation donnait ouverture à ce droit de préemption en vertu de l'article L.213-1 dudit code, car elle n'entrait pas dans les prévisions d'exemption figurant aux articles L.211-4 et L.213-1 du même code.

En conséquence, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L.213-2 du Code de l'urbanisme et établie conformément aux prescriptions de l'article R.213-5 du même code a été notifiée au Maire de la commune de situation de l'immeuble par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception.

Le titulaire du droit de préemption a notifié sa décision de renoncer à son droit par lettre en date du 16 août 2022 demeurée ci-annexée. La cession dudit immeuble peut donc, en vertu du premier alinéa de l'article L.213-8 du Code de l'urbanisme, être réalisée au prix indiqué dans la déclaration d'intention d'aliéner.

Droit de préemption du preneur rural - L'immeuble vendu étant loué, son aliénation donnait ouverture au droit de préemption du preneur rural institué par les articles L.412-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime car elle n'entrait pas dans les prévisions d'exception prévues par ces textes.

En conséquence, les formalités suivantes ont été effectuées :

Par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dont la copie et l'avis de réception sont demeurés ci-annexés, le notaire soussigné a notifié au preneur le prix, les charges, les conditions et les modalités de la vente projetée.

Par mention en marge en date du 27 juin 2022 dont copie est demeurée ci-annexée, le preneur a renoncé à son droit de préemption.

En application de l'article L.412-9 du Code rural et de la pêche maritime, la présente vente sera notifiée au preneur dans les dix jours.

Société d'aménagement foncier et d'établissement rural - La présente mutation donnant ouverture au droit de préemption institué par l'article L.143-1 du Code rural et de la pêche maritime au profit de la S.A.F.E.R., notification a été faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dont une copie et l'accusé

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

de réception sont demeurés ci-annexés.

La S.A.F.E.R n'ayant pas fait connaître sa décision dans le délai de deux mois, sa renonciation est tacite.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET SANTE PUBLIQUE

Dossier de diagnostic technique - Conformément aux dispositions de l'article L.271-4 du Code de la construction et de l'habitation, un dossier de diagnostic technique de l'immeuble comprenant l'ensemble des diagnostics prévus par ledit texte, est demeuré ci-annexé.

Ce dossier comprend :

- l'état des risques naturels et technologiques prévu au deuxième alinéa du I du même article ;

En application des dispositions de l'article R.271-3 du Code de la construction et de l'habitation, le diagnostiqueur a remis au propriétaire l'attestation sur l'honneur certifiant qu'il répond aux conditions de compétence, de garantie et d'assurance prévues à l'article L.271-6 du Code susvisé, dont une copie demeurera également ci-annexée.

A ce sujet, il est ici précisé que l'intégralité des diagnostics requis sont demeurés ci-annexés après avoir été spécialement visés par l'acquéreur.

Information générale sur la durée de validité des documents constituant le dossier de diagnostic technique - En vue d'informer parfaitement les parties sur les dispositions des articles L.271-4 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, est ici rappelée la durée de validité des documents constituant le dossier de diagnostic technique. Toutefois, chacun de ces documents ne doit figurer dans ledit dossier que si la réglementation propre audit document le nécessite.

Documents constituant le dossier de diagnostic technique	Durée de validité
Constat de risque d'exposition au **plomb**	Illimitée ou 1 an si constat positif
Etat **amiante**	Illimitée (diagnostic négatif)
Etat du bâtiment relatif à la présence de **termites**	6 mois
Etat de l'installation intérieure de **gaz**	3 ans
Etat des **risques et pollutions**	6 mois
Diagnostic de performance énergétique **(D.P.E)**	10 ans (*)
Etat de l'installation intérieure d'**électricité**	3 ans
Etat de l'installation d'**assainissement** non collectif	3 ans
Information sur la présence d'un risque de **mérule**	indéterminée
Information sur les zones de **bruit (1er juin 2020)**	indéterminée
Certificat de conformité du chauffage au bois	indéterminée

(*) Lorsque les diagnostics de performance énergétique ont été réalisés entre le 1er janvier 2013 et le 1er juillet 2021, leur durée de validité est fixée dans les limites suivantes :
a) Les diagnostics réalisés entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2017 sont valides jusqu'au 31 décembre 2022 ;
b) Les diagnostics réalisés entre le 1er janvier 2018 et le 30 juin 2021 sont valides jusqu'au 31 décembre 2024.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Etat des risques et pollutions en application des articles L.125-5 et suivants du Code de l'environnement - Conformément aux dispositions dudit article, il est ici précisé que l'immeuble est situé dans une commune :

- **NON** couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé.
- **NON** couverte par un plan de prévention des risques miniers.
- **NON** couverte par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé.
- **de sismicité modérée (zone 3)** définie par décret en Conseil d'Etat.
- **à potentiel radon faible (zone 1)** définie par voie réglementaire.

Ainsi qu'il résulte de l'arrêté préfectoral n°11-854 du 8 avril 2011.

En conséquence, et conformément aux dispositions de l'article R.125-26 du Code de l'environnement, un état des risques et pollutions établi par le vendeur, le 3 juin 2022 au vu du dossier communal d'informations, est demeuré ci-annexé.

De cet état, il résulte que l'immeuble est situé dans une zone :

- **NON** couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé.
- **NON** couverte par un plan de prévention des risques miniers.
- **NON** couverte par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé.
- **de sismicité modérée (zone 3)** définie par décret en Conseil d'Etat.
- **non concernée par le zonage du potentiel radon (zone 1).**

L'acquéreur reconnaît être informé des règles d'urbanisme et de prévention des risques prévisibles liés à la localisation des biens et droits immobiliers faisant l'objet des présentes.

Déclaration de sinistre - Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 IV du Code de l'environnement, le vendeur déclare, qu'à sa connaissance, **l'immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques** en application des articles L.125-2 ou L.128-2 du Code des assurances.

Secteur de cavités souterraines - **L'immeuble n'est pas situé dans un secteur de cavités souterraines** tel que mentionné dans le résultat de la base de données GEORISQUES ci-annexé.

Situation de la commune au regard du retrait - gonflement d'argile - Au vu des informations mises à sa disposition par le préfet du Département, il résulte que **l'immeuble n'est pas concerné par la cartographie de l'aléa retrait-gonflement des argiles** dans le département de Charente-Maritime, établie par le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM), ainsi qu'il résulte de l'état des risques susvisé.

Etude Géotechnique - L'immeuble est situé dans une zone exposée au

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux dont l'exposition à ce phénomène est identifiée comme faible ou résiduelle non identifiée. En conséquence, et conformément à l'article R.132-3 du Code de la construction et de l'habitation sans sa rédaction issue du décret n° 2021-872 du 30 juin 2021, l'immeuble n'est pas concerné par les études géotechniques mentionnées aux articles L.132-5 et L.132-6 dudit code, dans leur rédaction issue de l'ordonnance n° 2020-71 du 20 janvier 2020.

Plan d'exposition au bruit des aérodromes - Il est ici précisé que **les biens objet des présentes ne se trouvent pas situés dans une zone d'exposition au bruit d'un plan d'exposition au bruit des aérodromes** tel que défini par l'article L.112-6 du Code de l'urbanisme.

A titre indicatif, les zones de bruit sont définies de la façon suivante :

Zonage	Zone A	Zone B	Zone C	Zone D
Intensité	Bruit fort	Bruit fort	Bruit moyen	Bruit faible

Dans les zones A, B et C, les constructions à usage d'habitation sont, à de rares exceptions près, interdites et la rénovation, la réhabilitation, l'amélioration et l'extension sont admises à la condition de ne pas accroitre la capacité d'accueil des bâtiments existants.

Enfin, dans la zone D, les constructions sont autorisées mais doivent faire l'objet de mesures d'isolation acoustique réglementaires.

L'acquéreur déclare être parfaitement informé de ces dispositions.

Etat des Risques de Pollution des Sols (ERPS)

Il est demeuré annexé aux présentes après mention, **un Etat des Risques de Pollutions des sols (ERPS), établi selon les informations mises à disposition par les bases de données BASIAS, BASOL et ICPE le 03 juin 2022** auprès du site PREVENTIMMO.

Il en résulte la conclusion suivante :

« Selon les informations mises à notre disposition,

La consultation de la base de données BASOL, le 03 juin 2022, n'a pas permis d'identifier de site pollué (ou sol pollué, ou potentiellement pollué) dans un rayon de 500m autour de l'immeuble.

La consultation de la base de données BASIAS, le 03 juin 2022, a permis d'identifier les anciens sites industriels ou activités de service suivants : aucun site dans un rayon de 100m autour de l'immeuble et 3 sites entre 100m et 500m autour de l'immeuble. 51 anciens sites industriels ou activités de service sont situés dans la commune sans location précise.

La consultation de la base de données ICPE, le 03 juin 2022, n'a pas permis d'identifier d'installation classée pour la protection de l'environnement dans un rayon de 500m autour de l'immeuble. 1 installation classée pour la protection de l'environnement est située dans la commune sans localisation précise.»

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Etat environnemental de l'immeuble - Secteurs d'information sur les sols

Rappel des textes

Le notaire informe les PARTIES des dispositions de l'article L.125-7 du Code de l'environnement modifiées par le décret n°2015-1353 du 26 octobre 2015 et ci-après relatées :

« Le notaire soussigné informe les Parties des dispositions de l'article L.125-7 du Code de l'environnement ci-après relatées :

« Sans préjudice de l'article L. 514-20 et de l'article L. 125-5, lorsqu'un terrain situé en secteur d'information sur les sols mentionné à l'article L. 125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application de l'article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acquéreur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente.

Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'application du présent article. »

Le décret n°2015 1353 du 26 octobre 2015 pris en application des dispositions susvisées de l'article L 125-7 du code de l'environnement est entré en vigueur le 29 octobre 2015. L'article R. 125-41 dudit code précise que les secteurs d'information des sols seront arrêtés par le préfet du département entre le 1er janvier 2016 et le 1er janvier 2019 sur la base des données dont celui-ci aura connaissance. Etant précisé que l'article R. 125-47 indique que le préfet révise annuellement la liste des SIS.

Aux termes des dispositions de l'article R. 125-27, l'obligation d'information découlant pour le promettant des dispositions de l'article L.125-7 du code de l'environnement est applicable à compter du premier jour du quatrième mois suivant la publication au recueil des actes administratifs dans le département des arrêtés de création des secteurs d'information des sols.

Déclarations du vendeur

Le vendeur rappelle qu'à ce jour **les biens ne sont pas situés en secteur d'information des sols ainsi qu'il résulte de l'état des risques et pollution.**

Etat environnemental de l'immeuble - Installations classées pour la protection de l'environnement

Rappel des textes

Le notaire informe les PARTIES des dispositions de l'article L 514-20 du Code de l'environnement modifiées par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 et ci-après relatées :

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

« Lorsqu'une installation soumise à autorisation, ou à enregistrement, a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.

Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut, et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de demander la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. »

En outre le Notaire rappelle qu'aux termes de l'article 1602 du Code civil, *«le vendeur est tenu d'expliquer clairement ce à quoi il s'oblige. Tout pacte obscur ou ambigu s'interprète contre le vendeur ».*

Le vendeur déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation sur les lieux ;
- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés ;
- qu'à sa connaissance :

- aucune activité exercée sur le terrain d'assiette dont dépendant les biens objet des présentes n'a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'environnement ;

- les biens ne sont frappés d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation, déclaration ou enregistrement ;

- il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement ;

- il n'a jamais été exercé sur les lieux dont il s'agit ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple) ;

- il ne s'est pas produit d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux ;

- qu'il n'a pas reçu de l'administration en sa qualité de " détenteur ", aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble ;

- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Etat environnemental de l'immeuble - Déchets

Rappel des textes

Le notaire soussigné attire l'attention des parties sur les dispositions de l'article L 541-1-1 du Code de l'environnement ci-après relatées :

"Au sens du présent chapitre, on entend par déchet toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire [...]".

Etant ici précisé que l'article L. 541-4-1 du Code de l'environnement dispose que :

« Ne sont pas soumis aux dispositions du présent chapitre :

Les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés au sol de manière permanente [...] ».

Il est précisé à ce titre, à l'attention du bénéficiaire, qu'il résulte des dispositions susvisées, que les terres polluées qui viendraient à être excavées seraient soumises à la réglementation des déchets.

Le cas échéant, elles devraient faire l'objet d'une évacuation dans une installation de traitement de déchets appropriée (articles L. 541-1 à L. 542-14 et D. 541-1 à R. 543-224 du Code de l'environnement).

En revanche, tant que les terres ne sont pas excavées, elles ne constituent pas des déchets au sens de l'article L 541-1-1 du Code de l'environnement.

Le Notaire Soussigné informe également les PARTIES que conformément à l'article L. 541-2 du Code de l'environnement, *« tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion, conformément aux dispositions du présent chapitre ».*

La gestion des déchets comporte, au sens de l'article L. 541-1-1 du Code de l'environnement, les opérations de collecte, transport, valorisation et élimination, plus généralement toute activité participant de l'organisation de la prise en charge des déchets depuis leur production jusqu'à leur traitement final.

Déclarations du vendeur

Par suite le vendeur déclare :

- ne pas connaître l'existence de déchets au sens de l'article L. 541-1-1 du Code de l'environnement ;
- qu'il n'a reçu de l'administration, sur le fondement de l'article L. 541-3 du Code de l'environnement, en sa qualité de « producteur » ou de « détenteur » de déchets, aucune injonction de faire des travaux de remise en état du terrain d'assiette dont dépendent les biens.

Le vendeur déclare et garantit qu'il n'a été généré aucune pollution sur le terrain d'assiette dont dépendent les biens de son fait ou du fait d'autrui.

Le vendeur déclare avoir transmis au bénéficiaire l'intégralité des informations en sa possession sur le sujet de la pollution.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Il est demeuré annexé aux présentes après mention, le résultat des recherches effectuées sur la base de données GEORISQUES.

Biens archéologiques immobiliers -L'acquéreur reconnaît avoir été spécialement informé par le notaire des dispositions de l'article L.541-1 du Code du patrimoine relatif à l'archéologie préventive portant réglementation des biens archéologiques immobiliers mis au jour à la suite d'opérations archéologiques ou de découvertes fortuites réalisées sur des terrains dont la propriété a été acquise après la publication de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001.

Ils sont présumés appartenir à l'Etat.

L'Etat verse au propriétaire du fonds où est situé le bien une indemnité destinée à compenser le dommage qui peut lui être occasionné pour accéder audit bien. A défaut d'accord amiable sur le montant de l'indemnité, celle-ci est fixée par le juge judiciaire.

Lorsque le bien est découvert fortuitement et qu'il donne lieu à une exploitation, conformément à l'article L.541-3 du Code du patrimoine, la personne qui assure cette exploitation verse à l'inventeur une indemnité forfaitaire ou, à défaut, intéresse ce dernier au résultat de l'exploitation du bien. L'indemnité forfaitaire et l'intéressement sont calculés en relation avec l'intérêt archéologique de la découverte.

Biens archéologiques mobiliers - L'acquéreur reconnaît avoir été spécialement informé par le notaire des dispositions de l'article L.541-1 du Code du patrimoine relatif à l'archéologie préventive portant réglementation des biens archéologiques mobiliers mis au jour à la suite d'opérations archéologiques ou de découvertes réalisées sur des terrains dont la propriété a été acquise après la date d'entrée en vigueur de la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine.

Ces biens archéologiques mobiliers sont présumés appartenir à l'Etat dès leur mise au jour au cours d'une opération archéologique et, en cas de découverte fortuite, à compter de la reconnaissance de l'intérêt scientifique justifiant leur conservation.

Lors de la déclaration de la découverte fortuite qu'elle doit faire en application de l'article L.531-14 dudit code, la personne déclarante est informée, par les services de l'Etat chargés de l'archéologie, de la procédure de reconnaissance de l'intérêt scientifique de l'objet susceptible d'être engagée. L'objet est placé sous la garde des services de l'Etat jusqu'à l'issue de la procédure.

La reconnaissance de l'intérêt scientifique de l'objet est constatée par un acte de l'autorité administrative, pris sur avis d'une commission d'experts scientifiques. L'autorité administrative se prononce au plus tard cinq ans après la déclaration de la découverte fortuite. La reconnaissance de l'intérêt scientifique de l'objet emporte son appropriation publique. Cette appropriation peut être contestée pour défaut d'intérêt scientifique de l'objet devant le juge administratif dans les délais réglementaires courant à compter de l'acte de reconnaissance.

Quel que soit le mode de découverte de l'objet, sa propriété publique, lorsqu'elle a été reconnue, peut-être à tout moment contestée devant le juge judiciaire par la preuve d'un titre de propriété antérieur à la découverte.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

OBLIGATIONS DU VENDEUR

Etat - Contenance - L'immeuble est délivré dans son état actuel, sans garantie de la contenance, la différence avec celle réelle, même supérieure à un vingtième, devant faire le profit ou la perte de l'acquéreur.

Bornage - Le vendeur déclare que la superficie du terrain présentement vendu ne résulte pas d'un bornage A ce sujet, l'acquéreur reconnait avoir été averti :

- que la superficie figurant ci-dessus est la superficie indiquée par le service du cadastre que celle-ci n'a aucune valeur administrative et ne saurait engager la responsabilité de ce service.
- qu'à ce jour aucun procès-verbal de bornage n'a été établi. Il déclare faire son affaire personnelle de cet état de chose sans recours possible contre le vendeur ou le notaire.

Vices cachés - Le vendeur ne sera pas tenu à la garantie des vices apparents ou cachés pouvant affecter le sol ou le sous-sol.

A cet égard, il est ici précisé que cette exonération de la garantie des vices cachés ne peut s'appliquer aux défauts de la chose vendue dont le vendeur a déjà connaissance.

Garantie d'éviction - Situation hypothécaire - Le vendeur sera tenu à la garantie d'éviction dans les termes de droit, conformément aux dispositions de l'article 1626 du Code civil.

A ce sujet, il déclare notamment :

- qu'il n'existe à ce jour aucun litige ou aucune action en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété, et que le bien ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux,
- qu'il n'y a eu aucun empiètement sur un fonds voisin,
- qu'il n'a conféré à ce jour aucun droit quelconque sur le bien,
- qu'il subrogera l'acquéreur dans tous ses droits et actions relatifs au bien.

Il s'oblige à obtenir, à ses frais, la mainlevée des inscriptions hypothécaires pouvant grever l'immeuble vendu.

A ce sujet, le service de la publicité foncière a délivré le 19 août 2022, un état certifié à la date du 16 août 2022 et prorogé le 19 octobre 2022 ne révélant l'existence d'aucune inscription sur l'immeuble vendu.

OBLIGATIONS DE L'ACQUEREUR

Impôts et charges - L'acquéreur supportera à compter du jour de l'entrée en jouissance, les impôts, contributions et autres charges auxquels l'immeuble vendu est assujetti.

Concernant les taxes foncières, il est ici précisé ce qui suit :

- Le vendeur demeure seul tenu au paiement de celles relatives aux années antérieures.
- Il demeure également redevable légal de celle relative à l'année en cours.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Toutefois, en ce qui concerne le paiement de cette dernière, l'acquéreur s'oblige à régler au vendeur à première demande, par la comptabilité du notaire soussigné, la fraction lui incombant dans cette imposition, calculée prorata temporis à compter de ce jour, au vu du dernier avis d'imposition.

Ce règlement est considéré par les parties comme étant définitif quels que soient l'évolution et le montant du prochain avis d'imposition.

- Enfin, l'acquéreur sera seul tenu au paiement de celles relatives aux années postérieures. A ce sujet, si l'avertissement continuait à être établi au nom du vendeur, celui-ci s'oblige, sans délai, à informer le centre des impôts du changement de situation résultant des présentes.

Etant ici précisé que l'acquéreur a remboursé au vendeur, ce jour et par la comptabilité du notaire soussigné, le prorata temporis de taxe foncière sur la base d'imposition 2022. Ce règlement a un caractère définitif entre les parties, éteignant toute créance ou dette l'une vis-à-vis de l'autre à ce sujet, quelle que soit la modification éventuelle de cette taxe pour l'année en cours.

Servitudes - L'acquéreur souffrira les servitudes passives, apparentes, continues ou discontinues pouvant grever le bien vendu, sauf à s'en défendre et à profiter en retour de celles actives, le tout s'il en existe, à ses risques et périls.

A cet égard et conformément à l'article 1638 du Code civil, le vendeur déclare que l'immeuble vendu n'est grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi, de l'urbanisme et de tous règlements le régissant, à l'exception de celle ci-après rappelée :

Rappel de servitude - Aux termes d'un acte en date du 8 décembre 1986 publié au service de la publicité foncière de LA ROCHELLE 1 le 23 janvier 1987 volume 7950 n°26, il a été créé une servitude de passage de câbles souterrains au profit de l'ETAT.

Une copie de l'acte de convention de servitude ainsi qu'une copie du plan de servitude sont demeurées ci-annexées.

DISPOSITIONS DIVERSES

ORIGINE DE PROPRIETE

L'immeuble présentement vendu appartient personnellement à Madame Christine GIRAUD-MOREAU, venderesse aux présentes, au moyen de la donation entre vifs qui lui en été faite en avancement d'hoirie par :

Monsieur Paul MOREAU, retraité, demeurant à SAINT-ROGATIEN (17220) 5 rue de Périgny.

Né à LA ROCHELLE (17000) le 17 mai 1921.

Veuf de Madame Françoise KERSAHO et non remarié.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Philippe ROUSSEAU, notaire à POITIERS, le 30 décembre 2005.

Ladite donation contenait une clause d'exclusion de communauté.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

foncière de LA ROCHELLE 1 le 24 février 2006 volume 1704P01 2006P, numéro 1964.

Il est ici précisé que Monsieur Paul MOREAU, donateur, est décédé à POITIERS (86) le 11 avril 2012.

ORIGINE ANTERIEURE

Antérieurement, cet immeuble appartenait à Monsieur Paul MOREAU pour l'avoir recueilli dans la succession de :

Madame Olga MARCHAIS, en son vivant sans profession, domiciliée à SAINT-ROGATIEN (17220) 5 rue de Périgny mais résidant à AYTRE (17440) Maison de Retraite « Les Tamaris ».

Née à SAINT-ROGATIEN (17220) le 15 février 1898.

Veuve de Monsieur Georges MOREAU et non remariée.

Décédée à AYTRE (17440) le 14 décembre 1993, laissant pour recueillir sa succession Monsieur Paul MOREAU, susnommé, son fils unique héritier de son union avec son époux prédécédé, héritier pour la totalité.

Ainsi que ces décès et qualités ont été constatés aux termes d'un acte de notoriété reçu par Maître Alain MOREAU, notaire associé à LA ROCHELLE, le 7 juin 1994.

Une attestation de propriété immobilière a été établie après ledit décès par Maître MOREAU, notaire susnommé, le 7 juin 1994.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de LA ROCHELLE 1 le 6 juillet 1994, volume 1704P01 1994P, numéro 4167.

Originairement, la parcelle objet des présentes appartenait à Madame Olga MARCHAIS pour lui avoir été attribuée aux termes d'un procès-verbal de remembrement effectué sur la commune de PERIGNY en date du 24 juin 1969, publié au bureau de la conservation des hypothèques de LA ROCHELLE le 24 juin 1969, volume 4133 n°1 (87).

HONORAIRES D'AGENCE
A LA CHARGE DE L'ACQUEREUR

Les parties reconnaissent :

1) Que l'agence AMI de Poitiers, 20 rue Edouard Grimaux, 86000 POITIERS, représenté par son directeur Monsieur Stéphane TEXIER, a négocié la vente objet des présentes, en vertu du mandat qu'il lui a donné le 05 mai 2021, sous le numéro 729.

2) Que la mission qui lui a été confiée par ce mandat se trouvera terminée par la signature de l'acte authentique de vente ;

3) Qu'il lui est accordé :

- la somme toutes taxes comprises de QUINZE MILLE EUROS (15.000,00€), payable ce jour ;

- la somme de TRENTE MILLE EUROS (30.000,00 €) à titre de complément d'honoraires dans l'hypothèse où une modification du Plan Local d'Urbanisme

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Intercommunal amènerait le passage d'une partie du terrain objet des présentes en zone 1AU et interviendrait au plus tard le 31 DECEMBRE 2023.

REMISE DE TITRES

Il n'est fait la remise d'aucune pièce ni titre de propriété antérieurs à l'acquéreur qui pourra s'en faire délivrer, à ses frais, tous extraits ou copies comme étant subrogé dans tous les droits du vendeur.

CONDITIONS DU BAIL RURAL

L'immeuble a fait l'objet d'un bail rural écrit sous seing privé en date à PERIGNY du 16 janvier 1996 dont une copie est demeurée ci-annexée, avec d'autres parcelles, au profit de Monsieur et Madame Patrick ORGERON, pour une durée de neuf années entière et consécutives, ayant commencé à courir le 30 décembre 1995, renouvelé par tacite reconduction.

A ce jour l'immeuble objet des présentes est mis à disposition de la SCEA ORGERON, Société Civile d'Exploitation Agricole au capital de 49.500,00 euros, dont le siège est à PERIGNY (17180) 11 rue de la Vallée, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LA ROCHELLE sous le numéro 411 331 986, preneur en place, et dont le gérant est Monsieur Damien ORGERON.

Régularisation de comptes - L'acquéreur percevra les fermages à échoir à compter de l'entrée en jouissance ; tous comptes de jouissance arrêtés à cette date feront l'objet d'un règlement direct entre les parties.

Remise de titres et pièces - Le vendeur a remis dès avant les présentes à l'acquéreur, qui le reconnaît, le contrat de bail.

Fermages - Le vendeur déclare que le preneur est à jour des fermages.

DECLARATIONS D'ETAT-CIVIL

Le vendeur déclare confirmer les énonciations figurant en tête des présentes relatives à son état-civil, son statut matrimonial, la conclusion ou non d'un pacte civil de solidarité, sa nationalité et sa résidence.

Il déclare en outre :

Ne pas être placé sous l'un des régimes de protection juridique des majeurs.

Ne pas être et n'avoir jamais été en état de règlement judiciaire, liquidation de biens, cessation de paiement, redressement judiciaire ou autres.

Ne pas être en état de règlement amiable ou de redressement judiciaire civil, ni susceptible de l'être, selon les dispositions des articles L.711-1 et suivants du Code de la consommation.

DECLARATION SUR L'ABSENCE DE PACTE DE PREFERENCE

A titre d'information complémentaire, sont ici littéralement rappelées les

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

dispositions de l'article 1123 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 :

« Le pacte de préférence est le contrat par lequel une partie s'engage à proposer prioritairement à son bénéficiaire de traiter avec lui pour le cas où elle déciderait de contracter.

Lorsqu'un contrat est conclu avec un tiers en violation d'un pacte de préférence, le bénéficiaire peut obtenir la réparation du préjudice subi. Lorsque le tiers connaissait l'existence du pacte et l'intention du bénéficiaire de s'en prévaloir, ce dernier peut également agir en nullité ou demander au juge de le substituer au tiers dans le contrat conclu.

Le tiers peut demander par écrit au bénéficiaire de confirmer dans un délai qu'il fixe et qui doit être raisonnable, l'existence d'un pacte de préférence et s'il entend s'en prévaloir.

L'écrit mentionne qu'à défaut de réponse dans ce délai, le bénéficiaire du pacte ne pourra plus solliciter sa substitution au contrat conclu avec le tiers ou la nullité du contrat. »

A ce sujet, le vendeur ou le cédant déclare ne pas avoir consenti un tel pacte de préférence au bénéfice d'un tiers, antérieurement aux présentes, et pouvant faire obstacle à la présente opération.

DECLARATION SUR L'ABSENCE D'UNE PROMESSE DE VENTE CONSENTIE AU PROFIT D'UN TIERS

Les parties déclarent être parfaitement informées qu'aux termes de l'article 1124 alinéa 3 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 ci-dessous reproduit, le contrat conclu en violation de la promesse unilatérale avec un tiers qui en connaissait l'existence est nul.

A ce sujet, le vendeur ou le cédant déclare expressément ne pas avoir consenti de promesse de vente au profit d'un tiers au présent contrat.

Reproduction de l'article 1124 alinéa 3 du Code civil :

"Le contrat conclu en violation de la promesse unilatérale avec un tiers qui en connaissait l'existence est nul."

OBLIGATION D'INFORMATION

Les parties déclarent être parfaitement informées des dispositions de l'article 1112-1 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, portant réforme du droit des contrats, du régime général et de la preuve des obligations aux termes duquel :

"Celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant.

Néanmoins, ce devoir d'information ne porte pas sur l'estimation de la valeur de la prestation.

Ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties.

Il incombe à celui qui prétend qu'une information lui était due de prouver que

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

l'autre partie la lui devait, à charge pour cette autre partie de prouver qu'elle l'a fournie.

Les parties ne peuvent ni limiter, ni exclure ce devoir.

Outre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement à ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants."

Elles déclarent avoir parfaitement conscience de la portée de ces dispositions et ne pas y avoir contrevenu.

RENONCIATION A L'IMPREVISION

Les parties écartent de leur contrat les dispositions de l'article 1195 du Code Civil permettant la révision du contrat pour imprévision.

Le mécanisme de l'imprévision nécessite un changement de circonstance imprévisible lors de la conclusion du contrat, changement dont aucune des parties n'avait souhaité assumer le risque, et qui rende l'exécution du contrat excessivement onéreuse.

DEMANDE DE RESTITUTION - AUTORISATION DE DESTRUCTION DES DOCUMENTS ET PIECES

Les originaux de documents et pièces remis par les parties au notaire leur seront restitués ce jour, si elles en font la demande.

A défaut, les parties autorisent l'office notarial à détruire ces documents et pièces, et notamment tout avant-contrat sous signature privée pouvant avoir été établi en vue de la conclusion du présent acte, considérant que celui-ci contient l'intégralité des conventions auxquelles elles ont entendu donner le caractère d'authenticité.

FORCE PROBANTE

Le notaire a informé les parties des dispositions de l'article 1379 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, duquel il résulte que la copie exécutoire ou authentique d'un acte authentique a la même force probante que l'original.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les parties pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

• les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le Livre Foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires,

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

registre du PACS, etc.),

• les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,

• les établissements financiers concernés,

• les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,

• le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013.

• les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les parties peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un délégué à la protection des données que les parties peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si les parties estiment, après avoir contacté l'office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix. Elles reconnaissent avoir été informées des sanctions fiscales et des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

En outre, le notaire soussigné affirme, qu'à sa connaissance, le présent acte n'est contredit ni modifié par aucune contre-lettre contenant une augmentation du prix.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties, telle qu'elle figure dans la partie normalisée du présent acte, lui a été régulièrement justifiée.

DONT ACTE sur support électronique
Signé à l'aide d'un procédé de signature électronique qualifiée conforme aux exigences réglementaires.

Monsieur Frédéric LECLERC

Et à LA ROCHELLE , en l'étude de Maître AUBERT Sandrine, en ce qui le concerne, et :
Monsieur Eric GIRAUD

La lecture du présent acte a été donnée aux parties par les notaires qui ont recueilli leur signature manuscrite à l'aide d'un procédé permettant d'apposer l'image de cette signature sur ledit acte, les jour, mois et an indiqués en tête des présentes.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Recueil de signature de Me AUBERT SANDRINE

M. GIRAUD Eric représentant de Mme MOREAU Christine a signé à LA ROCHELLE le 27 octobre 2022	
et le notaire Me AUBERT SANDRINE a signé à LA ROCHELLE L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX LE VINGT SEPT OCTOBRE	

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Recueil de signature à LA ROCHELLE

Monsieur Frédéric LECLERC représentant L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE a signé le 27 octobre 2022	

et le notaire Me RAGUET Bertrand a signé L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX LE VINGT-SEPT OCTOBRE	

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Annexe 7.2 – Acte de Vente – AK172

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Réf : A 2022 06697 / BR/CA

PARTIE NORMALISEE

L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX
LE VINGT-HUIT JUIN
Maître Bertrand RAGUET notaire associé soussigné, membre de la Société "ATLANTIQUE NOTAIRES ROCHELAIS" Société d'Exercice Libéral à responsabilité limitée titulaire d'un office notarial dont le siège social est à LA ROCHELLE (Charente-Maritime), 35 rue La Noue

Avec la participation de Maître Lanig DAOULAS, en son office notarial situé à LA ROCHELLE (17000), 133 Boulevard Sautel, assistant le vendeur,
A reçu le présent acte authentique entre les personnes ci-après identifiées :

VENTE D'IMMEUBLE

IDENTIFICATION DES PARTIES

1) Vendeur

Madame Christine MOREAU, médecin hospitalier, demeurant à MIGNALOUX BEAUVOIR (86550), 715 route de Beauvoir.
Née à LA ROCHELLE (17000), le 22 juin 1954.
Epouse de **Monsieur Eric André Louis GIRAUD**.
Monsieur et Madame GIRAUD mariés à la Mairie de SAINT ROGATIEN (17220), le 23 décembre 1983, sous le régime de la séparation de biens, aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître SACRE, Notaire à LA ROCHELLE (17000), le 20 Décembre 1983, sans modification depuis.
De nationalité française.
Résidant en France.

Ci-après dénommé(e) "LE VENDEUR"
D'UNE PART

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

2) Acquéreur

"**L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE**", E.P.I.C. dont le siège social est à LA ROCHELLE (17023), 2 avenue de Varsovie CS 10555.

Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de LA ROCHELLE et identifiée sous le numéro SIREN 271 700 023.

Observation étant ici faite que :

La présente acquisition étant égale ou supérieure à 180.000,00 Euros, la délibération a été faite au vu de l'avis du directeur des services fiscaux, conformément aux dispositions de l'article 23 de la loi n° 2001-1168 du 11 décembre 2001 et de l'arrêté du 5 décembre 2016 relatif aux opérations d'acquisitions et de prises en location immobilières poursuivies par les collectivités publiques et divers organismes. La présente acquisition n'excède pas l'évaluation résultant de l'avis formulé par Monsieur le Directeur des Services Fiscaux en date du 22 mars 2022.

Dont la dénomination sera ci-après "L'ACQUEREUR"
D'AUTRE PART

PRESENCE - REPRESENTATION

En ce qui concerne le vendeur :

- Madame Christine MOREAU est représentée par Monsieur Eric GIRAUD, son époux, demeurant à MIGNALOUX BEAUVOIR (86550) 715 route de Beauvoir, ici présent et acceptant, en vertu d'une procuration sous seing privé en date à MIGNALOUX-BEAUVOIR, du 27 juin 2022, dont une copie est demeurée ci-annexée.

En ce qui concerne l'acquéreur :

- La société "**L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE**", est représentée par Monsieur Frédéric LECLERC, Directeur Général de l'Office Public de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, domiciliée à cet effet à LA ROCHELLE (17000) avenue de Varsovie.

Nommé à ladite fonction en vertu d'une délibération de l'Office Public de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle en sa séance du 16 septembre 2020.

Et spécialement habilité à l'effet des présentes en vertu d'une délibération dudit Office en date du 24 mars 2022, dont une copie, par extrait, du procès-verbal, est ci-annexée après mention.

Etant ici précisé :

Qu'une expédition de la délibération sus-énoncée a été transmise à Monsieur le Préfet de la Charente-Maritime et reçue le 24 mars 2022.

Et que Monsieur Frédéric LECLERC affirme n'avoir reçu de Monsieur le Préfet aucune notification d'un recours devant le tribunal administratif pendant le délai de deux mois prévu par l'article 3 de la loi du 2 mars 1982.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

TERMINOLOGIE

- Le mot "Vendeur" désigne le ou les "Vendeurs", présents ou représentés. Si le vendeur est une personne morale, le mot "Vendeur" s'applique alors tant à la personne morale elle-même qu'à ses représentants. En cas de pluralité, ils contractent les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.
- Le mot "Acquéreur" désigne le ou les acquéreurs, présents ou représentés. Si l'acquéreur est une personne morale, le mot "Acquéreur" s'applique alors tant à la personne morale elle-même qu'à ses représentants. En cas de pluralité, ils contractent les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.
- Les termes "le bien", "les biens", "les biens et droits immobiliers", "bien vendu", "biens vendus", "immeuble", "immeubles" ou "fractions d'immeuble" seront employés indifféremment pour désigner le ou les biens objets de la présente vente.
- Le mot "ensemble immobilier" désigne l'immeuble soumis au régime de la copropriété dont dépendent les Biens.
- Les mots "biens mobiliers", s'il en existe, désignent les meubles et objets mobiliers objet des présentes.

FORME DES ENGAGEMENTS ET DECLARATIONS

Les engagements souscrits et les déclarations faites ci-après seront toujours indiqués comme émanant directement des parties au présent acte, même s'ils émanent du représentant légal ou conventionnel de ces dernières.

CAPACITE

Les contractants confirment l'exactitude des indications les concernant respectivement telles qu'elles figurent ci-dessus.

Ils déclarent en outre qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure civile ou commerciale susceptible de restreindre leur capacité ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur demeure ou siège respectif.

OBJET DU CONTRAT

Le vendeur vend à l'acquéreur, qui accepte, la pleine propriété des biens dont la désignation suit :

DESIGNATION DES BIENS

COMMUNE DE PERIGNY (Charente-Maritime)

Un terrain, situé à PERIGNY (17180), route d'Aytré , Le Vivier.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Ledit immeuble figurant au cadastre sous les références suivantes, savoir :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	AK	172	La Vallée	01 ha 50 a 54 ca
			Contenance totale	01 ha 50 a 54 ca

Tel que le tout existe sans exception ni réserve et tel qu'il sera dénommé dans le corps de l'acte par le terme "l'immeuble".

Plan - L'immeuble figure sous teinte jaune sur une copie du plan cadastral demeurée ci-annexée.

Il est toutefois précisé qu'un plan cadastral est un document administratif utilisé pour recenser et identifier les immeubles en vue de l'établissement des bases des impôts locaux. Sa finalité étant essentiellement fiscale, il n'a pas vocation à garantir un droit de propriété.

Description - L'acquéreur déclare avoir visité les lieux à sa convenance et dispense le vendeur d'une plus ample désignation ou d'autres précisions concernant leur consistance.

Quotité des droits concernés - L'immeuble vendu appartient au vendeur seul en pleine propriété.

Obligation d'information sur les limites du terrain - En application des dispositions de l'article L 115-4 du Code de l'urbanisme, l'**ACQUEREUR** ayant l'intention de construire sur le terrain vendu un immeuble en tout ou partie à usage d'habitation, le **VENDEUR** précise qu'aucun bornage n'a été effectué, le terrain n'étant ni un lot de lotissement ni issu d'une division à l'intérieur d'une zone d'aménagement concertée ou issu d'un remembrement réalisé par une association foncière urbaine.

Le descriptif du terrain ne résulte donc pas d'un bornage.

Accès au bien - Le **VENDEUR** déclare que l'accès du Domaine Public jusqu'au **BIEN** vendu s'effectue depuis la route d'Aytré.

Usage du bien - Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** est actuellement à usage de terrain agricole.

REFERENCES DE PUBLICITE FONCIERE

Effet relatif - Acte de donation par Monsieur Paul MOREAU au profit de Madame GIRAUD née MOREAU Christine reçu par Maître Philippe ROUSSEAU, notaire à POITIERS (Vienne), le 30 décembre 2005, ayant fait l'objet d'une attestation rectificative en date du 07 mars 2006, publié au service de la publicité foncière de LA ROCHELLE 1, le 24 février 2006 volume 1704P01 2006P numéro 1964.

Il est ici précisé que Monsieur Paul MOREAU, donateur, est décédé à POITIERS (Vienne) le 11 avril 2012.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

CHARGES ET CONDITIONS AYANT UNE INCIDENCE FISCALE

Frais - Tous les frais, droits et émoluments du présent acte et ceux qui en seront la suite ou la conséquence seront payés par l'acquéreur, qui s'y oblige expressément.

Autres charges et conditions - La présente vente a lieu, en outre, aux charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles qui figureront ci-après, en suite de la partie normalisée.

PROPRIETE - JOUISSANCE

Transfert de propriété - L'acquéreur aura la propriété de l'immeuble vendu à compter de ce jour ; il en supportera les risques à compter du même jour.

Entrée en jouissance - Le vendeur transmet à l'acquéreur la jouissance de l'immeuble vendu à compter de ce jour,

La jouissance de l'acquéreur s'exercera par la perception des loyers à son profit, l'immeuble étant loué aux charges et conditions relatées dans la deuxième partie.

P R I X

La présente vente est conclue moyennant le prix de **QUATRE CENT CINQUANTE ET UN MILLE SIX CENT VINGT EUROS (451.620,00 €)**, calculé sur la base de TRENTE EUROS (30,00 €)/m².

L'acquéreur a payé ce prix comptant au vendeur qui le reconnaît et lui en consent bonne et valable quittance.

DONT QUITTANCE

Ce paiement a eu lieu à l'instant même, ainsi que le constate la comptabilité du notaire soussigné.

COMPLEMENT DE PRIX

Les parties déclarent que le terrain est situé en zone 2AU du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la CDA de La Rochelle (PLUi) : espaces naturels ou agricoles destinés à recevoir une urbanisation à long terme principalement de l'habitat.

Dans l'hypothèse où une modification du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal amènerait le passage du terrain objet des présentes en zone 1AU et interviendrait **au plus tard le 31 DECEMBRE 2024,** l'acquéreur s'engage à verser au vendeur un complément de prix qui sera calculé sur la base de CINQUANTE-CINQ EUROS (55,00 €)/m².

Ce complément de prix sera payable dans le délai de deux (02) mois à compter de l'arrêté de modification du PLUi non purgé et transitera par la comptabilité des notaires soussignés qui devront être informés sans délai par

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

l'acquéreur du changement de zonage.

Le montant de ce complément s'élève à la somme de HUIT CENT VINGT-SEPT MILLE NEUF CENT SOIXANTE-DIX EUROS (827.970,00 €).

Dans l'hypothèse où la clause relative au complément de prix viendrait à s'appliquer dans les conditions ci-dessus définies, il sera dressé, à la requête de la partie la plus diligente, un acte authentique à recevoir par le notaire récepteur des présentes ayant pour objet de constater le montant de ce complément de prix, son paiement et la quittance par le Vendeur à l'Acquéreur du paiement dudit complément de prix et ce aux frais exclusifs de l'Acquéreur qui s'y oblige.

FORMALITES - PUBLICITE FONCIERE

Formalité unique - Le présent acte sera soumis à la formalité fusionnée d'enregistrement et de publicité foncière au bureau des hypothèques compétent dans les conditions et délais prévus par les dispositions législatives et réglementaires.

Si, lors de l'accomplissement de cette formalité, ou postérieurement, dans les délais prévus aux articles 2108, 2109 et 2111 du Code civil pour l'inscription des privilèges immobiliers spéciaux, il existe ou survient des inscriptions grevant l'immeuble vendu du chef du vendeur ou des précédents propriétaires, le vendeur sera tenu d'en rapporter les mainlevées et certificats de radiation, à ses frais, dans les six mois des présentes.

Pouvoirs - Tous pouvoirs nécessaires pour produire au service de la publicité foncière compétent, les justifications qu'il pourrait réclamer et pour signer les actes complémentaires ou rectificatifs qu'il serait éventuellement utile d'établir sont consentis à tout clerc ou collaborateur de l'étude.

DECLARATIONS FISCALES

Impôt sur la plus-value -

Régime des plus-values immobilières en vertu des articles 150 U à 150 VG du Code général des impôts-

Le VENDEUR déclare ne pas avoir d'impôt sur la plus-value à payer, les éléments de calcul ayant abouti à l'absence de plus-values étant les suivants : le prix de vente est inférieur à la valeur en toute propriété figurant dans l'acte de donation reçu par Maître Philippe ROUSSEAU, notaire à POITIERS, le 30 décembre 2005, susvisé au paragraphe Effet Relatif ci-dessus.

Par suite, en application de l'article 150 VG-III du Code général des impôts, il n'y a pas lieu à dépôt d'une déclaration de plus-values.

Domicile fiscal - Pour le contrôle de l'impôt, le **VENDEUR** déclare être effectivement domicilié à l'adresse susvisée, et s'engage à signaler au centre tout changement d'adresse.

Quant au centre des finances publiques du **VENDEUR,** Madame Christine GIRAUD dépend actuellement du centre des finances publiques de POITIERS CEDEX – 15 rue de Slovénie BP 565 – 86021 POITIERS CEDEX.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Taxe sur la cession de terrain devenu constructible -

Taxe prévue par l'article 1529 du Code général des impôts

Le terrain n'étant pas classé en zone constructible ainsi qu'il résulte des documents d'urbanisme, la taxe sur la cession de terrain devenu constructible n'est pas exigible conformément aux dispositions de l'article 1529 I du Code général des impôts.

Taxe prévue par l'article 1605 nonies du Code général des impôts

Article 1605 nonies III du Code général des impôts

Le terrain n'étant pas classé en zone constructible ainsi qu'il résulte des documents d'urbanisme, la taxe prévue par l'article 1605 nonies du Code général des impôts n'est pas exigible.

Taxe sur la valeur ajoutée - Le vendeur déclare qu'il n'est pas assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 A du Code général des impôts ;

Et que l'immeuble ne doit pas être considéré comme un terrain à bâtir au sens de l'article 257 I 2 1° du Code général des impôts.

En conséquence, **la présente mutation n'entre pas dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée** en vertu des dispositions de l'article 261 5 1° du Code général des impôts.

Base d'imposition - Pour le calcul des droits, la base d'imposition s'élève à la somme de QUATRE CENT CINQUANTE ET UN MILLE SIX CENT VINGT EUROS (451.620,00 €).

Exonération de droits de mutation - En application de l'article 1042 I du Code général des impôts, la présente mutation est exonérée de toute perception au profit du Trésor en raison de la qualité de l'acquéreur.

Contribution de sécurité immobilière - Pour le calcul de la contribution de sécurité immobilière prévue à l'article 879 du Code général des impôts, la base d'imposition s'élève à la somme de QUATRE CENT CINQUANTE ET UN MILLE SIX CENT VINGT EUROS (451.620,00 €).

La formalité hypothécaire intéressant un organisme d'habitation à loyer modéré indiqué à l'article L.411-2 du Code de la construction et de l'habitation ou d'autres organismes et collectivités indiqués aux articles L.432-1 à L.432-4 et L.472-1-1 du même code, la contribution sera réduite de moitié conformément aux dispositions de l'article 881 L du Code général des impôts.

Montant de la CSI : 451.620,00 € x 0,05 % = 226,00 **€**

Projet de liquidation des droits

néant

ATTESTATION

Le notaire soussigné atteste que la partie normalisée du présent acte contient toutes les énonciations de l'acte nécessaires à la publication au fichier immobilier des droits réels et à l'assiette de tous impôts, droits et taxes.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

FIN DE PARTIE NORMALISEE

****

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

DEUXIEME PARTIE

URBANISME - DROITS DE PREEMPTION

URBANISME

Informations d'urbanisme - Il est demeuré annexé aux présentes, une note d'urbanisme éditée le 07 mars 2022 sur la base de données mises à jour par la Communauté d'Agglomération de LA ROCHELLE le 03 mars 2022.

Il en résulte notamment que l'immeuble présentement vendu :

-**Est situé en zone 2AU de la Commune** - A ce titre, le plan de zonage et les dispositions applicables à la zone 2AU du Plan Local d'Urbanisme de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle sont demeurés ci-annexés.

L'acquéreur reconnaît que le notaire soussigné lui a donné lecture desdits document et déclare en avoir pris parfaite connaissance.

DROITS DE PREEMPTION

Droit de préemption urbain - L'immeuble étant situé sur une portion de territoire où le droit de préemption urbain a été institué en application de l'article L.211-1 du Code de l'urbanisme, son aliénation donnait ouverture à ce droit de préemption en vertu de l'article L.213-1 dudit code, car elle n'entrait pas dans les prévisions d'exemption figurant aux articles L.211-4 et L.213-1 du même code.

En conséquence, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L.213-2 du Code de l'urbanisme et établie conformément aux prescriptions de l'article R.213-5 du même code a été notifiée au Maire de la commune de situation de l'immeuble par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception.

Le titulaire du droit de préemption a notifié sa décision de renoncer à son droit par lettre en date du 05 avril 2022 demeurée ci-annexée. La cession dudit immeuble peut donc, en vertu du premier alinéa de l'article L.213-8 du Code de l'urbanisme, être réalisée au prix indiqué dans la déclaration d'intention d'aliéner.

Droit de préemption du preneur rural - L'immeuble vendu étant loué, son aliénation donnait ouverture au droit de préemption du preneur rural institué par les articles L.412-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime car elle n'entrait pas dans les prévisions d'exception prévues par ces textes.

En conséquence, les formalités suivantes ont été effectuées :

Par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dont la copie et l'avis de réception sont demeurés ci-annexés, le notaire soussigné a notifié au preneur le prix, les charges, les conditions et les modalités de la vente projetée.

Par mention en marge en date du 11 mai 2022 dont copie est demeurée ci-annexée, le preneur a renoncé à son droit de préemption.

En application de l'article L.412-9 du Code rural et de la pêche maritime, la présente vente sera notifiée au preneur dans les dix jours.

Société d'aménagement foncier et d'établissement rural - La présente mutation donnant ouverture au droit de préemption institué par l'article L.143-1 du Code rural et de la pêche maritime au profit de la S.A.F.E.R., notification a été faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dont une copie et l'accusé

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

de réception sont demeurés ci-annexés.

Par mention en date du 20 juin 2022, elle a déclaré renoncer à son droit de préemption.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET SANTE PUBLIQUE

Dossier de diagnostic technique - Conformément aux dispositions de l'article L.271-4 du Code de la construction et de l'habitation (C.C.H.), un dossier de diagnostic technique de l'immeuble, est demeuré ci-annexé.

Ce dossier comprend :

- l'état des risques naturels et technologiques prévu au deuxième alinéa du I du même article ;

En application des dispositions de l'article R.271-3 du Code de la construction et de l'habitation, le diagnostiqueur a remis au vendeur l'attestation sur l'honneur certifiant qu'il répond aux conditions de compétence, de garantie et d'assurance prévues à l'article L.271-6 du Code susvisé, dont une copie demeurera également ci-annexée.

A ce sujet, il est ici précisé que l'intégralité des diagnostics requis sont demeurés ci-annexés après avoir été spécialement visés par l'acquéreur.

Information générale sur la durée de validité des documents constituant le dossier de diagnostic technique - En vue d'informer parfaitement les parties sur les dispositions des articles L.271-4 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, est ici rappelée la durée de validité des documents constituant le dossier de diagnostic technique. Toutefois, chacun de ces documents ne doit figurer dans ledit dossier que si la réglementation propre audit document le nécessite.

Documents constituant le dossier de diagnostic technique	Durée de validité
Constat de risque d'exposition au **plomb**	Illimitée ou 1 an si constat positif
Etat **amiante**	Illimitée (diagnostic négatif)
Etat du bâtiment relatif à la présence de **termites**	6 mois
Etat de l'installation intérieure de **gaz**	3 ans
Etat des **risques et pollutions**	6 mois
Diagnostic de performance énergétique **(D.P.E)**	10 ans (*)
Etat de l'installation intérieure d'**électricité**	3 ans
Etat de l'installation d'**assainissement** non collectif	3 ans
Information sur la présence d'un risque de **mérule**	indéterminée
Information sur les zones de **bruit (1er juin 2020)**	indéterminée
Certificat de conformité du chauffage au bois	indéterminée

(*) Lorsque les diagnostics de performance énergétique ont été réalisés entre le 1er janvier 2013 et le 1er juillet 2021, leur durée de validité est fixée dans les limites suivantes :
a) Les diagnostics réalisés entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2017 sont valides jusqu'au 31 décembre 2022 ;
b) Les diagnostics réalisés entre le 1er janvier 2018 et le 30 juin 2021 sont valides jusqu'au 31 décembre 2024.

Etat des risques et pollutions en application des articles L.125-5 et suivants du Code de l'environnement - Conformément aux dispositions dudit article, il est ici précisé que l'immeuble est situé dans une commune :

- **NON** couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles,

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

prescrit ou approuvé.

- **NON** couverte par un plan de prévention des risques miniers.
- **NON** couverte par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé.
- **de sismicité modérée (zone 3)** définie par décret en Conseil d'Etat.
- **à potentiel radon faible (zone 1)** définie par voie réglementaire.

Ainsi qu'il résulte de l'arrêté préfectoral n°11-854 du 8 avril 2011.

En conséquence, et conformément aux dispositions de l'article R.125-26 du Code de l'environnement, un état des risques et pollutions établi par le vendeur, le 17 mars 2022, au vu du dossier communal d'informations, est demeuré ci-annexé.

De cet état, il résulte que l'immeuble est situé dans une zone :

- **NON** couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé.
- **NON** couverte par un plan de prévention des risques miniers.
- **NON** couverte par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé.
- **de sismicité modérée (zone 3)** définie par décret en Conseil d'Etat.
- **non concernée par le zonage du potentiel radon (zone 1).**

L'acquéreur reconnaît être informé des règles d'urbanisme et de prévention des risques prévisibles liés à la localisation des biens et droits immobiliers faisant l'objet des présentes.

Déclaration de sinistre - Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 IV du Code de l'environnement, le propriétaire déclare, qu'à sa connaissance, **l'immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques** en application des articles L.125-2 ou L.128-2 du Code des assurances.

Secteur de cavités souterraines - **L'immeuble n'est pas situé dans un secteur de cavités souterraines** tel que mentionné dans le résultat de la base de données GEORISQUES ci-annexé.

Situation de la commune au regard du retrait - gonflement d'argile - Au vu des informations mises à sa disposition par le préfet du Département, il résulte que **l'immeuble n'est pas concerné par la cartographie de l'aléa retrait-gonflement des argiles** dans le département de Charente-Maritime, ainsi qu'il résulte de l'état des risques susvisé.

Etude Géotechnique - L'immeuble est situé dans une zone exposée au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux dont l'exposition à ce phénomène est identifiée comme faible ou résiduelle non identifiée. En conséquence, et conformément à l'article R.132-3 du Code de la construction et de l'habitation sans sa rédaction issue du décret n° 2021-872 du 30 juin 2021, l'immeuble n'est pas concerné par les études géotechniques mentionnées aux articles L.132-5 et L.132-6 dudit code, dans leur rédaction issue de l'ordonnance n° 2020-71 du 20 janvier 2020.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Nouveaux diagnostics, états ou constats - Si, avant la régularisation de la vente par acte authentique, de nouvelles législations protectrices de l'acquéreur telles que, notamment, la prévention de la légionellose venaient à entrer en application, le propriétaire s'engage, à ses seuls frais, à fournir à l'acquéreur les diagnostics, constats et états nécessaires le jour de la vente.

Plan d'exposition au bruit des aérodromes - Il est ici précisé que **les biens objet des présentes ne se trouvent pas situés dans une zone d'exposition au bruit d'un plan d'exposition au bruit des aérodromes** tel que défini par l'article L.112-6 du Code de l'urbanisme.

A titre indicatif, les zones de bruit sont définies de la façon suivante :

Zonage	Zone A	Zone B	Zone C	Zone D
Intensité	Bruit fort	Bruit fort	Bruit moyen	Bruit faible

Dans les zones A, B et C, les constructions à usage d'habitation sont, à de rares exceptions près, interdites et la rénovation, la réhabilitation, l'amélioration et l'extension sont admises à la condition de ne pas accroitre la capacité d'accueil des bâtiments existants.

Enfin, dans la zone D, les constructions sont autorisées mais doivent faire l'objet de mesures d'isolation acoustique réglementaires.

L'acquéreur déclare être parfaitement informé de ces dispositions.

Etat des Risques de Pollution des Sols (ERPS)

Il est demeuré annexé aux présentes après mention, **un Etat des Risques de Pollutions des sols (ERPS), établi selon les informations mises à disposition par les bases de données BASIAS, BASOL et ICPE le 17 mars 2022** auprès du site PREVENTIMMO.

Il en résulte la conclusion suivante :

« Selon les informations mises à notre disposition,

La consultation de la base de données BASOL, le 17 mars 2022, n'a pas permis d'identifier de site pollué (ou sol pollué, ou potentiellement pollué) dans un rayon de 500m autour de l'immeuble.

La consultation de la base de données BASIAS, le 17 mars 2022, a permis d'identifier les anciens sites industriels ou activités de service suivants : aucun site dans un rayon de 100m autour de l'immeuble et 3 sites entre 100m et 500m autour de l'immeuble. 51 anciens sites industriels ou activités de service sont situés dans la commune sans localisation précise.

La consultation de la base de données ICPE, le 17 mars 2022, n'a pas permis d'identifier d'installation classée pour la protection de l'environnement dans un rayon de 500m autour de l'immeuble. 1 installation classée pour la protection de l'environnement est située dans la commune sans localisation précise.»

Etat environnemental de l'immeuble - Secteurs d'information sur les sols

Rappel des textes

Le notaire informe les PARTIES des dispositions de l'article L.125-7 du Code de l'environnement modifiées par le décret n°2015-1353 du 26 octobre 2015 et ci-après relatées :

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

« Le notaire soussigné informe les Parties des dispositions de l'article L.125-7 du Code de l'environnement ci-après relatées :

« Sans préjudice de l'article L. 514-20 et de l'article L. 125-5, lorsqu'un terrain situé en secteur d'information sur les sols mentionné à l'article L. 125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application de l'article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acquéreur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente.

Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'application du présent article. »

Le décret n°2015 1353 du 26 octobre 2015 pris en application des dispositions susvisées de l'article L 125-7 du code de l'environnement est entré en vigueur le 29 octobre 2015. L'article R. 125-41 dudit code précise que les secteurs d'information des sols seront arrêtés par le préfet du département entre le 1er janvier 2016 et le 1er janvier 2019 sur la base des données dont celui-ci aura connaissance. Etant précisé que l'article R. 125-47 indique que le préfet révise annuellement la liste des SIS.

Aux termes des dispositions de l'article R. 125-27, l'obligation d'information découlant pour le promettant des dispositions de l'article L.125-7 du code de l'environnement est applicable à compter du premier jour du quatrième mois suivant la publication au recueil des actes administratifs dans le département des arrêtés de création des secteurs d'information des sols.

Déclarations du vendeur

Le vendeur rappelle qu'à ce jour **les biens ne sont pas situés en secteur d'information des sols ainsi qu'il résulte de l'état des risques et pollution.**

Etat environnemental de l'immeuble - Installations classées pour la protection de l'environnement

Rappel des textes

Le notaire informe les PARTIES des dispositions de l'article L 514-20 du Code de l'environnement modifiées par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 et ci-après relatées :

« Lorsqu'une installation soumise à autorisation, ou à enregistrement, a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.

Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

A défaut, et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de demander la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. »

En outre le Notaire rappelle qu'aux termes de l'article 1602 du Code civil, *«le vendeur est tenu d'expliquer clairement ce à quoi il s'oblige. Tout pacte obscur ou ambigu s'interprète contre le vendeur ».*

Le vendeur déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation sur les lieux ;
- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés ;
- qu'à sa connaissance :

- aucune activité exercée sur le terrain d'assiette dont dépendant les biens objet des présentes n'a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'environnement ;

- les biens ne sont frappés d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation, déclaration ou enregistrement ;

- il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement ;

- il n'a jamais été exercé sur les lieux dont il s'agit ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple) ;

- il ne s'est pas produit d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux ;

- qu'il n'a pas reçu de l'administration en sa qualité de " détenteur ", aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble ;

- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée.

<u>Etat environnemental de l'immeuble - Déchets</u>

<u>Rappel des textes</u>

Le notaire soussigné attire l'attention des parties sur les dispositions de l'article L 541-1-1 du Code de l'environnement ci-après relatées :

"Au sens du présent chapitre, on entend par déchet toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire [...]".

Etant ici précisé que l'article L. 541-4-1 du Code de l'environnement dispose que :

« Ne sont pas soumis aux dispositions du présent chapitre :

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés au sol de manière permanente […] ».

Il est précisé à ce titre, à l'attention du bénéficiaire, qu'il résulte des dispositions susvisées, que les terres polluées qui viendraient à être excavées seraient soumises à la réglementation des déchets.

Le cas échéant, elles devraient faire l'objet d'une évacuation dans une installation de traitement de déchets appropriée (articles L. 541-1 à L. 542-14 et D. 541-1 à R. 543-224 du Code de l'environnement).

En revanche, tant que les terres ne sont pas excavées, elles ne constituent pas des déchets au sens de l'article L 541-1-1 du Code de l'environnement.

Le Notaire Soussigné informe également les PARTIES que conformément à l'article L. 541-2 du Code de l'environnement, *« tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion, conformément aux dispositions du présent chapitre ».*

La gestion des déchets comporte, au sens de l'article L. 541-1-1 du Code de l'environnement, les opérations de collecte, transport, valorisation et élimination, plus généralement toute activité participant de l'organisation de la prise en charge des déchets depuis leur production jusqu'à leur traitement final.

Déclarations du vendeur

Par suite le vendeur déclare :

- ne pas connaître l'existence de déchets au sens de l'article L. 541-1-1 du Code de l'environnement ;
- qu'il n'a reçu de l'administration, sur le fondement de l'article L. 541-3 du Code de l'environnement, en sa qualité de « producteur » ou de « détenteur » de déchets, aucune injonction de faire des travaux de remise en état du terrain d'assiette dont dépendent les biens.

Le vendeur déclare et garantit qu'il n'a été généré aucune pollution sur le terrain d'assiette dont dépendent les biens de son fait ou du fait d'autrui.

Le vendeur déclare avoir transmis au bénéficiaire l'intégralité des informations en sa possession sur le sujet de la pollution.

Il est demeuré annexé aux présentes après mention, le résultat des recherches effectuées sur la base de données GEORISQUES.

Biens archéologiques immobiliers -L'acquéreur reconnaît avoir été spécialement informé par le notaire des dispositions de l'article L.541-1 du Code du patrimoine relatif à l'archéologie préventive portant réglementation des biens archéologiques immobiliers mis au jour à la suite d'opérations archéologiques ou de découvertes fortuites réalisées sur des terrains dont la propriété a été acquise après la publication de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001.

Ils sont présumés appartenir à l'Etat.

L'Etat verse au propriétaire du fonds où est situé le bien une indemnité destinée à compenser le dommage qui peut lui être occasionné pour accéder audit bien. A défaut d'accord amiable sur le montant de l'indemnité, celle-ci est fixée par le

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

juge judiciaire.

Lorsque le bien est découvert fortuitement et qu'il donne lieu à une exploitation, conformément à l'article L.541-3 du Code du patrimoine, la personne qui assure cette exploitation verse à l'inventeur une indemnité forfaitaire ou, à défaut, intéresse ce dernier au résultat de l'exploitation du bien. L'indemnité forfaitaire et l'intéressement sont calculés en relation avec l'intérêt archéologique de la découverte.

Biens archéologiques mobiliers - L'acquéreur reconnaît avoir été spécialement informé par le notaire des dispositions de l'article L.541-1 du Code du patrimoine relatif à l'archéologie préventive portant réglementation des biens archéologiques mobiliers mis au jour à la suite d'opérations archéologiques ou de découvertes réalisées sur des terrains dont la propriété a été acquise après la date d'entrée en vigueur de la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine.

Ces biens archéologiques mobiliers sont présumés appartenir à l'Etat dès leur mise au jour au cours d'une opération archéologique et, en cas de découverte fortuite, à compter de la reconnaissance de l'intérêt scientifique justifiant leur conservation.

Lors de la déclaration de la découverte fortuite qu'elle doit faire en application de l'article L.531-14 dudit code, la personne déclarante est informée, par les services de l'Etat chargés de l'archéologie, de la procédure de reconnaissance de l'intérêt scientifique de l'objet susceptible d'être engagée. L'objet est placé sous la garde des services de l'Etat jusqu'à l'issue de la procédure.

La reconnaissance de l'intérêt scientifique de l'objet est constatée par un acte de l'autorité administrative, pris sur avis d'une commission d'experts scientifiques. L'autorité administrative se prononce au plus tard cinq ans après la déclaration de la découverte fortuite. La reconnaissance de l'intérêt scientifique de l'objet emporte son appropriation publique. Cette appropriation peut être contestée pour défaut d'intérêt scientifique de l'objet devant le juge administratif dans les délais réglementaires courant à compter de l'acte de reconnaissance.

Quel que soit le mode de découverte de l'objet, sa propriété publique, lorsqu'elle a été reconnue, peut-être à tout moment contestée devant le juge judiciaire par la preuve d'un titre de propriété antérieur à la découverte.

CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

OBLIGATIONS DU VENDEUR

Etat - Contenance - L'immeuble est délivré dans son état actuel, sans garantie de la contenance, la différence avec celle réelle, même supérieure à un vingtième, devant faire le profit ou la perte de l'acquéreur.

Bornage - Le vendeur déclare que la superficie du terrain présentement vendu ne résulte pas d'un bornage. A ce sujet, l'acquéreur reconnait avoir été averti :

- que la superficie figurant ci-dessus est la superficie indiquée par le service du cadastre que celle-ci n'a aucune valeur administrative et ne saurait engager la responsabilité de ce service.
- qu'à ce jour aucun procès-verbal de bornage n'a été établi. Il déclare faire son affaire personnelle de cet état de chose sans recours possible contre le vendeur ou le notaire.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Vices cachés - Le vendeur ne sera pas tenu à la garantie des vices apparents ou cachés pouvant affecter le sol ou le sous-sol.

A cet égard, il est ici précisé que cette exonération de la garantie des vices cachés ne peut s'appliquer aux défauts de la chose vendue dont le vendeur a déjà connaissance.

Garantie d'éviction - Situation hypothécaire - Le vendeur sera tenu à la garantie d'éviction dans les termes de droit, conformément aux dispositions de l'article 1626 du Code civil.

Il s'oblige à obtenir, à ses frais, la mainlevée des inscriptions hypothécaires pouvant grever l'immeuble vendu.

A ce sujet, le service de la publicité foncière a délivré à la date du 24 juin 2022, un état ne révélant l'existence d'aucune inscription sur l'immeuble vendu.

OBLIGATIONS DE L'ACQUEREUR

Impôts et charges - L'acquéreur supportera à compter du jour de l'entrée en jouissance, les impôts, contributions et autres charges auxquels l'immeuble vendu est assujetti.

Concernant les taxes foncières, il est ici précisé ce qui suit :

- Le vendeur demeure seul tenu au paiement de celles relatives aux années antérieures.

- Il demeure également redevable légal de celle relative à l'année en cours. Toutefois, en ce qui concerne le paiement de cette dernière, l'acquéreur s'oblige à régler au vendeur à première demande, par la comptabilité du notaire soussigné, la fraction lui incombant dans cette imposition, calculée prorata temporis à compter de ce jour, au vu du dernier avis d'imposition.

Ce règlement est considéré par les parties comme étant définitif quels que soient l'évolution et le montant du prochain avis d'imposition.

- Enfin, l'acquéreur sera seul tenu au paiement de celles relatives aux années postérieures. A ce sujet, si l'avertissement continuait à être établi au nom du vendeur, celui-ci s'oblige, sans délai, à informer le centre des impôts du changement de situation résultant des présentes.

Servitudes - L'acquéreur souffrira les servitudes passives, apparentes, continues ou discontinues pouvant grever le bien vendu, sauf à s'en défendre et à profiter en retour de celles actives, le tout s'il en existe, à ses risques et périls.

A cet égard et conformément à l'article 1638 du Code civil, le vendeur déclare que l'immeuble vendu n'est grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi, de l'urbanisme et de tous règlements le régissant.

DISPOSITIONS DIVERSES

ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens et droits immobiliers objets des présentes sont entrés dans le patrimoine de Madame Christine GIRAUD-MOREAU, vendeur susnommée, au moyen de la donation entre vifs qui lui en été faite en avancement d'hoirie par :

Monsieur Paul MOREAU, retraité, demeurant à SAINT ROGATIEN (17220)

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

5 rue de Périgny.

Né à LA ROCHELLE (17000) le 17 mai 1921.

Veuf de Madame Françoise KERSAHO et non remarié.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Philippe ROUSSEAU, notaire à POITIERS, le 30 décembre 2005.

Ladite donation contient une clause d'exclusion de communauté.

Cette donation est devenue définitive par suite du décès du donateur survenu à POITIERS, le 11 avril 2012, sans laisser d'autre héritier que le donataire.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de LA ROCHELLE 1 le 24 février 2006 volume 2006P, numéro 1964.

ORIGINE ANTERIEURE

Antérieurement, ladite parcelle appartenait à Monsieur Paul MOREAU pour l'avoir recueilli dans la succession de :

Madame Olga MARCHAIS, en son vivant sans profession, domiciliée à SAINT ROGATIEN (17220) 5 rue de Périgny mais résidant à AYTRE (17440) Maison de Retraite « Les Tamaris ».

Née à SAINT ROGATIENT (17) le 15 février 1898.

Veuve de Monsieur Georges MOREAU et non remariée.

Décédée à AYTRE (17) le 14 décembre 1933, laissant pour recueillir sa succession Monsieur Paul MOREAU, sus nommé, son fils unique héritier de son union avec son époux prédécédé, héritier pour la totalité.

Ainsi que ces décès et qualités ont été constatés aux termes d'un acte de notoriété reçu par Maître Alain MOREAU, notaire associé à LA ROCHELLE, le 7 juin 1994.

Une attestation de propriété immobilière a été établie après ledit décès par Maître MOREAU, notaire susnommé, le 7 juin 1994.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de LA ROCHELLE 1 le 6 juillet 1994, volume 1704P01 1994P, numéro 4167.

Originairement, la parcelle objet des présentes appartenait à Madame Olga MARCHAIS pour l'avoir recueillie dans les successions réunies et confondues de Monsieur Narcisse MARCHAIS en son vivant propriétaire cultivateur, et Madame Marie Elise DAMOUR, en son vivant sans profession, époux domiciliés ensemble à PERIGNY, ses père et mère décédés en leur domicile savoir : le mari le 27 juillet 1946 et l'épouse de 16 mai 1946, et dont elle était seule et unique héritière.

Observation étant ici faite que suivant procès-verbal de remaniement du cadastre en date du 24 octobre 1986, publié au bureau de la conservation des hypothèque de LA ROCHELLE le 3 novembre 1986, volume 7895 numéro 21.

HONORAIRES D'AGENCE
A LA CHARGE DE L'ACQUEREUR

Les parties reconnaissent :

1) Que l'agence AMI de Poitiers, 20 rue Edouard Grimaux, 86000 POITIERS représenté par son directeur Monsieur Stéphane TEXIER, a négocié la vente objet

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

des présentes en vertu du mandat qui lui a été donné en date du 5 mai 2021 et portant le numéro 729 ;

2) Que la mission qui lui a été confiée par ce mandat se trouve terminée par la signature des présentes ;

3) Qu'il lui est accordé :

-la somme toutes taxes comprises de DIX-SEPT MILLE SIX CENT QUARANTE-SEPT EUROS (17.647,00 €), payable ce jour ;

-et la somme de TRENTE-DEUX MILLE TROIS CENT CINQUANTE-TROIS EUROS (32.353,00 €) à titre de complément d'honoraires dans l'hypothèse où une modification du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal amènerait le passage du terrain objet des présentes en zone 1AU et interviendrait au plus tard le 31 DECEMBRE 2024.

REMISE DE TITRES

Il n'est fait la remise d'aucune pièce ni titre de propriété antérieurs à l'acquéreur qui pourra s'en faire délivrer, à ses frais, tous extraits ou copies comme étant subrogé dans tous les droits du vendeur.

CONDITIONS DU BAIL RURAL

L'immeuble a fait l'objet d'un bail rural écrit sous seing privé en date à PERIGNY du 16 janvier 1996 dont une copie est demeurée ci-annexée, avec d'autres parcelles, au profit de Monsieur et Madame Patrick ORGERON, pour une durée de neuf années entière et consécutives, ayant commencé à courir le 30 décembre 1995, renouvelé par tacite reconduction.

A ce jour l'immeuble objet des présentes est mis à disposition de la SCEA ORGERON, Société Civile d'Exploitation Agricole au capital de 49.500,00 euros, dont le siège est à PERIGNY (17180) 11 rue de la Vallée, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LA ROCHELLE sous le numéro 411 331 986, preneur en place, et dont le gérant est Monsieur Damien ORGERON.

Régularisation de comptes - L'acquéreur percevra les fermages à échoir à compter de l'entrée en jouissance ; tous comptes de jouissance arrêtés à cette date feront l'objet d'un règlement direct entre les parties.

Remise de titres et pièces - Le vendeur a remis dès avant les présentes à l'acquéreur, qui le reconnaît, le contrat de bail.

Fermages - Le vendeur déclare que le preneur est à jour des fermages.

DECLARATIONS D'ETAT-CIVIL

Le vendeur déclare confirmer les énonciations figurant en tête des présentes relatives à son état-civil, son statut matrimonial, la conclusion ou non d'un pacte civil de solidarité, sa nationalité et sa résidence.

Il déclare en outre :

Ne pas être placé sous l'un des régimes de protection juridique des majeurs.

Ne pas être et n'avoir jamais été en état de règlement judiciaire, liquidation de biens, cessation de paiement, redressement judiciaire ou autres.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Ne pas être en état de règlement amiable ou de redressement judiciaire civil, ni susceptible de l'être, selon les dispositions des articles L.711-1 et suivants du Code de la consommation.

DECLARATION SUR L'ABSENCE DE PACTE DE PREFERENCE

A titre d'information complémentaire, sont ici littéralement rappelées les dispositions de l'article 1123 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 :

« Le pacte de préférence est le contrat par lequel une partie s'engage à proposer prioritairement à son bénéficiaire de traiter avec lui pour le cas où elle déciderait de contracter.

Lorsqu'un contrat est conclu avec un tiers en violation d'un pacte de préférence, le bénéficiaire peut obtenir la réparation du préjudice subi. Lorsque le tiers connaissait l'existence du pacte et l'intention du bénéficiaire de s'en prévaloir, ce dernier peut également agir en nullité ou demander au juge de le substituer au tiers dans le contrat conclu.

Le tiers peut demander par écrit au bénéficiaire de confirmer dans un délai qu'il fixe et qui doit être raisonnable, l'existence d'un pacte de préférence et s'il entend s'en prévaloir.

L'écrit mentionne qu'à défaut de réponse dans ce délai, le bénéficiaire du pacte ne pourra plus solliciter sa substitution au contrat conclu avec le tiers ou la nullité du contrat. »

A ce sujet, le vendeur ou le cédant déclare ne pas avoir consenti un tel pacte de préférence au bénéfice d'un tiers, antérieurement aux présentes, et pouvant faire obstacle à la présente opération.

DECLARATION SUR L'ABSENCE D'UNE PROMESSE DE VENTE CONSENTIE AU PROFIT D'UN TIERS

Les parties déclarent être parfaitement informées qu'aux termes de l'article 1124 alinéa 3 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 ci-dessous reproduit, le contrat conclu en violation de la promesse unilatérale avec un tiers qui en connaissait l'existence est nul.

A ce sujet, le vendeur ou le cédant déclare expressément ne pas avoir consenti de promesse de vente au profit d'un tiers au présent contrat.

Reproduction de l'article 1124 alinéa 3 du Code civil :

"Le contrat conclu en violation de la promesse unilatérale avec un tiers qui en connaissait l'existence est nul."

OBLIGATION D'INFORMATION

Les parties déclarent être parfaitement informées des dispositions de l'article 1112-1 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, portant réforme du droit des contrats, du régime général et de la preuve des obligations aux termes duquel :

"Celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

cocontractant.

Néanmoins, ce devoir d'information ne porte pas sur l'estimation de la valeur de la prestation.

Ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties.

Il incombe à celui qui prétend qu'une information lui était due de prouver que l'autre partie la lui devait, à charge pour cette autre partie de prouver qu'elle l'a fournie.

Les parties ne peuvent ni limiter, ni exclure ce devoir.

Outre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement à ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants."

Elles déclarent avoir parfaitement conscience de la portée de ces dispositions et ne pas y avoir contrevenu.

RENONCIATION A L'IMPREVISION

Les parties écartent de leur contrat les dispositions de l'article 1195 du Code Civil permettant la révision du contrat pour imprévision.

Le mécanisme de l'imprévision nécessite un changement de circonstance imprévisible lors de la conclusion du contrat, changement dont aucune des parties n'avait souhaité assumer le risque, et qui rende l'exécution du contrat excessivement onéreuse.

FORCE PROBANTE

Le notaire a informé les parties des dispositions de l'article 1379 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, duquel il résulte que la copie exécutoire ou authentique d'un acte authentique a la même force probante que l'original.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les parties pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

• les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le Livre Foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),

• les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,

• les établissements financiers concernés,

• les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

• le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013.

• les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les parties peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un délégué à la protection des données que les parties peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si les parties estiment, après avoir contacté l'office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix. Elles reconnaissent avoir été informées des sanctions fiscales et des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

En outre, le notaire soussigné affirme, qu'à sa connaissance, le présent acte n'est contredit ni modifié par aucune contre-lettre contenant une augmentation du prix.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties, telle qu'elle figure dans la partie normalisée du présent acte, lui a été régulièrement justifiée.

DONT ACTE sur support électronique

Signé à l'aide d'un procédé de signature électronique qualifiée conforme aux

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

exigences réglementaires.

La lecture du présent acte a été donnée aux parties par le notaire soussigné, qui a recueilli leur signature manuscrite à l'aide d'un procédé permettant d'apposer l'image de cette signature sur ledit acte, les jour, mois et an indiqués en tête des présentes.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Recueil de signature à l'office

Monsieur Eric GIRAUD représentant Christine MOREAU a signé le 28 juin 2022	

Monsieur Frédéric LECLERC représentant L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE a signé le 28 juin 2022	

Maître Lanig DAOULAS a signé le 28 juin 2022	

et le notaire Me RAGUET Bertrand a signé L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX LE VINGT-HUIT JUIN	

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Annexe 7.3 – Acte de Vente – ZI175

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

réf : A 2023 11834 / BR/CA

PARTIE NORMALISEE

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS
LE VINGT-DEUX DÉCEMBRE

Maître Bertrand RAGUET notaire associé soussigné, membre de la Société "ATLANTIQUE NOTAIRES ROCHELAIS" Société d'Exercice Libéral à responsabilité limitée titulaire d'un office notarial dont le siège social est à LA ROCHELLE (Charente-Maritime), 35 rue La Noue

Avec la participation de Maître Anaïs AUGIZEAU, notaire au sein de la société par actions simplifiée dénommée SAS NOT'ATLANTIQUE NOTAIRES ASSOCIES, dont le siège est à LA ROCHELLE (17000), 133 Boulevard Sautel, assistant les vendeurs,

A reçu le présent acte authentique entre les personnes ci-après identifiées :

VENTE D'IMMEUBLE

IDENTIFICATION DES PARTIES

1) Vendeurs

Monsieur Michel Sylvain Serge MOREAU, agent commercial retraité, demeurant à PERIGNY (17180), 81 grande rue.

Né à LA ROCHELLE (17000), le 08 avril 1956.

Divorcé de **Madame Danielle Marie Martine PROTON**, suivant jugement du Tribunal de grande instance de LA ROCHELLE, en date du 15 février 2000.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

N'étant pas engagé dans les liens d'un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.
Résident français au sens de la réglementation fiscale.

Madame Sylvie Marie Françoise MOREAU, professeur des écoles retraitée, demeurant à PERIGNY (17180), 81 grande rue , Logement L.
Née à LA ROCHELLE (17000), le 08 août 1957.
Epouse de **Monsieur Yannick Marcel Louis LE ROMANCER**.
Monsieur et Madame LE ROMANCER mariés à la Mairie de PERIGNY (17180), le 08 avril 1978, sous le régime légal de la communauté de biens réduite aux acquêts, à défaut de contrat de mariage préalable à leur union, sans modification depuis.
De nationalité française.
Résidente française au sens de la réglementation fiscale.

Ci-après dénommés, ensemble, "LE VENDEUR"
Et soumis solidairement entre eux à toutes les obligations leur incombant en vertu du présent acte.
D'UNE PART

2) Acquéreur

L'établissement public à caractère industriel et commercial dénommé "**OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE**", dont le siège social est à LA ROCHELLE (17023), 2 avenue de Varsovie CS 10555.
Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de LA ROCHELLE et identifié sous le numéro unique d'identification 271 700 023.

Observation étant ici faite que :
La présente acquisition étant égale ou supérieure à 180.000,00 euros, la délibération a été faite au vu de l'avis du directeur des services fiscaux, conformément aux dispositions de l'article 23 de la loi n°2001-1168 du 11 décembre 2001 et de l'arrêté du 5 décembre 2016 relatif aux opérations d'acquisitions et de prises en location immobilières poursuivies par les collectivités publiques et divers organismes. La présente acquisition n'excède pas l'évaluation résultant de l'avis formulé par Monsieur le Directeur des Services Fiscaux en date du 04 octobre 2023, dont une copie est demeurée ci-annexée.

Ci-après dénommé(e) "L'ACQUEREUR"
D'AUTRE PART

PRESENCE - REPRESENTATION

En ce qui concerne le vendeur :
- Monsieur Michel MOREAU est présent.
- Madame Sylvie MOREAU est présente.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

En ce qui concerne l'acquéreur :

- L"**OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE**", représenté par Monsieur Frédéric LECLERC, Directeur Générale de l'Office Public de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, domicilié à cet effet à LA ROCHELLE (17000) avenue de Varsovie.

Nommé à ladite fonction en vertu d'une délibération de l'Office Public de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle en sa séance du 16 septembre 2020,

Et spécialement habilité à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du bureau dudit Office en date du 12 juillet 2023, dont une copie, par extrait, du procès-verbal est ci-annexée après mention.

TERMINOLOGIE

- Le mot "Vendeur" désigne le ou les "Vendeurs", présents ou représentés. Si le vendeur est une personne morale, le mot "Vendeur" s'applique alors tant à la personne morale elle-même qu'à ses représentants. En cas de pluralité, ils contractent les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.

- Le mot "Acquéreur" désigne le ou les acquéreurs, présents ou représentés. Si l'acquéreur est une personne morale, le mot "Acquéreur" s'applique alors tant à la personne morale elle-même qu'à ses représentants. En cas de pluralité, ils contractent les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.

- Les termes "le bien", "les biens", "les biens et droits immobiliers", "bien vendu", "biens vendus", "immeuble", "immeubles" ou "fractions d'immeuble" seront employés indifféremment pour désigner le ou les biens objets de la présente vente.

- Le mot "ensemble immobilier" désigne l'immeuble soumis au régime de la copropriété dont dépendent les Biens.

- Les mots "biens mobiliers", s'il en existe, désignent les meubles et objets mobiliers objet des présentes.

FORME DES ENGAGEMENTS ET DECLARATIONS

Les engagements souscrits et les déclarations faites ci-après seront toujours indiqués comme émanant directement des parties au présent acte, même s'ils émanent du représentant légal ou conventionnel de ces dernières.

CAPACITE

Les contractants confirment l'exactitude des indications les concernant respectivement telles qu'elles figurent ci-dessus.
Ils déclarent en outre qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure civile ou commerciale susceptible de restreindre leur capacité ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens.

ELECTION DE DOMICILE

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en l'étude du notaire soussigné.

EXPOSE PREALABLE

Les parties, préalablement à l'acte de vente objet des présentes, exposent ce qui suit :

I. Aux termes d'un compromis de vente reçu par Maître Bertrand RAGUET, notaire à LA ROCHELLE, et Maître Virginie GAYAN, notaire à LA ROCHELLE, le 06 octobre 2023,

Monsieur Michel MOREAU et Madame Sylvie LE ROMANCER née MOREAU, vendeurs susnommés, ce sont engagés à vendre à L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE, l'immeuble dont la désignation suit :

DESIGNATION

Une parcelle de terrain, située à PERIGNY (17180), La Vallée.
Ledit immeuble figurant au cadastre sous les références suivantes, savoir :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	AK	175	LA VALLEE	01 ha 74 a 66 ca
Contenance totale				01 ha 74 a 66 ca

Il résulte notamment dudit acte du 06 octobre 2023, susvisé, ce qui suit littéralement rapporté par extraits :

« *PRIX DE LA VENTE EVENTUELLE*

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix principal de CINQ CENT VINGT-TROIS MILLE NEUF CENT QUATRE-VINGTS EUROS (523.980,00 €), calculé sur la base de TRENTE EUROS (30,00 €)/m² compte tenu du classement de la parcelle actuellement en zone 2AU.
Frais d'acquisition en sus.

Ce prix sera payable comptant le jour de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

<u>Moyen de paiement</u> - En vertu des dispositions de l'article L.112-6-1 du Code monétaire et financier, le notaire est tenu d'exiger que le paiement du prix de vente soit réalisé par virement bancaire à l'exclusion de tout autre moyen de paiement.

COMPLEMENT DE PRIX

Les parties déclarent que le terrain est situé en zone 2AU du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la CDA de la Rochelle (PLUi) : espaces naturels ou agricoles destinés à recevoir une urbanisation à long terme principalement de

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

l'habitat,

Il est ici précisé que le PLUi de la CDA de LA ROCHELLE a fait l'objet d'une modification de droit commun approuvée par délibération du Conseil communautaire en date du 6 juillet 2023 dont l'entrée en vigueur ne sera effective qu'une fois les publicités légales réalisées et notamment la publication du PLUi modifié sur le Géoportail de l'urbanisme.

Lorsque la modification du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal deviendra définitive et amènera le passage de la parcelle objet des présentes en zone 1AU et ce, au plus tard le ***31 DECEMBRE 2024****, l'acquéreur s'engage à verser au vendeur un complément de prix qui sera calculé sur la base de CINQUANTE CINQ EUROS (55,00 €)/m².*

Ce complément de prix sera payable dans le délai de deux (02) mois de l'entrée en vigueur. »

II. La modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle) approuvée suivant délibération de la Communauté d'Agglomération de LA ROCHELLE en date du 06 juillet 2023, a été publiée sur le Géoportail de l'urbanisme le 9 octobre 2023.

Par suite, l'intégralité du terrain objet des présentes est passé en zone 1AU du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) approuvé le 19 décembre 2019, modifié le 4 mars 2021, mis à jour le 29 avril 2022 et le 6 juillet 2023.

A ce titre, il est demeuré annexé aux présentes :

- la délibération de la Communauté d'Agglomération de LA ROCHELLE en date du 6 juillet 2023 approuvant la modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de la Communauté d'Agglomération de LA ROCHELLE.
- le nouveau plan de zonage du PLUi,
- et la note d'informations d'urbanisme éditée le 15 décembre 2023.

Compte tenu de ce qui précède, le complément de prix s'élève donc à la somme de 55 € x 17466 mètres carrés soit NEUF CENT SOIXANTE MILLE SIX CENT TRENTE EUROS (960.630,00 €).

En conséquence le prix global de la présente vente s'élève à la somme de UN MILLION QUATRE CENT QUATRE-VINGT-QUATRE MILLE SIX CENT DIX EUROS (1.484.610,00 €).

OBJET DU CONTRAT

Le vendeur vend à l'acquéreur, qui accepte, la pleine propriété des biens dont la désignation suit :

DESIGNATION DES BIENS

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

COMMUNE DE PERIGNY (Charente-Maritime)

Une parcelle de terrain située à PERIGNY (17180), , La Vallée .
Ledit immeuble cadastré :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	AK	175	LA VALLEE	01 ha 74 a 66 ca
			Contenance totale	01 ha 74 a 66 ca

Tel que le tout existe sans exception ni réserve et tel qu'il sera dénommé dans le corps de l'acte par le terme "l'immeuble".

Plan - L'immeuble figure sous teinte jaune sur une copie du plan cadastral demeurée ci-annexée.

Il est toutefois précisé qu'un plan cadastral est un document administratif utilisé pour recenser et identifier les immeubles en vue de l'établissement des bases des impôts locaux. Sa finalité étant essentiellement fiscale, il n'a pas vocation à garantir un droit de propriété.

Description - L'acquéreur déclare avoir visité les lieux à sa convenance et dispense le vendeur d'une plus ample désignation ou d'autres précisions concernant leur consistance.

Quotité des droits concernés - L'immeuble vendu appartient aux vendeurs, savoir :

- A Monsieur Michel MOREAU : à concurrence de moitié indivise en pleine propriété.
- A Madame Sylvie MOREAU : à concurrence de moitié indivise en pleine propriété.

Obligation d'information sur les limites du terrain - En application des dispositions de l'article L 115-4 du Code de l'urbanisme, l'**ACQUEREUR** ayant l'intention de construire sur le terrain vendu un immeuble en tout ou partie à usage d'habitation, le **VENDEUR** précise qu'aucun bornage n'a été effectué, le terrain n'étant ni un lot de lotissement ni issu d'une division à l'intérieur d'une zone d'aménagement concertée ou issu d'un remembrement réalisé par une association foncière urbaine.

Le descriptif du terrain ne résulte donc pas d'un bornage.

Usage du bien - Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** est actuellement à usage de terrain agricole.

Qualité du sol - Absence de remblai - Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, l'immeuble n'a jamais fait l'objet d'un remblai.

REFERENCES DE PUBLICITE FONCIERE

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Effet relatif - Donation-partage aux termes d'un acte reçu par Maître Edith GIRARDEAU, notaire à LA ROCHELLE, le 05 juin 2015, publié au service de la publicité foncière de LA ROCHELLE 1, le 06 juillet 2015 volume 1704P01 2015P numéro 5302.

CHARGES ET CONDITIONS AYANT UNE INCIDENCE FISCALE

Frais - Tous les frais, droits et émoluments du présent acte et ceux qui en seront la suite ou la conséquence seront payés par l'acquéreur, qui s'y oblige expressément.

Autres charges et conditions - La présente vente a lieu, en outre, aux charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles qui figureront ci-après, en suite de la partie normalisée.

PROPRIETE - JOUISSANCE

Transfert de propriété - L'acquéreur aura la propriété de l'immeuble vendu à compter de ce jour ; il en supportera les risques à compter du même jour.

Entrée en jouissance - Le vendeur transmet à l'acquéreur la jouissance de l'immeuble vendu à compter de ce jour,

La jouissance de l'acquéreur s'exercera par la perception des loyers à son profit, l'immeuble étant loué aux charges et conditions relatées dans la deuxième partie.

P R I X

La présente vente est conclue moyennant le prix de **UN MILLION QUATRE CENT QUATRE-VINGT-QUATRE MILLE SIX CENT DIX EUROS (1.484.610,00 €).**

Ce paiement a eu lieu à l'instant même, ainsi que le constate la comptabilité du notaire soussigné.

DECLARATIONS FISCALES

Formalité unique - Le présent acte sera soumis à la formalité fusionnée d'enregistrement et de publicité foncière au bureau des hypothèques compétent dans les conditions et délais prévus par les dispositions législatives et réglementaires.

Si, lors de l'accomplissement de cette formalité, ou postérieurement, dans les délais prévus aux articles 2108, 2109 et 2111 du Code civil pour l'inscription des privilèges immobiliers spéciaux, il existe ou survient des inscriptions grevant l'immeuble vendu du chef du vendeur ou des précédents propriétaires, le vendeur sera tenu d'en rapporter les mainlevées et certificats de radiation, à ses frais, dans les six mois des présentes.

Pouvoirs - Tous pouvoirs nécessaires pour produire au service de la publicité foncière compétent, les justifications qu'il pourrait réclamer et pour signer les actes

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

complémentaires ou rectificatifs qu'il serait éventuellement utile d'établir sont consentis à tout clerc ou collaborateur de l'étude.

Impôt sur la plus-value - Le notaire soussigné a informé chaque vendeur qu'en vertu des dispositions des articles 150 U et suivants du Code général des impôts et sauf exonération prévue, une déclaration contenant les éléments servant à la liquidation de la plus-value éventuelle, établie conformément aux dispositions de l'article 150 VG du même code, doit être déposée par ses soins à l'appui de la réquisition de publier ou de la présentation à l'enregistrement, et que le montant de l'impôt sur la plus-value éventuelle sera prélevé sur le prix de cession et acquitté à cette même occasion.

En application de l'article 74 SJ de l'annexe II du Code général des impôts, le vendeur déclare sous sa responsabilité :

Monsieur Michel MOREAU :

Qu'il dépend pour ses déclarations de revenus du Centre des finances publiques de LA ROCHELLE (17000) 26 avenue de Fétilly ;

Et que l'immeuble vendu lui a été donné par Madame Françoise Octavie Louise Ernestine BOIVINEAU veuve de Monsieur Serge Antoine MOREAU, demeurant alors à PERIGNY (17180), 79 Grande Rue, suivant acte du 5 juin 2015, ci-dessus analysé.

Exonération partielle de l'impôt sur les plus-values immobilières en vertu de l'article 150 U II 7° du Code général des impôts

L'ACQUEREUR s'engage, d'une part, à réaliser des logements sociaux mentionnés aux 3° et 5° de l'article L 831-1 du Code de la construction et de l'habitation ou des logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire défini à l'article L. 255-1 du même code, dans une proportion qu'il détermine par rapport à la surface totale des constructions mentionnées sur le permis de construire du programme immobilier et, d'autre part, à achever ces logements dans un délai de dix ans à compter de la date d'acquisition. En cas de non-respect de l'engagement de réalisation et d'achèvement de ces logements dans le délai fixé, l'ACQUEREUR sera redevable d'une amende d'un montant égal à 10 % du prix de vente.

Ainsi, en application des dispositions de l'article 150 U, II 7° du Code général des impôts, le VENDEUR bénéficie de l'exonération de l'impôt sur les plus-values.

Cette exonération est calculée au prorata de la surface habitable des logements sociaux construits par rapport à la surface totale des constructions mentionnées sur le permis de construire du programme immobilier.

L'ACQUEREUR déclare que la surface habitable des logements sociaux représentera **60%** de a surface habitable totale des logements à édifier par lui.

Par suite le vendeur bénéficie d'une exonération partielle à hauteur de 60%.

L'administration fiscale précise que, en présence de plusieurs parcelles acquises pour réaliser un même programme immobilier contenant des logements sociaux, le prorata de la superficie des logements sociaux s'apprécie, non pas parcelle par parcelle, mais à l'échelle du programme immobilier dans son ensemble (BOI-RFPI-PVI-10-40-110-130).

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Madame Sylvie MOREAU

Qu'il dépend pour ses déclarations de revenus du Centre des finances publiques de LA ROCHELLE (17000) 26 avenue de Fétilly ;

Et que l'immeuble vendu lui a été donné par Madame Françoise Octavie Louise Ernestine BOIVINEAU veuve de Monsieur Serge Antoine MOREAU, demeurant alors à PERIGNY (17180), 79 Grande Rue, suivant acte du 5 juin 2015, ci-dessus analysé.

Exonération partielle de l'impôt sur les plus-values immobilières en vertu de l'article 150 U II 7° du Code général des impôts

L'ACQUEREUR s'engage, d'une part, à réaliser des logements sociaux mentionnés aux 3° et 5° de l'article L 831-1 du Code de la construction et de l'habitation ou des logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire défini à l'article L. 255-1 du même code, dans une proportion qu'il détermine par rapport à la surface totale des constructions mentionnées sur le permis de construire du programme immobilier et, d'autre part, à achever ces logements dans un délai de dix ans à compter de la date d'acquisition. En cas de non-respect de l'engagement de réalisation et d'achèvement de ces logements dans le délai fixé, l'ACQUEREUR sera redevable d'une amende d'un montant égal à 10 % du prix de vente.

Ainsi, en application des dispositions de l'article 150 U, II 7° du Code général des impôts, le VENDEUR bénéficie de l'exonération de l'impôt sur les plus-values.

Cette exonération est calculée au prorata de la surface habitable des logements sociaux construits par rapport à la surface totale des constructions mentionnées sur le permis de construire du programme immobilier.

L'ACQUEREUR déclare que la surface habitable des logements sociaux représentera **60%** de a surface habitable totale des logements à édifier par lui.

Par suite le vendeur bénéficie d'une exonération partielle à hauteur de 60%.

L'administration fiscale précise que, en présence de plusieurs parcelles acquises pour réaliser un même programme immobilier contenant des logements sociaux, le prorata de la superficie des logements sociaux s'apprécie, non pas parcelle par parcelle, mais à l'échelle du programme immobilier dans son ensemble (BOI-RFPI-PVI-10-40-110-130).

TAXE SUR LA CESSION DE TERRAIN DEVENU CONSTRUCTIBLE

Taxe prévue par l'article 1529 du Code général des impôts

Cette taxe n'est pas due, l'ACQUEREUR étant un organisme en charge du logement social conformément aux dispositions de l'article 150 U, II 7 et 8° du Code général des impôts.

Taxe prévue par l'article 1605 nonies du Code général des impôts

Article 1605 nonies III du Code général des impôts

Conformément aux dispositions de l'article 1605 nonies du Code général des impôts, une taxe est due par le VENDEUR comme s'agissant en l'espèce de la première cession d'un terrain nu rendu constructible du fait de son classement postérieur au 13 janvier 2010, et dont le rapport entre le prix de cession et le prix d'acquisition est supérieur à 10.

Cette taxe, dont le taux d'imposition varie selon le rapport entre le prix de

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

cession et celui d'acquisition, sera prélevée sur le prix de vente pour être versée à l'appui de la réquisition pour publier ou de la présentation à l'enregistrement.

Taxe sur la valeur ajoutée - Pour la perception des droits de mutation à titre onéreux, le vendeur déclare que l'immeuble doit être considéré comme un terrain à bâtir au sens de l'article 257 I 2 1° du Code général des impôts ainsi qu'il résulte de ---- ;

Pour l'information des parties, il est ici précisé que sont définis comme terrains à bâtir par l'article 257 I 2 1° susvisé, les terrains sur lesquels des constructions peuvent être autorisées en application d'un plan local d'urbanisme, d'un autre document d'urbanisme en tenant lieu, d'une carte communale ou articles L.111-3 et suivants du Code de l'urbanisme ;

Le vendeur déclare :

- Qu'il n'est pas assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 A du Code général des impôts,
- Qu'il a agi de manière indépendante, au regard des articles 12 et 13 de l'instruction du 30 décembre 2010,
- Que la présente vente n'entre pas dans le cadre d'une activité économique et n'a pas fait l'objet d'une démarche active de commercialisation foncière.

Ainsi, **la présente mutation n'entre pas dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée**.

Base d'imposition - Pour le calcul des droits, la base d'imposition s'élève à la somme de UN MILLION QUATRE CENT QUATRE-VINGT-QUATRE MILLE SIX CENT DIX EUROS (1.484.610,00 €).

Exonération de droits de mutation - En application de l'article 1042 I du Code général des impôts, la présente mutation est exonérée de toute perception au profit du Trésor en raison de la qualité de l'acquéreur.

Contribution de sécurité immobilière (art. 879 du Code général des impôts) - Exonération en raison de la qualité de l'acquéreur.

Projet de liquidation des droits
Néant

ATTESTATION

Le notaire soussigné atteste que la partie normalisée du présent acte contient toutes les énonciations de l'acte nécessaires à la publication au fichier immobilier des droits réels et à l'assiette de tous impôts, droits et taxes.

FIN DE PARTIE NORMALISEE

****

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

DEUXIEME PARTIE

URBANISME - DROITS DE PREEMPTION

URBANISME

Note de renseignements - Il est demeuré annexé une note de renseignements d'urbanisme délivrée par la Communauté d'Agglomération de LA ROCHELLE, et éditée le 15 décembre 2023 sur la base des données mises à jour le 15 décembre 2023.

Le bien vendu est situé en zone 1AUO-3 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté d'Agglomération de LA ROCHELLE.

Le plan, la légende et le règlement de la zone 1AU du plan local d'urbanisme intercommunal de la CDA de LA ROCHELLE sont demeurés ci-annexés.

DROITS DE PREEMPTION

Espaces naturels sensibles - La présente mutation ne donne pas ouverture au droit de préemption institué par l'article L.113-14 du Code de l'urbanisme dans certaines zones comprises à l'intérieur des espaces naturels sensibles.

En effet, l'immeuble n'est pas situé dans une telle zone ni dans la zone de compétence du Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres, ainsi qu'il résulte du courriel en date du 17 octobre 2023 délivré par la Direction de l'Environnement et de la Mobilité, demeuré ci-annexé.

Droit de préemption urbain - L'immeuble étant situé sur une portion de territoire où le droit de préemption urbain a été institué en application de l'article L.211-1 du Code de l'urbanisme, son aliénation donnait ouverture à ce droit de préemption en vertu de l'article L.213-1 dudit code, car elle n'entrait pas dans les prévisions d'exemption figurant aux articles L.211-4 et L.213-1 du même code.

En conséquence, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L.213-2 du Code de l'urbanisme et établie conformément aux prescriptions de l'article R.213-5 du même code a été notifiée au Maire de la commune de situation de l'immeuble par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception.

Le titulaire du droit de préemption a notifié sa décision de renoncer à son droit par lettre en date du 13 novembre 2023 demeurée ci-annexée. La cession dudit immeuble peut donc, en vertu du premier alinéa de l'article L.213-8 du Code de l'urbanisme, être réalisée au prix indiqué dans la déclaration d'intention d'aliéner.

Droit de préemption du preneur rural - L'immeuble vendu étant loué, son aliénation donnait ouverture au droit de préemption du preneur rural institué par les articles L.412-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime car elle n'entrait pas dans les prévisions d'exception prévues par ces textes.

En conséquence, les formalités suivantes ont été effectuées :

Par lettre recommandée avec demande d'avis de réception en date du 13 novembre 2023, présentée pour la première fois le 16 novembre 2023, dont la copie et l'avis de réception sont demeurés ci-annexés, le notaire soussigné a notifié au preneur le prix, les charges, les conditions et les modalités de la vente projetée.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Par courrier en date du 13 décembre 2023 demeuré ci-annexé, le preneur a renoncé à son droit de préemption.

En application de l'article L.412-9 du Code rural et de la pêche maritime, la présente vente sera notifiée au preneur dans les dix jours.

Société d'aménagement foncier et d'établissement rural - La présente mutation donnant ouverture au droit de préemption institué par l'article L.143-1 du Code rural et de la pêche maritime au profit de la S.A.F.E.R., notification a été faite par demande dématérialisée dont une copie et l'accusé de réception sont demeurés ci-annexés.

Par mention en courrier du 21 décembre 2023, elle a déclaré renoncer à son droit de préemption.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET SANTE PUBLIQUE

Dossier de diagnostic technique - Conformément aux dispositions de l'article L.271-4 du Code de la construction et de l'habitation (C.C.H.), un dossier de diagnostic technique a été constitué et demeuré ci-annexé.

Ce dossier comprend :

- Dans les zones mentionnées au I de l'article L.125-5 du code de l'environnement, l'état des risques prévu au même I dudit article ;

En application des dispositions de l'article R.271-3 du Code de la construction et de l'habitation, le diagnostiqueur a remis au vendeur l'attestation sur l'honneur certifiant qu'il répond aux conditions de compétence, de garantie et d'assurance prévues à l'article L.271-6 du Code susvisé, dont une copie demeurera également ci-annexée.

A ce sujet, il est ici précisé que l'intégralité des diagnostics requis sont demeurés ci-annexés après avoir été spécialement visés par l'acquéreur.

Information générale sur la durée de validité des documents constituant le dossier de diagnostic technique - En vue d'informer parfaitement les parties sur les dispositions des articles L.271-4 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, est ici rappelée la durée de validité des documents constituant le dossier de diagnostic technique. Toutefois, chacun de ces documents ne doit figurer dans ledit dossier que si la réglementation propre audit document le nécessite.

Documents constituant le dossier de diagnostic technique	**Durée de validité**
Constat de risque d'exposition au **plomb**	Illimitée ou 1 an si constat positif
Etat **amiante**	Illimitée (diagnostic négatif)
Etat du bâtiment relatif à la présence de **termites**	6 mois
Etat de l'installation intérieure de **gaz**	3 ans
Etat des **risques et pollutions**	6 mois
Diagnostic de performance énergétique **(D.P.E)**	10 ans (*)
Etat de l'installation intérieure d'**électricité**	3 ans
Etat de l'installation d'**assainissement** non collectif	3 ans
Information sur la présence d'un risque de **mérule**	indéterminée

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Information sur les zones de **bruit (1er juin 2020)**	indéterminée
Certificat de conformité du chauffage au bois	indéterminée

(*) Lorsque les diagnostics de performance énergétique ont été réalisés entre le 1er janvier 2013 et le 1er juillet 2021, leur durée de validité est fixée dans les limites suivantes :

a) Les diagnostics réalisés entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2017 sont valides jusqu'au 31 décembre 2022 ;

b) Les diagnostics réalisés entre le 1er janvier 2018 et le 30 juin 2021 sont valides jusqu'au 31 décembre 2024.

Etat des risques et pollutions en application des articles L.125-5 et suivants du Code de l'environnement - Conformément aux dispositions dudit article, il est ici précisé que l'immeuble est situé dans une commune :

- **NON** couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé.
- **NON** couverte par un plan de prévention des risques miniers.
- **NON** couverte par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé.
- **de sismicité modérée (zone 3)** définie par décret en Conseil d'Etat.
- **à potentiel radon faible (zone 1)** définie par voie réglementaire.
- **non concernée par la démarche d'étude du risque lié au recul du trait de côte.**

Ainsi qu'il résulte de l'arrêté préfectoral N°11-854 du 8 avril 2011.

En conséquence, et conformément aux dispositions de l'article R.125-26 du Code de l'environnement, établi le 13 septembre 2023, au vu du dossier communal d'informations, est demeuré ci-annexé.

De cet état, il résulte que l'immeuble est situé dans une zone :

- **NON** couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé.
- **NON** couverte par un plan de prévention des risques miniers.
- **NON** couverte par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé.
- **de sismicité modérée (zone 3)** définie par décret en Conseil d'Etat.
- **à potentiel radon faible (zone 1)** définie par voie réglementaire.
- **non concernée par la démarche d'étude du risque lié au recul du trait de côte.**

L'acquéreur reconnaît être informé des règles d'urbanisme et de prévention des risques prévisibles liés à la localisation des biens et droits immobiliers faisant l'objet des présentes.

Absence de secteur d'information sur les sols - Le terrain n'est pas situé dans un secteur d'information sur les sols, ainsi qu'il résulte de l'état des risques susvisé.

Déclaration de sinistre - Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 IV du Code de l'environnement, le propriétaire déclare, qu'à sa connaissance,

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

l'immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques en application des articles L.125-2 ou L.128-2 du Code des assurances.

Secteur de cavités souterraines - **L'immeuble n'est pas situé dans un secteur de cavités souterraines** tel que mentionné dans l'état des risques sus visé.

Situation de la commune au regard du retrait - gonflement d'argile - Au vu des informations mises à sa disposition par le préfet du Département, il résulte que l'immeuble n'est pas concerné par la cartographie de l'aléa retrait-gonflement des argiles dans le département de Charente-Maritime, ainsi qu'il résulte de l'état des risques susvisé.

Etude Géotechnique - L'immeuble n'étant pas situé dans une zone exposée au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux définie par arrêté des ministres chargés de la construction et de la prévention des risques majeurs, les dispositions des articles L.132-4 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, dans leur rédaction issue de l'ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020, ne sont pas applicables.

Assainissement - Eaux usées - Le présent avant-contrat portant sur un terrain non bâti, il n'est pas ici fait mention de la réglementation relative à l'assainissement et aux eaux usées.

Nouveaux diagnostics, états ou constats - Si, avant la régularisation de la vente par acte authentique, de nouvelles législations protectrices de l'acquéreur telles que, notamment, la prévention de la légionellose venaient à entrer en application, le propriétaire s'engage, à ses seuls frais, à fournir à l'acquéreur les diagnostics, constats et états nécessaires le jour de la vente.

Plan d'exposition au bruit des aérodromes - Il est ici précisé que **le bien objet des présentes ne se trouve pas situé dans une zone d'exposition au bruit d'un plan d'exposition au bruit des aérodromes** tel que défini par l'article L.112-6 du Code de l'urbanisme.

A titre indicatif, les zones de bruit sont définies de la façon suivante :

Zonage	Zone A	Zone B	Zone C	Zone D
Intensité	Bruit fort	Bruit fort	Bruit moyen	Bruit faible

Dans les zones A, B et C, les constructions à usage d'habitation sont, à de rares exceptions près, interdites et la rénovation, la réhabilitation, l'amélioration et l'extension sont admises à la condition de ne pas accroitre la capacité d'accueil des bâtiments existants.

Enfin, dans la zone D, les constructions sont autorisées mais doivent faire l'objet de mesures d'isolation acoustique réglementaires.

L'acquéreur déclare être parfaitement informé de ces dispositions.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Etat des Risques de Pollution des Sols (ERPS)

Il est demeuré annexé aux présentes après mention, **un Etat des Risques de Pollutions des sols (ERPS), établi selon les informations mises à disposition par les bases de données BASIAS, BASOL et ICPE le 13 septembre 2023** auprès du site PREVENTIMMO.

Il en résulte la conclusion suivante :

"Selon les informations mises à notre disposition,

La consultation de la base de données BASOL, le 13 septembre 2023, n'a pas permis d'identifier de site pollué (ou sol pollué, ou potentiellement pollué) dans un rayon de 500m autour de l'immeuble.

La consultation de la base de données BASIAS, le 13 septembre 2023, a permis d'identifier les anciens sites industriels ou activités de service suivants : aucun site dans un rayon de 100m autour de l'immeuble et 3 sites entre 100m et 500m autour de l'immeuble. 51 anciens sites industriels ou activités de service sont situés dans la commune sans localisation précise.

La consultation de la base de données ICPE, le 13 septembre 2023, n'a pas permis d'identifier d'installation classée pour la protection de l'environnement dans un rayon de 500m autour de l'immeuble. 1 installation classée pour la protection de l'environnement est située dans la commune sans localisation précise."

Etat environnemental de l'immeuble - Secteurs d'information sur les sols

Rappel des textes

Le notaire informe les PARTIES des dispositions de l'article L.125-7 du Code de l'environnement modifiées par le décret n°2015-1353 du 26 octobre 2015 et ci-après relatées :

« Le notaire soussigné informe les Parties des dispositions de l'article L.125-7 du Code de l'environnement ci-après relatées :

« Sans préjudice de l'article L. 514-20 et de l'article L. 125-5, lorsqu'un terrain situé en secteur d'information sur les sols mentionné à l'article L. 125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application de l'article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acquéreur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente.

Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'application du présent article. »

Le décret n°2015 1353 du 26 octobre 2015 pris en application des dispositions susvisées de l'article L 125-7 du code de l'environnement est entré en vigueur le 29 octobre 2015. L'article R. 125-41 dudit code précise que les secteurs d'information des sols seront arrêtés par le préfet du département entre le 1er janvier 2016 et le 1er janvier 2019 sur la base des données dont celui-ci aura connaissance.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Etant précisé que l'article R. 125-47 indique que le préfet révise annuellement la liste des SIS.

Aux termes des dispositions de l'article R. 125-27, l'obligation d'information découlant pour le promettant des dispositions de l'article L.125-7 du code de l'environnement est applicable à compter du premier jour du quatrième mois suivant la publication au recueil des actes administratifs dans le département des arrêtés de création des secteurs d'information des sols.

Déclarations du vendeur

Le vendeur rappelle qu'à ce jour **les biens ne sont pas situés en secteur d'information des sols ainsi qu'il résulte de l'état des risques et pollution.**

Etat environnemental de l'immeuble - Installations classées pour la protection de l'environnement

Rappel des textes

Le notaire informe les PARTIES des dispositions de l'article L 514-20 du Code de l'environnement modifiées par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 et ci-après relatées :

« Lorsqu'une installation soumise à autorisation, ou à enregistrement, a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.

Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut, et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de demander la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. »

En outre le Notaire rappelle qu'aux termes de l'article 1602 du Code civil, *«le vendeur est tenu d'expliquer clairement ce à quoi il s'oblige. Tout pacte obscur ou ambigu s'interprète contre le vendeur ».*

Le vendeur déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation sur les lieux ;
- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés ;
- qu'à sa connaissance :

- aucune activité exercée sur le terrain d'assiette dont dépendant les biens objet des présentes n'a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'environnement ;

- les biens ne sont frappés d'aucune pollution susceptible de résulter

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation, déclaration ou enregistrement ;

- il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement ;
- il n'a jamais été exercé sur les lieux dont il s'agit ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple) ;
- il ne s'est pas produit d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux ;
- qu'il n'a pas reçu de l'administration en sa qualité de " détenteur ", aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble ;
- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée.

<u>Etat environnemental de l'immeuble - Déchets</u>

<u>Rappel des textes</u>

Le notaire soussigné attire l'attention des parties sur les dispositions de l'article L 541-1-1 du Code de l'environnement ci-après relatées :

"Au sens du présent chapitre, on entend par déchet toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire [...]".

Etant ici précisé que l'article L. 541-4-1 du Code de l'environnement dispose que :

« Ne sont pas soumis aux dispositions du présent chapitre :

Les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés au sol de manière permanente [...] ».

Il est précisé à ce titre, à l'attention du bénéficiaire, qu'il résulte des dispositions susvisées, que les terres polluées qui viendraient à être excavées seraient soumises à la réglementation des déchets.

Le cas échéant, elles devraient faire l'objet d'une évacuation dans une installation de traitement de déchets appropriée (articles L. 541-1 à L. 542-14 et D. 541-1 à R. 543-224 du Code de l'environnement).

En revanche, tant que les terres ne sont pas excavées, elles ne constituent pas des déchets au sens de l'article L 541-1-1 du Code de l'environnement.

Le Notaire Soussigné informe également les PARTIES que conformément à l'article L. 541-2 du Code de l'environnement, *« tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion, conformément aux dispositions du présent chapitre ».*

La gestion des déchets comporte, au sens de l'article L. 541-1-1 du Code de l'environnement, les opérations de collecte, transport, valorisation et élimination, plus généralement toute activité participant de l'organisation de la prise en charge

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

des déchets depuis leur production jusqu'à leur traitement final.

Déclarations du vendeur

Par suite le vendeur déclare :

- ne pas connaître l'existence de déchets au sens de l'article L. 541-1-1 du Code de l'environnement ;

- qu'il n'a reçu de l'administration, sur le fondement de l'article L. 541-3 du Code de l'environnement, en sa qualité de « producteur » ou de « détenteur » de déchets, aucune injonction de faire des travaux de remise en état du terrain d'assiette dont dépendent les biens.

Le vendeur déclare et garantit qu'il n'a été généré aucune pollution sur le terrain d'assiette dont dépendent les biens de son fait ou du fait d'autrui.

Le vendeur déclare avoir transmis au bénéficiaire l'intégralité des informations en sa possession sur le sujet de la pollution.

Il est demeuré annexé aux présentes après mention, le résultat des recherches effectuées sur la base de données GEORISQUES.

Biens archéologiques immobiliers -L'acquéreur reconnaît avoir été spécialement informé par le notaire des dispositions de l'article L.541-1 du Code du patrimoine relatif à l'archéologie préventive portant réglementation des biens archéologiques immobiliers mis au jour à la suite d'opérations archéologiques ou de découvertes fortuites réalisées sur des terrains dont la propriété a été acquise après la publication de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001.

Ils sont présumés appartenir à l'Etat.

L'Etat verse au propriétaire du fonds où est situé le bien une indemnité destinée à compenser le dommage qui peut lui être occasionné pour accéder audit bien. A défaut d'accord amiable sur le montant de l'indemnité, celle-ci est fixée par le juge judiciaire.

Lorsque le bien est découvert fortuitement et qu'il donne lieu à une exploitation, conformément à l'article L.541-3 du Code du patrimoine, la personne qui assure cette exploitation verse à l'inventeur une indemnité forfaitaire ou, à défaut, intéresse ce dernier au résultat de l'exploitation du bien. L'indemnité forfaitaire et l'intéressement sont calculés en relation avec l'intérêt archéologique de la découverte.

Biens archéologiques mobiliers - L'acquéreur reconnaît avoir été spécialement informé par le notaire des dispositions de l'article L.541-1 du Code du patrimoine relatif à l'archéologie préventive portant réglementation des biens archéologiques mobiliers mis au jour à la suite d'opérations archéologiques ou de découvertes réalisées sur des terrains dont la propriété a été acquise après la date d'entrée en vigueur de la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine.

Ces biens archéologiques mobiliers sont présumés appartenir à l'Etat dès leur mise au jour au cours d'une opération archéologique et, en cas de découverte fortuite, à compter de la reconnaissance de l'intérêt scientifique justifiant leur conservation.

Lors de la déclaration de la découverte fortuite qu'elle doit faire en

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

application de l'article L.531-14 dudit code, la personne déclarante est informée, par les services de l'Etat chargés de l'archéologie, de la procédure de reconnaissance de l'intérêt scientifique de l'objet susceptible d'être engagée. L'objet est placé sous la garde des services de l'Etat jusqu'à l'issue de la procédure.

La reconnaissance de l'intérêt scientifique de l'objet est constatée par un acte de l'autorité administrative, pris sur avis d'une commission d'experts scientifiques. L'autorité administrative se prononce au plus tard cinq ans après la déclaration de la découverte fortuite. La reconnaissance de l'intérêt scientifique de l'objet emporte son appropriation publique. Cette appropriation peut être contestée pour défaut d'intérêt scientifique de l'objet devant le juge administratif dans les délais réglementaires courant à compter de l'acte de reconnaissance.

Quel que soit le mode de découverte de l'objet, sa propriété publique, lorsqu'elle a été reconnue, peut-être à tout moment contestée devant le juge judiciaire par la preuve d'un titre de propriété antérieur à la découverte.

CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

OBLIGATIONS DES VENDEURS

Etat - Contenance - L'immeuble est délivré dans son état actuel, sans garantie de la contenance, la différence avec celle réelle, même supérieure à un vingtième, devant faire le profit ou la perte de l'acquéreur.

Bornage - Le vendeur déclare que la superficie du terrain présentement vendu ne résulte pas d'un bornage. A ce sujet, l'acquéreur reconnait avoir été averti :

- que la superficie figurant ci-dessus est la superficie indiquée par le service du cadastre que celle-ci n'a aucune valeur administrative et ne saurait engager la responsabilité de ce service.
- qu'à ce jour aucun procès-verbal de bornage n'a été établi. Il déclare faire son affaire personnelle de cet état de chose sans recours possible contre le vendeur ou le notaire.

Vices cachés - Le vendeur ne sera pas tenu à la garantie des vices apparents ou cachés pouvant affecter le sol ou le sous-sol.

Il est en outre expressément convenu que l'immeuble sera délivré sans garantie concernant l'appartenance ou la mitoyenneté des murs ou des haies.

A ce sujet, l'attention de l'acquéreur a été tout particulièrement attirée sur le fait que seul un bornage contradictoirement effectué avec les propriétaires riverains, par l'intermédiaire d'un géomètre, est susceptible de fournir une garantie des limites exactes de propriété des biens, et que la certitude de l'appartenance des murs, haies ou clôtures délimitant lesdits biens ne peut résulter que d'un tel bornage ou de titres de propriété antérieurs.

Malgré ces mises en garde, et compte tenu du coût d'une opération de bornage, l'acquéreur a expressément déclaré :

- ne pas vouloir procéder à un bornage,
- accepter l'acquisition des biens en prenant à sa charge le risque de litige et de contestation pouvant exister à l'avenir en l'absence d'un tel bornage,
- faire cette acquisition à ses risques et périls concernant l'aléa pouvant exister

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

quant à la décision du tribunal en cas de litige sur les limites de propriété.

Garantie d'éviction - Situation hypothécaire - Le vendeur sera tenu à la garantie d'éviction dans les termes de droit, conformément aux dispositions de l'article 1626 du Code civil.

Il s'oblige à obtenir, à ses frais, la mainlevée des inscriptions hypothécaires pouvant grever l'immeuble vendu.

A ce sujet, le service de la publicité foncière a délivré à la date du 09 octobre 2023, prorogé le 15 décembre 2023, un état ne révélant l'existence d'aucune inscription sur l'immeuble vendu.

OBLIGATIONS DE L'ACQUEREUR

Impôts et charges - L'acquéreur supportera à compter du jour de l'entrée en jouissance, les impôts, contributions et autres charges auxquels l'immeuble vendu est assujetti.

Concernant les taxes foncières, il est ici précisé ce qui suit :

- Le vendeur demeure seul tenu au paiement de celles relatives aux années antérieures.
- L'acquéreur s'oblige, en ce qui concerne le paiement des taxes relatives à l'année en cours, à rembourser la fraction lui incombant, calculée prorata temporis, à première demande du vendeur, redevable légal, accompagnée d'une copie de l'avertissement fiscal.
- Enfin, l'acquéreur sera tenu au paiement de celles relatives aux années postérieures. A ce sujet, si l'avertissement continuait à être établi au nom du vendeur, celui-ci s'oblige, sans délai, à informer le centre des impôts du changement de situation résultant des présentes.

Servitudes - L'acquéreur souffrira les servitudes passives, apparentes, continues ou discontinues pouvant grever le bien vendu, sauf à s'en défendre et à profiter en retour de celles actives, le tout s'il en existe, à ses risques et périls.

A cet égard et conformément à l'article 1638 du Code civil, le vendeur déclare que l'immeuble vendu n'est grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi, de l'urbanisme et de tous règlements le régissant.

DISPOSITIONS DIVERSES

ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens et droits immobiliers objets des présentes sont entrés dans le patrimoine de Monsieur Michel MOREAU et Madame Sylvie LE ROMANCER-MOREAU par suite de l'attribution qui leur en a été faite pour moitié en pleine propriété chacun aux termes d'un acte reçu par Maître Edith GIRARDEAU, notaire à LA ROCHELLE, le 05 juin 2015, contenant donation-partage par :

Madame Françoise Octavie Louise Ernestine BOIVINEAU, retraitée, demeurant à PERIGNY (17180) 79 Grande Rue.

Née à PERIGNY (17180) le 1er octobre 1934.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Veuve de Monsieur Serge Antoine MOREAU et non remariée.

Au profit de :
1°) Monsieur Michel MOREAU, vendeur susnommé, son fils,
2°) Madame Sylvie MOREAU, vendeur susnommé, sa fille,
3°) Monsieur Maxime Serge François MOREAU, peintre en bâtiment, demeurant à PERIGNY (17180) 81 grande rue, logement O, né à LA ROCHELLE (17000) le 20 octobre 1987, son petit-fils,
4°) Madame Claire Emmanuelle Danielle MOREAU, infirmière, demeurant à SAINTE GEMMES SUR LOIRE (49130) route de Frémur, La Melletrie, née à LA ROCHELLE (17000) le 4 octobre 1989, sa petite-fille.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de LA ROCHELLE 1, le 06 juillet 2015, volume 1704P01 2015P numéro 5302.

ORIGINE ANTERIEURE

Antérieurement, ledit bien appartenait en totalité à Madame François BOIVINEAU veuve MOREAU par suite des faits et actes suivants :

I. Donation en nue-propriété du 23 décembre 1975

Aux termes d'un acte reçu par Maître CHAUDIN, notaire à LA ROCHELLE, le 23 décembre 1975,
Madame Juliette Marie Octavie ROUSSET, sans profession, née à PERIGNY (17180) le 14 février 1906, veuve, non remariée de Monsieur Edmond BOIVINEAU, demeurant à PERIGNY (17180) 79 Grande Rue,
A fait donation entre vifs en avancement d'hoirie et par imputation sur les droits de la donataire dans sa succession future, à :
Madame Françoise BOIVINEAU veuve MOREAU, susnommée, sa fille et seule présomptive héritière pour le tout,
De la nue-propriété pour y réunir l'usufruit au jour de son décès, de divers biens, dont celui objet des présentes.
Cette donation a eu lieu sous les charges et conditions habituelles et notamment sous réserve de l'interdiction d'aliéner du droit de retour de l'action révocatoire.
Une expédition de cet acte a été publiée au bureau de la conservation des hypothèques de LA ROCHELLE le 22 mars 1976 volume 5354 numéro 8.

II. Décès de Madame Juliette BOIVINEAU-ROUSSET

Cette donation a pu recevoir pleine et entière application, par suite du décès de Madame Juliette BOIVINEAU, décédée sans laisser d'autre ayant-droit à la succession que sa fille susnommée, à PERIGNY (17180) le 17 février 2005.

REMISE DE TITRES

Il n'est fait la remise d'aucune pièce ni titre de propriété antérieurs à l'acquéreur qui pourra s'en faire délivrer, à ses frais, tous extraits ou copies comme

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

étant subrogé dans tous les droits du vendeur.

ABSENCE DE NEGOCIATION

Les parties déclarent que les présentes conventions ont été négociées directement entre elles, sans le concours ni la participation d'aucun intermédiaire.

Si cette affirmation se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge de l'auteur de la déclaration inexacte.

CONDITIONS DE LA LOCATION

L'immeuble a fait l'objet d'un bail rural écrit sous seing privé en date à PERIGNY du 26 décembre 2018, dont une copie est demeurée ci-annexée, avec d'autres parcelles, au profit de Monsieur Damien ORGERON, pour une durée de neuf années entières et consécutives.

A ce jour l'immeuble objet des présentes est mis à disposition de la SCEA ORGERON, Société Civile d'Exploitation Agricole au capital de 49.500,00 euros, dont le siège est à PERIGNY (17180) 11 rue de la Vallée, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LA ROCHELLE sous le numéro 411 331 986, preneur en place, et dont le gérant est Monsieur Damien ORGERON.

Régularisation de comptes - L'acquéreur percevra les fermages à échoir à compter de l'entrée en jouissance ; tous comptes de jouissance arrêtés à cette date feront l'objet d'un règlement direct entre les parties.

Remise de titres et pièces - Le vendeur a remis dès avant les présentes à l'acquéreur, qui le reconnaît, le contrat de bail.

Fermages - Le vendeur déclare que le preneur est à jour des fermages.

DECLARATIONS D'ETAT CIVIL

Chacun des vendeurs déclare confirmer les énonciations figurant en tête des présentes relatives à son état civil, son statut matrimonial, la conclusion ou non d'un pacte civil de solidarité, sa nationalité et sa résidence.

Ils déclarent en outre :

Ne pas être placés sous l'un des régimes de protection juridique des majeurs.

Ne pas être et n'avoir jamais été en état de règlement judiciaire, liquidation de biens, cessation de paiement, redressement judiciaire ou autres.

Ne pas être en état de règlement amiable ou de redressement judiciaire civil, ni susceptibles de l'être, selon les dispositions des articles L.711-1 et suivants du Code de la consommation.

DECLARATION SUR L'ABSENCE DE PACTE DE PREFERENCE

A titre d'information complémentaire, sont ici littéralement rappelées les dispositions de l'article 1123 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

février 2016 :

« Le pacte de préférence est le contrat par lequel une partie s'engage à proposer prioritairement à son bénéficiaire de traiter avec lui pour le cas où elle déciderait de contracter.

Lorsqu'un contrat est conclu avec un tiers en violation d'un pacte de préférence, le bénéficiaire peut obtenir la réparation du préjudice subi. Lorsque le tiers connaissait l'existence du pacte et l'intention du bénéficiaire de s'en prévaloir, ce dernier peut également agir en nullité ou demander au juge de le substituer au tiers dans le contrat conclu.

Le tiers peut demander par écrit au bénéficiaire de confirmer dans un délai qu'il fixe et qui doit être raisonnable, l'existence d'un pacte de préférence et s'il entend s'en prévaloir.

L'écrit mentionne qu'à défaut de réponse dans ce délai, le bénéficiaire du pacte ne pourra plus solliciter sa substitution au contrat conclu avec le tiers ou la nullité du contrat. »

A ce sujet, le vendeur ou le cédant déclare ne pas avoir consenti un tel pacte de préférence au bénéfice d'un tiers, antérieurement aux présentes, et pouvant faire obstacle à la présente opération.

DECLARATION SUR L'ABSENCE D'UNE PROMESSE DE VENTE CONSENTIE AU PROFIT D'UN TIERS

Les parties déclarent être parfaitement informées qu'aux termes de l'article 1124 alinéa 3 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 ci-dessous reproduit, le contrat conclu en violation de la promesse unilatérale avec un tiers qui en connaissait l'existence est nul.

A ce sujet, le vendeur ou le cédant déclare expressément ne pas avoir consenti de promesse de vente au profit d'un tiers au présent contrat.

Reproduction de l'article 1124 alinéa 3 du Code civil :

"Le contrat conclu en violation de la promesse unilatérale avec un tiers qui en connaissait l'existence est nul."

OBLIGATION D'INFORMATION

Les parties déclarent être parfaitement informées des dispositions de l'article 1112-1 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, portant réforme du droit des contrats, du régime général et de la preuve des obligations aux termes duquel :

"Celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant.

Néanmoins, ce devoir d'information ne porte pas sur l'estimation de la valeur de la prestation.

Ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties.

Il incombe à celui qui prétend qu'une information lui était due de prouver que l'autre partie la lui devait, à charge pour cette autre partie de prouver qu'elle l'a

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

fournie.

Les parties ne peuvent ni limiter, ni exclure ce devoir.

Outre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement à ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants."

Elles déclarent avoir parfaitement conscience de la portée de ces dispositions et ne pas y avoir contrevenu.

RENONCIATION A L'IMPREVISION

Les parties écartent de leur contrat les dispositions de l'article 1195 du Code Civil permettant la révision du contrat pour imprévision.

Le mécanisme de l'imprévision nécessite un changement de circonstance imprévisible lors de la conclusion du contrat, changement dont aucune des parties n'avait souhaité assumer le risque, et qui rende l'exécution du contrat excessivement onéreuse.

FORCE PROBANTE

Le notaire a informé les parties des dispositions de l'article 1379 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, duquel il résulte que la copie exécutoire ou authentique d'un acte authentique a la même force probante que l'original.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les parties pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

• les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le Livre Foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),

• les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,

• les établissements financiers concernés,

• les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,

• le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013.

• les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les parties peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un délégué à la protection des données que les parties peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si les parties estiment, après avoir contacté l'office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix. Elles reconnaissent avoir été informées des sanctions fiscales et des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

En outre, le notaire soussigné affirme, qu'à sa connaissance, le présent acte n'est contredit ni modifié par aucune contre-lettre contenant une augmentation du prix.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties, telle qu'elle figure dans la partie normalisée du présent acte, lui a été régulièrement justifiée.

DONT ACTE sur support électronique

Signé à l'aide d'un procédé de signature électronique qualifiée conforme aux exigences réglementaires.

Fait et passé à La Rochelle,

En l'étude du notaire soussigné.

La lecture du présent acte a été donnée aux parties par le notaire soussigné,

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

qui a recueilli leur signature manuscrite à l'aide d'un procédé permettant d'apposer l'image de cette signature sur ledit acte, les jour, mois et an indiqués en tête des présentes.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Recueil de signature par Me Bertrand RAGUET

Madame Sylvie MOREAU a signé à l'office le 22 décembre 2023	

Monsieur Michel MOREAU a signé à l'office le 22 décembre 2023	

Monsieur Frédéric LECLERC représentant OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE a signé à l'office le 22 décembre 2023	

et le notaire Me RAGUET Bertrand a signé à l'office L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS LE VINGT-DEUX DÉCEMBRE	

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

l'Office
Public de l'Habitat
de l'Agglomération
de La Rochelle
IMMOBILIÈRE TERRES OCÉAN

DEPARTEMENT DE LA CHARENTE-MARITIME

VILLE DE LA ROCHELLE

DELIBERATIONS DE L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE EXTRAIT DU COMPTE-RENDU ANALYTIQUE

Séance du BUREAU EXCEPTIONNEL DU 12 JUILLET 2023

Sous la présidence de Madame **FLEURET-PAGNOUX**, Présidente

Autres membres présents :
Monsieur **PEREZ** (Vice-Président)
Monsieur **RAPHEL** (Conseiller Communautaire)
Madame **GILLE** Bérangère (Personne qualifiée),
Monsieur **CURUTCHET** (Personne Qualifiée),
Messieurs **CANTIN** (Représentant des Locataires)

Absente et excusée :
Madame **VILLENAVE** Martine

N°12 Acquisition d'un terrain Fief de Beauvais à Périgny

Date de convocation : 26 Juin 2023		Nombre de votants : ……..……..	6
Nombre de membres en exercice ……	7	Abstentions : ……	0
Nombre de membres présents ou		Suffrages exprimés : ……	6
Ayant donné procuration : ……	6	Pour l'adoption : ……	6
Quorum : ……..	4	Contre l'adoption : ……	0

Visas

Vu l'article L 421-1 du Code de la construction et de l'habitation fixant les compétences des organismes publics de l'habitat ;

Vu l'article R 421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation fixant les compétences du Conseil d'Administration en matière notamment immobilière et la délégation possible desdites compétences au Bureau ;

Vu la délibération du Conseil d'Administration du 16 septembre 2020 télétransmise le 21 septembre 2020 portant délégation des compétences au Bureau dans les termes de l'article R 421-16 4° du Code de la Construction ;

2 avenue de Varsovie • CS 10555 • 17023 La Rochelle Cedex 1 • Tél. 05 46 00 49 94 • Fax 05 46 00 49 95
www.office-agglo-larochelle.fr
Bureaux ouverts du lundi au vendredi de 8h45 à 12h30 et de 13h30 à 16h15
Établissement Public Industriel et Commercial - RCS La Rochelle 2008 B733 - SIRET 271 700 023 00010 - NAF 6820A

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Vu la délibération du Bureau du 22 février 2023 autorisant la participation de l'Office à une société par actions simplifiée avec deux opérateurs privés aux fins d'aménagement global du secteur « Fief de Beauvais » ;

Exposé des motifs

La Présidente propose aux membres du Bureau que l'Office se porte acquéreur auprès des consorts MOREAU d'une parcelle cadastrée section AK numéro 175, sis LA VALLEE, à PERIGNY, actuellement située en zone 2 AU (zone à urbaniser).

La parcelle concernée est d'une contenance totale de 17.466 m².

Cette parcelle est située au cœur du futur projet « FIEF DE BEAUVAIS » pour lequel l'Office va constituer prochainement une société par actions simplifiée (SAS) avec les opérateurs BOUYGUES IMMOBILIER et CREDIT MUTUEL AMENAGEMENT FONCIER, par suite de la délibération du 22 février 2023 autorisant cette constitution, cette société ayant pour objet l'aménagement global de ce secteur.

L'Office souhaite acquérir ce foncier aux conditions financières suivantes :

- Un premier paiement comptant pour acquisition de l'ensemble foncier en zone 2AU à 30 € HT/ m² soit 523.980 € HT pour la surface totale de 17.466 m². La propriété sera acquise dès signature de cet acte ;
- Un acte de quittancement avec complément de prix de 55 € HT/ m² (qui pourra éventuellement être indexé sur l'IRL au maximum) à échéance du passage du terrain en 1AU soit 960.630 € et intervenant au plus tard le 31 décembre 2024.

Soit un prix total de 1.484.610 € net vendeur si l'intégralité du terrain est classée en zone 1AU au plus tard au 31 décembre 2024.

A ce jour, il n'y a aucun mandat de commercialisation sur cette parcelle.

Cette parcelle pourra être revendue à la SAS en fonction du périmètre définitif de l'opération.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

l'Office
Public de l'Habitat
de l'Agglomération
de La Rochelle
IMMOBILIÈRE TERRES OCÉAN

Délibération

En conséquence, la Présidente demande au bureau d'autoriser le Directeur Général à :

Signer le compromis,
Solliciter l'avis des domaines,
Signer l'acte définitif de vente sous réserve de l'avis des domaines conforme,
Autoriser la revente de la parcelle à la SAS si nécessaire et signer tout acte utile en ce sens,
Effectuer toutes les démarches nécessaires pour la réalisation de ce projet.

Le Bureau, après en avoir délibéré, adopte cette proposition à l'unanimité.

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT Communauté d'Agglomération LA ROCHELLE

POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME,
LA ROCHELLE, le 12 Juillet 2023

LA PRESIDENTE
Marylise FLEURET-PAGNOUX

2 avenue de Varsovie • CS 10555 • 17023 La Rochelle Cedex 1 • Tél. 05 46 00 49 94 • Fax 05 46 00 49 95
www.office-agglo-larochelle.fr
Bureaux ouverts du lundi au vendredi de 8h45 à 12h30 et de 13h30 à 16h15
Établissement Public Industriel et Commercial RCS La Rochelle 2008 B733 - SIRET 271 700 023 00010 - NAF 6820A

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Direction départementale des Finances publiques de la Charente-Maritime

Pôle d'évaluation domaniale

24 Avenue de Fétilly

1700 LA ROCHELLE

Courriel : ddfip17.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Aurélie BOUCHET

Courriel : Aurelie.bouchet@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 05 43 34 23 44 - 06 21 66 32 78

Réf DS : 14003744
Réf OSE : 2023-17274-69827

Le 04/10/2023

Le Directeur départemental des Finances publiques de la Charente-Maritime

à

Monsieur le Directeur de l'Office Public de l'Habitat de l'Agglomération de la Rochelle

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr

Nature du bien : Terrain à urbaniser

Adresse du bien : Sis lieudit « Fief de Beauvais », Route d'Aytre, 17180 PERIGNY

Valeur : 1 125 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

1 - CONSULTANT

Office Public de l'Habitat de l'Agglomération de la Rochelle.
Affaire suivie par : Valérie BRANGER, secrétaire de Direction.

2 - DATES

de consultation :	08/09/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	Du bureau
du dossier complet :	08/09/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☐
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☐
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016[1] :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local…)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

Acquisition d'un terrain pour la construction de logements sociaux locatifs d'accession sociale et libre l'office souhaite acquérir ce foncier aux conditions suivantes :

- un premier paiement comptant pour acquisition de l'ensemble foncier en zone 2AU à 30 €/m² HT soit 523 980 € HT pour la surface totale de 17 466 m². La propriété sera acquise dès signature de cet acte.
- Un acte de quittancement avec complément de prix de 55 €/m² (qui pourra éventuellement être indexé sur l'IRL au maximum) à échéance du passage du terrain en 1AU soit 960 630 € et intervenant au plus tard le 31 décembre 2024.

Soit un prix total de 1 484 610 € net vendeur si l'intégralité du terrain est classé en zone 1AU au plus tard le 31/12/2024 (soit 85 €/m²).

1 Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La commune de **Périgny** fait partie de la communauté d'Agglomération de la Rochelle, elle constitue le prolongement de l'urbanisation de la ville de la Rochelle à l'est en direction de Dompierre-sur-Mer. Par son développement urbain rapide, elle est aujourd'hui la 3e ville de l'agglomération de La Rochelle. Sa population s'élève à 8684 habitants en 2019 (Source INSEE).

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

L'immeuble se trouve dans au sud-est de la commune, en limite de la zone agglomérée, sur la route d' Aytré et à environ 1km de Saint-Rogatien.

4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie en m²	Nature réelle
PERIGNY	AK 175	Route d'Aytré	17 466 m²	Terrain agricole
		TOTAL	17 466 m²	

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

4.4. Descriptif

Il s'agit d'une parcelle de terrain plat, non clôturée, en nature de terre cultivée de configuration trapézoïdale, disposant au nord-ouest d'une façade sur la route d'Aytré et au sud-est sur la rue de la Vallée.

4.5. Surfaces du bâti : néant.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble : Michel – Sylvie MOREAU.

5.2. Conditions d'occupation : libre.

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles : Zone 2AU - espaces naturels ou agricoles destinés à recevoir une urbanisation à long terme : principalement de l'habitat. Périmètre d'équilibre social de l'habitat - Secteur 11 (au minimum 30% de logements locatifs sociaux : dont 30% de PLAI au minimum, dont 45% de PLUS au minimum, dont 25% de PLS au maximum).

Haie protégée (Protection environnementale au titre du code de l'urbanisme).

Une modification du PLUI est en cours, elle prévoit le passage de la zone 2AU à la zone 1AUO-3.

6.2.Date de référence et règles applicables : Au PLUI approuvé le 19/12/2019.

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

L'évaluation de la valeur vénale du bien a été réalisée selon la méthode par comparaison.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1.Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison.

8.1.1.1 La recherche a été initiée à partir de l'application « Estimer un bien » avec consultation des actes notariés. Elle a porté sur les cessions récentes de terrains en zone 2AU

TC	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	Commentaires
1	274//AK/172//	PERIGNY	LA VALLEE	28/06/2022	15054	451 620	30	Acquisition par l'OPHLM zone 2AU
2	274//ZI/32//	PERIGNY	FIEF DE BEAUVAIS	27/10/2022	23530	685 250	29,12	Acquisition par l'OPHLM : 22830 m² en zone 2AU à 30 €/m² et 700 m² en zone agricole (0,50 €/m²)
3	291//ZH/63//12	PUILBOREAU	MALEMORE	14/04/2023	49950	1 750 000	35,04	Acquistion par l'EPF en zone 2AU

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

8.1.1.2. Les ventes de terrains en zone 2AU sur le périmètre de la CDA sont rares dans la mesure où ces terrains ne seront constructibles qu'après une modification ou révision du PLUI, lorsque les terrains constructibles en zone 1AU seront épuisés. Par conséquent, il convient d'élargir la recherche aux terrains vendus classés en 1AU.

TC	Ref Enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix € HT/m²	Zonage actuel au PLUI
1	1704P01 2019P00734	264//ZI/246/251/197	NIEUL-SUR-MER	CHAMP PINSON	13/12/2018	25 687	1 155 915,00	45,00	1 AUO-3
4	1704P01 2020P03637	291//AA 537/110/111	PUILBOREAU	58 RUE DE LA REPUBLIQUE	15/05/2020	6 650	880 000,00	132,33	1-AUV-1
5	1704P01 2020P03659	291//AA/460/462/463/465	PUILBOREAU	59 RUE DE LA REPUBLIQUE	15/05/2020	8 540	1 281 000,00	150,00	1-AUV-1
6	1704P01 2018P09966	010/ZC/117/1127	ANGOULINS	LES CINQ QUARTIERS	01/10/2018	33 456	2 283 600,00	68,26	1 AUO-2
7	1704P01 2020P00265	142//BV/ 262/268/236/263/233/266/	DOMPIERRE-SUR-MER	FIEF DE CHEUSSE	18/12/2019	4 922	303 500,00	61,66	1 AUO-2
8	1704P01 2020P01679	264//ZI/8//AB/173/174/ZI/ 22	NIEUL-SUR-MER	CHAMP PINSON	12/02/2020	36 789	942 000,00	25,61	1 AUO-3
9	1704P01 2021P21433	409/AI/71/ZK/114	SAINTE-SOULLE	LES BARBIONNES	17/11/2021	14 920	969 800,00	65	1AUV
10	1704P01 2021P08580	028/AC/102	AYTRE	LA PETITE COURBE	03/07-06/2021	540	48 600,00	90	1AUO-4
11	1704P01202 1P08877	028/AC/101/457	AYTRE	LA PETITE COURBE	03/07-06/2021	8 598	751 500,00	87,40	1AUO-4
							Moyenne	**80,58**	

Pour information :

Par arrêt du 9/05/2023, la cour d'Appel de Poitiers a fixé le prix à payer pour la parcelle AR n°84 classée en zone 2AU, située dans le quartier des Cottes Mailles à Aytré à 82,46 €/m².

Ce prix a été déterminé sur la base des conclusions du Commissaire du gouvernement en référence à des termes de comparaison de terrains classés en zone 1AU, 1AUO assortis d'un abattement de 20 % pour tenir compte du zonage 2AU ne permettant pas de construire sans une modification préalable du PLUI. Cette décision est renvoyée devant la Cour de cassation.

Par arrêt du 10/05/2022, la cour d'Appel de Poitiers a fixé le prix à payer pour les parcelles ZI n°5,113, AB n°172, 183, n°184 classées en zone 1AUO-3,situées dans le quartier du Champ Pinson à Nieul sur mer à **81 €/m²**. Le juge de l'expropriation en 1ère instance, a fixé le prix des parcelles incluses dans ce périmètre et dont les expropriés n'ont pas fait appel à 60 €/m².

8.1.2.Autres sources externes à la DGFIP

Néant.

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

- Éléments de plus-value : parcelle proche des réseaux et de la zone agglomérée et commerciale
- Éléments de moins-value : terrain classé en zone 2AU dont la constructibilité est théoriquement à plus long terme que les terrains situés en zone 1AU.

Sur la base de la moyenne des termes de terrains classés de l'étude §8.1.1.2 classés en zone 1 AU, un abattement de 20 % est pratiqué en raison du zonage 2AU plus contraignant, soit 64,4 €/m²

Valeur vénale : 17 466 m² x 64,4 €/m² =1 124 810 € arrondi à **1 125 000 €.**

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **1 125 000 €**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 1 237 500 €.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 24 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour Le Directeur départemental des Finances publiques et par délégation,
L'Adjoint au Directeur du Pôle Fiscal-Domaine-Moyens,

Stéphane PELÉ

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Communauté d'Agglomération de La Rochelle

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

DÉPARTEMENT DE LA CHARENTE-MARITIME

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE LA ROCHELLE

Séance du 6 juillet 2023

Le Conseil communautaire de la CdA de La Rochelle, convoqué le 30 juin 2023, s'est réuni le 6 juillet 2023 dans la salle dédiée au bâtiment Vaucanson à Périgny.

Sous la présidence de M. Jean-François FOUNTAINE, Président,

Membres présents : M. Antoine GRAU, Mme Séverine LACOSTE, M. Roger GERVAIS, M. Gérard BLANCHARD, M. Alain DRAPEAU, Mme Sylvie GUERRY-GAZEAU, M. Vincent COPPOLANI, M. Jean-Luc ALGAY, M. Bertrand AYRAL, M. Guillaume KRABAL (à compter de la question 0c), Mme Mathilde ROUSSEL, Mme Marylise FLEURET-PAGNOUX (sauf à la 24ème question), Mme Marie LIGONNIÈRE, M. Vincent DEMESTER (sauf à la 29ème question), Vice-présidents ;

M. David BAUDON, M. Christophe BERTAUD, M. Patrick BOUFFET, M. Philippe CHABRIER (jusqu'à la 16ème question), Mme Katherine CHIPOFF (jusqu'à la 13ème question), M. Thibaut GUIRAUD (jusqu'à la 3ème question), Mme Catherine LÉONIDAS (à compter de la 4ème question), M. Tony LOISEL, M. Marc MAIGNÉ, Mme Marie-Gabrielle NASSIVET, Mme Marie NÉDELLEC, M. Jean-Pierre NIVET, M. Pascal SABOURIN, Mme Chantal SUBRA, Conseillers délégués ;

Mme Michèle BABEUF, Mme Elyette BEAUDEAU, M. Sébastien BÉROT, M. Gérard-François BOURNET, M. Jean-Claude COSSET, M. Franck COUPEAU (jusqu'à la 24ème question), M. Pascal DAUNIT, Mme Amaël DENIS, Mme Hélène DE SAINT-DO, M. Yves DLUBAK (jusqu'à la 3ème question), Mme Evelyne FERRAND, M. Pierre GALERNEAU (jusqu'à la 3ème question), M. Didier GESLIN, M. Patrick GIAT (jusqu'à la 19ème question), M. Dominique GUÉGO (jusqu'à la 16ème question), Mme Fabienne JARRIAULT (jusqu'à la 21ème question), M. Didier LARELLE, Mme Frédérique LETELLIER (jusqu'à la 21ème question), Mme Martine MADELAINE (jusqu'à la 16ème question), Mme Océane MARIEL (jusqu'à la 19ème question), Mme Françoise MÉNÈS (jusqu'à la 16ème question), Mme Line MÉODE, Mme Chantal MURAT, M. Michel RAPHEL, Mme Jocelyne ROCHETEAU (jusqu'à la 28ème question), M. Jean-Marc SOUBESTE (jusqu'à la 19ème question), Mme Eugénie TÊTENOIRE (sauf à la 33ème question), M. Michel TILLAUD, M. Thierry TOUGERON (à compter de la question 0b), Mme Marie-Céline VERGNOLLE (jusqu'à la 21ème question), Mme Tiffany ROY, conseillers communautaires.

Membres absents excusés :

M. Guillaume KRABAL (jusqu'à la question 0b), Mme Marylise FLEURET-PAGNOUX (à la 24ème question), M. Stéphane VILLAIN (pouvoir à M. Jean-Pierre NIVET), M. Vincent DEMESTER (à la 29ème question), Vice-présidents ;

M. Philippe CHABRIER (à compter de la 17ème question), Mme Katherine CHIPOFF (pouvoir à Mme Marylise FLEURET-PAGNOUX à compter de la 14ème question, sauf à la 24ème question), M. Thibaut GUIRAUD (pouvoir à M. Antoine GRAU à compter de la 4ème question), Mme Catherine LÉONIDAS (pouvoir à Mme Séverine LACOSTE jusqu'à la 3ème question), M. Didier ROBLIN (pouvoir à Mme Marie-Gabrielle NASSIVET), M. Paul-Roland VINCENT (pouvoir à Mme Line MÉODE), Conseillers délégués ;

M. Tarik AZOUAGH (pouvoir à M. Jean-François FOUNTAINE), Mme Lynda BEAUJEAN, Mme Catherine BENGUIGUI (pouvoir à M. Vincent COPPOLANI), Mme Dorothée BERGER (pouvoir à M. Jean-Luc ALGAY), Mme Catherine BORDE-WOHMANN, Mme Josée BROSSARD (pouvoir à

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

M. Gérard BLANCHARD), M. David CARON (pouvoir à Mme Jocelyne ROCHETEAU jusqu'à la 28ème question), Mme Viviane COTTREAU-GONZALEZ (pouvoir à Mme Sylvie GUERRY-GAZEAU), M. Franck COUPEAU (à compter de la 25ème question), Mme Nadège DÉSIR, M. Yves DLUBAK (pouvoir à Mme Evelyne FERRAND à compter de la 4ème question), M. Pierre GALERNEAU (pouvoir à Mme Marie LIGONNIERE à compter de la 4ème question), M. Olivier GAUVIN, M. Patrick GIAT (à compter de la 20ème question), M. Dominique GUÉGO (à compter de la 17ème question), Mme Fabienne JARRIAULT (à compter de la 22ème question), M. Régis LEBAS (pouvoir à Mme Chantal SUBRA), Mme Frédérique LETELLIER (à compter de la 22ème question), Mme Martine MADELAINE (à compter de la 17ème question), Mme Océane MARIEL (à compter de la 20ème question), Mme Françoise MÉNÈS (pouvoir à Mme Amaël DENIS à compter de la 17ème question), Mme Marie-Christine MILLAUD (pouvoir à M. Gérard-François BOURNET), Mme Gwendoline NEVERS (pouvoir à M. Pascal SABOURIN), M. Patrick PHILBERT (pouvoir à M. Marc MAIGNÉ), M. Hervé PINEAU (pouvoir à M. Didier GESLIN), M. Olivier PRENTOUT (pouvoir à M. Pascal DAUNIT), Mme Martine RENAUD (pouvoir à Mme Elyette BEAUDEAU), Mme Jocelyne ROCHETEAU (à compter de la 29ème question), M. El Abbes SEBBAR (pouvoir à M. Christophe BERTAUD), M. Jean-Marc SOUBESTE (à compter de la 20ème question), Mme Eugénie TÊTENOIRE (à la 33ème question), M. Thierry TOUGERON (à la question 0a), Mme Marie-Céline VERGNOLLE (à compter de la 22ème question), Mme Chantal VETTER (pouvoir à Mme Eugénie TÊTENOIRE sauf à la 33ème question), conseillers communautaires ;

Secrétaire de séance : M. Roger GERVAIS

n°17

MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL TENANT LIEU DE PLAN DE DEPLACEMENTS URBAINS DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE – APPROBATION

Rapporteur : M. GRAU

Une procédure de modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle (PLUi) a été engagée en janvier 2022 afin de prendre en compte les nouveaux besoins du territoire de l'Agglomération de La Rochelle.
Suite à la mise en œuvre de la procédure : concertation, notification aux personnes publiques associées (PPA) et enquête publique, la présente délibération a pour objet d'approuver la modification de droit commun n°1 du PLUi.

Le PLUi approuvé le 19 décembre 2019 et modifié le 4 mars 2021 (via une procédure de modification simplifiée), mis à jour le 22 avril 2022 et révisé de manière allégée le 6 juillet 2023, est un document de planification qui est appelé à évoluer régulièrement afin de prendre en compte les besoins du territoire de l'Agglomération de La Rochelle, dans le cadre fixé par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Le Code de l'urbanisme rend possible l'évolution de ce document par la voie d'une modification de droit commun, au titre des articles L. 153-36 et suivants du code de l'urbanisme.

I/ Objet de la modification de droit commun n°1 du PLUi

A l'issue de trois ans d'application et après les élections municipales de 2020, l'évolution du territoire de l'Agglomération de La Rochelle mais aussi les ambitions des nouvelles équipes municipales ont rendu nécessaire une évolution plus importante du PLUi, demandant plus de collaboration avec les 28 communes de l'EPCI et de concertation avec la population qu'une modification simplifiée. Document vivant, il a été décidé de lancer une modification de droit commun du PLUi.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

En effet, aucune des modifications envisagées n'est de nature à :

- changer les orientations définies par le PADD,
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances,
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier,
- créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Par arrêté en date du 19 janvier 2022, le Président de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle (CdA) a donc engagé une procédure de modification de droit commun ayant pour objets :

- de renforcer la prise en compte des objectifs et projets en termes de transition énergétique, de protection de l'environnement et du cadre de vie tels que La Rochelle Territoire Zéro Carbone (LRTZC), la Gestion Intégrée des Eaux Pluviales (GIEP), le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) qui devait être arrêté en début d'année 2022, le Schéma Directeur des Eaux Usées en cours d'élaboration,
- de prendre en compte le Programme Local de l'Habitat (PLH) qui devait être modifié courant 2022,
- d'adapter le document aux projets des communes et des acteurs du territoire, notamment :
    - en ouvrant plusieurs zones 2AU à l'urbanisation, aussi bien pour des projets d'activités, de tourisme que de logements, ou d'équipements de niveau intercommunal en déterminant des Orientations d'Aménagement et de Programmation spatialisées (OAP) encadrant leur développement,
    - en créant ou modifiant certaines OAP, en zone urbaine (U),
    - en adaptant certains zonages en Zone Urbaine (U) ou des dispositions du règlement, notamment dans le domaine des mixités fonctionnelles, de la protection du végétal et du développement de la nature en ville, du cadre de vie ou du patrimoine bâti,
    - en apportant les modifications nécessaires aux OAP thématiques et au règlement dans le cadre de leur amélioration continue et pour une plus grande efficience et adéquation aux objectifs poursuivis par les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
    - en mettant à jour les annexes et servitudes.

Par rapport aux considérants de cet arrêté, qui donnaient comme objectif à la modification du PLUi de se mettre en compatibilité ou prendre en compte le PCAET et le PLH modifié, ces points n'ont finalement pas été mis en œuvre. En effet, le PCAET et le PLH modifié n'ont pas été approuvés à la date à laquelle le bilan de la concertation a été tiré (Conseil communautaire du 20 octobre 2022) et n'ont pas été ou ne seront pas approuvés suffisamment tôt pour être intégrés dans un calendrier compatible avec celui de la modification de droit commun du PLUi. En effet, le bilan à mi-parcours du PLH 2016 – 2023 a été approuvé par le Conseil communautaire de la CDA le 16 juin 2022 et le projet de modification des programmes d'actions thématiques et territorialisés du PLH a été approuvé le 15 décembre 2022. Le projet de PCAET a été arrêté par le Conseil communautaire le 10 mars 2022. Il a ensuite a été adressé aux PPA et est en phase de consultation du public. Il n'a pas encore été approuvé.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

II/ Rappel du déroulement de la procédure et de ces différentes étapes

L'avis de l'Autorité Environnementale a été sollicité par courrier en date du 28 mai 2021 portant demande d'examen au cas par cas, afin de déterminer si une évaluation environnementale était requise dans le cadre de la procédure de modification de droit commun.
Par un avis en date du 23 juillet 2021, l'Autorité environnementale a conclu que la modification du PLUi était soumise à évaluation environnementale.
Conformément aux articles L. 103-2 à L. 103-6 du Code de l'urbanisme, et dans la mesure où la présente procédure est soumise à évaluation environnementale, le projet est soumis à concertation préalable obligatoire.
Le Conseil communautaire a ainsi, par délibération en date du 27 janvier 2022, défini les objectifs poursuivis par la procédure de modification n°1 du PLUi et les modalités de concertation préalables de celle-ci.
Par délibération en date du 27 janvier 2022, le Conseil communautaire s'est également prononcé sur l'utilité d'ouvrir à l'urbanisation plusieurs zones d'urbanisation future (2AU).

La concertation s'est déroulée du 14 février 2022 au 16 septembre 2022.

Le bilan de la concertation a été arrêté par délibération du Conseil communautaire en date du 20 octobre 2022.

1- La consultation des communes, des organismes et des Personnes publiques associées

Le projet de PLUi modifié a été adressé aux Personnes Publiques Associées (PPA) et à toutes les communes de l'Agglomération par courrier du 2 novembre 2023 pour avis. Celles-ci avaient 3 mois pour faire part de leurs remarques. Le projet a été transmis pour avis à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE), par courrier du 2 novembre 2022. Le projet de modification a également été présenté en Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) lors de la séance du 26 janvier 2023.

- Avis de la MRAe

L'avis de la MRAe sur l'évaluation environnementale du projet de modification de droit commun n°1 du PLUi a été rendu le 8 février 2023 assorti de quelques recommandations ne nécessitant pas de modifier le fond du projet.

La MRAe relève que le nombre de logements envisagé est très important comparé au nombre d'habitants supplémentaires prévu et à la capacité du territoire. La nécessité de ce nombre de logements mériterait d'être mieux expliquée. Cette urbanisation génère une augmentation de la consommation d'espaces naturel, agricole et forestier contradictoire avec l'objectif du Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) qui vise une réduction de 50 % de cette consommation par rapport aux dix dernières années. La MRAe recommande de faire la démonstration d'une meilleure prise en compte des objectifs régionaux et nationaux en matière de lutte contre l'étalement urbain. La démarche « éviter, réduire, compenser » (ERC) présentée permet, par rapport au projet précédent présenté à l'examen au cas par cas, de réduire ou retirer du projet d'urbanisation certaines zones concernées par des enjeux écologiques. Il convient de poursuivre la démarche d'évitement des enjeux écologiques par un repérage exhaustif des zones humides et un renforcement des dispositifs de préservation des habitats et des espèces recensées. La MRAe relève que l'évolution du règlement écrit est favorable à la densification de l'enveloppe urbaine et au développement d'îlots de fraîcheur. Elle note toutefois que certaines dispositions du règlement écrit et l'ajout d'emplacements réservés favorisent l'artificialisation des zones agricoles et naturelles, et recommande de limiter les incidences de ces dispositions.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Les éléments de réponse à l'avis de la MRAe et les suites qu'il est proposé d'apporter au dossier figurent dans le document joint en annexe 2.

- Avis de la CDPENAF

La CDPENAF réunie le 26 janvier 2023 a émis :

- un avis simple défavorable au titre de l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime (auto-saisine du PLU}, pour les motifs suivants :
  « *Malgré une consommation plus rapide que prévu en intensification, le reliquat de foncier disponible en 1AU reste important. Les 70 ha de zones 2AU ouverts en 1AU semblent trop ambitieux et pourraient nuire à l'effort de consommation qui doit être poursuivi dans les enveloppes urbaines et en zones IAU* ».
- un avis simple favorable au titre de l'article L151-13 du code de l'urbanisme (Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées STECAL).

Les éléments de réponse à l'avis de la CDPENAF et les suites qu'il est proposé d'apporter au dossier figurent dans le document joint en annexe 1.

- Avis des communes

Plusieurs communes membres de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle ont émis un avis favorable assorti de remarques ou de réserves concernant des demandes de modifications d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP), de zonage ou d'emplacements réservés. Deux communes (Puilboreau et Bourgneuf) ont rendu un avis défavorable relatif à des OAP spatialisées se situant sur leur territoire.

L'ensemble de ces avis a été joint au dossier d'enquête publique. Les éléments de réponse à l'avis des communes et les suites qu'il est proposé d'y donner figurent dans le document joint en annexe 1.

- Avis des PPA

Les avis suivants ont été reçus par la CdA :

- Avis de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de Charente-Maritime (DDTM 17)

Le Préfet de Charente-Maritime par courrier en date du 15 février 2023 a émis un avis favorable sur le projet de modification du PLUi assorti de quelques demandes, notamment en termes de capacité du système épuratoire à accueillir de nouveaux développements urbains.

- Avis de la Chambre de commerce et d'industrie de Charente-Maritime (CCI 17)

La CCI 17 par courrier en date du 30 janvier 2023 a émis un avis défavorable sur le projet de modification du PLUi du fait de l'importance des impacts de certaines modifications envisagées sur la politique d'aménagement, le développement du territoire, et des intérêts du monde économique qu'elle représente.
Les désaccords principaux concernent les terrains dont elle est propriétaire et les changements de zonage sur le secteur des Minimes et du port de pêche.

- Avis du Conseil Départemental de Charente-Maritime (CD 17)

Le CD 17 par courrier en date du 2 décembre 2022 a également rendu un avis favorable sous réserve de la prise en compte d'observations dans le domaine de la voirie départementale liées à la sécurité des accès ou à l'exposition des populations au bruit.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

- Avis de la Chambre d'Agriculture de la Charente-Maritime (CA 17).

La CA 17 par courrier en date du 16 février 2023 a rendu un avis défavorable sur le projet de modification en raison d'une consommation d'espaces agricoles trop importante, aussi bien au sujet du volume d'ouverture de zones à urbaniser que de la création d'emplacements réservés liés notamment aux cheminements doux sur des espaces agricoles.
La CA 17 demande dans son avis d'intégrer dans le règlement traitant de l'agrivoltaisme une référence au cadre national permettant de s'appuyer sur ce nouveau référentiel règlementaire.

- Avis du syndicat mixte pour le SCOT La Rochelle-Aunis au projet de modification n°1

Par délibération en date du 23 janvier 2023, le syndicat mixte du SCOT La Rochelle Aunis a émis un avis favorable au projet de modification n°1 du PLUi.

- Avis de la SNCF

Par courrier en date du 15 mars 2023, la SNCF a émis un avis favorable au projet de modification n°1 du PLUi.

L'ensemble de ces avis a été joint au dossier d'enquête publique. Les éléments de réponse à l'avis des PPA et les suites qu'il est proposé de donner figurent dans le document joint en annexe 1.

2- L'enquête publique

Une enquête publique unique portant sur la modification n°1 du PLUi et la modification du zonage d'assainissement des eaux usées de la CdA s'est déroulée du 20 février au 24 mars 2023 conformément à l'arrêté du 27 janvier 2023 pris par le Président de la CdA.

La publicité de l'enquête publique a été effectuée conformément aux dispositions des articles L. 123-10 et R. 123-11 du Code de l'environnement, à savoir :

- parution d'un avis d'information au public dans deux journaux diffusés dans le département de la Charente-Maritime, 15 jours au moins avant le début de l'enquête, puis rappelé dans les 8 jours de l'enquête (cf. Parutions des journaux Sud-Ouest et Le Littoral de Charente-Maritime des 3 et 24 février 2023),
- affichage de ce même avis par voie d'affiches au siège de la CdA et dans les 28 communes membres de la CdA et publication de cet avis sur le site internet de la CdA.

Pendant toute la durée de l'enquête publique, l'ensemble du dossier d'enquête publique a été rendu consultable sur le site internet de la CdA, ainsi que sur le registre dématérialisé spécialement mis en place pour cette enquête. Le public pouvait également consulter le dossier sur support papier dans les 29 lieux d'enquête (au siège de la CdA et dans les 28 mairies des communes membres de l'Agglomération).

Pendant toute la durée de l'enquête, le public a pu formuler ses observations et propositions :

- sur le registre dématérialisé, accessible 7 jours sur 7 et 24 h sur 24, ainsi que sur les registres papiers mis à disposition dans les 29 lieux d'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture de ceux-ci,
- par courrier électronique ou postal,
- lors des permanences de la commission d'enquête.

La commission d'enquête composée de 3 commissaires enquêteurs a tenu 30 permanences dans les lieux d'enquête.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Au total, 274 observations ont été déposées sur les supports mis à disposition du public.
L'ensemble de ces observations a fait l'objet d'un procès-verbal de synthèse, remis à la CdA le 3 avril 2023 par la commission d'enquête. La CdA a remis ses observations en réponse le 13 avril 2023.

La commission d'enquête, après avoir analysé les 274 observations exprimées par les habitants principalement, mais également par des opérateurs de l'immobilier et du commerce (fédération des promoteurs immobiliers, office HLM, aménageurs, gestionnaires de supermarché) et plusieurs associations et comités de quartier, a remis son rapport et ses conclusions motivées, le 24 avril 2023.
La commission d'enquête a émis un avis favorable au projet de modification, assorti des quelques recommandations suivantes :

- que la maitrise d'ouvrage porte sur les plans les informations utiles permettant de localiser plus aisément les immeubles privés : *a minima* deux ou trois noms de rues, mairie, église,
- concernant les Emplacements Réservés de Mixité Sociale (ERMS) de Marsilly, que soit mise en place une réelle concertation avec les parties prenantes pour les informer de leur droit, et tenter de débloquer la situation entre les propriétaires et la commune,
- concernant les emplacements réservés de Bourgneuf, que la commune et la CdA puissent réunir les personnes concernées pour leur expliquer ce projet innovant.

Par suite d'une erreur dans les plans du zonage d'assainissement des eaux usées qui ont été soumis à l'enquête, en ce qu'ils diffèrent de ceux issus du schéma directeur d'assainissement approuvé par le Conseil communautaire du 20 octobre 2022 (pièces 6.3.3 du projet de modification du PLUi), une nouvelle enquête publique limitée à cet objet doit être organisée à fin de régularisation.

III/ Evolutions apportées au projet afin de tenir compte de la consultation des personnes publiques associées et des résultats de l'enquête

Conformément à l'article L. 153-43 du Code de l'urbanisme, à l'issue de l'enquête publique, le projet de PLUi peut être modifié, pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport de la commission d'enquête, sans qu'il soit porté atteinte à l'économie générale du projet.
A l'issue de ces avis, remarques et recommandations plusieurs réunions d'échanges avec les communes et des réunions d'arbitrages ont eu lieu, notamment au sein du comité de pilotage du PLUi.

Il en ressort les décisions suivantes :

- aux remarques de la Chambre d'agriculture et de la CDPENAF, la CdA apporte les éléments de réponse suivants :
    - la consommation d'espace proposée a été précisément évaluée avec tous les acteurs et reste conforme aux objectifs annoncés par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Toutefois, les justifications, notamment relatives à la consommation d'espace observée depuis 2019, seront complétées,
    - les remarques concernant l'application de la loi Climat et résilience de 2021 et la déclinaison du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) ne peuvent encore être traduites dans le PLUi, le schéma de cohérence territorial (SCOT) chargé de les décliner étant en cours d'élaboration. Enfin, la demande relative à l'annulation de la définition de l'agrivoltaïsme a été accordée, cette évolution ayant été entérinée par la Loi Energies Renouvelables du 10 mars 2023.
- les remarques de la CCI impliquent de compléter la justification des choix portés par la CdA dans cette évolution du PLUi mais n'entrainent aucun changement au fond, sauf la prise en compte d'une remarque relative à une précision de la règle concernant l'encadrement des professions médicales,

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

- certaines recommandations de la MRAe sont prises en compte notamment en termes de forme (complétude du résumé non technique) et de justification et quelques mesures sur le fond : toutes les toitures de plus de 50 m² devront être solarisables et ce pour toutes les destinations, certains éléments naturels seront mieux protégés dans le règlement en sus des protections existantes dans les OAP spatialisées qui pour certaines sont complétées sur le volet environnemental,
- la demande de la Préfecture relative à l'assainissement demandera un suivi fin des rejets d'effluents dans le réseau mais aucun changement en termes d'ouverture de zone à urbaniser. Il s'agit toutefois d'un point de vigilance majeur pour le développement ultérieur du territoire. En ce qui concerne les justifications relatives à l'application de la loi Littoral dans l'OAP encadrant le secteur d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) de Bongraine, ce point sera développé dans l'OAP,
- les recommandations du Département ont été suivies : les OAP au contact d'axes bruyants comportent désormais un volet prise en compte du bruit, l'OAP CC-01 à Croix-Chapeau est modifiée afin de ne pas avoir de sortie automobile le long de la départementale.

Concernant les avis défavorables ou réservés des communes sur deux OAP :

- la commune de Bourgneuf ne maintient pas sa demande d'ouverture de zone à urbaniser,
- il a été proposé à la commune de Puilboreau de maintenir l'OAP n° PB-07 Beauregard-Moulin des Justices prévue pour accueillir le futur pôle logistique et la maison d'accueil spécialisée (M.A.S) portés par l'hôpital sur le site du Fief de la Mare et d'étudier en concertation avec l'hôpital un site alternatif dans un secteur encore non urbanisé à l'Ouest de Beaulieu. Ce secteur potentiel étant actuellement encadré par l'OAP PB-03 permettant l'aménagement d'une extension commerciale, il est proposé de la supprimer.

En ce qui concerne les demandes des communes, elles ont toutes été prises en compte, à l'exception des deux demandes suivantes :

- Montroy : suite à la consultation de la Chambre d'agriculture concernant une demande d'évolution de zonage sur la commune et l'application du principe de réciprocité entre zone d'habitat et exploitation agricole, la modification de zonage ne peut être acceptée car elle tendrait à augmenter le nombre d'habitants dans un secteur agricole dynamique,
- Sainte-Soulle : la modification du zonage sur la partie solinoise de Fontpatour a été refusée au motif qu'il s'agit d'un hameau à cheval sur plusieurs communes et qu'il convient d'y appliquer un règlement cohérent et intercommunal.

Suite à l'avis et aux recommandations de la commission d'enquête :

- la demande de la commune de Sainte-Soulle de changement de zonage concernant l'école de Grandes Rivières n'est pas maintenue.

En ce qui concerne les demandes des habitants, des associations et des partenaires immobiliers et commerciaux toutes les demandes n'ont pas pu être prises en compte, soit parce qu'elles étaient hors sujet, soient parce qu'elles n'allaient pas dans le sens du projet communautaire ou communal. Toutefois, les principales demandes suivantes ont été prises en compte :

- modification de l'application de l'art L 151-21 du code de l'urbanisme dans le périmètre de la ZAC de Bongraine,
- modification du régime de stationnement et des hauteurs dans le secteur Joffre Rompsay sur certains ilots bordant le canal et n'impactant pas le voisinage constitué,

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

- modification du régime de gestion des eaux d'exhaure dans l'ensemble des zones bleues du zonage pluvial,
- modification des règles de stationnement (dimensionnement des places automobiles en référence à la norme AFNOR), réduction des obligations de places pour les vélos (retour à une obligation à partir de 10 logements),
- modification du zonage afin de permettre l'extension limitée du super U à Nieul-sur-mer,
- modification du zonage et de l'OAP relatives au projet d'aménagement du domaine de Maillezais pour transformer le lot tertiaire en lot d'habitat,
- augmentation de la densité dans l'OAP de Saint-Rogatien,
- renforcement des éléments de protection des éléments arborés et végétaux présents sur site dans l'OAP encadrant le développement du secteur d'aménagement Fief de Beauvais à Périgny.

Au vu de l'ensemble des demandes exprimées, (274), celles-ci sont répertoriées dans un tableau figurant dans l'annexe 2 à la présente délibération. Une réponse à chaque demande ou remarque est formulée dans ce tableau, précisant si elle est prise ou non en compte dans le projet de PLUI modifié.

Au final se sont 23 OAP qui sont modifiées et une qui est supprimée à l'issue de l'enquête publique et de la réception des avis PPA.

Application du décret du 22 mars 2023

Le Décret n° 2023-195 du 22 mars 2023 portant diverses mesures relatives aux destinations et sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu prévoit notamment les mesures suivantes :

- l'ajout de la mention du secteur primaire dans la destination « autres activités des secteurs secondaire et tertiaire »,
- la modification de la liste des sous-destinations afin de créer une nouvelle sous-destination « lieux de culte » dans la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » ainsi qu'une nouvelle sous-destination « cuisine dédiée à la vente en ligne » dans la destination « autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire ».

Les dispositions de ce Décret sont entrées en vigueur le lendemain de sa publication, à l'exception des dispositions modifiant la liste des destinations et sous-destinations des constructions qui entrent en vigueur le 1er juillet 2023. Des dispositions transitoires sont également prévues pour les procédures en cours. Ainsi, ces dispositions ne s'appliquent pas aux plans locaux d'urbanisme et aux documents en tenant lieu dont les procédures d'élaboration ou d'évolution ont été engagées avant cette date. Pour ces plans locaux d'urbanisme, les articles R. 151-27 et R. 151-28 du code de l'urbanisme, dans leur rédaction en vigueur antérieure au 1er juillet 2023, restent applicables. Toutefois, l'autorité compétente ayant engagé une procédure d'élaboration ou d'évolution du plan local d'urbanisme avant l'entrée en vigueur du présent décret peut décider de faire application des articles R. 15127 et R. 151-28 du code de l'urbanisme, dans leur rédaction issue du présent décret, à la condition que la délibération approuvant le plan local d'urbanisme ou sa modification entre en vigueur à compter du 1er juillet 2023.

Le projet de modification du PLUi soumis à enquête publique avant la parution du décret du 23 mars 2023 comportait d'ores et déjà des dispositions pour réglementer les « dark stores » et « dark kitchens », dans l'attente des dispositions règlementaires à venir.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Aussi, la présente procédure de modification du PLUi entrant en vigueur après le 1er juillet 2023, il est proposé au Conseil communautaire de décider de faire application des articles R. 151-27 et R. 151-28 du code de l'urbanisme, dans leur rédaction issue du présent décret. Notamment afin de faire application des nouvelles dispositions relatives aux «dark store» et «dark kitchens».

Aussi,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 153-41 et suivants,

Vu le Décret n° 2023-195 du 22 mars 2023 portant diverses mesures relatives aux destinations et sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu,

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) valant plan de déplacements urbains approuvé par délibération du Conseil communautaire le 19 décembre 2019, modifié le 4 mars 2021 selon une procédure simplifiée et mis à jour le 29 avril 2022 et révisé le 6 juillet 2023 de manière allégée,

Vu l'arrêté du 19 janvier 2022 prescrivant la modification de droit commun n° 1 du PLUi,

Vu la délibération du Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle en date du 27 janvier 2022 définissant les objectifs et les modalités de la concertation de la modification de droit commun n° 1 du PLUi,

Vu la délibération du Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle en date du 27 janvier 2022 justifiant de l'ouverture à l'urbanisation de zones 2AU du PLUi,

Vu la délibération du Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle en date du 20 octobre 2022 arrêtant le bilan de la concertation de la modification n° 1 du PLUi,

Vu les délibérations des Conseils municipaux des communes membres de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle prises entre le 5 décembre 2022 et le 1er février 2023 sur le projet de PLUi modifié et le tableau annexé à la présente délibération qui expose la manière dont ils ont été pris en compte,

Vu les avis émis par les personnes publiques associées à la procédure d'élaboration du PLUi et le tableau joint à la présente délibération qui expose la manière dont ils ont été pris en compte,

Vu l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) rendu le 8 février 2023 et le tableau joint à la présente délibération qui expose la manière dont cet avis a été pris en compte,

Vu l'arrêté en date du 27 janvier 2023 prescrivant l'enquête publique unique portant sur la modification de droit commun n° 1 du PLUi et la modification du zonage d'assainissement des eaux usées de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle,

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Vu les observations du public émises lors l'enquête publique qui s'est déroulée du 20 février 2023 au 24 mars 2023, et le tableau joint à la présente délibération qui expose la manière dont ces remarques ont été prises en compte,

Vu le rapport et les conclusions favorables de la commission d'enquête,

Considérant que l'économie générale du projet de PLUi n'est remise en cause ni par les observations des personnes publiques associées et consultées, ni par celles de la commission d'enquête,

Considérant que l'ensemble des avis recueillis, des observations du public ainsi que le rapport et les conclusions de la commission d'enquête, a été analysé et pris en compte pour préciser le projet et, le cas échéant, le modifier sans en bouleverser l'économie générale,

Considérant que l'article 2 du Décret n° 2023-195 du 22 mars 2023 portant diverses mesures relatives aux destinations et sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu permet à l'autorité compétente ayant engagé une procédure d'élaboration ou d'évolution du plan local d'urbanisme avant l'entrée en vigueur de ce décret peut décider de faire application des articles R. 151-27 et R. 151-28 du code de l'urbanisme, dans leur rédaction issue du présent décret, à la condition que la délibération approuvant le plan local d'urbanisme ou sa modification entre en vigueur à compter du 1er juillet 2023,

Considérant le PLUi modifié annexé à la présente délibération et ses annexes :

- Annexe 1 : réponse de l'Agglomération de La Rochelle aux avis émis par les Communes et avis des personnes publiques associées,
- Annexe 2 : réponse de l'Agglomération de La Rochelle aux recommandations de la MRAe,
- Annexe 3 : réponse de l'Agglomération de La Rochelle aux observations du public durant l'enquête publique,
- Annexe 4 : dossier du PLUi.

Il est proposé au Conseil communautaire :

- de décider de faire application des articles R. 151-27 et R. 151-28 du code de l'urbanisme, dans leur rédaction issue du décret du 22 mars 2023 portant diverses mesures relatives aux destinations et sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu,
- d'approuver le projet de modification de droit commun n°1 du PLUi tel qu'annexé à la présente délibération.

En vertu de l'article L.153-23 du Code de l'urbanisme, le PLUi modifié et la présente délibération seront publiés sur le géoportail de l'urbanisme.

La présente délibération sera exécutoire dès sa transmission au Préfet de Charente-Maritime et sa publication sur le portail national de l'urbanisme.

Par ailleurs, la présente délibération sera affichée pendant 1 mois au siège de la Communauté d'agglomération de La Rochelle (CdA) ainsi que dans les mairies des 28 communes membres de la CdA. Mention de cet affichage sera insérée dans un journal diffusé dans le Département.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

CES DISPOSITIONS, MISES AUX VOIX, SONT ADOPTÉES À LA MAJORITE DES SUFFRAGES EXPRIMÉS

Membres en exercice : 82
Nombre de membres présents : 52
Nombre de membres ayant donné procuration : 23
Nombre de votants :75
Abstentions :2 (Mmes LETELLIER, JARRIAULT)
Suffrages exprimés : 73
Votes pour : 71
Votes contre : 2 (Mme MARIEL, M. SOUBESTE)

POUR EXTRAIT CONFORME
POUR LE PRÉSIDENT ET PAR DÉLÉGATION
LE VICE-PRESIDENT
Antoine GRAU

Signé électroniquement

Délais et voies de recours
La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Poitiers dans le délai de deux mois suivant la publication et/ou la notification. Le recours peut également être déposé sur l'application internet Télérecours citoyens à l'adresse suivante : www.telerecours.fr. La délibération peut également faire l'objet d'un recours administratif auprès du Président dans le même délai ; en cas de réponse négative ou en cas d'absence de réponse dans un délai de deux mois, le demandeur dispose d'un nouveau délai de deux mois pour introduire un recours contentieux.

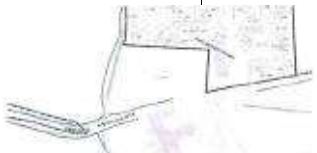
Annexe 1 : Réponse de l'Agglomération de La Rochelle aux avis émis par les Communes et avis des personnes publiques associées

	avis favorable	avis defavorable	avis favorable avec reserves	reserves	demandes	remarques	reponse et prise en compte de la demande dans la modification du PLUI
Avis communal							
Angoulins	x						
Aytré	x						
Bourgneuf		x		Déclassement d'une zone 2AU en 1 AU **Avis défavorable à la proposition de la CDA.** **Avis favorable de la commune** La commission urbanisme souhaite malgré tout inscrire la zone en 1AU, et y superposer un Emplacement Réservé (ER) sur la zone, avec pour objectif un projet de lotissement communal, avec des priorités de 70 % de primo accédant, 20 % sur investissements locatifs, et 10 % en logements sociaux gérés par la commune. Création d'un STECAL* sur la parcelle ZB 69 (ancienne décharge) Avis défavorable de la CDA et de la commune car n'est pas utile au regard du projet photovoltaïque	1/ Création d'un espace réservé de 10 ml de large autour du bourg 2/ Protection de l'allée arborée au niveau du chemin de la Croisée Bazières 3/ Ouverture de la zone 2AU : inscrire la zone en 1AU, et y superposer un Emplacement Réservé (ER) sur la zone, avec pour objectif un projet de lotissement communal, avec des priorités de 70 % de primo accédant, 20 % sur investissements locatifs, et 10 % en logements sociaux gérés par la commune. 4/ Agrandissement du périmètre de mixité fonctionnelle 5/ Création d'un STECAL * sur la parcelle ZB 69 (ancienne décharge) : demande abaondonnée 6/ Création d'une OAP sur le périmètre du centre bourg et demande de demande de superposer un Emplacement Réservé sur la zone concernée. 7/ Création d'un ER à l'emplacement de l'EBC sur le Chemin du Chatelet 8/ Protection des venelles du bourg (Mitis, Vinaigrier, Trépassés, Philanthrope, Ramatas)		l'emplacement réservé postérieurement à l'enquête publique, afin de ne pas contraindre les accès aux parcelles agricoles. La destination de l'emplacement réservé a été modifiée pour supprimer la notion de liaison douce. La nouvelle destination est la suivante : "aménagement d'une frange végétalisée autour du bourg". 2/ La protection existante permet déjà de limiter la création de nouveaux accès dans l'allée arborée. Pas de changement du PLUi et de la protection existante. 3/ Compte tenu des remarques de plusieurs PPA concernant la consommation d'espace générée par la modification du PLUI n°1, compte tenu de la recente urbanisation de la commune via l'ouverture à l'urbanisation du secteur dit "de l'Enclouse" aménagé entre 2020 et 2023, et compte tenu du fait que cette demande importante n'a pas été inscrite dans l'arrêté de prescription de la modification, il ne semble pas opportun de repondre favorablement à la demande d'ouverture de la zone 2AU demandée. 4/ Cette demande a déjà intégrée dans le projet de modification du PLUi. 5/ Le STECAL évoqué sur la parcelle n° ZB69 n'existe pas. La creation d'un STECAL n'est pas permis dans le cadre d'une modification de droit commun dans la mesure où il reduirait une zone agricole. Par ailleurs, il n'est pas nécessaire pour permettre la réalisation d'un projet photovoltaïque. C'est pourquoi la commune avait abandonné cette demande. 6/ Une OAP a déjà été créée dans le projet de modification du PLUi. La commune a renoncé à sa demande d'ajouter un emplacement réservé sur le périmètre de l'OAP, la commune étant en convention avec l'EPF sur la parcelle B/72 notamment. 7/ Cette demande a déjà intégré dans le projet de modification du PLUi. 8/ le projet de modification a déjà intégré la protection par des éléments de paysage bâtis au titre du L151-19 du code de l'urbanisme pour les 4 venelles suivantes : le passage des mitis, le passage de ramatas, le passage du tonnelier et l'impasse des trépassés. Les venelles "Vinaigrier" et Philantrope" étaient déjà protégées dans le PLUi en vigueur.
Chatelaillon-Plage	x				Intégrer aux servitudes d'utilité publique, l'arrêté préfectoral et du règlement de l'ASA du marais de Port punay ainsi que l'arrêté prefectoral et du règlement de l'association syndicale autorisée du marais de Salles - Chatelaillon		Ces éléments ne font pas partie des servitudes d'utilité publique devant être annéxées au PLUi.
Clavette	x				ortiqueures : ➢ Ajout d'une haie bocagère séparative en mitoyenneté suite à division parcellaire entre terrain de Monsieur ROUSSEAU et le futur terrain communal de l'école. ➢ Inscription d'un puit parcelle n° AA 43, 3 Chemin du Collège		>Afin d'apporter un écran végétal en limite du bâti une haie sera rajoutée dans l'OAP. >Après vérification, le puits est bien protégé via l'identification au titre du L.151-19 du code de l'urbanisme de l'ensemble bati auquel il apparait (cf. pièce du PLUi 5.1 Règlement écrit Annexes p 116).
Croix-Chapeau	pas de délibération						
Dompierre-sur-mer	x						1.a. Le zonage est modifié conformément à la demande de la commune.
					b. suppression de la zone 2AUXc située au sud directement le long de la rue du Général de Gaulle, qui n'accueillera pas de commerces à terme. La commune souhaite que le zonage 2AUXc soit remplacé par un zonage 2AUE permettant l'implantation d'équipements si besoin. **2-** Le périmètre de l'OAP-DP-05 de l'entrée de ville est à ajuster à la modification de zonage demandée précédemment. Le paragraphe de l'OAP sur l'aire de lavage et de stationnement pourra être modifié comme suit : *« L'aire de lavage et la station-service doivent être implantées et traitées de manière discrète pour les vues depuis la rue du Général de Gaulle et les futurs quartiers alentours. Pour sécuriser les flux véhicules/piétons et faciliter l'accès des véhicules poids lourds (tels que les camions de livraison de carburants), l'aire de lavage et la station-service pourront être implantées au nord du périmètre de l'OAP. Ces aires techniques doivent être parfaitement intégrées dans l'aménagement paysager du parking en reprenant le même vocabulaire en termes de plantation et de choix de la matérialité. La structure abritant ce site technique devra être traitée de façon sobre dans sa volumétrie et son architecture ».* **3-** *Compte tenu de la proposition, dans la modification du PLUi, de l'évolution de la règle sur les haies protégées situées dans des périmètres d'OAP : « La création d'un ou plusieurs accès* ou le passage d'une ou plusieurs voies* si ceux-ci sont prévus dans une orientation d'aménagement et de programmation du PLUi en vigueur, et si des plantations sont réalisées en compensation pour densifier et compléter les linéaires maintenus, les plantations devront comporter plus de plants que ceux arrachés, et devront être réalisées avec des essences locales et en cohérence avec l'existant ». Le projet de voirie dans l'OAP à dominante économique créée en extension de la zone artisanale de la Corne Neuve doit être prolongé pour permettre un raccordement à la rue Ampère. **4-** La municipalité porte un projet ambitieux d'aménagement du parc urbain situé au sud de la Zone d'Aménagement Concerté sur un espace de 7,9 hectares, au service des Dompierroises et des Dompierrois : du maraîchage, des jardins familiaux, des espaces de jeux et de détente, un maillage de cheminements doux pour connecter le parc à la ZAC... Dans l'attente d'un projet plus défini mais de manière à permettre l'installation de maraîchage, il est nécessaire de modifier le zonage du parc urbain actuellement en N et d'en classer une partie en A.		1.b. La commune a réalisé une étude concernant le développement d'un quartier mixte à l'entrée de Dompierre. Des besoins en équipements communaux pourraient émerger dans le cadre de la réalisation de ce futur quartier. Le changement de zonage 2AUXc vers 2AUE permet à la commune d'anticiper les éventuels besoins de nouveaux équipements pour ce futur quartier. Le zonage 2AUXc est changé comme demandé par la commune. 2. L'OAP-DP-05 entrée de ville est modifiée conformement à la demande de la commune. L'OAP avait déjà introduit des dispositifs pour limiter l'impact visuel d'une station de lavage et du stationnement depuis l'entrée de ville. Cette demande de modification conforte cet engagement tout en limitant les conflits possibles liés aux flux de poids-lourds et les modes actifs. 3. Le projet de voirie dans l'OAP à dominante économique créée en extension de la zone artisanale de la Corne Neuve est prolongé pour permettre un raccordement à la rue Ampère. 4. Le parc urbain en lien avec la ZAC est classé sur 4 ha en A, le long de l'avenue de la Gare pour permettre l'installation d'un maraicher. La partie Est du parc urbain reste en N.
Esnandes			x	Conformément à l'article L. 153-40 du Code de l'urbanisme, le projet de modification du PLUi a été notifié aux maires des communes membres de la Communauté d'Agglomération Le projet de modification du PLUi notifié par courrier en date du 2 novembre 2022 et reçu en Mairie d'Esnandes le 3 novembre 2022 appelle de la part de la commune d'Esnandes les remarques/ observations suivantes : demande de modification de la densité de logement sur l'OAP de « La Faloise ».			Au vu de la dureté foncière d'une partie des terrains de l'OAP, la densité a été revue à la baisse pour permettre une sortie opérationnelle. Le périmètre a également évolué pour créer un accès via la rue du Parc, accompagné d'une réorganisation viaire.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

	avis favorable	avis defavorable	avis favorable avec reserves	reserves	demandes	remarques	reponse et prise en compte de la demande dans la modification du PLUI
Lagord			x		OAP du Fief Rose :		L'OAP a été corrigée pour tenir compte des demandes de la Commune, excepté concernant la hauteur qui reste bien en R+2 sur l'avenue des Corsaires afin de rester cohérent avec le zonage UM1 également présent de l'autre côté de la rue sur la commune de La Rochelle.
							L'erreur a été corrigée.
							L'accès au camping a été redessiné dans l'OAP afin d'être compatible avec le projet de piste cyclable L'Houmeau-Lagord.
							L'article 1.7 des dispositions communes du règlement écrit a été complété afin de permettre une percée dans une haie protégée sous condition de compensation afin de permettre le passage d'un mode actif comme une piste cyclable. Cela permet de ne pas obérer des projets de pistes cyclables à l'échelle de l'Agglomération dans les respect des objectifs de développement de la mobilité douce.
							La piste cyclable passera uniquement sur les espaces publics (voirie existante) et ne nécessite pas d'acquisition foncière. Il n'y a donc pas nécessité d'inscrire un emplacement réservé dans le PLUi.
L'Houmeau	x						-

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

	avis favorable	avis defavorable	avis favorable avec reserves	reserves	demandes	remarques	reponse et prise en compte de la demande dans la modification du PLUi
La Jarne			x	Sous réserve de : 1- Ajouter dans l'OAP des Bonnelles : « améliorer le descente de la rue des Bonnelles rendue nécessaire par la densification et l'urbanisation réservée de ce périmètre routier » 2- La propriété urbanisée située d'une seule défaite est composée de deux parcelles cadastrées AA64 et ZH50 toutes en partie par l'ex-limite de commune avec Saint-Rogatien. La parcelle ZH50 se situant à Saint-Rogatien en zonage N, avec la déplacement de la limite communale, elle se situe à la Jarne. Dans les faits, elle est inclue dans la zone urbaine de la Jarne. A l'instar de la parcelle ZH50 qui a été incluse en zone UV4 dès l'élaboration du PLUi alors qu'elle était non constructible et en dehors de Saint-Rogatien, en prévision du déplacement de la limite communale, il serait convenu de faire de même avec la parcelle ZH 50 d'une surface d'environ 650 m². Cette non inclusion au cave lors de l'élaboration du PLUi initial en 2019 résulte d'une erreur dans l'appréciation de l'ancienne limite communale au regard de la limite de propriété. La parcelle ZH50 étant un triangle allongé (plus de 60 mètres), elle n'a pas été repérée « dans l'épaisseur du trait ». Faire en sorte que règlement graphique, cadastre et vue aérienne se superposent afin d'éviter les mauvais placements de haies bassées classées, de cours d'eau... notamment au lieu-dit Pique-Pierre.			Damande N°1 : L'OAP prend déjà en compte un espace de retournement pour éviter la circulation d'ouest en est de la rue des Bonnelles, et intégre une voie de circulation qui permet au lot voisin de l'est de pouvoir se raccorder à la route départementale. Mais l'OAP ne peut gérer l'intégralité des problématiques de circulation de la rue des Bonnelles . C'est une compétence communale. Demande N° 2 : L'erreur matérielle de délimitation a été retenue. La parcelle ZH50 forme une unité foncière avec la parcelle AA64. Cette parcelle est déjà artificialisée et construite depuis longtemps (des constructions sont apparentes sur la photo aérienne de 2010). Le zonage aurait dû être modifiée lors de l'élaboration du PLUi de 2019 au même titre que les parcelles ZH 36, 37, 38, 40, 52 et 53, à l'ouest. De plus la modification de la limite communale entre Saint Rogatien et La Jarne en 2021 intégre cette unité foncière entierement sur la Jarne.
				 Replacer le cours d'eau « L'Otus » au bon endroit sur le plan de règlement graphique III, c'est-à-dire à l'Est de l'Espace Boisé Classé, en limite Ouest de la parcelle C236.			Il s'agit d'une erreur matérielle dû au mauvais calage du cadastre. Il y a une différence de 5 à 6 mètres entre le cadastre et le relevé de la couche hydrolin. Aussi la haie en EBC a été déplacée sur le plan graphique conformément à la couche Hydrolin du côté gauche du ruisseau.
La Jarrie			x	[illegible]			Le diagnostic agricole de 2015 identifiait la présence d'une activité agricole dans le hameau avec élevage. La Chambre d'Agriculture a été sollicitée pour préciser l'usage du bâtiment. Elle valide la présence d'un élevage de chiens dont l'activité va cesser d'ici moins de 1 an. Il n'y a plus d'enjeu agricole sur ce secteur. Le changement de zonage pour du UL2 est donc validé.
La Rochelle	x				Sur le quartier des Minimes, il est demandé de modifier ponctuellement le zonage UV1 (R+1 max) en délimitant des emprises circonscrites (voir extraits joints) au profit du zonage UV4 (R+2 max) pour certaines parties du tissu d'habitat bordant la rue de Roux. L'objectif est d'assurer des transitions plus cohérentes avec de récents programmes de petits collectifs et de permettre des conditions d'accroche en volume plus pertinentes et harmonieuses vis à vis des franges urbaines de ce tissu d'habitat.		Cette modification a été prise en compte en délimitant le zonage UV4 conformément aux emprises définies dans la déliberation de la commune.
					Sur le quartier Joffre-Rompsay, il est demandé de corriger l'écriture des dispositions de la règle de stationnement concernant la zone UU4. Il apparait nécessaire, afin de mieux prendre le compte les enjeux d'une ville bas carbone et la proximité de la nappe, d'autoriser la gestion du stationnement sur des solutions alternatives au parking souterrain. L'ensemble des secteurs à plan masse, comme pour les secteurs à plan masse 26 et 27 de l'Ilot Joffre, doit pouvoir admettre du stationnement qui se développe en rez-de-chaussée et dans les étages, voire toute autre solution permettant de répondre à cet objectif. Toujours dans ces dispositions concernant le stationnement, il est nécessaire de corriger l'écriture indiquant les cotes planchers de niveau ngf (3,60 et 4,55 ngf) car elles ne sont pas à jour du document du Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) opposable. Il est proposé d'écrire la phrase type: ..."cote plancher de niveau NGF à respecter qui correspond à l'aléa long terme du PPRL opposable		Il est proposé de modifier l'écriture reglementaire concernant le stationnement souterrain en l'interdisant dans l'ensemble du secteur de Joffre Rompsay. Cette evolution fait le lien avec les demandes exprimées en cours d'enquête et concernant la prise en compte des eaux d'exhaure et du rabattement de nappe. Ainsi, l'écriture proposée est la suivante: "*Pour l'ensemble des secteurs à plan masse, le stationnement souterrain n'est pas autorisé. Il pourra se développer au niveau des rez-de-chaussée et/ou dans les étages à condition de s'inscrire dans la volumétrie globale du bâtiment. Les parkings silos sont autorisés. Aucune place de parking ne devra être réalisée en extérieur qu'elle soit couverte ou non à l'exception de celles destinées à la mise à disposition de véhicules électriques ou propres en autopartage qui seront accessibles depuis l'espace public par un seul et même accès commun aux autres places de stationnement* ." Compte tenu de l'évolution d'écriture sur le stationnement, le paragraphe relatif à la cote PPRL n'a plus lieu d'être sur ce secteur de Joffre Rompsay. il sera donc supprimé.
					Sur le grand secteur Est de la commune, il est demandé de modifier le zonage sur un site pressenti pour anticiper l'accueil d'un nouveau groupe scolaire et d'une crèche. Le zonage UE, adapté aux équipements d'intérêt général, doit être délimité sur des emprises, classées UQa situées à l'angle de l'avenue du Cimetière et de la rue des Géraniums		Cette modification sera effectuée par la création d'une zone UE
					Sur le secteur de Rompsay, il convient de corriger une erreur de dessin et d'implantation de l'ER N° er_lr_15 qui ne doit impacter que la seule parcelle référencée CZ 189.		Cette erreur sera corrigée.
					Sur le secteur de Beauregard, afin d'anticiper de futurs aménagements de la rue du Moulin des Justices avec un élargissement autorisant une voie bus de tourne à droite vers le boulevard Sautel, il est demandé la création d'un nouvel emplacement réservé dont le bénéficiaire sera la ville de La Rochelle. La frange nord de la parcelle référencée CP 33 est concernée.		L'ajout de cet emplacement réservé sera effectué suivant la délimitation demandée
					Sur le secteur de l'avenue Denfert – Rochereau, à l'entrée du quartier de La Pallice, il est proposé une évolution ponctuelle de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation référencée OAP LR-01 Denfert – Rochereau pour améliorer l'intégration urbaine et paysagère des futurs projets concernant la pointe Ouest. - De réduire la notion d'émergence bâtie à R+6 au niveau du rond-point au Nord-Ouest du périmètre de l'OAP. - De minorer, sur cette proue située en point haut de l'avenue Denfert Rochereau, la hauteur max de l'opération à R+4+attique pour s'intégrer de façon plus discrète dans le paysage urbain et assurer une transition en volume plus harmonieuse avec le projet récent de petit collectif à R+3 situé en limite Est. - De conforter une présence végétale et l'ouverture sur le cœur d'îlot en complétant l'effet de « transparence visuelle » par la trame « espace de nature, de détente et/ou de loisirs et d'aménités		Ces modifications seront effectuées dans l'OAP LR 01.
					Sur les quartiers d'habitat social de Villeneuve les Salines, de Port Neuf et de Mireuil il est demandé de pouvoir identifier un sous-secteur UQc délimitant les secteurs des centralités des quartiers pour lesquelles les études en cours (PRU de Villeneuve et plan guide de renouvellement urbain de Port Neuf) ciblent le renforcement de l'activité commerciale, des densités de constructions plus fortes tout en ménageant des espaces publics fédérateurs généreux. Pour répondre plus efficacement à ces enjeux de renouvellement urbain et de renforcement de la mixité fonctionnelle au cœur de ces centralités de quartiers, il est demandé de maintenir, pour ces seuls secteurs UQc, l'écriture, avant modification, concernant le coefficient de biotope.		Cette modification a été apportée par la création d'un secteur UQc sur les quartiers de Port Neuf, Mireuil et Villeneuve les Salines avec une norme de coefficient de biotope particulière. Ainsi sera demandé, pour les terrains de surface inférieure à 500 m², un coefficient de biotope de 25% de la superficie de l'unité foncière dont au minimum 60% d'espaces de pleine terre et pour les terrains d'une surface supérieure à 500m² un coefficient de biotope de 30% de la superficie de l'unité foncière dont au minimum 70% d'espaces de pleine terre.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

	avis favorable	avis defavorable	avis favorable avec reserves	reserves	demandes	remarques	reponse et prise en compte de la demande dans la modification du PLUI
					Dans le lexique du règlement, on définit qu'un accès est considéré comme une voie lorsque deux conditions cumulatives sont réunies (longueur de plus de 60 m et desserte d'au moins 3 maisons). Cette écriture est trop contraignante et il est demandé de ne pas cumuler les deux conditions mais de pouvoir prendre en compte l'un ou l'autre des deux cas de figure. Ainsi, certains accès pourront être désormais considérés comme des voies ce qui permettra l'application des modèles d'implantation et d'insertion et permettra de générer une bande de constructibilité A.		Après étude de cette remarque, il a été décidé de ne pas l'intégrer car cela risquerait d'autoriser des hauteurs importantes dans des cœurs d'îlots et les projets s'insèreraient mal dans le tissu urbain existant.
					Il est également demandé de prévoir des accès aux parcelles drapeaux suffisamment bien dimensionnées de largeur minimum de 3 m sur l'ensemble de leur linéaire		Cette modification a été apportée au règlement afin d'assurer le passage des véhicules sur l'ensemble de l'accès à la parcelle.
					Les conduites des réseaux de chaleur, concernant la commune de La Rochelle (réseaux de Villeneuve-les-Salines et de Port Neuf - Mireuil) sont représentées au titre des annexes informatives. Il conviendrait d'ajouter le périmètre des 2 délégations pour être cohérent avec les prescriptions figurant dans le règlement qui parlent de "périmètres de développement prioritaire des réseaux de chaleur classés".		Cette modification sera apportée aux annexes informatives.
					Dans la notice explicative, page 5, il est annoncé que l'hôpital quittera le site Saint-Louis à l'horizon 2028. Cette échéance n'étant plus d'actualité et il faudrait cibler une date au-delà de 2030-2031.		La notice explicative sera modifiée.
					Dans l'OAP thématique « paysage et TVB », il convient de mettre à jour la Fiche 6 « La Végétation » et plus particulièrement le paragraphe 6.7 détaillant « les palettes végétales des projets : en paysage de plaines, de marais, littoral, hors cœurs urbains » en fonction des recommandation du Conservatoire Botanique National Sud Aquitaine (CBNSA). Le paragraphe 6.8 listant les plantes exotiques envahissantes pourra également être complétée lorsque la liste hiérarchisée des espèces exotiques envahissantes de Nouvelle-Aquitaine sera publiée.		La fiche 6 sera mise à jour.
					La Préfecture vient d'informer le service Eaux pluviales et littorales que l'infiltration des eaux pluviales sera interdite pour certaines Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE). Or le règlement actuel oblige l'infiltration à la parcelle pour toutes les destinations du Code de l'urbanisme, sans distinction. Il faut donc ajouter cette dérogation dans le règlement écrit. Nouvelle rédaction proposée : "Le raccordement des parcelles au domaine public est interdit (sauf en cas de règlementation spécifique interdisant l'infiltration)."		L'article 1.11 du règlement écrit a été modifiié pour ajouter la dérogation demandée par la Préfecture.
					Dans l'article 2 des destinations/sous-destinations autorisées relatif à toutes les zones UD, UL, UM, UU(+) et UV, les "autres hébergements touristiques" ne sont pas autorisés. Seuls les hôtels le sont. Or cela exdut de fait les résidences de tourisme et éventuellement les villages vacances, alors que ce n'est pas ce qui est souhaité au titre de la stratégie touristique de la collectivité. Il faudrait les autoriser car cela reste compatible avec ces zones urbaines mixtes.		L'article 2 des zones concernées a été modifié.
					Le projet de modification a supprimé une disposition relative aux réductions de 15% de places de stationnement en cas de mise en place d'un service d'auto-partage en ce sens qu'elle était redondante avec les dispositions de l'article L. 151-31 du code de l'urbanisme, il serait toutefois nécessaire de conserver une mention visant à encourager l'auto partage dans les opérations de construction dans le règlement ou dans l'OAP thématique		L'OAP mobilité sera complétée par cette nouvelle disposition visant à encourager l'autopartage.
Marsilly	x						-
Montroy	x				1/ modification du perimètre de mixité fonctionnelle, ajout de 9 parcelles dans le centre bourg 2/ demande de changement de zonage parcelles ZB 80 et 82 avec passage de UD2 à UD1 3/ demande de changement de zonage parcelles ZB 00 avec passage de UD2 à UV2 4/ corriger la surface de l'ER mo_er_02 : à 72 m2		1/ le périmètre de mixité fonctionnelle a été élargi, sur 8 parcelles. La parcelle AA 35, dassée en UE, n'est pas ajoutée au périmètre de mixité fonctionnelle, le zonage n'étant pas compatible avec des activités de commerce. 2 et 3 / Cette demande est refusée, les parcelles concernées se trouvent à proximité de plusieurs batiments agricoles dont un qui accueille de l'elevage. Considerant les difficultés à maintenir une cohabitation apaisée entre riverains, nouveaux habitants et la vie d'une exploitation agricole, la collectivité ne souhaite pas augmenter la population dans les secteurs de cohabitation et dans les perimètres de reciprocité. Aussi une modification de zonage serait susceptible de faciliter la densification dans cet ecart de la commune de Montroy. La Chambre d'Agriculture a été sollicitée pour qu'elle confirme l'usage des bâtiments agricoles. Celle-ci confirme la présence d'activités agricoles pérennes et viables et indique qu'il est nécessaire de préserver les capacités de développement des exploitations présentes, de limiter les zones de conflits de voisinages liés au fonctionnement des exploitations. Le zonage du hameau n'est donc pas modifié. 4/ La surface de l'ER a été modifiée comme demandé par la commune.
Nieul sur mer	pas de deliberation					-	

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

	avis favorable	avis defavorable	avis favorable avec reserves	reserves	demandes	remarques	reponse et prise en compte de la demande dans la modification du PLUI
Perigny	x				• Remarques (3) ➢ Modification du zonage de UD3 vers UV2 des parcelles AA49 AA59 AA90. Il s'agit d'intégrer la zone UV2 initiaux sur ce secteur dans une logique urbaine afin notamment de permettre sur la commune de Périgny un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes.	[illegible]	La modification du zonage a été réalisée ce qui permettera une meilleure densité du projet.
					[illegible]		Cet emplacement réservé a été ajouté, il permettra la réalisation d'une liaison douce entre la Grande rue et la rue du Canton.
					[illegible]		Afin de garantir une réalisation cohérente de l'ensemble des OAP, la précision suivante a été apportée dans le paragraphe 7 (phasage et modalités de mise en œuvre) : "*Les différentes phases opérationnelles devront garantir la cohérence de l'aménagement urbain et s'intégrer dans une réflexion globale à l'échelle de l'ensemble de l'OAP*"
Puilboreau			x	**D'ÉMETTRE** un avis réservé concernant l'ouverture à l'urbanisation rue de la Belle Etoile d'une emprise d'environ 1,5 hectare pouvant accueillir 50 logements (OAP-PB-06). Cet avis réservé est motivé par la densification importante, l'enclavement de la parcelle et le flux de circulation supplémentaire sur des voies d'accès non appropriées ; **D'ÉMETTRE** un avis défavorable concernant l'ouverture à l'urbanisation, rue du Moulin des Justices, d'un secteur de 3,4 hectares destiné à accueillir une extension du groupe hospitalier implanté sur ce terrain voisin et les activités médicales qui en sont le complément (OAP-PB-07). Cet avis défavorable est motivé par l'augmentation de la circulation des véhicules liée au pôle logistique dans une zone déjà densifiée par le projet Calypso (327 logements), la propriété avec le boulevard Blaudin déjà fortement chargé au niveau de la circulation, le projet de série unique rue Marcel Lecrivain et la complexité juridique de la rue du Moulin des Justices (tronçon partagé entre les villes de La Rochelle, de Puilboreau et du Département). En revanche, le projet de Maison d'accueil spécialisé n'appelle pas de réserves particulières ;	**DE SUBSITUER** l'annexe 6.2.5 « Règlement communal de la publicité » du 8 novembre 2004 par la « Modification du règlement communal de publicité » du 23 janvier 2020 ;		1/ Après concertation avec la Commune, il a été décidé de ne pas réduire la densité de l'OAP de la Belle-Etoile. 2/ Après présentation au bureau municipal de Puilboreau le 5 juin 2023 des études de circulation menées dans le secteur pour différents projets, il est convenu de conserver l'OAP PB 07, secteur Fief de la Mare, prévue pour accueillir le futur pôle logistique et la maison d'accueil spécialisée portés par l'hôpital et il est également proposé de supprimer l'OAP PB-03 située à l'ouest de Beaulieu, initialement prevue pour une extension commerciale, afin d'étudier en concertation avec l'hôpital un site alternatif pour l'implantation du pôle logistique. Ce site classé en zone urbaine UXc permet un tel équipement et il n'y a pas d'obligation de produire une nouvelle OAP. 3/ Il s'agit d'une erreur matérielle. Le RLP de 2020 viendra donc se substituer à l'ancien (idem pour celui d'Aytré).
Saint-Christophe			x	**Emplacements pour la aible cyclable :** **En direction d'Aigrefeuille, une bande le long de la D112 sur le côté droit à partir de la Rue du Stade jusqu'à la limite de commune (la butte de Maingres).** **Emplacements pour bâches incendie et points d'apports volumineux déchets :** - **La Giradière : les parcelles ZA35, ZA85 et ZA36 ensemble ou la parcelle ZA98 ;** - **Cugné : la parcelle AH09 ;** - **La Couronne : la parcelle AI063 (à voir avec Saint-Médard) ;** - **Puyvineux : la parcelle XC54.** [illegible] Emplacements pour bâches incendie : - Le Treuil-au-Roy de la parcelle YA96 ; - La Maison Neuve : les parcelles AH86 et AH87 ensemblées ou la parcelle YA8 ou la parcelle YA9 ; - Le Moulin du Frêne : la parcelle ZI84 ou la parcelle ZL10 ; - Tessen : le point de puisage ou la parcelle AI555 ; - Le Moulin du Marais : la parcelle AI206 ; - La Panonière : la parcelle ZI ou la parcelle AL12.			La CDA a étudié les demandes d'emplacements réservés avec la commune de Saint-Christophe. 1/Concernant les demandes d'emplacements réservés pour des points d'apports volontaires de délestage , la CDA n'a pas encore travaillé leur maillage sur le territoire. Ces points seront pensés à l'échelle du territoire de l'Agglomération et non par rapport aux limites administratives des communes. Ce travail devra être mené dans une procédure d'évolution ultérieure du PLUi. 2/ Concernant les demandes d'emplacements réservés pour la défense incendie : la CDA a étudié les demandes, en partenariat avec la commune. Certaines propositions de citernes incendies peuvent être remplacées par des poteaux incendie de 80, plus efficaces. C'est le cas pour les hameaux de La Giradière, Cugné et la Couronne. Des emplacements réservés seront ajoutés pour des système de défense incendie (type bâches incendie) sur Puyvineux, Cugné et la Panonière. Concernant le Treuil au Roy, le Moulin du Frêne et le Moulin du Marais, la commune est en attente de réponses du SDIS sur les modalités de défense incendie. Des emplacements réservés sur ces hameaux ne sont pas inscrits dans la présente modification du PLUi. En fonction des échanges avec le SDIS, ils pourront être envisagés dans une prochaine évolution du document d'urbanisme. 3/ L'emplacement réservé pour une piste cyclable sur la RD112 est prolongé vers le Sud en direction d'Aigrefeuille.
Saint-Médard-d'Aunis			x	L'essentiel porte sur le nombre de parcelles à la construction, la commission se prononce pour une limitation à 16 parcelles au lieu de 20. Compte tenu de la configuration de l'OAP avec 2 propriétés (une au nord et une au sud), il convient de considérer l'OAP sur deux phases. Pour la partie sud, considérant le bâti existant et l'absence d'accès au nord, il faudra limiter le nombre de lots à 8 afin de laisser suffisamment de place pour faire un demi-tour. Pour la partie nord, considérant le bâti existant, la piscine, il faudra aussi limiter le nombre de lots à 8. Pour finir, si l'OAP se fait dans son intégralité, il faudra limiter l'accès nord à un seul sens de circulation dans le sens de l'entrée compte tenu de la dangerosité de la circulation dans ce secteur au nord depuis la départementale 107. L'accès Sud rue de Chavanier devra être aménagé afin d'assurer la sécurité à l'intérieur du lieu-dit. Il est indiqué que le hameau n'est pas desservi en transport public hormis le			1/ OAP du Treuil Arnaudeau : Au regard du foncier contraint en cœur de hameau avec un espace central à maintenir arboré la diminution du potentiel de logements est validée. La programmation de l'OAP passe de 20 logements à 16 logements. L'OAP n'impose pas une opération en une seule phase. Une opération en 2 phases est déjà possible dans le projet d'OAP. Pas de modification à faire. L'OAP prévoit déjà un aménagement de carrefour au Sud. Elle prévoit également l'aménagement du carrefour au Nord. Il n'est pas pertinent d'imposer un sens unique en sortie au Nord (cela rendrait impossible une opération en 2 phases). 2/ OAP des Moquettes : Le projet d'OAP modifié prévoit déjà le maintien du chemin rural puisqu'aucun accès dans le quartier n'est prévu sur cette voie. 3/ OAP du Clos Marchais : Ces éléments sont déjà intégrés dans l'OAP.
Saint-Rogatien	x						
Sainte-Soulle			x	– la partie du village de Fonpatour composant la commune de Sainte-Soulle se situe à l'extrémité Est de la commune à environ 4 kilomètres du Bourg. Il est composé de seulement quelques maisons et notre volonté est de limiter la densification de ce secteur, celui-ci étant éloigné des équipements et services publics. Nous sollicitons le passage de UV1 vers UD3. – La parcelle AD 93 sur laquelle est bâtie l'école des Grandes Rivières possède un zonage UE. Actuellement, toutes nos écoles se situent sur des parcelles avec des zonages mixtes du type UV ou UD permettant de faire évoluer les sites en fonction de besoins de la collectivité. Nous demandons l'évolution du zonage UE en UV1. – L'implantation d'un gymnase sur le chemin des Barbionnes nécessite la mise en œuvre d'une nouvelle liaison cyclable définie sur le plan annexé et de fait la création d'un ER défini sur le même plan.			1/ La demande de changement de zonage de UV1 vers UD3 sur Fontpatour n'est pas validée. L'intégralité du hameau reste en UV1 de manière à maintenir un zonage cohérent sur l'ensemble du hameau et non différencié selon les limites communales, sachant que le hameau est quasiment constitué et qu'il existe désormais une disposition visant à réguler le stationnement en zone 4. 2/ La commune abandonne sa demande de changement de zonage sur l'école des Grandes Rivières. L'école reste en zone UE. 3/ ER pour piste cyclable : un emplacement réservé est ajouté pour une piste cyclable, tel que demandé par la commune.
Salles-sur-Mer	x						
Saint-Vivien		pas de délibération					
Saint-Xandre	x						

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

	avis favorable	avis defavorable	avis favorable avec reserves	reserves	demandes	remarques	reponse et prise en compte de la demande dans la modification du PLUI
Thairé+A51:A62			x	[redacted]	[redacted]		- Classement en UD3 des hameaux de La Gravelle et La Fondelay : avis favorable ; règlement graphique modifié en conséquence. - Evolution (élargissement) de l'ER 2a : avis favorable (élargissement à 7 m) ; règlement graphique et liste des emplacements réservés figurant en annexe du règlement écrit modifiés en conséquence. - Evolution des dispositions applicables aux éléments de paysage protégés au titre du L.151-23 du code de l'urbanisme : avis favorable ; règlement écrit modifié en conséquence. - Evolution de l'emplacement réservé Th-er-0 5 (réduction et modification de l'implantation) : avis favorable ; liste des emplacements réservés figurant en annexe du règlement écrit et règlement graphique modifiés en conséquence. - Evolution de la destination de l'emplacement réservé Th-ER-001 : avis favorable ; liste des emplacements réservés figurant en annexe du règlement écrit modifiée en conséquence. - Création d'un 2nd périmètre de mixité fonctionnelle et changement de zonage associé (incorporation en UL2) : avis favorable ; règlement graphique modifié en conséquence.
Vérines	x						
Yves	x						

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

	avis favorable	avis defavorable	avis favorable avec reserves	reserves	demandes	remarques	reponse et prise en compte de la demande dans la modification du PLUI
avis CDPENAF	x	x		▪ **Un avis simple défavorable au titre de l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime (auto-saisine du PLU), pour les motifs suivants :** Malgré une consommation plus rapide que prévu en intensification, le refuge de foncier disponible en 1AU reste important. Les 70 ha de zones 2AU ouverts en 1AU semblent trop ambitieux et pourraient nuire à l'effet de consommation qui doit être poursuivi dans les enveloppes urbaines et en zones 1AU. ▪ **Un avis simple favorable au titre de l'article L151-13 du code de l'urbanisme** (STECAL).			La notice explicative est completée de manière à preciser le rythme de consommation d'epaces NAF depuis 10 ans et plus particulièrement entre 2019 et 2021 afin de montrer l'ecart potentel par rapport à une consommation réduite de 50 % de la consommation d'epaces NAF demandée par le SRADDET. Pour memoire, le SRADDET est en cours de modification pour intégrer la loi Climat et resilience adoptée en 2021. Le SCOT est également en cours d'elaboration. La traduction des objectifs ZAN et de reduction de 50 % de la consommation d'espaces NAF ne pourra etre faite dans le PLUI que lorsque ces deux documents de portée supérieure auront été approuvés et ce avant aout 2027. D'ici là, l'agglomeration tient à jour l'analyse annuelle de sa consommation d'espace. Elle a consommé 188 ha d'espaces agricole et naturels entre 2010 et 2020 et consomme environ 30 ha d'espace agricole par an depuis 2019.
avis MRAE							
					voir autre tableau (Annexe 2)		
avis PPA							
Département 17	x				Le Département fait plusieurs remarques d'ordre opérationnel, à intégrer lors des études préalables aux aménagements prévus par les OAP spatialisées, notamment une concertation avec le département.		Ces remarques n'impliquent pas d'evolution des OAP ou du zonage
					Commune de CROIX-CHAPEAU – OAP-CC-01 – Le Pierrail - Pour des raisons de sécurité routière, la voie de desserte de l'OAP, implantée sur la parcelle cadastrée section AC n° 60 et débouchant sur la Route Départementale n° 939 dénommée « avenue de la Libération », devra être réservée aux cheminements doux; - Des aménagements routiers, sur la voirie interne de la zone à urbaniser, devront être réalisés afin de dissuader une circulation de transit venant de la Route départementale n° 110, sortant sur la rue du Pierrail pour rejoindre la Route départementale n° 939; - Conformément au parti général d'aménagement, l'urbanisation de cette zone va nécessiter la sécurisation du carrefour situé à l'intersection de la rue du Pierrail et de la Route Départementale n° 939. Ce projet devra être présenté au Département, au moment des études, afin d'être validé par celui-ci.		Les remarques du Conseil Départemental ont été prises en compte. L'OAP spatialisée référencée CC-01 a été modifiée en conséquence : - sur tous les schémas d'aménagement, le principe de "voie à créer pour assurer la desserte" implanté sur la parcelle AC 60 a été transformé en principe de "liaisons douces et/ou cheminements piétons à créer", - dans le § relatif aux accès et au fonctionnement viaire, il a été précisé que le maillage principal de l'opération doit être conçu de manière à dissuader une circulation de transit venant de la RD 10 pour rejoindre la RD 939, via la rue du Pierrail.
					Commune de VERINES – OAP-VE-04 – « Fief Charron » - Pour des raisons de sécurité routière, le positionnement de la connexion de la voirie interne de l'OAP sur la Route Départementale n° 112 dénommée « rue de la Vormerie » devra être modifié. Compte-tenu qu'il existe un aménagement routier en entrée d'agglomération, au droit de la rue des Alouettes qui permet de se positionner en attente au milieu de la chaussée avant de tourner, le nouveau quartier pourrait donc bénéficier de cet aménagement routier existant si la connexion de la voirie interne sur la rue de la Vormerie était positionné face à la rue des Alouettes. Les services du Département devront être associés au projet, au moment des études,		Pas de modification de l'OAP. Dans le parti d'aménagement, l'aménagement du débouché de la voie de desserte de l'OAP sur la RD112 est décalé de la rue des Alouettes afin de créer un second carrefour en « T ». La sécurisation de ce type de débouché nécessite moins d'emprises qu'un giratoire en croix et il est davantage cohérent avec le statut de desserte "en impasse" de l'OAP. Un traitement de type plateau ponctuant également l'entrée de bourg peut y être envisagé. Le Département sera associé au projet.
					- les différentes zones concernées par ces OAP situées à proximité des réseaux routiers structurants devront intégrer la problématique des nuisances sonores. Les éventuels dispositifs de protection acoustique collectifs ou individuels seront financés par les différents intervenants dans le projet (Commune, Aménageur…).		Pour les OAP siuées à proximité des axes routiers structurants, un renvoi à l'OAP "Construire Aujourd'hui" Fiche "Bruit" est ajouté : afin de prendre en compte les potentielles nuisances sonores, il convient de se référer aux orientations déclinées dans la fiche 3 " Bruit" de l'OAP "Construire aujourd'hui."
CCI		x			invite la CDA à envisager que le PLUI puisse contenir un ppe de classification des voies qui comporterait des dessertes à protéger en matière de circulation… risque sur la perennité de centralités et mixites fonctionnelles, page 4 OAP Fief Rose : impact potentiel sur les activités economiques en place, regrette l'absence d'echange et de concertation avec les entreprises concernées, page 5, OAP entrée de ville Dompierre : demande à ce que les conclusions de l'étude CCI soient prises en compte par l'OAP, page 6 OAP camping du clavier, avis favorable sur la reconstitution de l'offre mais interrogation sur positionnement au nord agglo et impact consommation foncière, page 7, manque d'elements d'analyse OAP bourg st christophe : nécessité d'avoir une étude de potentialité commerciale et d'analyse clientele avant d'engager une evolution sur ce secteur, page 8 professions medicales : absence de justifications et disposition paradoxale avec les objectifs du PADD en terme de protection des mixités fonctionnelles notamment pour les poles majeurs de santé. page 10. nouveaux secteurs de mixité fonctionnelle : aucun elements d'une etude indépendante ne vient justifier la creation de deux nouvelles centralités à lagord, rue Hennbique et long du bd A sautel. l'activité du supermarché d'a sauté ne peut etre qualifié de "proximité" en raison du CA et de sa situation de commerce de flux. classement incompatible avec les objectifs du PADD. pb de perimètre qui engloble le supermarché. page 12 centralité hennebique à supprimer, dans l'attente d'études plus approfondies. incoherence entre toutes les centralités existantes dans un meme secteur. page 13.	notion de "centralité peripherique "est un oxymore, demande de precisions sur la volonté de l'agglo en la matière, page 2 absence de mesure sur l'impact economique des activités du parcs des expositions, page 2 absence de site fleché pour son deplacement, page 2 absence de reflexion technique sur le devenir du site de l'hopital actuel, crainte de la friche, page 2 les possibilités d'aménagement sur le foncier appartenant à la CCI est toujours impossible ou largement restreint, pas d'evolution dans le PLUI depuis les remarques de la CCI effectuées lors de l'élaboration du PLUI, page 3	Le devenir du site Saint Louis de l'hôpital est en partie couvert par le Plan de Sauvegarde et de mise en valeur (PSMV). Il n'est pas du ressort de la présente modification de traduire, à ce stade, les intentions d'aménagement de cette emprise. Au regard des délais de délocalisation de l'hôpital, (horizon 2031) ce sujet sera étudié et traduit par la règle dans une future procédure d'évolution du PLUi. Concernant les professionnels de santé , il n'est pas exact d'écrire que la modification "vient contraindre l'obligation d'implantation au sein des périmètres de mixité fonctionnelle". L'évolution donne, au contraire, plus de latitudes pour l'implantation des professionnels de santé. Il n'est nullement interdit de s'implanter en centralité si il y a moins de 6 professionnels. Pour mieux garantir la proximité des professionnels de santé aux lieux de centralité et garder cette cohérence avec les orientations du PADD, il est proposé de ne pas permettre l'implantation de ces professions au sein de zones d'activités économiques classées UX. La création des deux périmètres de mixité fonctionnelle sur le boulevard Sautel, à hauteur du supermarché Leclerc ainsi que celui de la rue Hennebique, sur la commune de Lagord est maintenue. La justification de la création de ces nouveaux secteurs de mixité fonctionnelle est développée dans la notice explicative.
					Risque de contradiction interne au document concernant le classement en UE des terrains excellia actuellement classée en UU3. lien avec etude des minimes en cours. page 21. absence de justification de ce changement de zonage au regard des besoins universitaires ou de deficit de foncier. le site Excellia doit etre identifié comme un gisement pour le logement. page 23. ce changement de zonage contrarie la prise en compte de la CCI de la reduction du besoin de surfaces affectées à l'enseignement supérieur sur le site et la mutation du fonder vers plus de multifonctionnalité ; sa volonté d'evoluer avec une logique de campus.		Le classement en zone UE des fonciers liés aux grandes fonctions d'enseignement supérieurs qui caractérise le quartier des Minimes sera maintenu afin de consolider la destination universitaire et d'enseignement du quartier des Minimes. Ce choix d'évolution de zonage permet de poursuivre la travail d'amélioration et de rationalisation des zonages à l'échelle du quartier entrepris en 2019. L'etude urbaine du quartier des Minimes menée en 2023 identifie l'intérêt du maintien des grandes fonctions et mixités urbaines en place sur le quartier. La multifonctionnalité revendiquée par la CCI doit s'apprécier et se préserver à l'échelle globale du quartier. L'équilibre entre vocation résidentielle et grands équipements en lien avec l'enseignement supérieur doit se consolider, ce quartier ne devant pas évoluer vers uniquement de l'habitat. C'est dans cette démarche de cohérence et de rationalisation qu'est également proposée une évolution ponctuelle du zonage UV1 vers le zonage UV4 sur ce même quartier. Le choix de la zone UE permet également de mettre en cohérence le classement du lycée hôtelier au même titre que les autres emprises des lycées de la commune.
					une analyse du foncier disponible qui n'evoque que les fonciers CDA et pas ceux de la CCI, page 27, un diagnostic à compléter, page 28		L'inventaire des ZAE sera realisé à l'echelle du territoire du SCOT pour l'année 2024. cet inventaire permettra d'avoir une vision exhaustive sur tous les fonciers du territoire. Ce travail ne pourra intégrer la présente modification du PLUI.
					parcelle HA 86 zone chef de baie : contradiction entre les objectifs et justifications presentées pour motiver le changement de zonage en IUPMp, propose une sous destination qui n'existe pas dans le code de l'urbanisme, pages 29 et 30. un projet en conctradiction avec les competence des proprietaires des parcelles concernées. la CCI propose la mise en oeuvre d'un emplacement reservé.		La CCI s'est trompée dans son analyse du changement de zonage, la parcelle n° HA 86 dont elle est proprietaire est partiellement classée en zone UP par la modification du PLUi, une grande partie reste inchangée dans son classement (UPM). La justification de cette évolution est developpée dans la notice explicative.
					erreur de zonage concernant une parcelle de 5ha située au sud de l'aeroport dassée en zone agricole alors que cela ne correspond pas à l'usage actuel du site. Demande un changement de zonage dans le cadre dune procédure ulterieure d'evolution du PLUI, via revision.		La CCI se trompe dans son analyse, le terrain évoqué est classé en zone A de manière à ne pas empêcher le passage du futur contournement ferroviaire nord par ce secteur, conformément au Porter à connaissance de l'Etat adressé à l'Agglomeration de la Rochelle lors de l'elaboration du PLUi approuvé en 2019. Le site évoqué étant situé dans le faisceau du passage de la voie ferrée dans un secteur tres contraint. Par ailleurs, une réduction de zone agricole au profit d'un autre zonage ne peut pas se faire dans le cadre d'une modification du PLUi mais par le biais d'une révision du PLUI.
Syndicat mixte SCOT	x						
SNCF	x						
		x		L'ensemble de ces remarques nous amène à émettre un avis défavorable sur le projet de modification dans son volet ouverture à l'urbanisation des zones 2AU et de création d'emplacements réservés liés aux cheminements doux sur des espaces agricoles.	l'urbanisation immédiate, à urbaniser. Il nous semble nécessaire que l'urbanisation porte sur ces surfaces en priorité avant d'ouvrir à l'urbanisation de nouveaux secteurs des zones 2AU.		L'Agglomeration de La Rochelle agit prioritairement sur les secteurs dassés 1AU, quand elle en a la compétence, car de nombreuses zones 1AU sont aménageables par des privés sans que la collectivité puisse avoir la main sur le calendrier des projets. le PLUI somme un total de 205 ha ouverts à l'urbanisation à l'issue de la presente modification. ces 205 ha se repartissent comme suit : 8 ha sont en chantier, 19 en cours d'instruction, 95 ha au niveau AVP et 83 sont a priori non actifs. parmi ces 83 ha on trouve les 70 ha ouverts par la presente procedure. cela signifie que les zones non actives presentes dans le PLUI depuis 2019 ne represent seulement 6% de la totalité des zones 1AU.
					L'établissement d'un bilan précis des surfaces réellement consommées dans les zones 1AU existantes, est nécessaire pour mesurer les enjeux au regard du potentiel constructible existant en zone 1AU (204 ha) et du potentiel constructible en densification (203ha).		Le bilan des surfaces 1AU et de leur mobilisation figure page 323 de la notice explicative a été mis à jour et complété dans la partie justification des choix.
					Il nous paraît important que les motivations de la modification soient étayées sur un bilan détaillé et précis, d'autant plus que 407 ha sont identifiés pour de l'urbanisation immédiate.		La motivation a été étayée dans le chapitre consacré à la justification des choix.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

	avis favorable	avis defavorable	avis favorable avec reserves	reserves	demandes	remarques	reponse et prise en compte de la demande dans la modification du PLUI
Avis de la Chambre d'agriculture					- Concernant les zones d'activités, la notice explicative fait état « d'unité foncière avec surfaces résiduelles de stockages » qui représente 60 ha. Nous nous interrogeons sur les objectifs d'utilisation de ces surfaces qui pourraient contribuer à une densification des zones pour une part d'entre elles et ainsi limiter les emprises sur des espaces agricoles.		L'objectif de l'Agglomération, compte tenu de l'absence de foncier à developper à moyen terme est de maximiser l'optmisation des ses zones d'activités et notamment de ne plus vendre de terrain à batir mais de le louer. Les outils sont en cours de mise en œuvre, mais l'absence d'outils coercitifs ou de type fiscal fait que les moyens d'activer certains gisements sont plutôt reduits.
					- Le projet comporte également la création d'emplacements réservés en espaces agricoles et naturels pour une surface de l'ordre de 8 ha dont la vocation est la création de cheminements doux. Il s'agit de consommation foncière de terres agricoles qui s'ajoutent aux surfaces précédentes des 71ha.		La CDA repond aux critères de largeur et d'éloignement par rapport aux routes départementales définis par le Département 17. Impliquant des emprises foncières de 10 m de large environ. En effet, la politique de maillage de pistes cyclables souhaitée par l'Agglomération de manière à faciliter et permettre un report modal fort vers le vélo, visant à reduire notablement ses emissions de carbone nécessite l'acquisition de fonciers et des emprises sur des espaces agricoles, même si ceux ci sont réduits au minimum, notamment en reutilisant le maximum de chemins blancs existants possible.
					Nous vous proposons d'intégrer dans le règlement traitant de l'agrivoltaisme une référence au cadre national permettant de s'appuyer sur référentiel règlementaire.		La définition de l'agrivoltaisme ne sera pas jointe au lexique puisque celle-ci figure désormais dans le Code de l'énergie depuis la Loi Energies Renouvelables du 10 mars 2023.
avis DDTM	x				La modification prévoit un classement en zone 1AUc, Ap, N, 2AUc d'un terrain actuellement zoné en 2AUc afin de rendre envisageable la création d'un camping. La notice de présentation précise « *Ainsi, le site peut accueillir entre 160 à 180 emplacements. Cela permettra de répondre en partie aux objectifs de construction de nouveaux emplacements d'hôtellerie de plein air pour pallier la perte des 485 emplacements depuis 2010 (dont 250 suite à Xynthia)* ». Ors, l'OAP correspondante n'est pas aussi restreinte puisqu'elle admet aussi les résidences de tourisme et les villages de vacances. Le règlement écrit prévoit que les constructions autorisées sont celles issues de la sous-destination «autres hébergements touristiques ». Les différentes pièces du PLU doivent donc être mises en cohérence. L'OAP devrait fixer des objectifs en termes de nombre d'emplacements ou de type d'hébergement. Par ailleurs, on peut s'interroger sur la cohérence et le fonctionnement du futur aménagement puisque ce dernier sera nécessairement morcelé de manière à respecter différentes contraintes : celle du faisceau du contournement fermé, celle de la zone humide et celle de la piste cyclable.		Compte tenu de l'avis de la MRAE, de la commune et de la Préfecture, l'OAP a été modifiée pour ajouter des protéctions autour des pieds d'orchidées protégées, pour revoir l'accès au camping et pour limiter le passage des voitures au sein de l'opération. Le zonage 1AUC ne permet que du camping, la rédaction a été améliorée pour éviter les malentendus.
					4. Justification du caractère limité de l'extension de l'urbanisation liée à l'Écoquartier de Bongraine Le site de Bongraine est en partie concerné par la « loi littoral », donnant une sensibilité particulière à ce secteur, tant sur le plan environnemental que juridique. En effet, 9 ha sur les 35 ha du projet se trouvent en espace proche du rivage au titre de la la loi littoral. Or, l'extension de l'urbanisation doit présenter un caractère « limité » en espace proche du rivage en application de l'article L121-13 du code de l'urbanisme. Le caractère limité doit être justifié et motivé dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. La justification et la motivation du caractère limité de l'urbanisation à Bongraine ont été intégrés dans le plan guide de maîtrise d'œuvre urbaine de la ZAC, avec en particulier une limitation de la hauteur des constructions et une densité urbaine plus faible au sud du projet, en accord avec l'urbanisation existante pour ne pas créer de rupture de proportion au sein de cet espace sensible. Cette justification et cette motivation doivent être transcrites dans l'OAP. Sans cette transcription, l'urbanisation dans la ZAC de Bongraine ne pourra être réalisée qu'avec l'accord du représentant de l'État après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.		L'OAP a été complétée par les objectifs de prise en compte de la loi littoral inscrits dans la partie réglementaire du PLU de Aytré de 2015. A savoir une urbanisation et une densité épannelées du nord (plus dense et plus haut) au sud (moins dense et moins haut) avec une ligne de crête comme limite. Et la prise en compte des quartiers limitrophes et proches du rivage.
					Le rapport environnemental réalisé à l'occasion du projet de modification pointe la fragilité de certains systèmes épuratoires de l'agglomération. Par ailleurs, la communauté d'agglomération a réalisé un schéma directeur d'assainissement des eaux usées portant sur l'Intégralité de son territoire. Ce dernier a permis de mettre en avant des dysfonctionnements présents sur les différents réseaux des systèmes d'assainissement, principalement une problématique liée aux Eaux Claires Parasites (ECP) mais aussi un manque de capacité de traitement pour certaines installations		La CDA a adopté suite au Bureau Communautaire en date du 15/09/2022 et par délibération du Conseil Communautaire en date du 20/10/2022 son schéma directeur d'assainissement des eaux usées. Ce schéma directeur global à l'échelle des 28 communes avait pour objectifs de répondre aux enjeux suivants : • Garantir l'état structurel et fonctionnel des réseaux d'assainissement en assurant un taux de renouvellement/réhabilitation suffisant afin de limiter les intrusions d'eaux claires parasites, d'éviter les pollutions sur l'environnement et les masses d'eau, • Permettre le développement de l'urbanisation en adaptant les outils de collecte et les pôles épuratoires aux augmentations des flux de pollution à venir découlant des objectifs du PLUi, • Définir un nouveau zonage d'assainissement, afin de délimiter les zones relevant de l'assainissement non collectif et celles devant bénéficier d'une extension des réseaux publics d'assainissement collectif, • Répondre à l'évolution de la réglementation et des pratiques en mettant en place le diagnostic permanent, • Proposer une stratégie pour l'avenir de l'assainissement sur la zone de collecte de Clavette / La Jarrie / Croix-Chapeau et Thairé, • Définir les ressources financières et les moyens nécessaires pour répondre aux enjeux démographiques, techniques et réglementaires. Ce schéma directeur se traduit notamment par un programme de travaux sur les stations d'épuration, postes de pompage ainsi qu'un effort particulier sur le renouvellement des réseaux dans le cadre de la lutte contre les eaux claires parasites. Ce programme est hiérarchisé et chiffré à 275 M€ HT sur la période 2022 – 2041. Voir Annexe_AS502 tableau des travaux Voir Annexe_AS503 délibération du « SCHEMA DIRECTEUR D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE»
					"J'attire votre attention sur les points de vigilance suivants en matière d'assainissement, liés notamment aux perspectives de délivrance des permis de construire avec les capacités épuratoires présentes ou programmées. L'OAP relative à la zone d'activité de Croix-Fort prévoit , à terme, un raccordement gravitaire sur les ouvrages publics d'eaux usées existants pour l'assainissement collectif, après raccordement à la STEP de Châtelaillon-plage et le réaménagement de la desserte du parc d'activités de Croix-Fort. Or, la zone d'activité de Croix-Fort est actuellement située hors du secteur d'assainissement collectif du schéma directeur d'assainissement des eaux usées. Pour mettre en œuvre le projet, il sera nécessaire de faire évoluer le schéma directeur d'assainissement des eaux usées. "		L'OAP de la zone d'activité de Croix-Fort est bien intégrée dans le schéma directeur d'assainissement des eaux usées. Cette OAP fait partie des 9 zones actuellement en Assainissement Non Collectif (ANC) éligibles à une intégration dans le zonage collectif à l'horizon 2032. Dans l'immédiat, toutes les installations actuelles et futures sont raccordées à un système d'assainissement autonome. Toute nouvelle installation bénéficiera alors d'une dérogation de 10 ans pour son obligation de raccordement au réseau collectif. Cette approche permet d'être en cohérence avec la reconstruction de la station de Saint-Christophe actée pour 2032.
					En ce qui concerne le système épuratoire de La Rochelle "Port Neuf", la différence entre la capacité nominale de traitement (226 666 EH) et la capacité maximale atteinte (177 197 EH) au cours des 4 dernières années peut être évaluée à 49 400 EH disponibles. C'est pourquoi il y aura lieu de veiller à rester dans la limite de ces 49 400 EH disponibles pour toute urbanisation future, sachant que la station n'est pas exclusivement réservée au traitement des eaux domestiques (eaux industrielles). Dans le cas contraire, il sera nécessaire d'augmenter la capacité de traitement par des travaux d'extension de la station d'épuration, ou bien par la mise en place d'une nouvelle unité de traitement.		L'urbanisation à court et moyen termes, s'inscrit dans la capacité résiduelle de la station actuelle. Par ailleurs, le plan d'action du schéma directeur intègre une extension de la capacité de traitement d'environ 75 000 EH, l'objectif étant de soulager, à long terme, la station en déconnectant des bassins versants et en acheminant les effluents afférents vers un nouveau site de traitement.
					En ce qui concerne le système épuratoire de Sainte-Soulle, les besoins nouveaux ne pourront pas dépasser les 5 690 EH disponibles. En cas de risque de dépassement du seuil nominal des 20 000 EH autorisés actuellement, il sera nécessaire de prévoir des travaux d'extension de la station d'épuration.		Cette limite d'urbanisation est bien intégrée à court et moyen termes. A long terme, une extension de la capacité de traitement du pôle épuratoire de Sainte-Soulle de 5 000 EH est prévue.
					Concernant le système épuratoire de Vérines, il a été constaté, au cours des 4 dernières années, une très forte augmentation des volumes à épurer (+118%). En 2022, la station d'épuration a atteint la limite de sa capacité de traitement. Préalablement à toute urbanisation nouvelle, il faudra réaliser des travaux d'extension de la station d'épuration.		La capacité de la station est aujourd'hui, très fortement impactée en pointe en termes de charge hydraulique. A ce titre, il est prévu d'importants travaux sur les réseaux pour permettre une réduction drastique des intrusions d'eaux claires et ainsi éviter la reconstruction de la station d'épuration. Une réduction des eaux claires parasites de 20% a été actée afin de soulager la station. La CDA a d'ores et déjà lancé un programme de travaux de réparation, réhabilitation et renouvellement des réseaux. De multiples interventions ponctuelles ont déjà été réalisées sur domaine public pour un montant de 75 000 € HT. Par ailleurs une étude globale du système de transfert est également lancée afin de l'optimiser. A cet titre le bureaux d'études Hydratec a été mandaté. Le programme d'actions en cours et à venir est estimé à 1,8 M € H.T. Afin d'anticiper l'augmentation de la charge organique et de garantir la cohérence avec les capacités de la station d'épuration de Vérines un travail est mené conjointement avec l'activité de la chèvrerie du lieu-dit de Fontpatour qui depasse les effluents agricoles qu'elle rejette dans le reseau. Il est convenu, avec celle-ci, qu'elle réduise ses rejets à court terme dans l'année 2023 avec un gain de 300 equivalents habitants estimé, conformément à la convention en cours de révision.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

	avis favorable	avis defavorable	avis favorable avec reserves	reserves	demandes	remarques	reponse et prise en compte de la demande dans la modification du PLUI
					En ce qui concerne le système épuratoire de Saint-Christophe, sur la base de l'évolution actuelle de la Charge Brute de Pollution Organique (CPBO) (6 % par an), la station d'épuration sera en limite de capacité de traitement estimée à 1480 EH en 2031. Cela devrait coincider avec la mise en service de la nouvelle station d'épuration de St-Christophe/St-Médard d'Aunis d'une capacité de traitement de 7000 EH en 2032.		La reconstruction de la station de Saint Christophe est bien actée pour une capacité d'environ 8000 EH conformément au plan d'actions du schéma directeur acté dans la délibération en pièce jointe.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Annexe 2 : Réponse de l'Agglomération de La Rochelle aux recommandations de la MRAe		
N°	**Avis MRAE**	**Réponse de la Communauté d'Agglomération et prise en compte dans la modification du PLUi**
1	Le projet de modification n°1 génère une consommation d'espace de 71 hectares, inférieure à celle envisagée dans le projet présenté lors de l'examen au cas par cas (114 hectares). Cette consommation d'espace reste toutefois très forte.	Le nombre d'hectares nécessaires au développement d'un territoire extrèmement attractif et tendu a été demontré dans la justification des choix. Ce volet de la notice a été complété par l'analyse des consommations d'espaces NAF observées sur notre territoire entre 2019 et 2021 et qui n'ont pu être jointes au dossier, l'analyse des autorisations d'urbanisme ayant eté produite trop tardivement dans le calendrier de production de la modification. Cette analyse montre que l'Agglomération consomme actuellement environ 29,8 ha par an et ce depuis 2019. une analyse des zones 1AU et leur état d'activation a également été ajoutée à la notice explicative.
2	La MRAe recommande de compléter le rapport de présentation par une synthèse des thématiques abordées afin de faciliter la mise en perspective du projet de territoire	Cette syntèse a été produite dans le resumé non technique pour faciliter la mise en perspective du projet de territoire
3	La MRAe recommande de compléter le résumé non technique pour permettre un accès pédagogique et synthétique à l'ensemble du dossier.	Le RNT a été complété pour faciliter la bonne comprehension des enjeux du projet.
4	La MRAe relève que le nombre de logements prévu est très important par rapport au nombre d'habitants supplémentaires. Dans son avis de 2019, la MRAe avait déjà souligné ce point.	Le PLH etabli en 2016 s'est basé sur l'analyse du point mort pour definir le besoin en logements, l'objectif de production de logements s'est basé sur cette manière de definir le besoin. Pour mémoire, la méthode de calcul du « point mort » est la mesure a posteriori de la production de logements, qui correspond à la stabilité démographique au cours d'une période révolue. Il correspond au nombre de logements nécessaires pour accueillir le nombre de ménages issus du seul desserrement, c'est-à-dire à population constante : dans certains cas, une production relativement importante de logements peut s'accompagner d'une diminution de la population sur un territoire. Le « point mort » permet ensuite d'évaluer le nombre de constructions neuves à produire sur une période donnée pour conserver le même nombre d'habitants (besoins endogènes). Il combine : – le desserrement : à chaque nouveau ménage (décohabitation, séparation, ...) correspond une résidence principale à construire; – le renouvellement : il s'agit de prendre en compte les logements à renouveler en raison de leur état et les logements détruits, s'ils sont plus nombreux que les logements construits par ailleurs, cette perte doit être compensée par une offre nouvelle qui viendra s'ajouter au desserrement; – et la variation : elle définit le volume de résidences secondaires et de logements vacants à prendre en compte en complément des résidences principales issues du desserrement pour définir un résultat global, (il faut noter sur l'agglomération un net accroissement des résidences secondaires et logements occasionnels : entre 2019 : 6 460 logements et représentent 12.1% du nombre total de logements et 2008 : 3 300 résidences secondaires soit 6.9% du nombre total de logements). Il faut ajouter l'effet démographique (besoins exogènes) qui, additionné au point mort, va permettre d'effectuer le calcul complet. Il faut noter la forte croissance de l'agglomération rochelaise (+1 % entre 2013 et 2019), soit une hausse de près de 10 000 habitants sur une période de 6 ans, alimentée uniquement par le solde migratoire. Il faut également prendre en considération la forte tension sur le logement social qui hors mutation est de 6,5 demandes pour une attribution en 2022 et concerne 10 100 demandeurs dont 1/3 sollicitent une mutation et un nombre de logements sociaux insuffisants au regard dela loi SRU (10 communes déficitaires dont deux carencées). Les travaux en cours d'elaboration d'un nouveau SCOT et d'un nouveau PLH pour l'agglomeration permettront d'expertiser à nouveau le nombre de logement à produire d'ici 2025. ces elements de contaxte ont été ajoutés à la notice explicative.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

N°	Avis MRAE	Réponse de la Communauté d'Agglomération et prise en compte dans la modification du PLUi
5	Les critères permettant de déterminer le potentiel de logements en densification et en renouvellement urbain de sites déjà anthropisés devraient être précisés. La MRAe recommande ainsi la réalisation d'une synthèse complète des surfaces de l'enveloppe urbaine disponibles et des densités potentielles possibles pour réaliser de nouveaux logements.	Ce travail d'analyse a été produit et explicité par le rapport de presentation du PLUI approuvé en decembre 2019, dans son tome 1.2 analyse des capacités de densification. La mise à jour de cette analyse est ajoutée à la notice explicative de la presente modification dans le chapitre F. "Qeelle justification des demandes d'ouvertre des zones 2AU". avec un sous chapitre étoffé par des cartes et tableau d'analyse.
6	La MRAe recommande d'expliquer les critères de détermination des logements vacants mobilisables et non mobilisables au regard des caractéristiques des constructions et de localiser les logements concernés.	Une étude spécifique sur les logements vacants a été réalisée en 2019 : il convient dans un premier temps de distinguer les logements vacants de courte durée ou de rotation, et les logements vacants de plus de 2 ans correspondant à la vancance dite structurelle. Le bureau d'études a réalisé un diagnostic statistique et après une confrontation des résultats sur le terrain. Les enquêtes de terrain montrent que les logements restant durablement vacants sont peu nombreux, ainsi, seuls 20% des logements vacants de plus de 2 ans présentent un potentiel de reconquête. En effet, une partie importante des logements ne sont plus vacants aujourd'hui, sont en travaux ou font l'objet d'un projet (permis de construire affiché). Cela signifie une dynamique immobilière importante et une régénération du parc. Une cartographie a été réalisée pour les communes ayant fait l'objet d'une visite de terrain. l'agglomération envisage de mettre en oeuvre un dispositif d'intervention en faveur de la rénovation des logements (rénovation énergétique, adaptation au vieillissement et amélioration des logements dégradés) qui permettra de remobiliser un certain nombre de logements vacants.
7	La MRAe recommande de présenter les principales orientations de la communauté d'agglomération en matière de mobilité ainsi que les caractéristiques du réseau de transport en commun.	Les principales orientations de la collectivité et les caracteristiques du reseau de TC sont explicitées dans le POA du PLUI valant PDU approuvé en decembre 2019. le POA pourrait etre complété ulterieurement par la feuille de route de la CDA en matière de mobilité presentée aux élus en 2022.
8	La MRAe note que la faible couverture des sondages pédologiques (parfois un seul sondage par site) ne permet pas de garantir l'absence de zone humide dans certains secteurs soumis à inondation et remontée de nappe. Elle recommande de réaliser des investigations suffisamment représentatives pour caractériser la nature des terrains.	*Les inventaires ont été menés suivant la "méthodologie IIBSN" validée par les services de l'Etat. L'effort de prospection a été apprécié en fonction du contexte environnemental du site et selon les dires d'acteurs locaux. Un seul sondage pédologique (au point bas) a été réalisé sur les secteurs où la probabilité de trouver de la zone humide était très faible (quasi nulle), soit : hors secteur de prélocalisation zone humide (source DREAL), hors zone inondable (ruissellement ou remontée de nappe), hors habitats humides (végétation et sol).* la methodologie a été complétée dans l'evaluation environnementale.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

N°	Avis MRAE	Réponse de la Communauté d'Agglomération et prise en compte dans la modification du PLUi
9	Le dossier fournit un état des lieux actualisé des dysfonctionnements des systèmes d'assainissement collectif et des travaux programmés, concernant notamment les stations d'épuration saturées. La MRAe note toutefois des incohérences dans le planning avec les évolutions prévues dans le cadre de la modification n°1 du PLUi (cf §III.D.2).	La CDA a adopté suite au Bureau Communautaire en date du 15/09/2022 et par délibération du Conseil Communautaire en date du 20/10/2022 son schéma directeur d'assainissement des eaux usées. Ce schéma directeur global à l'échelle des 28 communes avait pour objectifs de répondre aux enjeux suivants : • Garantir l'état structurel et fonctionnel des réseaux d'assainissement en assurant un taux de renouvellement/réhabilitation suffisant afin de limiter les intrusions d'eaux claires parasites, d'éviter les pollutions sur l'environnement et les masses d'eau, • Permettre le développement de l'urbanisation en adaptant les outils de collecte et les pôles épuratoires aux augmentations des flux de pollution à venir découlant des objectifs du PLUi, • Définir un nouveau zonage d'assainissement, afin de délimiter les zones relevant de l'assainissement non collectif et celles devant bénéficier d'une extension des réseaux publics d'assainissement collectif, • Répondre à l'évolution de la réglementation et des pratiques en mettant en place le diagnostic permanent, • Proposer une stratégie pour l'avenir de l'assainissement sur la zone de collecte de Clavette / La Jarrie / Croix-Chapeau et Thairé, • Définir les ressources financières et les moyens nécessaires pour répondre aux enjeux démographiques, techniques et réglementaires. Ce schéma directeur se traduit notamment par un programme de travaux sur les stations d'épuration, postes de pompage ainsi qu'un effort particulier sur le renouvellement des réseaux dans le cadre de la lutte contre les eaux claires parasites. Ce programme est hiérarchisé et chiffré à 275 M€ HT sur la période 2022 – 2041.
		La capacité de la station de Vérines est aujourd'hui, très fortement impactée en pointe en termes de charge hydraulique. A ce titre, il est prévu d'importants travaux sur les réseaux pour permettre une réduction drastique des intrusions d'eaux claires et ainsi éviter la reconstruction de la station d'épuration. Une réduction des eaux claires parasites de 20% a été actée afin de soulager la station. La CDA a d'ores et déjà lancé un programme de travaux de réparation, réhabilitation et renouvellement des réseaux. De multiples interventions ponctuelles ont déjà été réalisées sur domaine public pour un montant de 75 000 € HT. Par ailleurs une étude globale du système de transfert est également lancée afin de l'optimiser. A cet titre le bureaux d'études Hydratec a été mandaté. Le programme d'actions en cours et à venir est estimé à 1,8 M € H.T.
10	La MRAe demande d'apporter des informations suffisantes en matière d'assainissement autonome (nombre d'installations individuelles, taux de conformité des installations, performance selon le rapport du service public d'assainissement non collectif) pour compléter l'état des lieux relatif à l'assainissement.	Afin d'anticiper l'augmentation de la charge organique et de garantir la cohérence avec les capacités de la station d'épuration de Vérines un travail est mené conjointement avec l'activité de la chèvrerie du lieu-dit de Fontpatour. Il est convenu, avec celle-ci, qu'elle réduise ses rejets à court terme conformément à la convention en cours de révision. donner le delais de production de cette revion et donner des ordres de grandeur (300 eqts habitants) sur les equivalents habitants gagnés.
11	La MRAe constate que ces chiffres montrent un dépassement significatif des objectifs en matière de construction de logements, mais que cette tendance mériterait d'être confirmée par une analyse suffisamment robuste pour justifier l'ouverture de nouvelles zones à construire. Compte-tenu de la saturation du territoire, la MRAe recommande d'évaluer sa capacité d'accueil maximale.	La capacité d'accueil maximale sera etudiée pour une future evolution du PLUI, notamment dans le cadre de la procédure qui permettra de traduire le SCOT en cours d'elaboration et le PLH qui sera elaboré pour 2025 et le PTGE en cours.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

N°	Avis MRAE	Réponse de la Communauté d'Agglomération et prise en compte dans la modification du PLUi
12	Dans le projet de PLUi initial, la communauté d'agglomération annonçait mobiliser environ 430 hectares pour l'habitat (hors dents creuses et mutations). 251 hectares de zones immédiatement urbanisables ont été inscrites dans les documents graphiques du PLUi lors de son approbation en 2019. Il conviendrait d'expliquer l'évolution des surfaces à urbaniser prévues inscrites dans le document d'urbanisme.	Ce travail d'analyse a été produit et explicité par le rapport de presentation du PLUI approuvé en decembre 2019, dans son tome 1.2 analyse des capacités de densification. La mise à jour de cette analyse est ajoutée à la notice explicative de la presente modification dans le chapitre F. "Qeelle justification des demandes d'ouvertre des zones 2AU". avec un sous chapitre étoffé par des cartes et tableau d'analyse.
13	La MRAe recommande de justifier l'ouverture de 28 hectares supplémentaires au regard de la consommation passée et des surfaces encore disponibles dans les zones immédiatement urbanisables. Elle recommande également d'analyser les leviers (la densité de logements notamment et la répartition des logements sociaux à produire sur les zones d'ores et déjà à urbaniser) qui permettraient de réduire la consommation à usage d'habitat.	La mise à jour de l'analyse de la consommation d'espace entre 2019 et 2021 pour la production de logement a été ajoutée à la notice explicative de la présente modification pour montrer l'evolution des besoins et l'activation des gisements en zone 1AU et dans les OAP en general. Les zones non activées depuis l'approbation du PLUI de 2019 ne représentent que 6 % de la totalité des zones 1AU présentes dans le PLUi suite à la modification en cours.
14	La MRAe recommande d'actualiser l'analyse des surfaces consommées et de justifier l'ouverture des zones à urbaniser au regard de la consommation passée pour l'usage économique. Elle recommande, compte tenu du rythme de construction observé, de renforcer les mesures visant à limiter les besoins fonciers pour le logement comme pour les activités économiques.	La CDA commercialise depuis 10 ans son foncier économique de façon extrêmement vigilante de façon à minimiser les espaces consommés (recherche de solution alternatives sur le marché immobilier existant, validation des projets a priori, intervention systématique d'un l'architecte conseil, découpage des terrains sur-mesure en réduisant au maximum les espaces extérieurs...). Par ailleurs des études de densification ont déjà été réalisées sur trois parcs d'activités anciens permettant d'identifier des espaces pour intervenir. Ensuite, l'inventaire (obligatoire) des parcs d'activités à l'échelle du SCOT va être très rapidement lancé (jury de recrutement du chargé de mission semaine prochaine) et va permettre une actualisation des données dans l'ensemble des parcs d'activités. Enfin, la CDA met en place une nouvelle modalité de commercialisation du foncier dans les parcs d'activités sous une forme locative (baux à construction) et non plus de cession comme précédemment. Cette nouvelle approche plus circulaire de gestion du foncier économique permettra un plus grand contrôle des affectations des parcelles dans le temps et une gestion plus active des parcs d'activités à long terme. Une nouvelle etude des gisements fonciers sera également lancée par la CDA en 2024.
15	**Pôle logistique hôpital et MAS** : La MRAe relève que les nouvelles surfaces prévues sont très importantes.	Le bâtiment actuel est implanté sur le site Marius Lacroix dédié principalement aux activités de psychiatrie. Les locaux actuels sont vieillissants et présentent des carences architecturales et n'offrent pas le confort nécessaire des résidents (sanitaires, stockage, taille des chambres …). L'implantation actuelle du site ne permet aucune extension. Au vu de ces constats, et afin de rompre avec l'image de la psychiatrie, le projet de reconstruction de la MAS est proposé sur le site du Fief de la Mare appartenant déjà au Groupe Hospitalier à proximité des autres structures médico-sociales : ESAT, Foyer occupationnel et EHPAD. Le projet consiste en la reconstruction d'une MAS intégrant 25 places supplémentaires et portant ainsi sa capacité d'accueil à 50 places d'hébergement. La future MAS sera un bâtiment de plain-pied disposant d'une capacité de 50 lits d'accueil à temps complet répartis dans 5 maisonnées distinctes reliées par une place centrale dite une place du village et des locaux communs. La superficie totale au regard des besoins identifiés sera de 3 680m² (Sdo) soit un ratio m²/lit de 73,61m2.
16	La MRAe recommande de renforcer les dispositions relatives à la densification urbaine, notamment dans les centres-bourg, en lien avec les mesures de limitation de l'offre de stationnement, pour privilégier les surfaces dédiées à l'habitat.	L'évolution de la regle souhaitée par les élus de 2e couronne en zone 4 ne peut être modifiée, le stationnement sur la parcelle etant un enjeu important de la securisation des trottoirs.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

N°	Avis MRAE	Réponse de la Communauté d'Agglomération et prise en compte dans la modification du PLUi
17	La MRAe recommande, pour limiter l'artificialisation des sols et le mitage dans les zones agricoles et naturelles, de se réinterroger sur l'augmentation de l'emprise au sol des constructions dans les secteurs Ae et Ns.	L'augmentation des capacités de construction dans les deux types de STECAL est motivée par la realité des projets en cours d'étude : l'extension de l'unité de compostage que projette la CDA LR et qui a démontré que la règle actuelle du STECAL (emprise au sol) ne permet pas de realiser le projet et la mise à niveau du pôle voile de Angoulins comme centre d'entrainement pour les jeux olympiques 2024 (hauteurs insuffisantes).
18	Bongraine : La MRAe demande de mener une stratégie d'évitement et de réduction des incidences sur la flore protégée incluse dans le périmètre de la ZAC de Bongraine dans le cadre de la modification n°1.	La stratégie d'évitement et de réduction des incidences sur la flore protégée incluse dans le périmètre de la ZAC de Bongraine a été validée par l'arrêté préfectoral du 4 novembre 2020, modifié par l'arrêté préfectoral du 2 mars 2021, portant autorisation environnementale du projet d'aménagement. Ces arrêtés comprennent un ensemble de mesures d'évitement, de réduction et de compensation des espèces protégées associées à l'établissement d'un plan de gestion spécifique sur 30 ans. *Ils précisent les sites concernés par l'évitement, la compensation in situ, la compensation ex-situ et l'ensemble des mesures environnementales.* Début mars 2023, une grande partie de ces mesures, portant sur plus de 20ha, ont été mises en oeuvre, notamment s'agissant : 1. du papillon Azuré du Serpolet : - mise en place d'un secteur d'évitement de 6 000 m² - déplacement expérimental du papillon et de ses hôtes in-situ - création d'un habitat favorable à l'espèce in situ - restauration de plusieurs sites de compensation ex-situ 2. de la plante Odontite de Jaubert : - création et restauration d'habitats favorables à l'Odontite de jaubert in situ et ex situ. 3. des reptiles et de l'avifaune : - restauration d'habitats favorables aux cortèges avifaunistiques et à l'herpétofaune visés - aménagement d'hibernaculum in-situ et ex-situ En complément de la gestion conservatoire de l'ensemble des espaces et des mesures de réduction, des mesures de prévention, éradication et confinement des espèces exotiques envahissantes sont mises en oeuvre. L'ensemble des mesures sont suivis en interne CDA et avec l'expertise des associations environnementales, ou des bureaux d'études spécialisés. La CDA est adhérente au Conservatoire Botanique National (CBNSA), ce dernier apporte ainsi une expertise technique complémentaire concernant la flore patrimoniale.
19	**Maintien 2AU sur des secteurs à enjeux environnementaux :** La MRAe considère que le maintien de ces secteurs en zone 2AU ne garantit pas leur protection sur le long terme. Elle recommande de les classer en zone naturelle ou agricole protégée (Np ou Ap).	Cette recommandation a été présentée aux élus , il a été convenu que ce type de mouvement de zonage serait analysé dans le cadre d'une vision plus large, vision qui sera mise en place à travers la définition d'une strategie ZAN pour le territoire et ce avant aout 2027 (soit 6 ans apres l'adoption de la loi climat et resilience).
20	La MRAe constate une analyse fine des secteurs nécessitant un évitement. Elle recommande de traduire ces évitements par une protection affirmée des enjeux dans les règlements écrit et graphique.	Il n'est pas toujours aisé de traduire dans un reglement graphique, les évitements définis par une OAP , car cela pourrait gêner l'application du principe de "compatibilité". Par ailleurs, l'ensemble des mesures de compensation connues et indiquées dans le geo portail, seront reportées dans le PLUI à l'occasion de la mise en oeuvre d'une strategie ZAN, soit avant Aout 2027, cf remarque n°19.
21	**OAP « Treuil-Arnaudeau » à Saint-Médard-d'Aunis :** La MRAe recommande de renforcer la protection de cet enjeu par son inscription au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme.	L'OAP permet de maintenir le cœur arboré. Une protection de type L-151-23 pourrait empêcher la réalisation d'une voie, ou figer son emplacement. Seule une étude de conception plus fine permettra d'idenfier la localisation à privilégier pour le passage de la voie afin de maintenir le maximum d'arbres présentant un intérêt. A ce stade, la protection via l'OAP nous parait la plus pertinente.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

N°	Avis MRAE	Réponse de la Communauté d'Agglomération et prise en compte dans la modification du PLUi
22	**Pôle Course au large / Port de pêche :** La MRAe recommande de réaliser une OAP sur le site Chef-de Baie à La Rochelle pour garantir l'évitement des terrains concernés par l'enjeu floristique et assurer son intégration urbaine et de renforcer la protection des enjeux écologiques par une inscription au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme.	les etudes de definition d'un pole de course au large etant encore en cours, il n'est pas possible de les traduire dans une OAP, c'est la raison pour laquelle la CDA LR a renoncé à mettre en oeuvre une OAP ce secteur alors que cetait son objectif au moment de la prescription de la presente modification n°1 .
23	La MRAe note une démarche d'évitement-réduction inaboutie concernant le développement de l'offre hôtelière de plein air à Lagord et le parc d'activités Raguenaud-Altanparc. Elle recommande de poursuivre la démarche d'évitement des enjeux écologiques dans ces deux secteurs proches du site Natura 2000 du Marais Poitevin.	L'OAP a été modifiée afin de faire apparaître les pieds d'orchidée qui devront être protégées ainsi que leur habitat. La voirie au nord a été supprimée au profil d'un cheminement piéton afin de réduire l'impact de la voiture au cœur du site et proposer un camping axé sur la nature. l'OAP sur le secteur du Raguenaud - Atlaparc n'est pas modifiée, les recommandations de la MRAE seront prises en compte lors de l'étude du projet d'aménagement.
24	La MRAe note que les travaux concernant les STEP de Port-neuf et de Saint-Christophe en situation de saturation ne sont prévus qu'à l'horizon 2032 et s'interroge sur la capacité des systèmes épuratoires à accompagner le développement urbain dans l'échéance du PLUi en vigueur. Elle recommande de ne pas prévoir d'accueil supplémentaire avant la réalisation des travaux capacitaires prévus sur les stations d'épuration saturées. À défaut, la MRAe recommande de réinterroger l'ouverture à l'urbanisation des secteurs à raccorder au système d'assainissement collectif et situés dans le périmètre éloigné des captages d'eau potable.	**Step de Port-Neuf.** L'urbanisation à court et moyen termes, s'inscrit dans la capacité résiduelle de la station actuelle. Par ailleurs, le plan d'action du schéma directeur intègre une extension de la capacité de traitement d'environ 75 000 EH, l'objectif étant de soulager, à long terme, la station en déconnectant des bassins versants et en acheminant les effluents afférents vers un nouveau site de traitement. **Step de Saint Christophe.** La reconstruction de la Step de saint Christophe est bien actée pour une capacité d'environ 8000 EH. les extensions de la zone artisanale de Croix-Fort sont bien intégrées dans le zonage collectif à l'horizon 2032. Dans l'immédiat, toutes les installations actuelles et futures sont raccordées à un système d'assainissement autonome. Toute nouvelle installation bénéficiera alors d'une dérogation de 10 ans pour son obligation de raccordement au réseau collectif.
25	La MRAe recommande de poursuivre l'évitement des zones humides sur la base d'investigations complémentaires visant à mieux caractériser la nature des sols.	les zones humides sont evitées sur la base d'inventaires menés dans le cadre de la presente modification, il n'est pas pas enviseageable à ce stade des etudes de compléter les investigations.
26	La MRAe relève les dispositions prises par le projet pour mieux valoriser le paysage urbain et encourager la création d'îlots de fraîcheur. Elle note toutefois que des haies et des boisements présentant un intérêt ne font pas l'objet de protection spécifique, ce qui devrait être corrigé. La MRAe estime que ces habitats naturels intéressants (haies bocagères, arbres remarquables, alignements d'arbres et boisements) devraient être intégrés dans les OAP et ajoutés en tant qu'éléments à protéger au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme pour les préserver.	Il n'est pas toujours aisé de traduire dans un reglement graphique, les principes de protection définis par une OAP , car cela pourrait gêner l'application du principe de "compatibilité". Les éléments d'intérêt faible ou moyen n'ont pas toujours fait l'objet de protection dans les OAP. Seuls les éléments d'intérêt fort ont fait l'objet de mesure de protection particulière. Des précisions en ce sens ont été apportées dans l'OAP spatialisée CC-01 concernant les évolutions possibles des formations végétales présentes au sud du site sans toutefois se traduire par l'ajout d'identification au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.
27	La MRAe recommande de réinterroger la constructibilité de la partie nord-est du secteur Usseau-la-Mare en raison de son caractère inondable.	L'OAP n'est pas modifiée sur ce secteur. Elle prévoit une constructibilité très limitée.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

N°	Avis MRAE	Réponse de la Communauté d'Agglomération et prise en compte dans la modification du PLUi
28	**Déchetterie de Sainte-Soulle :** la MRAe recommande de ne pas ouvrir à l'urbanisation ce secteur, dédié à l'habitat, sans une démonstration préalable et vérifiée de la non pollution des sols et de leur éventuelle compatibilité avec un programme de logements.	Des études de sols seront menées à la fermeture de la déchetterie, avant tout projet d'aménagement. Les aménagements seront conditionnés par les résultats de cette étude. Dans l'attente, le projet de zonage n'est pas modifié.
29	La MRAe considère que des plantations permettant de masquer les sources de bruit ne sont pas des ouvrages de réduction des niveaux sonores. Elle recommande de compléter dans les OAP les dispositions de traitement des niveaux sonores supérieurs aux seuils réglementaires, et à défaut de réinterroger l'urbanisation des sites exposés.	Les OAP concernées font désormais référence à l'OAP "Construire aujourd'hui" qui possède une fiche spécifique sur le bruit et les recommandations à appliquer.
30	**zone 4 - deux places minimum par logement :** la MRAe recommande au contraire de renforcer, en priorité dans les centres-bourgs, les dispositions visant à limiter la place de l'automobile.	cette demande a été appuyée par les maires des communes situées en zone 4, il n'est pas souhaité revenir sur cette disposition en raison de l'enjeu de securité des pietons sur les trottoirs.
31	La MRAe recommande de produire une cartographie juxtaposant les zones à urbaniser et le réseau de transport en commun pour évaluer leur accessibilité, notamment en deuxième couronne de l'agglomération.	une cartographie des pistes cyclables a été ajoutée à l'evaluation environnementale
32	L'ajout dans chaque OAP du temps d'accès au réseau cyclable permettrait de vérifier son accessibilité depuis les nouveaux secteurs à urbaniser.	une cartographie des pistes cyclables a été ajoutée à l'evaluation environnementale
33	La MRAe constate que les incidences générales de la modification du PLUi sur l'énergie et les GES pourraient être positives, notamment par l'effet de l'OAP thématique « bien construire aujourd'hui » (meilleure isolation des bâtiments, dispositions en faveur des panneaux solaires et du stationnement des vélos,..). La MRAe s'interroge sur les raisons poussant à exclure les toitures des zones économiques de la démarche de « solarisation ».	La recommandation émise par la MRAE a permis de faire évoluer positivement la règle. L'obligation de concevoir des toitures de manière à pouvoir les solariser ultérieurement à moindre coût est étendue à l'ensemble du territoire couvert par le PLUi.
34	La MRAe recommande de prendre des dispositions afin de limiter les incidences sur la coupure d'urbanisation identifiée à l'est du bourg de l'Houmeau. Son maintien en espace non urbanisé devrait être envisagé.	Il a été proposé d'étudier cette recommandation dans le cadre d'une evolution ulterieure du PLUI, notamment dans le cadre d'une revision qui permettrait de reinterroger certaines applications de la loi littoral sur le territoire. La ZAC de Monsidun, Cœur de Bœuf et La Chêne s'inscrit dans une interface entre le centre-bourg de l'Houmeau, support de commerces et services, et l'espace agricole. Outre l'objectif de répondre aux besoins de logements sur le territoire de l'agglomération, le projet joue un rôle de transition et intègre pleinement cette situation d'entre-deux et de lisière, en articulant les emprises urbaines (dont certaines existantes) avec des espaces publics et collectifs généreux, conçus pour assurer des continuités écologiques et des usages nourriciers dans le cadre d'un paysage de qualité. Aussi, la coupure d'urbanisation à l'Est de la commune fait-elle partie intégrante des réflexions dans la conception globale du projet, assurée par l'aménageur et sa maîtrise d'oeuvre.
35	La MRAe relève que le nombre de logements envisagé est très important comparé au nombre d'habitants supplémentaires prévu et à la capacité du territoire. La nécessité de ce nombre de logements mériterait d'être mieux expliquée.	se reporter à la remarque n°4

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

N°	Avis MRAE	Réponse de la Communauté d'Agglomération et prise en compte dans la modification du PLUi
36	Cette urbanisation génère une augmentation de la consommation d'espaces naturel, agricole et forestier contradictoire avec l'objectif du SRADDET qui vise une réduction de 50 % de cette consommation par rapport aux dix dernières années. La MRAe recommande de faire la démonstration d'une meilleure prise en compte des objectifs régionaux et nationaux en matière de lutte contre l'étalement urbain.	cf remarque n°13. La mise à jour de l'analyse de la consommation d'espaces NAF entre 2019 et 2021 a été jointe à la notice explicative de manière à montrer les consommations realisées sur les 10 dernières années de reference et les comparer aux consommations reelles et verifier dans quelle trajectoire la CDA se trouve.
37	Il convient de poursuivre la démarche d'évitement des enjeux écologiques par un repérage exhaustif des zones humides et un renforcement des dispositifs de préservation des habitats et des espèces recensées.	voir remarque n°8 en outre, dans le cadre de la strategie de renaturation que la CDA va definir pour mettre en œuvre sur le territoire, une remise à plat des regimes de protection sera mise en œuvre.
38	La MRAe relève que l'évolution du règlement écrit est favorable à la densification de l'enveloppe urbaine et au développement d'îlots de fraîcheur. Elle note toutefois que certaines dispositions du règlement écrit et l'ajout d'emplacements réservés favorisent l'artificialisation des zones agricoles et naturelles, et recommande de limiter les incidences de ces dispositions.	la CDA se trouve deja dans une trajectoire vertueuse avec la generalisation de la GIEP dans tous les zonages mise en place dans la presente modification de droit commun avec des obligations de pleine terre pour tout type de projet. le PLUI continuera de s'ameliorer dans ces evolutions futures, notamment à travers la mise en place d'une strategie de renaturation qui pourra notamment s'appuyer sur l'analyse des ilots de chaleur existants. les emplacements reservés qui figurent dans la modification sont nécessaires à la mise en oeuvre de la politique de mobilité de la CDA (pistes cyclables), à l'adaptation de ses équipements à la croissance urbaine (STEP, équipements incendie), ...
39	La MRAe recommande de conditionner l'urbanisation à la mise en place de systèmes d'assainissement collectifs, avec des capacités et des rendements épuratoires compatibles avec l'accueil des nouvelles populations.	Le schéma directeur se traduit notamment par un programme de travaux sur les stations d'épuration, postes de pompage ainsi qu'un effort particulier sur le renouvellement des réseaux dans le cadre de la lutte contre les eaux claires parasites. Les investissements permettront de réduire les apports d'eaux claires d'infiltration de nappe et les surfaces actives raccordées aux réseaux de collecte. Cela aura pour conséquence de libérer des capacités de transfert et de traitement, sur l'ensemble de l'agglomération, permettant le développement de l'urbanisation.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Annexe 3 : réponse de l'Agglomération de La Rochelle aux observations du public émises pendant l'enquête publique

Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Remarque	Thème	Réponse de l'Agglomération	modific	u do
RD 001	20/2/2023	registre dématérialisé	CDA	meme si nous avons besoin de logement, la spéculation immobiliere de notre territoire rochelais va doucement mais surement marbelliser notre cote, du béton toujours plus de beton, aucune harmonisation des habitations, des formes, des espaces... bref c'est de plus en plus moches chez nous, prenons l'exemple sur la cote basque, les habitants sont exédés, des petitions et un arreté à été pris contre les air bnb, les basques ne peuvent plus se loger à l'année !!! Ne commetons pas les memes erreurs que nos voisins en maitrisant l'avancement immboliere et la bétonnisation.	Hors objet de la modification	Cette demande n'appelle de pas de modification particulière du document PLUI en lui même.	pas de	ation
RD 002	20/2/2023	registre dématérialisé	CDA	Bonjour, pourriez vous m'indiquer si il y a des études ou prévisions pour la récupération des REUT pour les espaces vert des villes, ferme, urbaine, Golf afin d'éviter un maximum de rejeter les eau douces en mer alors quelle pourrait être utilisé pour pérenniser les structures touristiques celles cités précédemment.j 'aimerais si il est possible obtenir un rdv. pour évoqué ensemble se sujet qui est parfaitement inclus dans les valeurs de notre belle Agglo. Bien cordialement	Hors objet de la modification	Ce sujet tres important en terme de gestion de la ressource fait partie des preoccupations de l'agglomeration mais n'est pas géré particulièrement par le projet de modification du PLUI et n'appelle pas de modification du PLUI en lui même.	pas de	ation
RD 003	20/2/2023	courrier	VERINES	Demandent à ce que les parcelles ZC 241-242-243-244-245 à Vérines classées en zone agricole par le PLUi et antérieurement constructibles, soient classées en zone contructible.	Hors objet de la modification	Le passage d'une zone agricole vers une zone constructible ne peut être réalisé dans le cadre d'une procédure de modification du PLUi, mais uniquement dans le cadre d'une procédure de révision.	pas de	ation
RD 004	20/2/2023	boîte mail	CDA	Suite aux derniers articles scientifiques sur le changement climatique et la montée des eaux - toujours plus alarmistes les uns que les autres - j'invite l'agglo à repenser ou bien à revoir ces projets d'aménagement. En effet, nous sommes déjà sur une courbe des températures où l'on ne pourra pas éviter les 2°C de réchauffement (et quelles que soient les crises sociales et économiques à venir)... Et, ce qui était prévu en 2100 l'est maintenant pour 2050 avec 0.5 à 1.4 m de hausse du niveau moyen des océans. On voit bien que l'on se rapproche de l'inévitable et que les élus n'ont toujours pas pris la réelle mesure de la catastrophe à venir. Il n'est pas utile l'interroger des scientifiques locaux car certaines de nos têtes "bienfaites" ne croient qu'en des preuves basées sur les derniers rapports du GIEC, déjà obsolètes sur l'ampleur ou la précocité des phénomènes. Le bon sens doit l'emporter et bien des civilisations ont disparu avec des changements climatiques majeurs (cycle de sécheresse, etc). Des simulations informatiques doivent désormais nous indiquer la fréquence des futures tempêtes submersives afin de déterminer la soutenabilité pour la société civile face aux dégats. Peut-on ou doit-on accepter de vivre comme les pays de la mousson asiatique en période d'hiver et souffrir de canicule et de sécheresse en été ? Le compte à rebours a déjà commencé. Nous avons 30 à 50 ans pour adapter l'agglo au pire ! Alors par pitié, n'installez pas les stations d'épuration en bord de mer à moins de prévoir des stations de secours en amont sur les hauteurs avec pompe de relevage.	Hors objet de la modification	La question de la résilience du territoire est un sujet qui preoccupe la CDA au quotidien, pour tous ses projets et stratégies. Cette question stratégique mérite des études complémentaires, qui seront amorcées à l'occasion d'une prochaine révision du PLUi.	pas de	ation
RD 005	21/1/2023	registre dématérialisé	LA ROCHELLE	Certains documents de cette enquête publique méritent d'être mis à jour. - Servitude relative à l'alignement des voies publiques dans: https://www.registredemat.fr/js/pdfjs/web/viewer.html?file=https://www.registredemat.fr/modification1-plui/gdv-33041 Ce serait bien que les plans d'alignement soient mis à jour:, notamment au niveau des propriétés (nom et modifications des constructions). - carte 5.2.4_Secteur_à_plan_masse__M01 dans : https://www.registredemat.fr/js/pdfjs/web/viewer.html?file=https://www.registredemat.fr/modification1-plui/gdv-33020 Ce serait bien d'identifier d'une autre couleur différentes pour les immeubles déjà réalisés, en travaux, Permis de Construire accordé par rapport au projet global. En effet, il y a eu beaucoup de changement depuis. Cela permettrait de simplifier la compréhension de la carte.	divers	Dans le cadre de cette procédure, la transcription des servitudes relatives à l'alignement des voies publiques a été remise à plat. Les plans d'alignement qui n'avaient pas été reconduits dans le PLUi approuvé le 19 décembre 2019 sont réintroduits par la présente modification. Seuls les projets dont les actes administratifs justifient l'existence d'une servitude d'utilité publique sont figurés dans les plans des servitudes référencés 711. Pour ce qui concerne le plan des secteurs à plan masse du quartier Joffre-Rompsay, le fond de plan utilisé est celui du cadastre. Les emprises constructibles réglementaires du plan n'ont pas à être modifiées et elles doivent rester visibles vis à vis du fond de plan. Il n'est pas du ressort du document d'urbanisme de transcrire graphiquement les projets en cours de construction.	pas de	ation
RD 006	22/2/2023	registre dématérialisé	DOMPIERRE-SUR-MER	Bonjour, nous demandons un changement de destinations d'un bâtiment agricole pour recevoir du public. Notre projet est la réalisation d'une ferme pédagogique dans le prolongement de l'activité agricole déjà existante. ci joint les plans et un courrier explicatif	constructibilité en zone agricole	Une étoile sur le bâtiment agricole autorisant un changement de destination a été ajoutée au zonage. Tout changement de destination sera soumis à avis conforme de la commission de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) au moment de la demande d'autorisation. Cette demande est cohérente avec le Projet Alimentaire de Territoire dont un des objectifs est le développement des circuits courts.	modific zonage	u pla
RD 007	22/2/2023	boîte mail	CDA	Bonjour, je me permets de vous solliciter afin de vous demander de faire évoluer la méthode de calcul de l'emprise au sol dans les zones Ud . Nous avons actuellement un terrain de 1200 m2 surface très confortable et laissant beaucoup de place à la nature nous en sommes ravis . Cependant nous avons sur ce terrain une maison de 164 m2 d'emprise ce qui bloque toute possibilité d'extension: Nous souhaiterions pouvoir créer un garage pour notre camping-car et nos voitures. cela est impossible (il en est de même pour un carport) Nous somme autorisé à construire une piscine seulement nous ne disposons plus d'emprise pour la construction d'un local technique et où d'une terrasse couverte (il en est de même pour une pergola) Nous souhaiterions dans un soucis d'écologie utiliser un poêle à bois. Nous ne sommes pas autorisés à construire un abri à bois. Par ces trois exemples de la vie quotidienne je souhaites attirer votre attention sur le fait que la méthode de calcul doit évoluer de manière raisonnable. (il ne s'agit pas de voir ce construire 3 maisons de 100 m2 sur un terrain de 600m2 ce qui est le cas à 500 mètres à vol d'oiseau) Je penses donc qu'une emprise au sol raisonnable de 30% de notre terrain laisse suffisamment de place pour créer des zones de biotopes (jardin potager et pelouses) et aménagement soit presque 900m2. Libre à vous de repartir éventuellement cette surface supplémentaire entre des surfaces habitables et non habitables (comme les garages, abris à bois, terrasses couvertes pergolas, abris de jardin) de manière a raisonner le nombres d'habitants au M2.	règlement	La zone UD concerne majoritairement les hameaux et les écarts avec du pavillonnaire diffus. Elle n'a pas vocation à être densifiée, notamment en lien avec des problématiques d'assainissement. Le CES échelonné favorise ainsi une évolutivité douce des parcelles. La modification permet déjà un assouplissement en offrant aux propriétaires dont l'emprise au sol est déjà atteinte une extension de 50 m² au lieu de 20 m².	pas de modification	
RD 008	23/2/2023	registre dématérialisé	CDA	Soucieux, comme beaucoup de nos concitoyens, à la fois de la crise énergétique actuelle et de la santé de notre belle planète, j'ai pour projet l'installation de panneaux photovoltaïques sur une partie de la toiture de mon domicile situé 10 rue Pierre Corneille à La Rochelle, celle-ci étant exposée sud-est. Nous parlons là d'un projet tout à fait "classique" d'autoconsommation / revente qui sera effectuée par un installateur professionnel. Après plusieurs échanges avec les instructeurs chargés des dossiers d'urbanisme au sein de la Communauté d'Agglomération, il s'avère que mon domicile, bien que n'étant pas en secteur sauvegardé, dépend néanmoins de règles liées à la fois à sa proximité avec la Porte Royale et au quartier dans lequel il est situé. La démarche est donc des plus classiques... déclaration de travaux + avis de l'architecte des Bâtiments de France puisque c'est bien ce dernier qui décidera si le projet pourra être réalisé, dans quelles conditions et, le cas échéant, en imposant éventuellement le type de pose des panneaux (intégré au bâti ou en surimposition). L'objet de mon intervention ne concerne pas le délai éventuel de la décision (habituellement entre deux et trois mois) mais bien la complexité des démarches ainsi que le flou existant autour des conditions de faisabilité de ce projet. Renseignements pris auprès des instructeurs de l'urbanisme, on me dit en effet qu'en plus des plans de situation traditionnels (vue de dessus, de face, de côté... avant et après implantation), il va me falloir fournir des vues photographiques justifiant que mon projet n'est pas « trop » visible depuis la rue (ou les rues avoisinantes), dissimulé qu'il serait pas d'éventuels arbres et/ou la végétation environnante. On me recommande aussi fortement, en complément du dossier, de justifier par tous les moyens l'intérêt d'un tel projet (économies d'énergie, participation à la transition vers des sources d'énergie renouvelables...). À l'heure où notre société est en permanence alertée sur l'urgence de la situation climatique et énergétique et où la volonté clairement affichée du gouvernement actuel est de soutenir le développement des énergies renouvelables sur l'ensemble du territoire, je m'étonne en fait que nous en soyons encore à tergiverser sur l'aspect esthétique de ce type d'installation alors que leur utilité à la fois énergétique et environnementale n'est désormais plus à prouver. Les panneaux photovoltaïques doivent trouver leur place dans le paysage, comme les paraboles l'ont fait en leur temps et de la même manière que d'autres matériaux, plus écologiques ou plus performants, voient régulièrement le jour en matière de construction. Qu'on prenne certaines précautions au coeur du secteur historique sauvegardé peut être compréhensible (et encore, sans doute pas sur la totalité du secteur) mais pourquoi ne pas faciliter les choses dès lors que cela concerne des quartiers un peu plus excentrés ? Pourquoi, là encore pour des raisons principalement esthétiques, prendre le risque aujourd'hui de privilégier (ou d'imposer) une pose dite "intégrée au bâti" alors que l'on sait parfaitement que ce type de pose va engendrer plus de problèmes d'étanchéité qu'une pose en surimposition tout en proposant des performances moindres en terme de rendement énergétique ? Je me permets donc de poser simplement les questions suivantes : Au vu de la situation climatique, n'est-il pas temps de permettre à tous ceux qui en ont la possibilité et les moyens, de participer à cette fameuse transition écologique dont on nous parle tant et à raison ? N'est-il pas temps d'accélérer la mise en place de ces solutions d'avenir, pour certaines éprouvées et performantes? N'est-il pas temps, enfin, de raisonner en termes d'efficacité et de pragmatisme, de se donner un peu d'air et de sortir des contraintes actuelles en facilitant certaines démarches administratives ?	dispositifs énergie renouvelable	La modification du PLUI répond précisemment à cette demande dans le sens où elle assouplit largement la possibilité d'installer des panneaux photovoltaiques en toitures, puisque les dispositions le reglementant ont été supprimées dans le cadre de la modification en cours.	pas de modification	
RD 009	23/2/2023	registre dématérialisé	CDA	de nombreux documents cartographiques ne peuvent être télécharger ni visionner: Tome 05 PLUI cartes du 52..2 et et 5.2.3 Plans du dossier Assainissement De nombreux plans accessibles sont illisibles par suite d'un scan de mauvaise qualité ex: 5.2.2 5A1 Aucune toponymie ni coordonnées géographiques ne figurent sur les documents présentés sous format numérique ou version imprimée déposée en mairie. Quelle est la valeur juridique de ces cartes? Sont-elles opposables?	accès au dossier d'enquête	le schema directeur d'assainissement fera partie des annexes opposables du PLUi.	pas de modification	
RD 010	26/2/2023	boîte mail	SAINT-CHRISTOPHE	Comme convenu lors de notre entretien à la mairie de St Christophe, je reviens vers vous par rapport à mon refus de permis de construire pour mon habitation sur le siège mon exploitation par la CDA. Dans le règlement du PLUI il est indiqué que la présence sur le site de l'exploitation doit être nécessaire; je ne vois pas comment d'un bureau à la Rochelle et sans compétence en agriculture on peut juger de cette notion soumise à interprétation. Sachant que la chambre d'agriculture a donnée un avis favorable et qu'un tel projet est possible sur la CDC voisine, il ne s'agit donc pas d'une réglementation nationale. Quant à l'argument de ne pas prendre des terres agricoles, cet argument n'est pas recevable dans mon cas car la construction devait se situer dans la cour de l'exploitation et dans un secteur avec des habitations adjacentes.	constructibilité en zone agricole	La Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) confirme que seule l'activité d'élevage peut justifier la nécessité de disposer d'une habitation à proximité de l'exploitation (et encore cela dépendra de l'élevage concerné). En zone A, que ce soit pour le maraicher ou pour les saisonniers, la construction de bâtiments à usage d'habitation n'est pas possible. Cela créerait du mitage potentiel. La jurisprudence vient confirmer cette analyse : « *Une maison d'habitation pour un maraîcher ne peut être considérée comme nécessaire à l'exploitation agricole et ne pourrait être autorisée en zone A* " cf . Jurisprudence : CAA de MARSEILLE, 25/03/2021, 21MA00278 ».	pas de modification	

Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Remarque	Thème	Réponse de l'Agglomération	modific	u do
RD 011	27/02/203	registre dématérialisé	CDA	Alerte ! L'utilisation du site https://www.registredemat.fr/ pour y déposer des commentaires entraîne la communication de votre adresse Internet à des tiers pour du démarchage non sollicité, spam ou autre message malveillant de toute évidence.	spam	sans objet	pas de	ation
RD 012	28/3/2023	registre dématérialisé	PUILBOREAU	Madame la Présidente de la Commission d'enquête bonjour, L'Escale, Association loi 1901 a pour but de : - Créer, développer, gérer tous établissements et services destinés à recevoir, héberger, aider et accompagner toute personne en difficulté morale et/ou matérielle, physique et/ou psychologique, afin de faciliter son insertion sociale, socioprofessionnelle et son autonomie. - Favoriser une action sanitaire et sociale, préventive et éducative à tous les âges de la vie. - Promouvoir, créer, administrer toute activité annexe pouvant faciliter les buts visés ci-dessus. C'est dans la continuité de ses missions que l'Association a pour projet la création d'une Pension de Famille de 20 logements et une maison d'hôte sur la commune de Puilboreau. Cet établissement est une résidence sociale destinée à l'accueil sans condition de durée des personnes dont la situation sociale et psychologique rend difficile leur accès à un logement ordinaire. La réalisation de ce projet ne sera possible qu'à condition d'une modification du PLUI. Aussi, par la présente observation, nous demandons le changement de zonage de la parcelle ZA 1856 p de UV1 à UU2. Cette parcelle accueillera également notre pôle soins (bureaux, salle de réunion) se trouvant actuellement en centre ville de La Rochelle afin d'offrir une meilleure accessibilité ainsi que des locaux plus adaptés aux personnels de ces services ainsi qu'aux usagers. Il nous apparait opportun de préciser que la commune de Puilboreau est favorable à ce nouveau zonage conformément à l'avis favorable rendu par le Conseil municipal dans sa délibération du 16 janvier 2023. Vous remerciant par avance de l'intérêt que vous porterez à notre demande, Nous vous prions de croire, Madame la Présidente de la Commission d'enquête, à l'assurance de toute notre considération.	changement de zonage	L'implantation de la pension de famille est soutenue par l'Agglomération et la commune de Puilboreau. La demande est justifiée au vu de la configuration du site et du projet.	Passag à UU2.	age
RD 013	28/2/2023	registre dématérialisé	LA ROCHELLE	OAP Espace Gare La lecture comparée des textes de PLUI (adoption 2019) et projet (20 février 2023) montre une prise en compte plus approfondie des risques de submersion. Pour s'en persuader reporte-vous à l'annexe de cette observation. Les mesures qu'il s'agit de prendre pour les pallier s'appliquent bien évidemment au projet de déplacement de l'Hôpital de La Rochelle sur l'ancien terrain du parc des expositions. Cette contrainte est évidemment soigneusement minimisée par M. Le Maire et le directeur de l'Hôpital.	risque submersion	N'appelle pas de réponses de la part de la CDA	pas de	ation
RD 014	1/2/2023	registre dématérialisé	SAINTE-SOULLE	Objet : changement de zonage du terrain de l'école des grandes rivières à Sainte-Soulle Nous nous opposons à la demande du Conseil municipal de Sainte-Soulle dans sa délibération en date du 24 janvier 2023 du passage de la parcelle AD 93 (école des Grandes Rivières à Sainte-Soulle) de la zone UE (espace destiné à des équipements d'intérêt collectif) à la zone UV, zone destinée à de l'habitat et très permissive en terme de droit à construire. Cette demande de changement de zonage s'inscrit dans la perspective de la fermeture à court terme de l'école des Grandes Rivières. A noter que cette fermeture d'école, projet qui concerne l'aménagement du territoire de la commune de Sainte-Soulle a été décidée unilatéralement par la Mairie sans aucune concertation préalable ni avec les parents d'élèves concernées, ni avec les habitants de Sainte-Soulle . (Deux réunions ont été organisées pour informer les parents d'une décision déjà actée sans réelle écoute et discussion sur d'autres solutions possibles). A préciser que cette décision de fermeture de classe aux Grandes Rivières qui entrainera la fermeture de l'école à court terme (dans les 2 ans) est actée dans la précipitation : la fermeture d'une classe à l'école des grandes rivières devant être entérinée le 9 mars prochain !!!! L'opposition au projet de la fermeture de l'école a fait l'objet d'une pétition qui a recueilli plus de 600 signatures en moins de 36h. CF. https://www.change.org/p/non-a-la-fermeture-de-l-ecole-des-grandes-rivi%C3%A8res-de-sainte-soulle-sauvons-nos-%C3%A9coles Si malheureusement l'école devait fermer comme le souhaite le Maire, nous nous opposons au passage en zone UV du terrain. Ce terrain doit en effet rester un équipement public : jardin public, parc, lieux d'aménité pour les habitants des Grandes Rivières et de Bellecroix qui vont déjà être privés de leur école. Si l'école ferme , le hameau des grandes rivières va en effet devenir une cité dortoir sans âme et sans vie. Le passage en UV laisse en effet la porte ouverte à n'importe quel projet d'habitat. Sachant que la demande de passage de ce terrain en UV n'a suscité aucun débat au sein du conseil municipal de Sainte-Soulle en date du 24 janvier 2023 (les enjeux de ce changement de zonage ont-ils vraiment été appréhendés par les conseillers municipaux ?) et que la volonté de la Mairie sur le devenir de ce terrain n'a pas été clairement exprimée. Il n'y a donc danger à changer ce zonage. Cette écrin de verdure de plus de 1000 m² devrait au contraire être protégé d'une éventuelle urbanisation et bétonisation à outrance et les arbres présents sur le terrain devraient faire l'objet d'une protection afin de ne pas être sacrifiés dans le cadre d'un projet de lotissement. Dans le cas d'un projet mené sur cette parcelle, une attention particulière devra être apportée à la protection de la biodiversité sur le site (l'école est un refuge LPO).La fermeture de l'école des Grandes Rivières pose par ailleurs la question de la saturation de l'école du bourg et de sa capacité d'accueil dans un contexte d'incertitude quant à la réalité des effectifs sur les prochaines années (lotissement qui vont se réaliser en 3 tranches sur le secteur des Barbionnes). Cela pose la question de la capacité d'accueil de l'école du bourg en terme d'espace de cour de récréation, de service de cantine scolaire, d'accueil périscolaire. Sans compter les problèmes de circulation et de stationnement aux heures d'ouverture et de sortie de l'école. La fermeture de l'école des Grandes Rivières va nécessiter la construction de classes supplémentaires et l'extension des cantines sur l'école du bourg envisagée sur le peu d'espace vert restant sur le terrain de l'école. Quid du respect des règles en matière d'établissement recevant du public avec une école et un centre de loisirs plein à craquer ? Quid de l'accueil des enfants le temps de la réalisation de ces travaux ? Algeco mis en place ? Pour revenir à la modification du PLUi, nous sommes par ailleurs très favorables à la modification de la règle sur le coefficient de biotope qui permet de prévoir plus d'espaces verts. En zone UV (zone de l'école du bourg), la nouvelle rédaction de la règle permettra de demander pour un terrain de plus de 1000 m² , un coefficient de Biotope (espace vert ou non imperméabilisé) de 45% de la superficie du terrain avec 70 % de pleine terre (cf. P. 214-215 du règlement modifié). Pour l'école du bourg, au regard de la superficie de terrain déjà imperméabilisé, cela devrait contraindre la mairie à réfléchir à un projet de désimperméabilisation des cours d'école pour permettre la réalisation de nouveaux bâtiments et respecter la règle du coefficient de biotope. DANS UN CONTEXTE DE NECESSAIRE MAITRISE DES DEPENSES PUBLIQUES QUE DE DEPENSES EN PERSPECTIVES ALORS QU'UNE AUTRE ECOLE POUVANT ACCUEILLIR DES ENFANTS DANS UN CADRE IDYLIQUE EXISTE DEJA. QUID DU COUT DE LA DEMOLITION OU TRANSFORMATION DE L'ECOLE EXISTANTE DES GRANDES RIVIERES ? Des habitants des Grandes Rivières et parents d'élèves en colère.	Parcelle école des Grandes-Rivières Sainte-Soulle	La commune abandonne sa demande de changement de zonage sur l'école des Grandes Rivières. Le zonage UE est maintenu.	pas de modificat	
RD 015	2/2/2023	registre dématérialisé	SAINTE-SOULLE	Objet: opposition à la demande de modification de plui sur le site de l'ecole des grandes rivieres. Je suis riveraine de l'ecole des grandes rivieres côté Bellecroix et je viens d'apprendre que l'ecole va fermer ....quel dommage que tous les enfants ne puissent pas profiter d'une ecole verte avec des arbres comme celle ci au lieu de cour bétonnée ! Quel dommage de ne pas décharger les classes de centre bourg de ste soulle et dompierre sur cette ecole où il y a déjà trop d'élèves: les habitants de bellecroix aussi y trouveraient un intérêt! Et nous ne voulons pas que cette zone verte soit encore densifiée de constructions pour n'en faire plus qu'une zone dortoir!!	Parcelle école des Grandes-Rivières Sainte-Soulle	voir réponse apportée à l'observation RD 14	pas de modification	
RD 016	2/2/2023	registre dématérialisé	SAINTE-SOULLE	A Sainte Soulle, le quartier Grolleau est classé UD3 car loin du centre bourg de Sainte Soulle. Toutefois il est limitrophe de Dompierre sur mer et très proche du centre bourg de cette commune - de ce fait il est desservi par les transports en communs, par une piste cyclable... La zone entière aurait intérêt à être requalifiée en zone urbanisable. Certaines parcelles en particulier, notamment la parcelle YB65 qui donne sur la rue, permettraient l'apport de logements ou de commerces dans une zone qui est amenée à se densifier dans le futur.	changement de zonage	Le hameau de Grolleau (parcelle YB65 incluse) est en zone UD3, donc urbanisable. Ce zonage concerne majoritairement les hameaux et les écarts. Il n'a pas vocation à être fortement densifié. Les travaux sur les cadres de vies réalisés lors de l'élaboration du PLUi ont défini ce hameau comme "hameau au contact du paysage" ce qui justifie son classement en UD3.	pas de modification	
RD 017	02//03/2023	registre dématérialisé	SALLES-SUR-MER	Bonjour j'ai un terrain sur la commune de Salle sur Mer que la cda de La Rochelle m'a proposé de me racheter pour agrandir le centre de tri Altriane mais on ne s'est pas entendu sur le prix moi. J'aimerais que ce terrain passe en zone artisanale vu le projet qui est à venir pour ce terrain.	Hors objet de la modification	Cette demande n'est pas gérable dans le cadre de la présente modification du PLUI, celle-ci ne permettant pas de reduire une zone classée agricole	pas de modification	
RD 018	03/03//2023	registre dématérialisé	SAINT-CHRISTOPHE	Concernant la parcelle AH 84 sur la commune de SAINT CHRISTOPHE 17220 se pourrait il qu'elle devienne constructible un jour étant donné que la parcelle AH 85 à côté est construite ? Merci	Hors objet de la modification	Le passage d'une zone naturelle vers une zone constructible ne peut être réalisé dans le cadre d'une procédure de modification du PLUi, mais uniquement dans le cadre d'une procédure de révision.	pas de modification	
RD 019	01/03//2023	courrier	SALLES-SUR-MER	Madame, Monsieur, Je souhaiterais en tant qu'héritier en indivision des parcelles C391 4Ha10 qui est la ferme de Sainte Luce, et la parcelle C392 53 Ha 15 passent en zone constructible au vu de la proximité des habitations, la ferme est juxtaposée aux maisons qui sont neuves. Madame, Monsieur, je vous remercie de toute l'attention que vous porterez à ma demande et vous prie d'agréer mes plus sincères salutatitions.	Hors objet de la modification	cette demande n'est pas gérable dans le cadre de la présente modification du PLUI, celle-ci ne permettant pas de réduire une zone classée agricole.	pas de modification	

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Remarque	Thème	Réponse de l'Agglomération	modific u do
RD 020	6/3/2023	registre dématérialisé	CDA	Alerte : (013) Il a été fait un message d'alerte le 27 février 2023 vers 7 enquêtes publiques en cours via le site « registredemat ». En effet, l'utilisation du site « https://www.registredemat.fr/ » pour y déposer des commentaires entraîne la communication de votre adresse Internet à des tiers pour du démarchage non sollicité, spam ou autre message malveillant de toute évidence. L'adresse mail utilisée alors pour une enquête publique fin 2022 via « registredemat » ne servait principalement qu'à correspondre avec les collectivités. Et pourtant, il a été reçu plus de 25 pourriels en moins de trois semaines depuis notre participation avec ce site alors qu'avant ça, il y en avais moins de ce qu'il y a de doigt dans une main… à l'année ! Il a été utilisé le 27 février 2023 « registredemat » de nouveau pour alerter de ce point à 8 autres enquêtes publiques en cours trouvées sur le site. Résultat : 50 courriels non sollicités malveillants reçus en moins d'une semaine !!!! A la lecture des conditions générales du site « https://www.registredemat.fr/ » l'utilisation des données récoltées est réalisée par LEGALCOM, société du groupe OSP, 14 rue Beffroy 92200 Neuilly-Sur-Seine. Plus particulièrement, les services seront inaccessibles en cas de refus de cookies ! C'est donc un consentement forcé. Plus loin il est précisé l'utilisation de Google Inc. et son fameux Google Analytics. Jamais à ma connaissance la participation du public ne doit répondre à une obligation de démarchage commerciale ou de prospect pour une validation préalable comptant participation dans le cadre d'une consultation ou d'une enquête publique. Et jamais il se doit, quand même ! Ce procédé participe d'un abus de toute évidence. Il est doit être signalé que les solutions proposées pour participer ici devraient être égales en moyens et en neutralités ce qui n'est pas le cas avec « Registredemat » comparativement à un courrier ou un registre papier.Il doit donc être réceptionné les commentaires et observations directement auprès de la collectivité et non exclusivement par « Registredemat » qui transforme sans vergogne les messageries en poubelle.Il est inconcevable qu'un commissaire enquêteur et même une collectivité puisse valider ce point. Et je ne parle même pas là, de l'impossibilité de télécharger les documents à destination du public avec « Registredemat », un comble ! Avancer par le commissaire enquêteur qu'avec lui ça marche signifie juste qu'il a un matériel plus adapté (ou qu'il n'a pas le même traitement que le public tout autant), mais avec mon ordinateur de troisième mains en W7 avec un flux de 300 ko/s voir moins que ça, n'a pas marché. Point. Sur les sites des collectivités (mairie, région ou préfecture) je n'ai jamais rencontré de difficulté pour quand même près d'une centaine de participation de notre association depuis plus de 10 ans à des enquêtes ou depuis « consultations » publiques. Il est demandé ici de connaître les modalités du contrat entre la collectivité et « Registredemat » car il est causé ainsi un dommage certain pour le public. Le grand n'importe quoi serait que sous une offre commerciale de « Registredemat » faite aux collectivités, la participation du public soit, in fine, transformée en « produit » d'une entreprise participant d'une escroquerie en bande organisée via du hameçonnage ou « phishing ». Le « confort » de la collectivité et du commissaire enquêteur ne doivent pas être au préjudice de la participation du public, et tout les moyens de participation doivent être égaux et de même simplicité. Re-point. Par conséquent, sur le « bon » déroulement de la participation du public contesté, avis défavorable à l'ensemble de la procédure. Le président de l'association	spam	sans objet	pas ficat
RD 021	6/3/2023	registre dématérialisé	PUILBOREAU	"Question concernant la commune de Puilboreau PLUi - Projet de modification n°1 – p.87 à 89 OAP - PB - 07 PROJET DE CONSTRUCTIONS de bâtiments sur des terres actuellement cultivées en maraichage en biodynamie par des adultes en situation de handicap sur le site de l'ESAT du Treuil -Moulinier - rue du Moulin des Justices à Puilboreau : soit 5 ha de pleins champs et 9 tunnels froids, double labellisation AB et Nature et Progrès, actif depuis 1991 avec 24 ETP et 4 encadrants pour le seul maraichage. Les mercredi et vendredi matin, une vente est ouverte aux particuliers et je fais le déplacement depuis l'Houmeau pour acheter des légumes et des plants de fleurs à l'ESAT Le Treuil - Moulinier. Non seulement, c'est bon et c'est bio, mais les clients participent en même temps à la réinsertion par le travail de personnes en situation de handicap. MA QUESTION : N'y a-t-il pas d'autres terrains que ces terres cultivées en biodynamie sur le lieu-dit Fief de la mare pour construire des bâtiments à dominante d'équipements ???? Est-il tolérable pour la population de l'ESAT (environ 100 personnes) qui cultivent ces terres, de les priver ainsi de leur travail ? Est-il tolérable de leur ôter ce qui donne un sens à leur vie : la culture maraichère et la vente de ces produits ? Est-il tolérable de rayer "" d'un trait de plume"" des terres cultivées en biodynamie depuis longtemps pour la construction de bâtiments d'équipements ? Est-il tolérable que des personnes handicapées soient des dégâts collatéraux d'un projet d'hôpital prévu sur un terrain trop petit qui nécessite de ce fait des bâtiments annexes excentrés ? Est-ce du mépris ou de l'indifférence de la part de la communauté d'agglomération à l'égard des handicapés ?	OAP Treuil Moulinier ESAT	En lien avec le projet de construction du nouvel hôpital sur l'esplanade des Salines qui permettra de préserver 6 ha de terres agricoles (foncier en grande partie déjà artificialisé) par rapport à un projet qui aurait été positionné en zone non agricole constructible l'aménagement d'un pôle logistique est prévu à Puilboreau actuellement utilisés en terres agricoles mais classées constructibles au sens du PLUi (2 AUe) et exploitées par l'Etablissement et Services d'Aide par le Travail (ESAT) du Treuil Moulinier. Afin de pallier l'impact de ce projet sur les terres cultivées, des échanges sont en cours entre l'hôpital (propriétaire des terres et gestionnaire de l'ESAT) pour étudier un ensemble de différentes solutions : utilisation d'espace situés dans l'enceinte de l'ESAT non productifs à ce jour (remblais à rendre cultivables), intensification de la production par resserrement des rangs, compensation par l'ajout de serres, recherche d'un autre terrain. La CdA ainsi que la Chambre d'Agriculture sont associées à ces échanges pour faciliter la recherche de solutions afin de maintenir l'activité de l'ESAT. C'est la raison pour laquelle il a été proposé de supprimer l'OAP ouest beaulieu destinée à encadrer l'extension de la zone commerciale, pour pouvoir evntuellement installer le projet de pole logistique en lieu et place, si cette alternative convenait au maitre d'ouvrage : l'hôpital de La Rochelle. Par ailleurs, il est à noter que ce foncier a été identifié pour l'implantation du pôle logistique du fait de sa proximité de certains services consommateurs : l'EPHAD et Marius Lacroix limitant ainsi les déplacements.	modific u do suppression de l'OA Beaulieu ouest.
RD 022	6/3/2023	registre dématérialisé	SAINTE-SOULLE	objet: Opposition ferme du passage de la parcelle AD93 en zone UV1. En effet, la demande soudaine du conseil municipal du 24 janvier 2023 de modification du PLUI et de la zone UE concernant la parcelle AD93 en zone UV1, sur laquelle est située l'école des grandes rivières est surprenante et soulève des questions quant aux intentions des parties impliquées, sachant que les observations sur le projet de modification du PLUI ont été voté en conseil municipal lors de la séance du 10 novembre 2020 (source mairie), ainsi je me questionne également pour la parti village de Fontpatour du passage également en zone UV1 en UD3, ou il faut limiter sa densification car « Hameau »? Par contre, la parcelle AD93 qui est situé dans le hameau des Grandes Rivières, qui s'étend sur plus d'un hectare de verdure, est utilisée pour abriter une école. La modification du PLUI pour la rendre constructible soulève des inquiétudes quant à son avenir et de son emplacement actuel. Il est important de savoir qui a initié cette demande de modification et dans quel but et pourquoi maintenant ? En outre, l'annonce de l'inspection académique selon laquelle elle souhaite récupérer un poste d'enseignant ou la décision se tourne vers l'école des Grandes Rivières(AD93) sur une commune qui comporte trois groupes scolaires est également préoccupantes. Cela pourrait entraîner la fermeture de cette école et, par conséquent, la libération de la parcelle AD93 pour une utilisation différente. Il est important d'examiner les implications de ces développements pour l'éducation et le bien-être des enfants de la commune. La fermeture d'une école pourrait avoir des conséquences néfastes pour les élèves et leurs familles, et la perte de la parcelle AD93 pourrait priver la communauté de son espace vert et de sa biodiversité(LPO). Il convient de mener une enquête approfondie pour comprendre les raisons sous-jacentes à la demande de modification du PLUI et la fermeture de l'école, afin de pouvoir prendre des décisions éclairées et justes pour tous. Il est donc essentiel que toutes les parties prenantes, y compris les parents, les enseignants, les responsables municipaux et les autorités académiques, se réunissent pour discuter de cette question et trouver une solution qui garantit la continuité de l'éducation et la préservation de l'environnement naturel. Il convient de mener une enquête approfondie pour comprendre les raisons sous-jacentes à la demande de modification du PLUI et la fermeture de l'école, afin de pouvoir prendre des décisions éclairées et justes pour tous. Cependant, cela ne doit pas se faire au détriment de l'éducation de nos enfants et de l'environnement. Riverain et parent d'élève.	Parcelle école des Grandes-Rivières Sainte-Soulle	voir réponse apportée à l'observation RD 14	pas de modification
RD 023	6/3/2023	registre dématérialisé	AYTRE	Comment maintenir la qualité de l'air et laisser le maire d'aytré créer des bouchons monstrueux en bloquant les minimes et embrouillant ses avenues… Il est urgent que la cda apporte son soutient à l'association faisant le recours devant le tribunal administratif pour demander la réouverture de la route de la plage à double sens.	Hors objet de la modification	ce dossier ne peut etre géré par le PLUI, cette demande est hors sujet de la modification du PLUI.	pas de modification
RD 024	6/3/2023	registre dématérialisé	AYTRE	Depuis le 1er juin 2022,date de la mise en sens unique de la route entre les minimes et Aytré, la pollution est bien plus importante dans le secteur de la maison de la Charente-Maritime à cause des ralentissements du flot de véhicules qui ne peuvent plus se diriger vers Aytré.	Hors objet de la modification	ce dossier ne peut etre géré par le PLUI, cette demande est hors sujet de la modification du PLUI	pas de modification

Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Remarque	Thème	Réponse de l'Agglomération	modific	u do
RD 025	7/3/2023	registre dématérialisé	SAINTE-SOULLE	Objet: Non à la constructibilité de la parcelle de l'école des Grandes Rivières à Sainte-Soulle Madame la Présidente de la commission d'enquête, Je vous serais reconnaissant de bien vouloir examiner cette demande de changement de zonage avec la plus grande attention. Pourquoi demander le changement de zonage de la parcelle AD 93 en UV permettant la construction d'habitations denses alors que la volonté est de ne pas densifier les hameaux ? Il y a deux poids, deux mesures, d'un côté il est demandé le passage du zonage UV1 en UD3 du hameau de Fontpatour pour limiter la densification du hameau. De l'autre, on demande un zonage UV sur un terrain de plus d'un hectare pour la quasi totalité vierge de construction et constitué de pelouse et de verdure situé également dans un hameau. Je ne comprend pas ces demandes contradictoires de la commune de Sainte-Soulle qui laissent planer des doutes quant à l'avenir de la parcelle laissée libre suite à la potentielle fermeture de l'école des Grandes-Rivières. Vous priant d'agréer, Madame la commissaire enquêteur, l'expression des mes sincères salutations.	Parcelle école des Grandes-Rivières Sainte-Soulle	voir réponse apportée à l'observation RD 14	pas de	ation
RD 026	7/3/2023	boîte mail	SAINTE-SOULLE	Demande de repasser en zone constructible une partie des parcelles cadastrées AD 122 et AD 123 classées en zone agricole par le PLUi en 2019; .	Hors objet de la modification	Le passage d'une zone agricole vers une zone constructible ne peut être réalisé dans le cadre d'une procédure de modification du PLUi, mais uniquement dans le cadre d'une procédure de révision.	pas de	ation
RD 027	07/03//2023	registre dématérialisé	LA JARRIE	Je souhaiterai que l'actuel arboretum de La Jarrie puisse être identifié comme une zone protégée, ceci afin d'éviter tout autre projet futur, notamment immobilier.	classement patrimonial	La commune est favorable à la protection de l'arboretum. Un Espace Vert Protégé (EVP), au titre du L 151-23 du code de l'urbanisme. a été ajouté au zonage du PLUi sur l'emprise de l'arboretum. Cette protection permet de maintenir l'aspect de parc arboré, tout en permettant des aménagements légers parfois nécessaire pour répondre aux usages d'un parc.	ajout d	
RD 028	7/3/2023	registre dématérialisé	LA JARRIE	Sur la commune de La Jarrie concernant l'arboretum, L'OAP-JI-02 inscrite dans le PLUi de 2019 prévoyait une zone exclusivement dédiée à un parc arboré mais elle donnait une intention et pourrait évoluer via la procédure de modification du PLUi. Par ailleurs, l'arboretum est situé en zone 1AUE, destinée à l'urbanisme future et pourrait donc faire l'objet d'une opération d'ensemble ; c'est un risque à ne pas courir cet espace composé de 250 essences d'arbres est le poumon vert de la commune. Il est donc nécessaire d'appuyer cette protection en l'identifiant comme Espace Boisé Classé très contraignant. Il conviendra, en parallèle, d'actualiser l'OAP en remplaçant le terme « équipement public » par « parking » pour éviter qu'une salle des fêtes ne sorte de terre par exemple.	divers	La commune est favorable à la protection de l'arboretum. Un Espace Vert Protégé (EVP), au titre du L 151-23 du code de l'urbanisme. a été ajouté au zonage du PLUi sur l'emp rise de l'arboretum. Cette protection permet de maintenir l'aspect de parc arboré, tout en permettant des aménagements légers parfois nécessaire pour répondre aux usages d'un parc. L'OAP est modifiée pour remplacer le terme "équipement public" par parking dans l'OAP du Parc.	ajout d modific 02	+ e l'O
RD 029	7/3/2023	registre dématérialisé	CDA	Sur toute l'agglomération : Le PLUi devrait imposer un enduit sur toutes les clôtures, quelle que soit la zone et interdire les peintures, les fresques personnalisées ou les parements. Pas seulement les déconseiller ; Il devrait également préciser que les clôtures grillagées, rigides ou non sont interdites en bordure d'un espace public ; il pourrait y avoir un modèle « sur-mesure » pour toutes les parcelles déjà bâties qui ne rentrent pas dans un autre modèle mais avec des règles précises en termes de clôture, etc. ; en zone UL2 (par exemple) flou artistique pour les maisons implantées à 5m de la voie... ? Pour le modèle « second rang » clôture non réglementée en limite de la voie privée ; il ne s'agit pourtant pas d'une limite séparative (4.3.2) ni d'une emprise publique autre qu'une voie (4.3.1) ; Enfin, en matière de norme de stationnement pour la sous-destination « restauration », il faudrait être plus précis sur la phrase : « Il sera exigé 1 place pour 20 m² de salle de restauration » : Est-ce 20 m² entamés (donc 21 m² = + 1place) ou par tranche de 20 m² atteints (1place), 40 m²(+1 place), 60 m² (+1 place), etc. Merci pour votre travail.	règlement	Le règlement impose déjà d'enduire les murs de clôture sur les deux côtés que ce soit sur rue ou en limites séparatives. Sont réglementées à la fois les clôtures sur rue mais également les clôtures donnant sur des espaces publics autres que des voies, donc non soumis aux règles des modèles. Pour les constructions implantées à 5 m, elles peuvent répondre soit aux règles du modèle "Jardinet à l'avant" ou du modèle "Jardin à l'avant", à choisir en fonction des autres clôtures existantes dans la rue pour une cohérence d'ensemble. Pour le calcul des places de stationnement, la règle est en tranche entière (cf. p. 28).	pas de	ation
RD 030	7/3/2023	registre dématérialisé	LA JARRIE	Pour La Jarrie : Nous soutenons la demande de protection de l'arboretum. Un Espace Boisé Classé serait tout à fait approprié & assurerait la longévité de ce beau parc.	classement patrimonial	Voir réponse à l'observation n°RD 027	ajout d'un EVP	
RD 031	8/3/2023	registre dématérialisé	CDA	Sur l'ensemble du territoire : La Communauté d'Agglomération de La Rochelle pourrait-elle intégrer au PLUi dès restriction sur l'affichage sauvage en façade ou sur les clôtures ? Les panneaux commerciaux & la réclame des agents immobiliers qui recherchent des biens à vendre à tout prix, polluent visuellement nos quartiers. Très cordialement.	Hors objet de la modification	Cela sera réglementé par le futur Règlement Local de Publicité intercommunal (RLPi)	pas de modification	
RD 032	8/3/2023	registre dématérialisé	LA JARRIE	Grolleau - côté La Jarrie : Le quartier Nord de Grolleau réitère sa demande afin que les 20 maisons situées entre le Chemin de la Mer et la Rue du Pont puissent être classées en UL2, comme le Hameau des Frênes et le Renclos. Aucune exploitation agricole, au sens strict, n'est en activité dans ce secteur.	changement de zonage	Le diagnostic agricole de 2015 identifiait la présence d'une activité agricole dans le hameau avec élevage. La Chambre d'Agriculture a confirmé que l'elevage de chiens n'était pas de nature à contraindre une evolution de zonage dans le secteur.	modification du zon en UL2	
RD 033	8/3/2023	registre dématérialisé	LA ROCHELLE	bonjour, Ma question concerne les câbles à hautes tensions . J aimerai connaitre la date exacte de la fin des travaux et enfouissement définitif des câbles . ci joint les secteurs des rues concernées Pour la rue Roussillon pour la rue Provence pour la rue de Villeneuve suppression du pilonne au bout de la rue . me confirmer par mail : les améliorations possible sur les états de santé.	Hors objet de la modification	Ce sujet ne pouvant etre géré par le PLUI, il est hors sujet de la modification.	pas de modification	
RD 034	8/3/2023	registre dématérialisé	AYTRE	Il est prevue sur l'avenue roger salengro des aménagement fonciers. Pouvez vous me confirmer les projets de travaux prévus quartier de la courbes sur la rue roger salengro AYTRE concemé entre l école et la boulangerie. Cordialement	Hors objet de la modification	Question qui n'appelle pas de modification du PLUI	pas de modification	
RD 035	8/3/2023	registre dématérialisé	CDA	Dans le cadre de la modification du PLUi, pourriez-vous ajouter une règle sur les divisions dans les venelles piétonnes : qu'à partir de 2024, aucun nouvel accès automobile ne soit possible pour desservir de nouveaux lots dans les venelles réservées aux piétons et cyclo pour répondre à des questions de sécurité. La densification des centres bourgs ne doit pas se faire au détriment du charme des petites venelles piétonnes. Vous remerciant.	règlement	Introduire une telle règle reviendrait à reduire notablement le capacités des secteurs anciens des bourgs à se densifier. Cette proposition ne peut être retenue.	pas de modification	

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Remarque	Thème	Réponse de l'Agglomération	modific	u do
RD 036	8/3/2023	registre dématérialisé	CDA	Le dossier PLUi, qui fait l'objet de cette modification, comporte des éléments considérables en matière de transformation et d'équipement du territoire, il mériterait donc une très large publicité. Or, il n'en est rien dans les médias locaux qui semblent désintéressés. Ni d'ailleurs dans les publications récentes des communes de l'Agglo. Des évolutions importantes sont à noter dans le dossier soumis à enquête publique par rapport aux documents présentés lors de la phase d'information du public. Pour quelle raison la CDA de La Rochelle n'a-t-elle pas organisé, à l'issu de ce travail probatoire, AVANT l'enquête publique, une réelle concertation, ouverte à tous, avant de soumettre ses orientations parfois modifiées de manière substantielle ? Il aurait alors été possible, pour les citoyens, d'étudier l'ensemble du dossier ainsi actualisé, afin de pouvoir exprimer des remarques en toute connaissance de cause, après un délai de réflexion raisonnable. Le public se trouve confronté à des projets de règlements qui deviendront opposables dans un proche avenir, sans avoir eu le temps matériel de bien en examiner les conséquences ! Il semble évident que, de ce point de vue, l'information n'ait pas été réalisée dans des conditions optimum puisque l'on ne dispose que d'un délai très court de 5 semaines pour compulser les centaines de pages imprimées mises à disposition dans les mairies, dans des conditions parfois inconfortables pour ce type de travail. La consultation par moyen numérique qui semble priorisée, n'est pas non plus à la portée de tout un chacun, du fait de la technicité qu'elle demande pour retrouver les très nombreuses pièces (plans difficiles à identifier par exemple) et la pénibilité de les lire puis de les exploiter à partir d'un écran. On peut noter au passage la difficulté de lecture de certaines illustrations graphiques trop petites et confuses ainsi que l'énorme difficulté de croiser toutes les informations ! D'autre part, on remarque que les commissaires enquêteurs sont malheureusement peu présents pour assister les personnes en quête de renseignement : 2 heures seulement dans chacune des mairies des communes et 3 x 2 heures pour la ville de La Rochelle. Notoirement insuffisant en regard de la nature du projet et des enjeux de territoire que comportent l'ensemble complexe du dispositif PLUi ! Les enquêteurs n'avaient-ils pas la possibilité d'organiser une réunion d'information et d'échange avec le public (Art. R123/17 du code de l'environnement), ceci afin de permettre au porteur de projet une prise de conscience utile des points évoqués par le public mettant en cause l'acceptabilité du projet ? Par cette observation, nous déplorons les conditions dans lesquelles le processus décisionnel du PLUi a été organisé comme cela a déjà été signalé le 26/04, lors de la phase d'information : document déposé sur le registre numérique accessible ICI Cf. https://capresaunis.wordpress.com/urbanisme-plui/	gouvernance	L'agglomeration a proposé une concertation adaptée et des moyens suffisants pour faciliter la comprehension du dossier.	pas de	ation
RD 037	10/3/2023	registre dématérialisé	SAINT-CHRISTOPHE	Bonjour, Je suis propriétaire des parcelles cadastrées 095, 097 098 099 sur la commune de St Christophe. Ces dernières sont coupée par la limite de la zone Agricole et Ud2. Je souhaiterais savoir si il est possible de modifier cette limite pour être en cohérence avec mes limites de parcelles. Je vous joint un document détaillant mon souhait. bien cordialement	Hors objet de la modification	Le passage d'une zone naturelle ou agricole vers une zone constructible ne peut être réalisé dans le cadre d'une procédure de modification du PLUi, mais uniquement dans le cadre d'une procédure de révision.	pas de	ation
RD 038	10/3/2023	registre dématérialisé	SAINT-CHRISTOPHE	Bonjour, je souhaiterais avoir si il est envisageable d'élargir la zone Ud2 sur les parcelles n°128 et 131 sur la commune de Saint Christophe. Cette élargissement reste en cohérence avec les constructions existante de la zone. Je vous joint un document afin de comprendre ma demande. bien cordialement,	Hors objet de la modification	Le passage d'une zone naturelle ou agricole vers une zone constructible ne peut être réalisé dans le cadre d'une procédure de modification du PLUi, mais uniquement dans le cadre d'une procédure de révision.	pas de	ation
RD 039	10/3/2023	registre dématérialisé	SAINTE-SOULLE	Non à la constructibilité UV pour le terrain de l'école de Grandes Rivières à Sainte-Soulle Je suis contre l'ouverture de constructibilité sur la parcelle de l'école. Qu'est-ce qu'on va construire sur ce terrain si l'école ferme ? Un lotissement ? des logements sociaux ? Chers décideurs publics, ne jouez pas au Monopoly avec l'avenir et le bien-être de nos enfants !	Parcelle école des Grandes-Rivières Sainte-Soulle	voir réponse apportée à l'observation RD 14	pas de modification	
RD 040	10/3/2023	registre dématérialisé	LA JARRIE	Je viens rectifier une information concernant mon activité d'élevage de petits chiens. En effet, en 2015, la mairie de La Jarrie a informé la CdA de mon activité mais il semblerait qu'il n'ait pas été précisé que mon élevage ne concerne pas des bovins ou autres animaux de la ferme mais des petits chiens et que je fais deux portées maximum chaque année. Il n'existe donc pas de périmètre de réciprocité pour mes voisins puisque je n'ai pas de chenil et que mes chiens vivent sous mon toi.	changement de zonage	voir reponse à l'observation RD 032	modification du do	
RD 041	10/3/2023	registre dématérialisé	CDA	Bonjour, La limitation de la surface constructible des grands terrains devrait être largement relevé. Aujourd'hui, sur un terrain d'environ 800 m², nous ne pouvons pas batir plus de 120m² soit un coefficient d'occupation du sol de 15% ! Ce n'est pas juste au regard des petits terrains où ce coefficient dépasse souvent les 50 voir 60%!	règlement	La zone UD concerne majoritairement les hameaux et les écarts avec du pavillonnaire diffus. Elle n'a pas vocation a être densifiée, notamment en lien avec des problématiques d'assainissement. Le coefficient d'emprise au sol (CES) échelonné favorise ainsi une évolutivité douce des parcelles. La modification permet déjà un assouplissement en offrant aux propriétaires dont l'emprise au sol est déjà atteinte une extension de 50 m² au lieu de 20 m².	pas de modification	
RD 042	12/3/2023	registre dématérialisé	LA JARRIE	La Jarrie serait née des défrichements du XIIe et est devenue une des rares bastides de forme elliptique, encerclée par des vignes puis de cultures céréalières. Aujourd'hui jouxtant le centre bourg, sur plus de 12 000 m2 un jeune arboretum a été planté faisant partie du projet de développement durable mis en place par la commune avec ses variétés spécifiques à trois continents, plus de 240 arbres qui dans quelques années formeront un espace privilégié et convoité. Peut on préserver ce site en espace naturel, « site boisé » afin d.échapper à toute tentation de spéculation foncière future.	classement patrimonial	Voir réponse à l'observation n°RD 027	modification du do	
		registre		J'ai compris comment on peut focaliser l'énergie des citoyens sur la conception d'un document qui doit constituer les Tables de la Loi de l'urbanisme de la Cité et déroger à la première occasion par une décision contraire et non envisagée par les citoyens. Voici le PDF qui l'explique bien. A quoi sert de déposer des observations citoyennes pendant l'enquête publique sur la modification du PLUI, lorsque l'on constate que la Commune de La Rochelle a et nul doute fera appel aux dispositions du Code de l'urbanisme article L 152-6 pour déroger au Règlement du PLUi – à la barbe des citoyens pour ne pas les appliquer ? C'est ce qui peut arriver demain à La Rochelle ou dans d'autres communes de la CDA, prétendues classées en zone tendue. Divers requérants se sont opposés à la construction de l'immeuble ayant vocation de résidence étudiante au 46 boulevard Joffre à La Rochelle. Cette construction située dans la SPR (site patrimonial remarquable ex AVAP, ex ZPPAUP) a été autorisée par la Mairie : signataires M. Soubeste puis M. Plez). L'ABF a eu connaissance du dossier, écrivant qu'en cet état il ne pouvait être admis, sauf à se conformer à ses prescriptions ou remarques (voir document). La mairie défenderesse avec le promoteur à l'instance a pu empêcher les requérants en annulation d'être fondés dans leurs prétentions grâce notamment à l'invocation du Code de l'urbanisme article L 152-6 ainsi rédigé :"Dans les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants figurant sur la liste prévue à l'article 232 du code général des impôts et dans les communes de plus de 15 000 habitants en forte croissance démographique figurant sur la liste prévue au dernier alinéa du II de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation et dans le périmètre d'une grande opération d'urbanisme au sens de l'article L. 312-3 du présent code, des dérogations au règlement du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu peuvent être autorisées, dans les conditions et selon les modalités définies au présent article." [article 232 du Code général des Impôts ; I. – La taxe annuelle sur les logements vacants est applicable :"1° Dans les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de cinquante mille habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant, qui se caractérisent notamment par le niveau élevé des loyers, le niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens ou le nombre élevé de demandes de logement par rapport au nombre d'emménagements annuels dans le parc locatif social ;" Suite : Code de l'urbanisme article L 152-6 "En tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut : 1° Dans le respect d'un objectif de mixité sociale, déroger aux règles relatives au gabarit et à la densité pour autoriser une construction destinée principalement à l'habitation à dépasser la hauteur maximale prévue par le règlement, sans pouvoir dépasser la hauteur de la construction contiguë existante calculée à son faîtage et sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant ; 2° Dans le respect d'un objectif de mixité sociale, déroger aux règles relatives à la densité et aux obligations en matière de création d'aires de stationnement pour autoriser la surélévation d'une construction achevée depuis plus de	Hors objet de la	Cette remarque est hors sujet de la modification. Néanmoins, il est utile de rappeler que le projet en question a été déposé et instruit sous un ancien document de planification (PLU de La Rochelle), fin 2015. Les règles de hauteur relative de l'ancienne zone UC+ qui visaient à réguler la hauteur de façades		

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Remarque	Thème	Réponse de l'Agglomération	modific	u do
RD 043	12/3/2023	dématérialisé	LA ROCHELLE	deux ans, lorsque la surélévation a pour objet la création de logement ou un agrandissement de la surface de logement. Si le projet est contigu à une autre construction, elle peut également déroger aux règles de gabarit pour autoriser la surélévation à dépasser la hauteur maximale dans les conditions et limites fixées au 1° ; 3° Déroger aux règles relatives à la densité et aux obligations en matière de création d'aires de stationnement et, dès lors que la commune ne fait pas l'objet d'un arrêté au titre de l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation, aux règles adoptées en application de l'article L. 151-15 du présent code, pour autoriser la transformation à usage principal d'habitation d'un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation, dans la limite d'une majoration de 30 % du gabarit de l'immeuble existant ; 4° Déroger en tout ou partie aux obligations de création d'aires de stationnement applicables aux logements lorsque le projet de construction de logements est situé à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, en tenant compte de la qualité de la desserte, de la densité urbaine ou des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement existantes à proximité ; 5° Dans le respect d'un objectif de mixité sociale, déroger aux règles de retrait fixant une distance minimale par rapport aux limites séparatives, dans des conditions précisées par décret en Conseil d'Etat, pour autoriser une construction destinée principalement à l'habitation, sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant ; 6° Autoriser une dérogation supplémentaire de 15 % des règles relatives au gabarit pour les constructions contribuant à la qualité du cadre de vie, par la création d'espaces extérieurs en continuité des habitations, assurant un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres. Cette dérogation supplémentaire ne peut concourir à excéder 50 % de dépassement au total. Les projets soumis à autorisation de construire bénéficiant d'une dérogation accordée en application du présent article et dont la réalisation présente un intérêt public du point de vue de la qualité ainsi que de l'innovation ou de la création architecturales peuvent obtenir une dérogation supplémentaire aux règles relatives au gabarit et à la surface constructible. L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation de construire peut, par décision motivée, après avis de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture mentionnée à l'article L. 611-2 du code du patrimoine, accorder cette dérogation supplémentaire, dans la limite de 5 %." Commentaires : Une résidence étudiante : 31 places de parking pour 67 unités d"hébergement Dispense des 23 % de logements sociaux car les étudiants sont eux-mêmes facteur de mixité sociale (ce que ne sont pas les étudiants qui vivent chez leurs parents) AVIS AUX ROCHELAIS QUI BE SAVENT PAS TROUVER L'ENTRÉE DE L'HÔPITAL L'implantation ainsi réalisée en dérogation à l'article du Règlement du PLU au titre de l'article L 152- 6 du Code de l'urbanisme assurera une insertion harmonieuse pour un bâtiment dont la position face à l'hôpital va servir de point de repère (promoteur)	modification	des constructions en fonction de largeur des voies ne prenaient pas en compte les sentes piétonnes et/ou piétonnes. Aujourd'hui, dans la zone UU+ du PLUi, il est écrit que la "la hauteur* maximale autorisée doit être régulée en fonction de la largeur de la voie ou emprise publique* le long de laquelle les nouvelles constructions* s'implantent".	pas	ficat
RD 044	13/3/2023		PUILBOREAU	Nous avons un terrain sur puilboreau qui était en zone constructible (dernière chez moi impasse des grammontains) La cda, nous l'a retiré et mis en terre à culture. Pourquoi ? Ne pas avoir étaient informés de cela!!! Mes 2 sœurs avaient un projet de construction. Merci de la communication. Étant une vieille famille de puilboreau, mes sœurs n'ont plus le droit de revenir sur la terre de leur parents.	Hors objet de la modification	Le passage d'une zone agricole vers une zone constructible ne peut être réalisé dans le cadre d'une procédure de modification du PLUi, mais uniquement dans le cadre d'une procédure de révision.	pas de	ation
RD 045		registre dématérialisé	LA JARRIE	Suite à une demande de modification de zonage formulée le 02 septembre 2022 auprès des services de l'Urbanisme de la commune de La Jarrie. Nous réitérons notre requête sur les conseils des services d'urbanisme. Ma famille possède plusieurs terrains sur la commune de LA JARRIE au lieu-dit PUYVINEUX. Notre demande concerne deux parcelles: AB n°82 située chemin de L'Abbaye et AB n°113, située chemin d'Aigrefeuille (D204). Ces terrains sont actuellement exploités par ma famille. Anciennement ces terrains étaient en zone constructible avant le remaniement du PLUi, depuis ces deux terrains sont en zone A. Les changements opérés ont été réalisés sans nous tenir informé. Vos services mon avisé depuis, que votre mode de communication se limite par un affichage en mairie et sur les sites Internet des communes, comment voulez-vous que des personnes âgées puissent en être informée? Notre requête s'appuie également sur le fait que l'exploitation de ces terrains devient de plus en plus difficile avec les habitants riverains (mécontentement allant parfois aux insultes). Ils s'opposent régulièrement à l'activité agricole malgré le respect des distances réglementaires des habitations. Pour ces raisons, ma famille et moi-même, nous vous sollicitons à l'occasion d'une procédure de révision du PLUi pour faire évoluer le zonage des 2 parcelles AB n°82 et 113 en zone constructible à long terme dans le PLUi. Dans l'attente, merci d'avance pour votre retour.	Hors objet de la modification	Le passage d'une zone agricole vers une zone constructible ne peut être réalisé dans le cadre d'une procédure de modification du PLUi, mais uniquement dans le cadre d'une procédure de révision.	pas de modification	
RD 046	13/3/2023	registre	DOMPIERRE-SUR-	Observation par rapport à l'OAP économie D06 concernant l'extension de la zone d'activité de la Corne Neuve impactant fortement notre activité de maison d'hôtes (Logis Saint Léonard). S'inquiète de la proximité de son habitation avec l'OAP Corne Neuve. Constate qu'il y a un cordon végétal prévu mais souhaite : -la mise en œuvre de protéction avant la réalisation des implantations de bâtiments dans le périmètre de l'OAP ? -Suggère la réalsation d'une butte plantée. - regrette la proximité de la zone de loisirs prévue. Limitrophe à la zone d'activité de la Corne Neuve, nous nous inquiétons très fortement des nuisances au niveau visuel, bruit et odeurs que pourrait apporter cette extension. Le document joint décrit l'impact potentiel de	OAP économie	-La commune a organisé des réunions de concertation sur ce secteur d'aménagement, à la fois avec l'agriculteur qui exploite les terres agricoles concernées et avec des représentants des riverains. Certaines remarques formulées ont été intégrées dans l'OAP proposée avant l'enquête publique. -La zone 1AUX ouverte dans la modification du PLUi a été réduite par rapport à la zone 2AUX qui était existante dans le PLUi en vigueur. En effet, pour préserver l'activité du gîte et les habitations du hameau, le zonage 1AUX et le secteur de projet couvert par une OAP ont été éloignés du hameau de l'Abbaye sur la partie Sud-Ouest. -L'OAP a déjà intégré une frange plantée généreusement avec un modelé possible : *"A l'Ouest, la lisière doit s'épaissir avec la plantation d'arbres, arbustes et herbacées de taille et d'essence variées et le terrain peut être modelé pour permettre de créer un véritable filtre sonore et visuel entre le parc d'activités et le hameau de l'Abbaye.* " Cette frange plantée correspond à une emprise d'environ 20 m de largeur. C'est une emprise qui est déjà retenue sur d'autres zones d'activités de l'Agglomération, en particulier sur la zone des Bonneveaux à Saint-Vivien. Pour des questions d'équilibre financier (acquisition du foncier à un coût correspondant à des secteurs constructibles, réalisation des plantations et gestion et entretien de ces espaces dans le temps), il n'est pas envisageable de prévoir des franges plantées aussi épaisses que ce qui est proposé par le propriétaire du gîte et par l'Association Capres-Aunis dans cette enquête publique. -A ce stade, l'OAP spatialisée est un outil suffisant pour assurer l'aménagement de cette frange, sur une épaisseur minimale de 20 m. L'ajout d'un dispositif de protection de type EVP (espace vert protégé), et non d'un EBC (Espace Boisé Classé) très strict qui ne permettrait aucun aménagement léger de la frange (de type par exemple cheminements doux ou accès pour un agriculteur), pourrait être ajouté dans une procédure ultérieure d'évolution du PLUi,	modification de l'O.	

Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Remarque	Thème	Réponse de l'Agglomération	modific
RD 046	13/3/2023	dématérialisé	MER	l'extension sur notre activité et nos propositions pour le réduire au maximum. Merci de prendre en compte nos propositions car cette extension de la zone d'activité pourrait avoir des conséquences fatales sur notre affaire. Propositions formulées : 1/ Zone tampon de type EBC jusqu'à la conduite de gaz, en totale cohérence avec le projet « Forêt Bleue » soutenue par la coopérative carbone… 2/ Zone de maraichage bio (zone d'aménités) séparée par une haie d'arbustes. 3/ Butte avec plantes/arbustes permettant de réduire l'impact sonore et de cacher les travaux durant la pousse des arbres. 4/ Hauteur réduite des bâtiments les plus proches (4m?) 5/ Aménagement à réaliser le plus en amont possible des premiers travaux (dès l'acquisition des terrains)	OAP économie	une fois que le projet de conception sera plus avancé. Cela permettra d'assurer la pérennité de cette frange plantée. - L'OAP précise que : "*Les implantations des bâtiments et des aires techniques doivent être conçus pour éviter les nuisances envers les espaces résidentiels proches. Les activités les moins nuisantes seront privilégiées à proximité du hameau* ." Il a été ajouté à l'OAP une disposition sur l'épannelage des bâtiments pour limiter à 6 mètres la hauteur des constructions qui seront les plus proches du hameau. Les bâtiments les plus hauts seront privilégiés dans la partie Est du parc d'activités. - Enfin, il est important de noter que la CDA a modifié ses modalités de mise à disposition du foncier économique avec la mise en œuvre d'un bail à construction et ce dès 2023, pour garder la main sur son foncier. Un bail à construction serait attribué aux pétitionnaires pendant 50 ans, la CDA ne vendrait plus aucun terrains en parc d'activités mais resterait propriétaire du foncier économique. L'entreprise serait propriétaire du bâtiment pendant toute la durée du bail, elle peut l'hypothéquer, le louer et/ou vendre son droit au bail pendant cette période. Aussi, ce dispositif permet à la CDA d'assurer la maitrise des activités implantées dans ses parcs d'activités, et notamment, d'assurer dans le temps long que les entreprises les moins nuisances seront implantées sur la limite Ouest du parc d'activités. - L'Agglomération, en lien avec la commune, va étudier la question de la mise en place d'un pré-verdissement (celui-ci a été intégré dans l'OAP) et d'une réflexion partagée avec les riverains concernant le secteur d'aménités et son affectation. - La mise en place de maraichage bio sur une parcelle nécessite de vérifier que les sols sont adaptés à cette activité, que les ressources en eau sont suffisantes et qu'un maraicher soit intéressé par un tel projet, sur une emprise aussi réduite. A ce stade, la CDA n'est pas en mesure de s'assurer que toutes ces conditions sont remplies pour développer ce type d'activités. Mais cette option sera étudiée.	C
RD 047	13/3/2023	registre dématérialisé	LA ROCHELLE	Concernant la zone UU5+ sur le Boulevard Sautel, nous ne pouvons accepter des hauteurs de constructions au delà de R+3 soit environ 13 m afin de protéger les riverains du côté Beauregard, vous devez tenir compte du dénivelé important par rapport aux maisons, de la perte d'ensoleillement et des problèmes de vis-à-vis. PAS DE R+4 sur SAUTEL, Garder un équilibre esthétique entre les bâtiments futurs et existants.ARRETEZ le SACCAGE de nos quartiers et les mauvaises constructions. ASSOCIATION BEAUREGARD-SAUTEL-DEMAIN	boulevard Sautel	Il faut rappeller que le règlement du PLUi a vocation à établir les règles de constructibilité maximales sur une zone donnée. Pour autant, l'objectif n'est pas de réaliser des constructions au maximum de ce que permet un règlement, mais d'avoir un cadre général dans lequel les architectes vont devoir jouer avec l'existant en tenant compte notamment des vis-à-vis, des intimités, des transitions d'échelle avec l'existant, etc. Sur Sautel, le zonage UU5+ sera maintenu pour garder le potentiel de mutabilité de ces parcelles afin de constituer une cohérence globale d'intensification du boulevard qui doit accompagner la requalification de ses espaces public, de sa desserte piétonne, de son accessibilités en transports publics et de son cadre de vie. L'objectif est de composer un nouveau front urbain qui marque cette entrée de ville. Le règlement de la zone UU(+) permet de façon générale d'imposer des transitions en volume avec le tissu environnant en considérant une régulation de la hauteur en fonction de la largeur de la voie ou emprise publique le long de laquelle les nouvelles constructions s'implantent ainsi que dans le cas où une zone UU(+) est en contact avec une autre zone à vocation d'habitat. Ces conditions de régulation de la hauteur s'appliqueront tout particulièrement au front d'habitat le long de la rue du Moulin de la Mozay. Enfin, il est utile de rappeler que la norme de hauteur de R+4 de la zone UU5+ de Sautel n'est possible que sur un maximum de 50% de l'emprise au sol des constructions et les possibles dépassements de hauteur sont autorisés suivant des cas particuliers (exemplarité énergétique, etc.). L'objectif est de garantir les bonnes conditions d'intégration des futurs projets vis à vis du tissu existant. Chaque projet fait l'objet de temps de concertation entre les promoteurs et l'equipe de maitrise d'oeuvre du "plan guide" pilotée par la CDA, la ville et les riverains. Un plan guide, un Cahier des prescriptions et recommandations architecturales, urbaines, paysagères et environnementales (CPAUPE) et des fiches de lots sont en cours d'étude sur le boulevard Sautel. Les fiches de lots permettent d'étudier des scénarios d'implantation et de volumétrie sur des secteurs en mutation ou qui seront amenés à muter afin de prendre en compte les éléments de contexte. Elles donneront un cadre pour des projets portés par des opérateurs et serviront de base pour les négociations avec les opérateurs. Les études n'étant pas finalisées, ces fiches de lots ne seront pas intégrées dans la présente modification du PLUi.	pas de
RD 048	13/3/2023	registre dématérialisé	LA ROCHELLE	Je demande une reclassification du Boulevard Sautel concernant la zone UU5+ ayant subi la construction du bâtiment au 135 Bd Sautel et ayant perdu le soleil pendant plus de deux mois cet hiver il est impératif que les constructions ne dépassent pas R+2 voir R+3 grand maximum. J'ai du me battre pendant un an pour que NEXITY changer les vitres en opaque et que les fenêtres soient en oscillo à soufflet. Inadmissible ! aucun respect de la part des promoteurs qui ne pensent qu'à s'en mettre plein les poches au détriment des riverains ! Sans compter la mauvaise construction, comment cela va-t-il vieillir ? C'est nous qui allons vivre avec alors qu'on nous écoute pour les futures constructions et qu'on tienne compte de nos avis pour le projet TRACKMOTORS !	boulevard Sautel	Voir réponse apportée à l'observation RD 47	pas de modificatio
RD 049	14/3/2023	registre dématérialisé	NIEUL / MER	La filiale de NEXITY VAL DE LOIRE OCEAN, déjà titulaire d'un permis d'aménager portant sur la zone concernée par l'OAP SUD BOURG POINT P, demande la modification du zonage d'une partie de l'OAP, afin de pouvoir produire en accord avec la mairie un bâtiment collectif d'habitations. Celui-ci porterait sur deux îlots actuellement à vocation d'activité, les lots 3 et 4 du Permis d'aménager, que nous souhaiterions donc voir devenir à vocation d'habitat. A la suite de nos échanges avec la mairie de Nieul sur Mer, et en fonction de leurs besoins actuels, nous pourrons proposer une répartition allant jusqu'à 50 % de logements aidés, pour 50% de logements libres. Nous vous joignons à l'appui de cette demande deux documents que nous vous invitons à consulter en pièce jointe (un plan du permis d'aménager, et l'argumentaire complet venant appuyer cette demande). Nous restons à votre entière disposition pour tout complément d'information au sujet de ce projet et de cette demande.	OAP économie	Le foncier artisanal est précieux sur l'Agglomération, notamment en lien avec l'objectif à moyen terme de mettr en oeuvre le zéro artificialisation nette (ZAN) qui ne permettra pas d'étendre les zones existantes sur l'espace agricole. Il n'est donc pas souhaité perdre un lot dans cette zone artisanale. Néanmoins, les premiers résultats de l'étude tertiaire montrent que l'Agglomération ne manque pas de tertiaire et que son implantation doit être au plus près de La Rochelle. Il a donc été choisi de plutôt transformer l'îlot tertiaire en entrée d'opération au profil d'un projet d'habitat. Le zonage UX a donc été remplacé par un zonage UU1.	modification de l'O 01 + plan de zon
RD 050	14/3/2023	registre dématérialisé	DOMPIERRE-SUR-MER	Propositions d'amélioration de l'OAP : 1/ Créer un accès à la voie de desserte par la rue de Grammont au Nord en complément de ceux sur la rue des Lauriers afin de pouvoir gérer les voies en entrée et sortie et proposer des zones de stationnement périphériques. 2/ Stationnements. Au regard de la programmation envisagée de l'OAP, les espaces de stationnement prévus nous semblent sousdimensionnés. Proposer des espaces urbains de stationnements facilement identifiables le long des voies de desserte et en séparatif avec l'existant à l'Est. 3/ Proposer de véritables espaces apaisés et centraux avec des liaisons douces nord / sud et est / ouest sécurisées. 4/ Permettre une densité maitrisée et variée basée sur 98 logements. 5/ Prévoir un phasage du Nord vers le Sud et inversement grâce à des accès multiples.	OAP habitat	Il semble prematuré de modifier l'OAP existante en l'absence de nouvelles études menées avec l'équipe municipale.	pas de modificatio

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Remarque	Thème	Réponse de l'Agglomération	modific	u do
RD 051	14/3/2023	registre dématérialisé	AYTRE	Nous avons pris connaissance très récemment du projet concernant la révision du PLUI existant. Nous sommes propriétaire d'un ensemble de parcelles (voir plan ci-joint) dont une partie est classée en zone UU2 avec présence d'une OAP existante. Je tenais au travers de ce courrier à vous alerter sur la présence, à proximité de cette zone, d'un outil industriel dont l'objet est la fabrication et le stockage de parpaings. Cette production nous semble peu compatible avec la proximité d'habitation compte tenu du bruit, de la poussière et d'un trafic important de poids Lourds, qu'engendre ce type d'usine. Malgré cela, nous Comprenons l'intérêt pour la communauté d'agglomération de la Rochelle de développer ici les zones d'habitation et ne souhaiterions absolument pas être une entrave à ce projet. Nous avons donc mené une réflexion pour l'avenir de l'ensemble de ce site. Nous souhaiterions faire classer la zone en vert sur le plan ci-après, propriété de DBMA atlantique Matériaux, en zone UU2 afin de créer une continuité urbaine avec la zone UU2 limitrophe et son oap et ainsi pouvoir déménager les activités industrielles et les activités de négoce de gros (négoce matériaux de construction). Celles-ci seraient installées sur un site au nord de la Charente maritime concernant le négoce de matériaux. Ce déménagement permettra à la zone UU2 actuelle de ne pas subir les nuisances de cette usine et de programmer un aménagement urbain en corrélation avec les mesures du PLUI. Cet aménagement permettra aussi de libérer cette zone des friches qui la compose et des stockages anarchiques et d'ainsi obtenir une réflexion plus large sur cette zone de Cotte maille. Le classement de cette zone en UU2 nous permet de valoriser la vente des terrains afin de pouvoir réinvestir dans des nouveaux sites et aussi de pouvoir faire mettre en place des programmations complémentaires non présentes sur le site et dont le quartier pourrait avoir besoin (locaux d'activités, commerces possibles horszone de centralité commerciale, services ....).Il est possible également d'intégrer dans cette réflexion, la centrale à béton afin de la déménager, sous réserve bien sûr de l'accord de l'exploitant actuel. La présence de la zone naturelle existante à L'ouest permettra de gérer l'entre deux avec la zone pavillonnaire. L'ensemble de cette demande a pour but de continuer les échanges amorcés lors de la précédente enquête publique lors de l'élaboration du PLUI et qui n'ont pu aboutir par manque de temps.	changement de zonage	Une étude d'urbanisme sur le secteur est nécessaire avant de pouvoir statuer sur la nécessité de modifier le zonage. En outre, l'Agglomeration manque de foncier économique et le nouveau schema des parcs d'activité en cours d'elaboration permettra de juger de l'opportunité d'une evolution de destination du site.	pas de	ation
RD 052	14/3/2023	registre dématérialisé	CDA	Bonjour, la modification vient ajouter un nouveau dispositif relatif aux manières de produire de l'Energie : la fiche 7 de l'OAP thématique "construire aujourd'hui" indique que "les procédés de production d'énergies renouvelables des bâtiments seront implantées de préférence en toiture plutôt que sur des ombrières surplombant les aires de stationnement", page 70. il est bien dommage que cette disposition n'existe pas pour les constructions destinées à d'autres activités que les bâtiments artisanaux,industriels, tertiaires et commerciaux. Je recommande donc que cette disposition soit également appliquée aux autres destinations, équipements, logements, hôtels, etc.	dispositifs énergie renouvelable	Cette observation a été prise en compte. La fiche n°2 de l'OAP thématique "Construire aujourd'hui" a été modifiée en conséquence.	modific thémat aujourd	e l'O onst
RD 053	14/3/2023	registre dématérialisé	MARSILLY	Objet : Information dans le cadre de l'enquête publique, en vue d'une installation agricole Madame la Présidente de la Commission d'enquête, Au vu de l'enquête publique qui est en cours, portant sur la modification de droit commun n°1 du PLUI pour le, je souhaite vous informer de ma volonté de m'installer en 2024 sur la commune de Marsilly, en tant que chef d'exploitation agricole dans la culture et la transformation de Plantes à Parfum Aromatiques et Médicinales labellisées Agriculture Biologique. En effet, je dispose de terres agricoles sur la commune de Marsilly, référencées au cadastre section AC 10, 11 et 12 (en propriété, copropriété et mise à disposition par mon père) sur une surface de 0,5381 ha, pour lesquelles j'ai une autorisation d'exploiter. Le siège social de ma future exploitation sera situé à mon domicile sise 24 B Rue des Oiseaux - 17137 MARSILLY. Dans la continuité de mon activité agricole et dans le but de pouvoir transformer ma production, il sera nécessaire pour moi de pouvoir implanter sur place un bâtiment pour le séchage des plantes et un laboratoire de transformation (tisanes, sirops, pestas, vinaigres aromatisés ...). Cependant à ce jour, je ne suis pas encore en mesure de vous communiquer la surface qui me sera nécessaire. En effet, je suis actuellement et jusqu'au 6 octobre en formation, pour préparer un Certificat de Spécialisation « conduite de la production de Plantes à Parfum Aromatiques et Médicinales ». Suite à cette formation, je pourrai alors vous communiquer les dimensions de ce bâtiment (surfaces et volumes pour chaque utilisation). Cela me permettra également de pouvoir élaborer mon budget prévisionnel afin d'avoir un projet qui soit viable rapidement. Je souhaite réaliser un bâtiment en bois qui sera démontable, afin de ne pas laisser une empreinte définitive sur le territoire, celui-ci sera intégré dans le paysage. Je prévois également de réaliser sur place, un lieu d'accueil de la biodiversité avec des haies, des nichoirs à oiseaux, des herbes hautes préservées par endroit, des abris à insectes ... Par ailleurs, cette installation s'inscrit dans le Projet Alimentaire du Territoire, en proposant des produits locaux et de qualité à la population, avec vente en circuits courts, tout en permettant la création d'un emploi local supplémentaire. En vous remerciant par avance de l'attention que vous porterez à mon dossier. Veuillez agréer, Madame la Présidente de la Commission d'enquête, l'expression de mes salutations distinguées.	constructibilité en zone agricole	Cette demande ne concerne pas la modification du PLUI, mais concerne une potentielle demande de permis de construire. A noter que le PLUI n'est pas le seul document applicable dans la commune de Marsilly, il y a également la loi Littoral. Les parcelles étant en co-visibilité avec la mer, ces parcelles sont classées en "espace proche du rivage", soit zonage Ap au PLUi. Dans les espaces proches du rivage, il n'est pas autorisé de nouvelles constructions agricoles (article L. 121-10 du Code de l'urbanisme). Ainsi, le PLUi n'autorise pas de nouvelle construction mais uniquement des extensions de bâtiments existants.	pas de modification	
RD 054	15/3/2023	registre dématérialisé	NIEUL / MER	Nous avons procédé en date de 25 janvier 2021 à une division parcellaire de la référence cadastrale E311, pour en extraire une parcelle de 530m2 référencée E557. Depuis maintenant plus de 2 ans, nous avons mis en vente la parcelle E557 et nous sommes bloqués aujourd'hui avec les clients acquéreurs par la constructibilité de ce terrain et des contraintes de la zone UD2, qui imposent une construction de 103 m2 d'emprise au sol, malgré la possibilité de faire un étage. Au vu de l'enquête public sur le site de la Communauté de l'agglomération de la Rochelle, dans le règlement (5.1_Règlement_écrit__M01) ne figure pas la page 60 au paragraphe (3.2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES DU SECTEUR UD2) de modifications apportées ou demandées sur cette emprise ce qui est préjudiciable. En effet, 103m2 d'emprise au sol correspond plus ou moins à une construction habitable de 90 m2 (garage compris). Ce qui ne correspond pas du tout à la demande des clients acquéreurs d'aujourd'hui sur cette commune. En parallèle, nous sommes conscients que cette zone a été classée UD2 principalement due à la submersion marine, alors que les parcelles se trouvant de l'autre côté de la rue ont été classées en zone UL2 donc avec beaucoup moins de contraintes. Par ailleurs, vous autorisez une emprise au sol de 103m2 qui est préjudiciable pour une vente, alors qu'avec une emprise de 160/180 m2, la submersion marine serait la même et nous permettrait de respecter les contraintes exigées de Biotop qui se situent aujourd'hui à environ à 40% sur le secteur de l'agglomération de La Rochelle, ce qui permettrait de rendre par le même occasion notre terrain vendable et attractif pour les clients acquéreurs. Je joins l'extrait de la modification du plan cadastral du 25 janvier 2021 et le plan de bornage réalisé par le géomètre. Je vous remercie de bien vouloir prendre en compte mes demandes afin de pouvoir étudier le dossier et faire évoluer cette situation qui est aujourd'hui dommageable à mon égard.	règlement	La zone UD concerne majoritairement les hameaux et les écarts avec du pavillonnaire diffus. Ces "cadres de vie" ont été déterminés lors du diagnostic du PLUi en partenariat avec les communes. Elle n'a pas vocation a être densifiée. Le coefficient d'emprise au sol (CES) échelonné favorise ainsi une évolutivité douce des parcelles. Par ailleurs, ce secteur a été classé en UD2 en lien avec la proximité immédiate du marais et les risques de submersion (zonage PPRL dont zone rouge RS3 qui interdit toute nouvelle construction à destination de logement et zone BS1). Pas de souhait de densifier davantage ce secteur. Le CES offre des possibilités de construction en R+1.	pas de modification	
RD 055	15/3/2023	registre dématérialisé	ANGOULINS/MER	85 bis rue du Chay - ZD0231 Pourquoi N-Nr a été appliqué a ce secteur sachant que tout le bout de parcelle et parcelles voisines est totalement privée? y compris le petit chemin d'accès à la mer (voie privée) cela me semble incohérent et rend la faisabilité de la construction d'une piscine impossible.	changement de zonage	La commune d'Angoulins est une commune sur laquelle s'applique la loi Littoral, nonosbtant l'usage des parcelles et leurs proprietaires, le zonage a été motivé par la déclinaison de cette loi sur l'ensemble du littoral de l'agglomeration. Les dispositions de l'article L.121-16 du Code de l'urbanisme issu de la Loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral dite « loi littoral » s'applique à ce terrain. Cet article dispose que dans les communes littorales « En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ». Cette remarque n'appelle pas de modification du PLUI.	pas de modification	
RD 056	15/3/2023	registre dématérialisé	LA ROCHELLE	Dans la zone UU4 du projet de quartier de Rompsay le parti pris de parkings en sous sol est inadéquat par rapport à la nappe d'eau affleurante et à la nature du sous sol, vases en forte épaisseur. les conséquences sont: -surcouts des travaux -impact sur les constructions existantes -gêne considérable sur la voirie et la circulation -rejet très important d'eau dans le circuit pluvial à noter qu'à contrario un immeuble de bureau récent construit sur pieux et poteaux n'a présenté aucun de ces inconvénients et sera beaucoup mieux armé lors de l'inéducable montée du niveau des eaux	règlement	La collectivité est consciente de ces enjeux et a modifié le règlement dans les zones bleues et blanches du zonage pluvial de manière à ne plus permettre de stationnement sous-terrain dans des secteurs où la nappe est subaffleurante.	modification du règlement	
RD 057	16/3/2023	registre dématérialisé	SAINTE-SOULLE	Quel scandale de vouloir reclassifier l'école des Grandes Rivières à Sainte Soulle en zone constructible alors que c'est un espace de verdure protégé et que l'accès ainsi que le dénivelé n'engendreront que nuisances auprès des riverains qu'ils soient solinois ou dompierrois. On marche sur la tête. Personne n'est dupe	Parcelle école des Grandes-Rivières Sainte-Soulle	voir réponse apportée à l'observation RD 14	pas de modification	

Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Remarque	Thème	Réponse de l'Agglomération	modific
RD 058	16/3/2023	registre dématérialisé	MONTROY	Madame, Monsieur, Je fais suite à mes différentes demandes de modifications concernant les parcelles 1 et 70 dont je suis propriétaire. Ces parcelles qui étaient classées U avec le PLU sont devenues UD2 lors de la mise en place du PLUI Je suis surprise de cette classification car tous les terrains autour sont en UV1 et je deviens ainsi une enclave au milieu de ceux-ci A ce jour la zone UD2 limite la construction à 20% de la surface, ce qui bloque la division de ces terrains et la possibilité de construire dans des proportions raisonnable. Je vous renouvelle mon souhait de modification en zone UV1 de ces deux parcelles afin de pouvoir utiliser celles-ci de façon optimales en restant dans l'esprit de densification du village. Je réside actuellement en Outre-Mer pour raisons professionnelles et souhaite me rapprocher de mon village et construire sur ce terrain familial. Certaine de votre compréhension je vous adresse mes meilleures salutations	changement de zonage	Les parcelles ont déjà été classées en UV1 dans le cadre du projet de modification.	pas de
RD 059	16/3/2023	registre dématérialisé	SAINTE-SOULLE	Bonjour, Le zonage de la parcelle de l'école des Grandes-Rivières à Sainte-Soulle ne doit pas être modifié pour permettre des constructions. Si l'école ferme (aberration), la parcelle doit rester un espace naturel. Merci.	Parcelle école des Grandes-Rivières Sainte-Soulle	voir réponse apportée à l'observation RD 14	pas de
RD 060	16/3/2023	registre dématérialisé	CDA	Bonjour, Dans les zones UU(+) et 1AUO, pour le modèle "Façade en retrait", il est indiqué que les coursives sont autorisées uniquement si elles sont créées dans le linéaire de façade qui comporte la faille. Or il n'y a pas de faille obligatoire dans ce modèle. Merci de spécifier les conditions de réalisation des coursives pour ce modèle.	règlement	Il s'agit effectivement d'une erreur. Les coursives n'ont pas besoin d'être réglementées pour ce modèle. Cette ligne est supprimée.	modific règlem
RD 061	16/3/2023	registre dématérialisé	SAINTE-SOULLE	Dans le cadre de la modification du PLUI, je vous remercie de bien vouloir revoir la modification de l'OAP OAP-SS-03. En effet, pourquoi agrandir une nouvelle fois la partie nonconstructible considérée comme inondable alors que cela a déjà été réfléchi lors de l'élaboration de l'OAP et d'autant plus que nous parlons sans cesse de sècheresse dans les années à venir ? Pourquoi diminuer le nombre de logement alors que l'a encore nous avons du mal à loger la population ? Etant moi-même élu d'une commune de la CDC Aunis Atlantique je connais le fonctionnement d'une commune. Même si l'augmentation de la population sur une commune entraine des modifications au niveau des infrastructures comme les restaurants scolaires ou les écoles, cela engendre tout de même des ressources financières pour la commune grâce à la taxe foncière notamment, ce qui permet de résoudre ces modifications. La commune de SAINTE SOULLE ayant un projet de création de gymnase il faudra bien des ressources pour le payer et l'entretenir. Pour finir, modifier les termes de l'OAP alors qu'une vente est en cours depuis 2021 est totalement absurde.	OAP habitat	L'évolution du climat va en effet apporter plus de périodes de secheresse mais également des périodes d'abats d'eau importants, rien ne permet de dire que ce secteur sera moins inondable à l'avenir. Un Programmes d'Actions de Prévention des Inondations (PAPI) concernant le risque inondation par ruissellement des eaux ou remontée de nappe est à l'étude, il permettra de mieux definir le risque. Dans cette attente, il n'est pas envisagé de modifier la connaissance de l'inondabilité du secteur et de modifier à nouveau l'OAP.	pas de
RD 062	16/3/2023	registre papier de Dompierre-	LA JARRIE	Demandent à ce que les parcelles AB 82, AB 108, ab 107 et AK 197 à La Jarrie classées en zone agricole par le PLUi et antérieurement constructibles, soient classées en zone contructible.	Hors objet de la modification	Le passage d'une zone agricole vers une zone constructible ne peut être réalisé dans le cadre d'une procédure de modification du PLUi, mais uniquement dans le cadre d'une procédure de révision.	pas de
RD 063	16/3/2023	registre papier de Lagord	LAGORD	Je pense que la sortie sud de l'OAP-LG-02 qui comprend l'aire de la déchèterie actuelle, l'espace dépôt communal et une terre agricole n'est pas adaptée. Cette sortie de voie : les véhicules sur une voie étroite et déjà fréquentée, véhicules qui roulent très vite. Cette sortie devrait être supprimée avec renvoi sur le chemin communal de bonne emprise situé au nord de l'OAP.	OAP habitat	La CdA prend bonne note de la remarque. Les conditions de dessertes et circulations feront l'objet d'une étude plus globale qui intégrera notamment la question des mobilités lorsque le projet d'aménagement sera etudié plus finement à l'occasion d'une evolution future du PLUi. Les études et la conception d'un projet d'aménagement feront par ailleurs l'objet d'une concertation à laquelle les habitants seront largement associés.	pas de
RD 064	16/3/2023	registre papier de Bourgneuf	BOURGNEUF	Demande le passage d'une zone 1 AU à 2AU à Bourgneuf (2 parcelles ZB 392 et ZB 517)	changement de zonage	L'avis de la MRAE et l'avis de la Chambre d'agriculture font état d'une consommation d'espace trop importante par la présente modification du PLUi et recommandent à la CdA de définir une stratégie de déclinaison de la loi climat et de l'objectif de zéro artificialisation nette. La CDA suit ces recommandations et ne souhaite pas declasser cette zone, d'autant que la commune a produit recemment un nombre de logements suffisant pour être en phase avec les objectifs définis par le Programme Local de l'Habitat (PLH).	pas de modification
RD 065	22/2/2023	registre papier d'Esnandes	ESNANDES	Suggestion : aggrandir le périmètre de l'OAP de la falaise à Esnandes en aménageant un accès à la parcelle AA125 permettant de désenclaver les parcelles AA 126 et AA 99 de manière à ne pas prendre de terrain sur la partie de parcelle AA 104.	OAP habitat	Au vu de la dureté foncière d'une partie des terrains de l'OAP, la densité sera revue à la baisse pour permettre une sortie opérationnelle. L'OAP est également modifiée en terme d'organisation viaire et de périmètre.	pas de modification
RD 066	21/2/2023	registre papier d'Esnandes	ESNANDES	Constatent que la demande de modification de la densité de logement sur l'OAP de la Falaise a bien été prise en compte dans l'avis de la commune	OAP habitat	Au vu de la dureté foncière d'une partie des terrains de l'OAP, la densité sera revue à la baisse pour permettre une sortie opérationnelle. L'OAP est également modifiée en terme d'organisation viaire et de périmètre.	pas de modification
RD 067	6/3/2023	registre papier de L'Houmeau	L'HOUMEAU	Sur son acte notarié, il est indiqué qu'un jour, un chemin serait créé afin de rejoindre les écoles et ceux dérrière les terrains de la rue du chêne. Ce serait un lieu de promenade prévu initialement qui deviendrait un lieu de rencontre. Il est aujourd'hui absent des projets présentés. demande à ce qu'il réaparaisse.	OAP habitat	L'OAP n'agit pas sur les propriétés privées en dehors de son périmètre et n'a donc pas d'impact sur la haie existante. La hauteur des constructions est limitée à R+1 dans la modification pour réduire l'impact sur les constructions voisines.	pas de modification
RD 068	6/3/2023	registre papier de L'Houmeau	L'HOUMEAU	La haie qui longe les maisons n°1 à 28 rue du Chêne n'est plus référencée "classée". A l'acquisition de notre parcelle, il nous a été imposé de protéger cette haie. Qu'en est-il maintenant ? Derrière sa maison et les précedntes maisons, il devait être mis en place un chemin pietonnier et cycable. Pourquoi a t-elle été reportée plus loin ? Et que des maisons en R+1 vont jouxter nos terrains et donc la haie... De ce fait, plus de soleil dans nos jardins, plus d'intimité et des sources de conflit s de voisinnage . Alors que le chemin permt un lien de convivialité. Merci de prendre en compte la la solution n°2 et les documents notariés.	OAP habitat	Cf. réponse apportée à l'observation n° 67.	pas de modification
RD 069	9/3/2023	registre papier de La Rochelle	CDA	Personne venu pour consulter les documents: Un point important : L'affiche jaune n'est pas mise sur la porte extérieure du 8, Place Jean-Baptiste Marcet. C'est une obligation du code de l'environnement. Beaucoup de citoyens passent devant sans savoir que les documents peuvent être accessibles en dehors des permanences des commissiares enquêteurs.	accès au dossier d'enquête	Les obligations de mise en place de l'affiche au format A2, en caractère noirs sur fond jaune, ont été correctement remplies dans les lieux officiels d'affichage, en particulier rue de la Grille pour le centre ville de La Rochelle.	pas de modification
RD 070	9/3/2023	registre papier de La Rochelle	LA ROCHELLE	Souhaiterait connaître les évolutions de l'aménagement urbain à proximité de sa résidence.En effet, la maison voisine bld Sautel a été préemptée par la Ville depuis 2 ans. En regardant le PLUi et les réponses apportées aux précédentes observations formulées par les citoyens, il est indiqué le maintien de la hauteur des futurs immeubles sur le boulevard Sautel , en précisant quand même ," le respect de l'existant". Toutefois, la hauteur entrainera forcément des nuisances en terme d'ensoleillement réduit et de vis à vis notamment. Comment l'existant sera t-il donc préservé ? De plus, si un immeuble est accolé à sa maison , ce que semble permettre le PLUi, Qu'en est-il des travaux d'isolation que j'ai déjà réalisés et notamment le revêtement exterieur coûteux de ma maison ?	boulevard Sautel	Le devenir de la parcelle d'angle, propriété de la Ville de La Rochelle, n'est pas encore arreté. Ce sujet sera interrogé lors de l'étude sur les espaces publics attenants au carrefour de la Patte d'Oie. S'agissant des questions relatives à la possibilité d'implantation en limite séparative, il ne peut pas y avoir de risques de désordres vis à vis des travaux d'isolation existants sur la propriété riveraine dans la mesure où ces derniers ne doivent pas empiéter sur la propriété de la ville. Tous projets en limite séparatives ne pourraient qu'améliorer les performances d'isolation.	pas de modification
RD 071	9/3/2023	registre papier de La Rochelle	LA ROCHELLE	S'interroge sur l'opportunité de prévoir une venelle Boulevard Sautel/ rue Moulin de la Mozay prévue par un emplacement réservé. En effet, il existe déjà une telle venelle située à environ 30 m plus à l'est rue Moulin de la Mozay. Ce projet conduirait à supprimer le portail et le stationnement réalisé dans sa cour. Il atténuerait sérieusement l'éclairage naturel sur la façade.	emplacement réservé quartier Sautel	Cette proposition de nouvel emplacement réservé (ER) découle des attentes citoyennes exprimées lors de la concertation pour renforcer le maillage des liaisons douces inter-quartiers et des études menées sur le secteur mutable en front de boulevard dit de "track motors". L'enjeu est de permettre de créer une traversée supplémentaire entre le boulevard et les quartiers pavillonnaires voisins. La localisation proposée est pertinente car elle renforcera les continuités de déplacements doux dans l'axe de voies structurantes à savoir les rues des Géraniums, au sud et de l'Artillerie au Nord Ouest. L'ER ne pourra être créé qu'à l'occasion d'une mutation/vente de la parcelle du requérant. Il n'y a pas d'intention d'expropriation et donc pas de risque ou de conflit au regard de l'usage de la parcelle.	pas de modification
RD 072	9/3/2023	registre papier de La Rochelle	CDA	qualité déplorable des documents présentés-document assainissement incomplet ...Quid des ZPPAUP ...	accès au dossier d'enquête	Le dossier relatif au schema directeur d'assainissement est complet. La ZPPAUP est une servitude qui s'impose au PLUI.	pas de modification

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Remarque	Thème	Réponse de l'Agglomération	modific
RD 073	9/3/2023	registre papier de La Rochelle	LA ROCHELLE	Pas de plan d'ensemble des zones UM à La Rochelle définition des mezzanines et modification des hauteurs en secteur UM interprétations "limites séparatives non laissées libres "? Requalification entre secteur UM1 en UM2 ou UM3 pour conformité avec la ZPPAUP sur les secteurs proche de la définition Justification de la notion de voie privée pour la définition des bandes de constructibilité A dans le lexique p. 328 et la demande de la Ville de La Rochelle de permettre de créeer une bande A dès 3 logemetns dessous sans obligation de longueure de la voie. Quelle hierarchie des documents ?	règlement	Les plans de zonage sont réalisés à l'échelle 1/2000e, il n'est donc pas possible de faire tenir la commune de La Rochelle sur un seul plan. Sinon ce serait illisible. Une définition des "limites laissées libres" a été ajoutée au lexique pour plus de clarté. Concernant la ZPPAUP, le document indique ce qui suit: "*les zones de patrimoine urbain (ZPU) recouvrent des tissus très diversifiés et déjà urbanisés. Les nouvelles constructions et les opérations de restructuration possibles devront s'intégrer au mieux dans le tissu patrimonial existant, en respect de l'échelle de l'îlot et de la rue. La Rochelle est marquée par une pluralité de typologies urbaines, notamment liée à sa composition en « quartiers » ayant chacun une histoire, une trame urbaine, et une ambiance. Aussi chaque règle urbaine offre une nécessaire marge d'adaptation au contexte du projet (le quartier, la rue, les constructions voisines)*" . La ZPPAUP n'a pas vocation à déterminer de normes réglementaires concernant la hauteur. La volumétrie autorisée dans la zone UM1 n'est pas en contradiction avec la prescription réglementaire de la ZPPAUP qui indique que "*La hauteur des nouvelles constructions sera ajustée à celle des constructions de l'espace public ou à l'échelle de celui-ci, en prenant des précautions pour que les nouveaux volumes tiennent compte des volumétries des constructions d'intérêt architectural et d'intérêt urbain mitoyennes aux proportions satisfaisantes* ". La différence entre voie et accès est expliquée dans le lexique, tout comme les conditions pour générer les bandes de constructibilité. Il n'y a pas de spécificité sur La Rochelle, cette règle s'applique de la même façon sur les 28 communes de la CdA.	pas de
RD 074	9/3/2023	registre papier de La Rochelle	LA ROCHELLE	Pas de plan d'ensemble permettant de voir globalment les secteurs à l'échelle de la Ville et/ou de l'agglomération Quelle hierarchie entre les documents car des contradictions; Hauteur de 14 mètres autrisée dans la limite A du secteur UM1 non cohérente avec la limite R+2 du fait de la restrction apportée au mezzanine proposition de limiter la hauteur à 11 m au lieu de 14 m.	règlement	Le PLUi est un document intercommunal, il est normal que les plans soient réalisés à l'échelle de l'agglomération. Pour une lisibilité des plans, ils sont à une échelle 1/2000e. La différence entre la hauteur et le nombre de niveaux permet de faire des niveaux sous plafond plus généreux, des mezzanines et de la construction bois. La hierarchie entre documents est definie par le code de l'urbanisme, OAP : rapport de compatibilité, Règlement : rapport de conformité.	pas de
RD 075	16/3/2023	registre papier de Nieul-sur-mer	PUILBOREAU	Que dire de ce dossier de modification n°1 à l'enquête publique ? 1- Ce ne sont certainement pas de simples modifications mais des transformations importantes pour le devenir du territoire de la CDA. Je peux citer la densification de logements sur La Rochelle avec des hauteurs de bâtiments pouvant atteindre 8 étages et la disparition d'espaces disponibles : espaces verts et parkings. 2-Le dossier de modification soumis à l'enquête publique est quasiment incompréhensible pour des personnes qui ne sont pas des pratiquants, techniciens du PLUi. pourtant, les projets de règlement vont impacter la vie des citoyens. La consultation informatique est un exercicie difficile vu la complexité du dispositif de ce PLUi. La consultation en mairie l'est aussi : un tas de dossier en 3 piles sur une petite table , pas de place pour déplier les plans,.. La complexité du dispositif pose et posera le problème de l'acceptibilité à venir par les habitants de la CDA. 3- remarquee concernant l'OAP Relative à l'extension de l'hopital à Puilboreau. Un point particulier : la disparition des hectares en bio de l'ESAT du Treuil Moulinier. Il s'agit d'un CAT (Centre d'Aide par le Travail) pour des handicapés à la limite de Puilboreau et La Rochelle. Ces hêctares sont concernés par le "fameux" projet de déplacement de l'hopital Saint-Louis avec la création semble-til d'un pôle cuisine .. Si l'ESAT existe depuis une quarantaine d'annés : il est cultivé depuis en maraîchage bio pour des handicpés et nombreux sont les habitants qui fréquentent leur boutique de vente : légumes et plantes. C'est donc une "ferme urbaine" existante et emblématique qui est vouée à disparaître alors que la CDA qui travaille par ailleurs à un PAT (Plan d'Alimentation Territorial) qui devrait comporter la mise en place d'une ceinture maraîchère " autour de La Rochelle.	divers	La modification en cours n'a pas d'impact sur les regles de hauteur dans la rochelle, qui restent les memes. Quelques modifications de zonage concernent des secteurs de tres petite taille et n'ont pas d'impact notable sur le faciès de la commune. en ce qui concerne l'ESAT se reporter à la reponse à l'observation n° 21. en ce qui concerne le PAT celui ci n'est pas achevé ni validé, il serait donc prematuré de s'appuyer sur ce document pour definir des zonages sur le territoire.	pas de
RD 076	16/3/2023	registre papier de Puilboreau	PUILBOREAU	demande la transformation de l'OAP PB 03 Beaulieu ouest en OAP paysagère en lieu d'OAP économie. Ceci aux motifs suivants : - Depuis la tmasformation de ces terrains (initialement dans le PLU en zone N) en Uxc, des élements nouveaux sont intervenus qui mériteront prise en considération et modification de cette OAP (d'économie en paysage) à savoir : - de nouvelles conniassances en matière de biodiversité ayant permis d'y découvrier des espèces protégées (azuré du serpolet, odonthite de Joubert,.., connaissances citées dans le dossier lui même. - une nouvelle législation (loi climat résilience, directive Casteix) - la remise en cause de la fiscalité économique par la CCI elle-même. Sur le plan hydraulique, la modification proposée n'est pas basée sur un argumentaire suffisant et donc n'est pas viable ni acceptable. Sur ce dernier point, d'autres associations apporteront des éléments complémentaires. Au regard de cette situation, je propose que le pétitionnaire profite de cette opération pour modifier cette OAP afin que cette zone soit affectée à : - protection du milieu naturel - éducation à l'environnement -aménités sociales.	OAP économie	l'OAP beaulieu ouest est supprimée dans la mesure ou plus aucun projet de type commercial est souhaité par la collectivité sur ce secteur, mais le zonage reste le même dans l'attente d'études plus approfondies pour definir l'avenir du site.	suppression OAP
RD 077	16/3/2023	registre papier de Puilboreau	PUILBOREAU	Demande de changement de zonage des parcelles ZD437 et ZD383 classées en UD3 pour leur permettre de construire sur plus de 200 m² sur un terrain de 600 m² (30% environ).	changement de zonage	La zone UD conceme majoritairement les hameaux et les écarts constitués de pavillonnaire diffus dont Le Payaud. Elle n'a pas vocation a être densifiée, notamment en lien avec des problématiques d'assainissement. Le CES échelonné offre ainsi une évolutivité douce des parcelles. La modification permet déjà un assouplissement en offrant aux propriétaires dont l'emprise au sol est déjà atteinte une extension de 50 m² au lieu de 20 m².	pas de modification
RD 078	16/3/2023	registre papier de Puilboreau	PUILBOREAU	Opposition au projet d'urbanisation et d'aménagement du Treuil Moulinier car il est contraire : - au projet de PAT car il ampute des terres maraîchères avec vente directe, - aux enjeux de circuits courts et donc à la décarbonisation du territoire, - à la politique santé sociale car l'ESAT emploie des travailleurs handicapés, - la la gestion de la qualité de l'air, - à une gestion raisonnée de l'artificialisation des sols et dégrade la trame verte + effet négatif sur la biodiversité. Demande une étude d'impact environnementale des effets cumulés des 2 projets.	OAP Treuil Moulinier ESAT	Cf. réponse apportée à l'observation n° 21	
RD 079	20/2/2023	registre papier de Salles-sur-mer	SALLES-SUR-MER	Demande de déclassement des parcelles AH 14 et AH 2 (pour partie) identifiées en queureux car il s'agit d'une erreur matérielle, ces parcelles ne constituant pas un quereux.	Classement patrimonial	Les querreux sont des formes urbaines identitaires des tissus urbains anciens en Poitou-Charentes. Ils correspondent à des espaces d'usage collectif librement laissés à la disposition des riverains qui ne peuvent s'en approprier individuellement une partie de la propriété. Ils forment un lien entre un groupe de constructions et le réseau de voies. Ils étaient autrefois utilisés pour les activités extérieures comme le battage ou réserver pour desservir un puits. Bien que la présence d'un puits soit à noter sur la parcelle AH14, le bâti entourant l'espace identifié ne forme pas un groupe de constructions organisées autour de lui et de son puits. Les constructons en bordure de cet espace sont par ailleurs d'époque récente. Aussi, l'espace identifié au titre de L.151-19 du code de l'urbanisme ne correspond pas à la définition d'un querreux : il s'agit effectivement d'une erreur matérielle. Le règlement graphique et les annexes du règlement écrit sont modifiés en conséquence. L'identification du puits au titre de l'article l.151-19 du code de l'urbanisme sera néanmoins maintenue.	modification du do
RD 080	16/3/2023	registre dématérialisé	LA ROCHELLE	Dans la zone UU4 du quartier Joffre Rompsay, et plus particulièrement sur le plan des secteurs à plan masse, il y a une erreur graphique qu'il faut corriger pour le secteur à plan masse N° 27. La hauteur maximale autorisée est indiquée par une double indication (23 et 26). Il ne peut y avoir qu'un seul chiffre de hauteur ; C'est la hauteur de 23 qu'il faut maintenir car les autres hauteurs voisines sont de 26 et il y a un trait de délimitation qui vient bien différencier la hauteur de 23 et celle de 26.	règlement	La correction est apportée au document à approuver. Le chiffre concernant la hauteur est bien celui de 23 mètres.	modification du reglement

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Remarque	Thème	Réponse de l'Agglomération	modific	u do
RD 081	17/3/2023	registre dématérialisé	LA ROCHELLE	Dans les zones à risque inondation de type centennale, la nappe phréatique étant à moins d'un mètre de profondeur, les caves et sous-sols devraient être interdits et non déconseillés (page 17 du règlement écrit)	règlement	la collectivité partage cet avis et a proposé une evolution de la regle dans ce type de cas.	modific reglem	u
RD 082	17/3/2023	registre dématérialisé	LA ROCHELLE	Dans le secteur UU4, qui est en zone de risque inondation de type centennale, il faut autoriser les stationnements en surface et interdire les parkings en sous sol (page 27 du tome 5)	règlement	la collectivité partage cet avis et a proposé une evolution de la regle dans ce type de cas. Le règlement de la zone UU4 est modifié en interdisant le stationnement souterrain.	modific reglem	u
RD 083	17/3/2023	registre dématérialisé	LA ROCHELLE	Page 38 du tome 5, il faut obliger à filtrer et traiter les eaux exhaures avant qu'elles puissent être rejetées dans les eaux pluviales	eaux et assainissment	Concernant les eaux d'exhaure, il est important de préciser que le règlement de la CdA oblige à traiter et filtrer les eaux avant de les renvoyer dans le réseau pluvial. La photo transmise est une anomalie qui a vite été signalée au constructeur pour remise aux normes.	pas de	ation
RD 084	17/3/2023	registre dématérialisé	LA ROCHELLE	Le secteur UM1 est un secteur pavillonnaire en R+1. Afin que ces quartiers résidentiels restent harmonieux, il faut limiter les hauteurs de construction à 11m et non 14m , car cela correspond à du R+3, (ou R+2+mezzanine), serait disgracieux et créerait des problèmes d'intimité.	règlement	la double écriture de la norme de hauteur en UM1 (14 mètres et R+2) permet de faire des niveaux sous plafond plus généreux, des mezzanines et autorise également des modes constructifs différents avec la construction bois. Il ne peut y avoir des volumétries à R+3. De plus, la hauteur de 14 mètres ne s'applique que dans la bande A de 20 m et au delà on reste à RDC.	pas de	ation
RD 085	17/3/2023	registre dématérialisé	SAINTE-SOULLE	Object : Terrain de l'école des Grandes- Rivières à Sainte-Soulle Bonjour, L'obstination du Maire de Sainte-Soulle à vouloir fermer l'école des Grandes-Rivières en dépit de tout bon sens et sans dialogue possible est inadmissible (incertitude quand aux effectifs futurs, saturation de l'école du bourg,...). Je vous demande de ne pas rendre ce terrain constructible pour de l'habitation si cela peut permettre de sauver cette école si appréciée des enfants qui la fréquentent ou l'ont fréquentée. Merci.	Parcelle école des Grandes-Rivières Sainte-Soulle	voir réponse apportée à l'observation RD 14	pas de	ation
RD 086	16/3/2023	registre papier d'Angoulins	ANGOULINS/MER	Question N1 : Les R+2 sont-ils accéptés sur Angoulins ? Question N2 : L'élévation du niveau de la mer est-elle prise en compte sur Angloulins ? Question N3 : Les OAP prévoient entre 490 et 540 logements, soit environ 700 véhicules. Comment sont appréhendés les problématiques de circulation ?	densification	Question N1 : Oui en fonction du zonage les R+2 sont autorisés Question N2 : La question de la résilience du territoire sera étudiée lors de la prochaine révision du PLUi. le niveau d'elevation du niveau de la mer à angoulins n'est pas connu ni etudié à moyen, long, tres long terme. Aujourd'hui le PLUi prend en compte les modelisations de surélévation liées aux tempetes de type xynthia + 30 et + 60 cm qu'ont elaboré les PPRL. Question N3 : Le PLUI réglemente le stationnement en fonction des zonages, mais ne peut répondre aux problématiques de circulation. Toutefois les projets sont abordés en prenant en compte tous les aspects, dont ceux de la mobilité.	pas de	ation
RD 087	16/3/2023	registre papier d'Angoulins	ANGOULINS/MER	Question N1 : L'élévation du niveau de la mer est-elle prise en compte sur Angloulins ? Question N2 : Diminuer la densité des constructions	densification	Question N1 : La question de la résilience du territoire sera étudiée lors de la prochaine révision du PLUi.cf remarque précédente. cf remarque n°RD087. Question N2 : Pour rappel l'OAP des 5 quartiers prévoyait à l'origine entre 150 et 200 logements, cette densité a déjà été revue à la baisse par la commune pour limiter les nouvelles constructions à une jauge de 130 à 150 logements.	pas de modification	
RD 088	16/3/2023	registre papier d'Angoulins	ANGOULINS/MER	Même remarques que l'observation 87	densification	Question N1 : La question de la résilience du territoire sera étudiée lors de la prochaine révision du PLUi. cf remarque n°RD087. Question N2 : Pour rappel l'OAP des 5 quartiers prévoyait à l'origine entre 150 et 200 logements, cette densité a déjà été revue à la baisse par la commune pour limiter les nouvelles constructions à une jauge de 130 à 150 logements.	pas de modification	
RD 089	17/3/2023	boîte mail	MARSILLY	Conteste le classement en quéreux de la parcelle AB149 à Marsilly qui l'empêche de construire son extension.	Hors objet de la modification	Il s'agit bien d'un querreux car il en a les caractéristiques : un espace privé organisé autour de deux anciens puits et partagés entre plusieurs résidents. Ce querreux était déjà repéré dans le PLU de Marsilly de 2005. Il ne s'agit donc pas d'une erreur matérielle. Il n'est pas possible de retirer une protection patrimoniale dans une procédure de modification du PLUi. Seulement dans une procédure de révision.	pas de modification	
RD 090	18/3/2023	registre dématérialisé	LA ROCHELLE	Lors de l'enquête publique de juin 2019 concernant le PLUI, les habitants du quartier Beauregard coté boulevard Sautel s'étaient amplement exprimés sur la hauteur des bâtiments du boulevard. Malgré cette forte mobilisation, la zone (rue Edgard Quinet -Speedy) est toujours classée en UU5+ !!! Aucunes modifications n'a été faites... Rien n'a été pris en compte !!!..... La hauteur des bâtiments fait toujours débat et reste préjudiciable aux habitants des résidences environnantes...ne prévoir que du R+2 le long du boulevard et R+1 coté Beauregard pour limiter la création de vis à vis et la projection d'ombres dommageables. A prendre en compte impérativement pour l'ilot TRACKMOTORS en cours d'élaboration !!	boulevard Sautel	Voir réponse apportée à l'observation RD 47	pas de modification	
RD 091	18/3/2023	registre dématérialisé	ESNANDES	3ème modification demandée OAP La Falaise Esnandes A la lecture des observations : demande d'inclure la parcelle 125 dans l'OAP La Falaise ! terrain construit en 1996 bien avant le début de l'étude du PLU 2010 donc n'a pas lieu d'être. Idem pour le droit de passage qui par ailleurs serait insuffisant pour la sortie d'un lotissement , largeur insuffisante par endroits; le projet actuel prévoit 2 entrées de 8m de large et permet le désenclavement ,si les consorts Belin Bernard et Chartron refusent cette solution l'enclavement sera définitif . La demande de modification avec l'accord de Mr Geslin maire d'Esnandes " il y a une seule modification légère, nous souhaiterions désenclaver les jardins derrière (126 127 et 99)" ...donc de 20 maisons on passe à 15 et on accepte de faire 3 maisons en 1ère partie . Ma demande : les demandeurs propriétaires de la parcelle 96 acceptent donc l'OAP et ne s'opposent pas la création et au passage de la voie C en entier prévus pour la suite du lotissement tel que c'est sur le plan OAP-ES-02 La falaise et sera acté dans leur autorisation de construire comme cela a été fait en 2019 pour le hangar parcelle 103 . Pour Rappel Je suis propriétaire en indivision , d'une bande de 3 m le long du mur de pierre coté parcelle 99 (destinée à l'origine avec la parcelle 127 à faire une route sur le chemin de la roche) nous sommes prêts à nous entendre avec le lotisseur qui créera la dernière partie de ce lotissement pour son rattachement.	OAP habitat	Voir réponse apportée à l'observation RD 66.	modification de l'O	
RD 092	18/3/2023	registre dématérialisé	LA ROCHELLE	- Limiter les hauteurs des bâtiments à R+3 du côté du Boulevard Sautel et R+1 maximum à l'arrière sur les maisons mitoyennes existantes. - Tenir compte du dénivelé des sols entre le boulevard et les maisons Rue du Moulin de la Mozay. - Limiter l'impact des vis-à-vis qui doit respecter l'intimité des jardins et des maisons (ouverture des fenêtres en oscillo à soufflet uniquement ou fenêtres à l'horizontale sur les R+1) -Limiter l'impact de la projection d'ombres dommageables sur les maisons existantes. - - -Limiter la densification du bâti dans cette zone. - Avoir une cohérence architecturale sur le Boulevard et un équilibre esthétique • Favoriser des ilots de verdure et de fraîcheur et la plantation d'arbres.	boulevard Sautel	Voir réponse apportée à l'observation RD 47	pas de modification	

78

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Remarque	Thème	Réponse de l'Agglomération	modific	u do
RD 093	18/3/2023	registre dématérialisé	CDA	Dans OAP CONSTRUIRE AUJOURD'HUI, il est indiqué : " L'intimité et les apports solaires seront préservés autant que possible.....".".... De façon générale, il convient : - d'implanter le bâtiment en limite de parcelle afin de limiter les espaces résiduels, les espaces courants d'airs ; - de privilégier les implantations en mitoyenneté afin de profiter de l'inertie thermique des bâtiments voisins et de réduire la surface de parois froides". Le respect de l'existant ne paraît pas garanti par ces dispositions ("autant que possible", "mitoyenneté"....etc). Or l'existant, lorsqu'il a été entretenu, et souvent rénové (isolation thermique et acoustique notamment) a contribué et contribue encore à la si (trop?) grande "attractivité" de notre ville de La Rochelle. Des distances suffisantes entre les nouvelles constructions et l'existant faciliteraient l'acceptation des rochelais au partage de leur territoire en maintenant une aération, de l'espace, de l'intimité, de la respiration entre ces espaces de plus en plus bétonnés.	densification	Cette observation est à l'encontre de l'orientation n°9 du PADD "*Mettre en œuvre les conditions d'une production de logements et d'hébergements pour tous, repartie sur l'ensemble du territoire, sur les pôles d'emploi, et le réseau de transport* " qui vise la densification et la production de logement en intensification. Ainsi la philosophie du PLUi oblige une implantation sur au moins une limite séparative pour densifier le tissu existant.	pas de	ation
RD 094	18/3/2023	registre dématérialisé	LA ROCHELLE	Le Dénivelé entre la rue Moulin de la Mozay et le Blvd Sautel est compris entre 2 et 3m. Si bien que toute construction nouvelle sur le Blvd Sautel se trouve rehaussée de l'équivalent d'1 étage (situé plein sud) par rapport aux riverains coté pair du Moulin de la Mozay.: un R+1 coté Sautel sera équivalent à R+2 pour les riverains, un R+2 sera perçu comme un R+3... Je souhaite donc que lors de l'étude du permis de construire des futures constructions sur le Blvd Sautel il soit tenu compte de ce phénomène et qu' un R+1 MAX. soit toléré (coté N des parcelles bordant le Blvd Sautel) en vis à vis des riverains installés depuis plus de 30 années rue du Moulin de la Mozay.	boulevard Sautel	Voir réponse apportée à l'observation RD 47	pas de	ation
RD 095	19/3/2023	registre dématérialisé	LA ROCHELLE	pour illustrer ma précédente contribution	boulevard Sautel	cette remarque n'appelle pas d'observation particulière		
RD 096	20/3/2023	registre dématérialisé	LA ROCHELLE	illustration de ma précedente observation	boulevard Sautel	cette remarque n'appelle pas d'observation particulière		
RD 097	19/3/2023	registre dématérialisé	LA ROCHELLE	Nous complétons les observations déjà déposées auprès de l'enquêteur lors de la permanence du 9 mars 2023 à la mairie de La Rochelle. Nous contestons l'opportunité de la création d'un « emplacement réservé », pour la partie assise sur notre propriété, (er_lr_30) destiné à la création d'une voie réservée aux vélos permettant de rejoindre la rue du Moulin de la Mozay et le boulevard Sautel, au niveau de l'îlot Track Motor (voir annexe 1). Les motifs sont les suivants : 1. Il existe déjà une telle voie de communication : Une voie réservée aux vélos et mobilités douces est située à une trentaine de mètres plus à l'est dans la rue du Moulin de la Mozay et permet, soit de sortir vers le boulevard Sautel, soit de continuer en site propre vers la zone de Beaulieu (voir annexe 2). Si l'emplacement réservé est souhaité pour désenclaver la résidence voisine (Villa Héliante), seule la voie traversant vers Sautel serait nécessaire. 2. Les contraintes imposées aux propriétaires seraient disproportionnées : Le zonage de l'emplacement réservé montre qu'il impacte considérablement la parcelle sise 24, rue Moulin de la Mozay. Ce terrain se situe dans un angle fermé du lotissement et la maison a été implantée dans la continuité d'une ligne ouest-est, à la « rupture » formée par un virage à 90° de la rue. La façade est située face au pignon de la maison voisine (le N° 22). La construction d'une venelle, avec les murs de séparation viendrait limiter la luminosité et réduirait considérablement la visibilité « face au mur nouveau ». L'implantation de la venelle supprimerait la possibilité de l'accès des véhicules et leur stationnement, ce qui est contraire aux principes posés dans le PLUI, de permettre le stationnement de véhicules sur le domaine privé quand cela est possible. Or la densification de l'habitat, déjà en cours, rend de plus en plus difficile le stationnement sur le domaine public dans le quartier. Les aménagements nécessaires viendraient, en outre, artificialiser les sols concernés qui sont actuellement de pleine terre et obligeraient à abattre plusieurs arbres et haies, très développés, utiles au maintien de la biodiversité.	emplacement réservé quartier Sautel	Cette proposition de nouvel ER découle des attentes citoyennes exprimées lors de la concertation pour renforcer le maillage des liaisons douces inter-quartiers et des études menées sur le secteur mutable en front de boulevard dit de "track motors". L'enjeu est de permettre de créer une traversée supplémentaire entre le boulevard et les quartiers pavillonnaires voisins. La localisation proposée est pertinente car elle renforcera les continuités de déplacements doux dans l'axe de voies structurantes à savoir les rues des Géraniums, au sud et de l'Artillerie au Nord Ouest. L'ER ne pourra être mis en oeuvre qu'à l'occasion d'une mutation/vente de la parcelle du requérant. Il n'y a pas d'intention d'expropriation et donc pas de risque ou de conflit au regard de l'usage actuelle de la parcelle. Des autorisations d'urbanisme pourront toujours être délivrées en dehors de l'emprise de l'ER.	pas de	ation
RD 098	15/03/2023	registre dématérialisé	LA JARRIE	Objet: Demande d'évolution du zonage de La commune de LA JARRIE sur le secteur de Puyvineux. A l'attention de Madame la présidente de la Commission d'enquête Chargée de l'enquête publique unique portant sur la modification n°I du PLUi. Madame, Notre demande concerne deux parcelles: AB n°82 située chemin de L' Abbaye et AB n°113, située chemin d'Aigrefeuille (D204). Ces terrains sont actuellement exploités par ma famille. Anciennement ces terrains étaient en zone constructible avant le remaniement du PLUi, depuis ces deux terrains sont en zone A. Les changements opérés ont été réalisés sans nous tenir informé. Vos services mon avisé depuis, que votre mode de communication se limite par un affichage en mairie et sur les sites Internet des communes, comment voulez-vous que des personnes âgées puissent en être informée? Notre requête s'appuie également sur le fait que l'exploitation de ces terrains devient de plus en plus difficile avec les habitants riverains (mécontentement allant parfois aux insultes). Ils s'opposent régulièrement à l'activité agricole malgré le respect des distances réglementaires des habitations. Pour ces raisons, ma famille et moi-même, nous vous sollicitons à l'occasion d'une procédure de révision du PLUi pour faire évoluer le zonage des 2 parcelles AB n°82 et 113 en zone constructible à long terme dans le PLUi. Dans l'attente, merci d'avance pour votre retour.	Hors objet de la modification	cette remarque n'appelle pas de reponse dans le cadre de la modification du PLUI en cours.	pas de modificatior	
RD 099	17/03/2023	registre dématérialisé	CHATELAILLON-PLAGE	Objet : Parc aquatique de Chatelaillon Bonjour, Après avoir amené mes ados à la piscine/parc aquatique de Chatelaillon, je me permets un retour sur la vétusté du lieu et notamment des équipements. Il semble que les marches de l'escalier du toboggan intérieur sont à vérifier/revisser les boulons. Sécurité non négligeable. Un jacuzzi hors service depuis pas mal de temps laissé en l'état, sale. Le seul jacuzzi en fonction n'est pas utilisable en tant que tel puisque l'eau y est si froide qu'il n'est pas possible de pouvoir y rester et encore moins de pouvoir se détendre comme le prévoit son utilité première. Bien cordialement	Hors objet de la modification	cette remarque n'appelle pas de réponse dans le cadre de la modification du PLUI en cours.	pas de modificatior	
RD 100	20/3/2023	registre dématérialisé	SAINT-XANDRE	La Sarl Les Enfourneaux a une activité commerciale en commercialisant principalement la production la Scea Les Enfourneaux ; jusqu'à maintenant très spécialisés en persil circuit long et conventionnel. Elle est en zone agricole et ne peut pas évoluer en cas de besoin. Or avec la conversion de notre activité à l'agriculture biologique; nous observons que la Sarl Les Enfourneaux a sûrement un avenir dans la logistique des fruits et légumes biologiques locaux ; en distribuant les produits biologiques d'autres producteurs bio en complément des ses tournées de livraison. Demande: demander la reconnaissance et l'identification de la Sarl Les Enfourneaux qui a une activité commerciale qui travaille majoritairement dans la continuité de la Scea Les Enfoumeaux: Objet de la demande est de reconnaître cette activité commerciale qui aura sûrement un besoin de développement pour contribuer par son activité à la mise en oeuvre d'une partie du PAT porté par la CDA de La Rochelle La Sarl a un besoin de développement: elle commercialise des produits sur place ; qui se fait aujourd'hui dans le bâtiment et elle aura besoin de s'agrandir en prolongement des bâtiments existants, situés lieu dit fief de l'Enfourneau 17138 Saint-Xandre - parcelles ZL89 et ZL 91 Aujourd'hui la Scea loue une partie des bâtiments à la Sarl	constructibilité en zone agricole	Ce projet est en effet en cohérence avec le Projet Alimentaire Territoire. Néanmoins, les activités commerciales ne sont pas autorisées en zone agricole par le code de l'urbanisme, même pour la vente de produits de la ferme (exceptée vente directe par le producteur). Pour tenir compte de ces contraintes réglementaires, la collectivité préconise d'installer l'activité logistique et commerciale visée dans un secteur dédié à cela : une zone d'activité. Le petitionnaire pourra également demander la creation d'un STECAL, qui devra faire l'objet d'une validation de la CDPENAF dans le cadre d'une revision du PLUI.	pas de modificatior	
RD 101	20/3/2023	registre dématérialisé	ESNANDES	Les parcelles suivants sont en zone humides : AA 237 (camping municipal) - parcelles situés le long de la rue du moulin. Ces zones humide identifiées par le PLUi n'ont pas été caractérisée par une analyse pédologique et floristique. Ma demande : mener des inventaires floristiques et pédologiques afin de déterminer précisément la surface de la zone humide pour ces parcelles.	Hors objet de la modification	un inventaire des zones humides a été realisé sur l'ensemble du territoire du PLUI sauf dans les secteurs appartenant à des ASA ou situées dans des perimètres de reserve naturelle ou de parc, comme celui du parc du marais poitevin dans lequel se trouve le camping. Une mise à jour des inventaires ne fait pas partie des sujets de la modification du PLUI en cours et releve d'une revision du PLUI avec validation par la CLE du SAGE local.	pas de modificatior	

Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Remarque	Thème	Réponse de l'Agglomération	modific	u do
RD 102	20/3/2023	registre dématérialisé	CDA	Remarques concernant le REGLEMENT ECRIT 5.1 : Dans le cadre du projet de reconstruction de la maison d'accueil spécialisée (MAS), nous souhaiterions qu'une dérogation puisse être prononcée concernant les normes de stationnement vélos (B - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES NON-MOTORISÉS / page 35) applicables à la destination* Habitation* et applicables à la sous-destination* équipements d'intérêt collectif. Nous considérons que les règles énoncées ne sont pas adaptées au projet de reconstruction de la MAS destinée à héberger 50 personnes présentant une situation complexe de handicap : pour la plupart polyhandicapées, ou atteintes d'une déficience mentale profonde associée à des déficiences motrices, sensorielles ou somatiques. Pour répondre aux besoins des professionnels qui travailleront au sein de la future MAS, le projet architectural prévoit une quinzaine de places.	règlement	la collectivité confirme que la regle de stationnement n'est pas adaptée pour ce type de programme, une evolution a donc été proposée.	modific reglem	u
RD 103	20/3/2023	registre dématérialisé	LA ROCHELLE	L'Hôpital de La Rochelle méritait à lui seul une OAP. Faute d'en avoir produit une, le projet de mordication de l'OAP doit être invalidé soit décalé pour procurer une information citoyenne adéquate.	hopital	les études relatives à la relocalisation de l'hopital sont en cours et ne permettent pas à ce jour de proposer une OAP.	pas de	ation
RD 104	21/3/2023	registre dématérialisé	LA JARRIE	Dans le cadre de la modification du PLUi, j'ai formulé une demande de changement de zone urbaine pour simplifier les droits à construire de mon quartier (situé en UD2), et bénéficier des mêmes droits que nos voisins au Hameau des Frênes & la rue du Renclos (situés en UL2). Ma demande a été appuyée par une délibération du Conseil municipal : en effet, les élus communautaires auraient refusé ma demande au regard d'une exploitation déclarée en 2015 qui n'existe plus aujourd'hui et qui, même à l'époque, ne concernait qu'un élevage de bichons. Aucun risque donc pour la population. Un périmètre de réciprocité n'a pas de sens. Je vous remercie de bien vouloir réétudier ma demande s'il vous plait. Cdt	changement de zonage	voir réponse à l'observation n° RD32	modific en UL2	u zon
RD 105	21/3/2023	registre dématérialisé	DOMPIERRE-SUR-MER	Observations de l'association CAPRES-AUNIS OAP ÉCONOMIE DP-06 CORNE-NEUVE à Dompierre-sur-Mer Sur le fond, le principe d'une zone tampon « mieux définie », d'une profondeur de 50 mètres et classée EBC, NF, NP, etc. CAPRES-AUNIS soutient les propositions du Logis St Léonard et souhaite que le maximum de précautions soient prises pour éviter les nuisances vis-à-vis des riverains. Notamment : en éloignant le plus possible les bâtiments, en classant la zone tampon en EBC, en modifiant la destination de la zone d'aménité. Concernant la zone d'aménités, il serait important de l'éloigner le plus possible des habitations du hameau (et du Logis en particulier), pour ne pas ajouter de nuisances supplémentaires comme la circulation des véhicules, ainsi que les bruits divers et variés. Cette zone d'aménités, serait plus utile et plus profitable à tous si elle servait d'exploitation maraîchère non polluante et non bruyante. Le Logis St- Léonard est un bâtiment qui présente un certain cachet, fréquenté par des touristes exigeants et cette maison d'hôte bénéficie d'un classement « haut de gamme ». Il est édifié sur le site historique de l'ancienne abbaye cistercienne Saint Léonard des Chaumes (Présence de Saint Vincent de Paul à titre de commende en 1610). Juste à côté sur la zone artisanale, on implante des bâtiments totalement hétéroclites, sans aucune recherche d'harmonie avec l'environnement existant, qu'il soit naturel ou immobilier. Les demandes du propriétaire du Logis St Léonard sont donc parfaitement justifiées afin que son site soit à l'abri des nuisances visuelles et sonores générées par l'extension de la zone d'activité de la Corne-Neuve et que son environnement de qualité soit définitivement préservé. NB : il est impératif que les aménagements dans le périmètre de protection soient réalisés le plus tôt possible afin de masquer les travaux y compris de voirie et entrepris en concertation avec les habitants du voisinage.	OAP économie	voir réponse RD46	modific Corne	e l'O
RD 106	21/3/2023	registre dématérialisé	CDA	OBSERVATIONS GÉNÉRALES de l'association CAPRES-AUNISAprès 3 ans d'application du PLUi, nous constatons une évolution des politiques stratégiques de l'Agglo et de nouvelles ambitions des nouvelles équipes municipales et communautaires qui font douter du respect des orientations fondamentales du SCOT et du PADD. Pourtant la hiérarchie juridique des documents d'urbanisme doit être respectée. Par conséquent, les documents d'urbanisme postérieurs, dont le PLUi et ses diverses suites avec la modification présente, ont l'obligation de respecter cette hiérarchie et doivent intégrer les orientations définies par le PADD ainsi que celles du PCAET. Or ; les éléments de la modification n°1 présentent tous sur le fond, une contradiction avec les orientations générales du PADD. C'est ce que nous relevons et exposons ci-après par quelques exemples dans le cadre de l'enquête publique en cours. EXEMPLE N°1 : LE CONTOURNEMENT FERROVIAIRE DE L'AGGLO CONSTAT : Dans les documents postérieurs au PADD aucun élément ne concrétise ce grand projet d'infrastructure. Ceci affecte la confiance de notre association CAPRES-AUNIS dans la démarche initiée par la CDA. EXEMPLE N°2 : NOUVEL HÔPITAL LA ROCHELLE CONSTAT : Là encore, CAPRES-AUNIS constate qu'aucun élément ne concrétise ce grand projet d'investissement alors qu'une partie du terrain du nouvel emplacement se situe en zone SPR (Site de Protection Remarquable ex-ZPPAUP Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager) et nécessitera forcément des modifications de zonage ainsi qu'une étude d'évaluation environnementale demandée par la MRAe (23/09/2021) ? EXEMPLE N°3 : PCAET CONSTAT : CAPRES-AUNIS indique que les différentes OAP thématiques (Mobilité, Paysage, Construire, …) auraient dû tenir compte de ces nouveaux moyens de produire de l'énergie sur le territoire de la CDA, du plan LRTZC (La Rochelle Territoire Zéro Carbone), etc. pour informer les citoyens des incidences et les inclure dans les textes du PLUi. EXEMPLE N°4 : ESPACE GARE LA ROCHELLE CONSTAT : cette densification à outrance engendre, entre autres, des problèmes de gestion des eaux pluviales perceptibles dans la demande de modification sur ce sujet. Les terrains sont en partie inondables ce qui complique la gestion globale de l'hydraulique : « risque de remontée fort à sub-affleurant » nécessitant « un suivi piézométrique » De plus, cette OAP initiale ne répondait pas à l'exigence du PADD sur « la mise en valeur et le développement de la qualité de vie » Alors, en quoi ce projet est-il cohérent, justifié et raisonnable ? CAPRES-AUNIS s'oppose donc à la modification projetée, non en ce qu'elle permettrait une meilleure gestion du pluvial, mais en ce qu'elle permettrait et faciliterait la réalisation d'un programme immobilier disproportionné dans un secteur inapproprié. EXEMPLE N°5 : DOMPIERRE-SUR-MER ENTRÉE DE VILLE Nos critiques portent notamment sur des points principaux : ✓ La contradiction d'une expatriation du supermarché en périphérie, non conforme à la préconisation de centralité des équipements commerciaux du PADD. ✓ Une OAP de circonstance totalement inadaptée pour la réutilisation d'un espace qui serait laissé vacant en centre bourg alors que le besoin exprimé est plutôt celui du maintien d'un supermarché sur ce site central et attractif. ✓ Par surcroît, nous nous interrogeons fortement sur cette exception dompierroise en contradiction avec les orientations commerciales générales du PADD qui préconisent le renforcement de grands centres commerciaux déjà existants (Beaulieu, Angoulins, etc.). CONSTAT : CAPRES-AUNIS déplore que les élus engagés par des votes d'orientations générales (PADD) ne soient pas plus rigoureux dans le respect de ces obligations. EXEMPLE N°6 : PUILBOREAU ESAT TREUIL-MOULINIER CONSTAT : Cette réalisation, par l'ESAT, apparait à l'évidence comme l'illustration des piliers voulus par la CDA à travers son projet PAT (Voir site PAT) pour construire son projet LRTZC. N'est-ce pas là la preuve de l'incohérence du transfert de l'hôpital envisagé sur un site trop exigu qui oblige à des sites satellites anéantissant les objectifs du PADD, du PCAET, du PAT, etc. et globalement du plan LRTZC ? EXEMPLE N°7 : ÉCOLE DES GRANDES RIVIÈRES À SAINTE SOULLE CONSTAT : Un changement de zone vers la zone UV1 signifierait l'abandon de la réponse aux besoins de la population ; ce changement ne pourrait intervenir que postérieurement à l'évaluation de ces besoins, en concertation avec la population. Aussi, du point de vue de CAPRES-AUNIS, un changement de zonage de UE en UV1 ne se justifie pas en l'état.	divers	1/le PLUI a été approuvé en decembre 2019 apres avoir recu un avis favorable des services de l'etat, aucun des elements soulevés ici n'ont été remis en cause par des contentieux. La présente modification ne fait que mettre en oeuvre les orientations du territoire definies par le PADD, PADD qui n'a pas évolué depuis 2019. en ce qui concerne la hierarchie des normes, la compatibilité avec les documents de portée superieure a été demontrée dans le rapport de presentation du PLUI approuvé en 2019, que ce soit avec le SCOT, ou le PCET. il n'existe pas encore de PCAET sur le territoire de l'agglomeration, celui ci est en cours d'elaboration. 2/Le contournement ferré nord evoqué, a bel et bien été traduit dans le PADD , le faisceau indicatif fourni par l'Etat dans son porter à connaissance y est reporté. ainsi l'ensemble du faisceau a été traduit par des zonages adaptés, notamment des zonages A, qui empechent toute construction. on rappelle que cette interrogation ets hors sujet par rapport au contenu de la presente modification. 3/ En ce qui concerne l'hopital, comme cela est indiqué par l'association, les elements relatifs au SPR dependent de ce documents qui n'est pas le PLUI. Cette remarque est Hors sujet. le PLUI est deja compatible avec le PCET qui a mis en oeuvre les regles nécessaires pour reussir les objectifs definis soit par le PCET soit par LRTZC. le PCAET est en cours d'elaboration. 4/La presente modification n'a pas pour but de modifier l'OAP Espace gare, les etudes sont toujours en cours, il n'est pas pertinent à ce stade de modifier cette OAP. 5/Le projet de deplacement du supermarché est encadré par la combinaison de l'existence d'un perimètre de mixité fonctionnelle de centralité de peripherie et de la regle qui s'applique en zone 1AUX. Ces dispositions ont été justifiées dans le rapport de presentation et notamment au regard du PADD du PLUI approuvé en 2019. Aujourd'hui, via la presente modification, le developpement de ce projet est encadré par une OAP rendue nécessaire par le declassement d'une zone 2AU eu 1AU. Ce sont cette OAP et le zonage modifié qui font l'objet de la modification du PLUi. sur l'opportunité de deplacer le supermarché, voir la reponse suivante ligne 102.	pas de modificat

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Remarque	Thème	Réponse de l'Agglomération	modific	u do
RD 107	21/3/2023	registre dématérialisé	DOMPIERRE-SUR-MER	Observations de l'association CAPRES-AUNIS concernant deux OAP de Dompierre-sur-Mer I) OAP DP- 05 « ENTRÉE DE VILLE DOMPIERRE SUR MER » CAPRES-AUNIS considère qu'une erreur manifeste d'appréciation a été commise initialement et que le PLUi ne respecte pas les prescriptions du PADD. Cette modification du projet n'a fait l'objet d'aucune concertation, information ou communication de la part de la commune ou de la CDA. CAPRES-AUNIS constate un déficit patent d'information du public et dénonce ces changements successifs qui « embrouillent » la vision immédiate et à terme du projet dit d'ENTRÉE DE VILLE. Le transfert-agrandissement de ce magasin U Express en périphérie du bourg va totalement à l'encontre du PADD, qui promeut le renforcement des centralités et de l'attractivité des centre bourgs, et qui veut limiter la consommation d'espaces agricoles cultivés. À l'heure où nous devons tous être attentifs à la sobriété énergétique, à une alimentation de proximité, et le plus possible en circuits courts, à la taille humaine de nos magasins de distribution, ... il est évident que la construction de grands supermarchés en périphérie, qui accroîtrait notre empreinte carbone globale et qui imperméabiliserait des surfaces actuellement naturelles et cultivées, n'est plus d'actualité car totalement déraisonnable mais aussi parce que ce type de grandes surfaces est de plus en plus délaissé par les consommateurs. Ce qui explique d'ailleurs les difficultés signalées plus haut par la CCI et le retour des grandes enseignes dans les centres-villes. (Voir art. Toute la franchise) Chacun sait que l'État n'est pas favorable à la création de surfaces commerciales nouvelles en périphérie de l'urbanisation. En février 2021, le Préfet actuel a refusé le déplacement de l'Intermarché de Matha (17) pour cette raison. Il aurait donc été logique que, suite à la consultation des PPA, l'État soit fidèle à sa position et refuse cette modification de zonage, d'autant plus que la Loi Climat et Résilience d'août 2021 l'y incite formellement. Le déplacement du magasin U Express en entrée de ville nécessitera fatalement une requalification de cette entrée de ville sur le plan paysager, aire des gens du voyage, préservation des habitations proches, sécurité routière et des déplacements, achat de foncier, etc. Donc, de très gros et coûteux travaux d'équipement et de VRD (Voiries-Raccordements-Divers). Dans les documents tout comme lors des réunions, la question du budget pris en compte par la collectivité n'est jamais indiquée. Le contribuable n'ayant pas à financer des chantiers privés et comme l'intégralité de cette OAP profitera à l'exploitant, CAPRES-AUNIS ne cautionne donc pas cet aménagement. Sur le plan paysager, il faut bien comprendre que l'implantation de ce supermarché U Express est prévue à l'ENTRÉE PRINCIPALE de la ville dont l'identité visuelle est façonnée par un panorama remarquable, que l'on découvre à très grande distance depuis la RN11. Or la commune souhaite et doit conserver son aspect rural, un environnement préservé et une qualité de cadre de vie. Un bâtiment à caractère commercial sera nécessairement visible depuis la RN 11 (enseigne, publicité, etc.) et deviendra une nouvelle composante de l'identité visuelle de l'entrée de ville. Sur le plan paysager et environnemental, ce projet est en contradiction avec les prescriptions du PADD et, à ce titre, doit être refusé par les élus et les services de la CDA. Pour les raisons indiquées ci-dessus, ainsi que toutes celles exprimées dans ses observations précédentes, CAPRES-AUNIS demande expressément que soit retirée cette proposition de modification de zonage, 0AP DP-05 « ENTRÉE DE VILLE DOMPIERRE SUR MER » et de rendre à l'agriculture ces terrains précieux, aujourd'hui cultivés. II) OAP DP-04 HABITAT « GALLAND-HIRONDELLE DOMPIERRE SUR MER » Aucune alternative ne semble avoir été étudiée par le magasin U Express pour maintenir son magasin en centre-ville sur cet emplacement parfaitement approprié à ce type d'activité ! Pourtant, d'évidence, le maintien d'un supermarché sur ce site central et attractif, lié aux autres commerces locaux dont le marché et à la proximité de services publics, permettrait de répondre aux prescriptions du PADD en matière de : « centralité, réduction des déplacements principalement alimentés par la périurbanisation, sobriété et développement durable, maîtrise de consommation foncière, réduction du développement urbain et du mitage sur la zone agricole, maîtrise de l'évolution des enveloppes urbaines, etc. » GESTION DES EAUX PLUVIALES : Le site présente un risque de remontée de nappe. Une étude piézométrique et une étude de sol sont recommandées. En fonction des résultats de ces études, les opérations d'aménagement et de constructions pourront être adaptées afin de prévenir les risques pour les biens et les personnes Telle qu'elle apparait sur le plan, une telle densification du bâti semble incompatible avec une bonne gestion de l'hydraulique. À tout le moins, un rééquilibrage entre les parties artificialisées ou non est indispensable pour améliorer l'infiltration sur la parcelle et pour prévenir le risque lié de remontée de nappe. Il manque au dossier une étude alternative objective, proposant le maintien d'un supermarché alimentaire dans une conception adaptée aux nouvelles exigences des commerces actuels et futurs, assorti d'un parking végétalisé, qui corresponde aux besoins réels de l'activité commerciale laquelle doit représenter l'essentiel du projet d'urbanisation. CAPRES-AUNIS confirme sa position critique constante sur ces deux OAP de Dompierre sur Mer qui sont liées, principalement parce qu'elles ne sont pas cohérentes avec les impératifs du PADD.	divers	1/ OAP-DP-05 - Entrée de Ville : la commune de Dompierre a fait réaliser une étude commerciale à la CCI. Cette étude conclue que l'actuel U Express a besoin de développer un supermarché pour lui permettre d'être aux standards actuels, et que le site actuel n'est pas calibré pour permettre ce développement. Cette etude s'est basée sur une concertation locale menée par la CCI aupres des habitants et des commercants, via des enquetes de terrain et un questionnaire, la majorité des avis exprimés montre l'accueil favorable à ce projet de deplacement à condition de maintenir une activité commerciale sur le site actuel. L'étude conclue néanmoins que le site actuel représente une opportunité à saisir pour accompagner la dynamique commerciale actuelle de la commune. Elle fait état de l'absence de site dans l'enveloppe urbaine de la commune pour permettre l'installation d'un supermarché, expliqué par les coupures d'urbanisation créées par les nombreux programmes immobiliers résidentiels. L'étude de la CCI propose plusieurs scénarios d'implantation du supermarché en extension de l'urbanisation. Au regard des points forts et faibles de chaque site, la commune a choisi une implantation sur l'entrée de ville accompagnée d'un développement d'un quartier mixte (habitat, commerce, équipements) au coeur du quel se trouverait à terme des développements le supermarché. La commune a ainsi fait réaliser une étude de programmation pour le développement de ce futur quartier. La modification du PLUi s'est appuyée sur cette étude pour ouvrir, dans un premier temps les espaces nécessaires au développement du supermarché, le développement des quartiers d'habitation étant envisagé à plus long terme. 2/ OAP-DP-04 - Galland-Hirondelle : C'est précidément l'étude CCI qui conclue que le site actuel n'est pas adapté pour le développement du U Express. L'OAP à dominante d'habitat qui existe dans le PLUi en vigueur n'a pas été modifiée car cela nécessiterait de nouvelles études menées avec l'équipe municipale. cela serait à envisager dans le cadre d'une evolution ulterieure du PLUi.	modif Er	de l' :ville
RD 108	21/3/2023	registre dématérialisé	PUILBOREAU	Bonjour, Veuillez trouver en pièce jointe 2 OBSERVATIONS de l'association CAPRES-AUNIS concernant Puilboreau 1/ BEAUREGARD-MOULIN DES JUSTICES OAP-PB-07 Le terrain de Beauregard, n'est manifestement pas adapté pour y construire des bâtiments à usage de services destinés au nouvel hôpital. Il doit être définitivement classé en A (Agriculture) pour sanctuariser son utilisation en faveur de l'agriculture maraichère de proximité par les handicapés du Fief Moulinier. Il est évident que les citoyens n'ont pas disposé en temps utile, c'est à dire pendant la période dite de concertation, de toutes les informations concernant cette OAP. Ces terrains exploités actuellement par l'ESAT du Treuil-Moulinier sont ciblés en annexe d'un projet de transfert de l'hôpital St Louis de La Rochelle qui ne fait l'objet d'aucune documentation dédiée pour en comprendre les tenants et aboutissants. CAPRES-AUNIS, ajoute qu'en l'occurrence une artificialisation des sols de cette ampleur à cet endroit ne se justifie pas, d'autant que des réserves foncières existent pas ailleurs qui sont en principe dévolues dans le PLUi aux bâtiments annexes de l'hôpital. Zones ZAUE en haut de l'avenue Simone Veil. En conclusion CAPRES-AUNIS confirme son AVIS TOTALEMENT NÉGATIF à ce projet d'OAP BEAUREGARD-MOULIN DES JUSTICES 2/ BEAULIEU OUEST OAP-PB-03 Considérant que cette zone ne peut plus être prise en compte telle qu'elle le fut en 2019 du fait de la reconnaissance, par de nouvelles données scientifiques de sa patrimonialité environnementale et sociétale, de nouvelles réglementations nationales (loi climat et résilience), des effets désormais reconnus du changement climatique (notamment sur le bilan hydrologique, la faune et la flore), Nous proposons donc au pétitionnaire d'organiser, dans un avenir proche, une véritable concertation avec les riverains, les associations, etc. Celle-ci permettra, nous n'en doutons pas, sur cette nouvelle base apaisée, ménagée, de construire sur cette OAP paysage, un réel projet de développement durable, qui vaudra exemplarité et positivera l'image tant du site que des acteurs et décideurs. Quel intérêt d'urbaniser prioritairement la zone définie par cette OAP, très mal adaptée à beaucoup de point de vue, alors que Beaulieu dispose d'environ 12 hectares de réserve foncière disponible à proximité, sur des « hauteurs » où ne se posent pas, à priori de problèmes hydrologiques, environnementaux, etc., aussi cruciaux ?	OAP économie	1/ Cf réponse apportée l'observation n° 21 2/ Cf réponse apportée à l'observation n° 76		
RD 109	21/3/2023	registre dématérialisé	PUILBOREAU	Dans le cadre de la modification n°1 du PLUi, le Commune souhaiterait porter l'obligation réglementaire dans les nouveaux programmes de logements de 30% à 40% de logements locatifs sociaux (modification du tableau dans le règlement 5.1 page 48) mais également en sus 20 % de logements abordables. Cette demande permettrait de mieux répondre aux enjeux de notre Commune en matière de logements.	logements sociaux	Au vu des besoins en logements sociaux dans l'Agglo et notamment dans l'unité urbaine centrale, cette demande a été intégrée. Un secteur de mixité sociale n° 13 a été créé pour Puilboreau.	modification du règlement écrit + d plan de mixité fonctionnelle et soc	
RD 110	21/3/2023	registre dématérialisé	SAINT-ROGATIEN	L'emplacement de l'espace d'usage collectif de l'OAP 02 de la commune de Saint-Rogatien ne me semble pas approprié car trop proche d'une voirie de grands passages, pour la sécurité des jeunes enfants appelés à fréquenter cet espace collectif équipé de jeux pour enfants, il conviendrait de le placer sur les espaces verts au centre de l'opération.	OAP habitat	Il existe deux espaces verts identifiés dans l'OAP, un au nord-est et l'autre au sud-est. Les deux étant bordés par un traitement de lisière, intégrant une piste cyclable, d'au moins 10m (cf coupe de principe). L'espace dédié aux enfants pourrait se trouver dans la partie sud à la connexion du quartier existant ce qui mermettrait à plus d'enfants de profiter de cet espace de loisirs. Cependant cette demande pourra être regardée au moment de l'élaboration du projet en cohérence avec les préconnisations de l'OAP.	pas de modification	
RD 111	21/3/2023	registre dématérialisé	BOURGNEUF	je m'interroge sur la proposition faite de créer une zone ER de 10 mètres le long des maisons situées rue de la grenouillère et impasse de la Ripade à Bourgneuf. Quel est l'intérêt de réaliser ces travaux (importants donc coûteux) alors que de nombreux chemins de promenade existent déjà aux alentours et tellement peu fréquentés (grand marcheur, je peux l'affirmer). Laissez nos espaces de campagne tels qu'ils sont. Ne changez pas tout pour le 'plaisir' de changer.	emplacement réservé Bourgneuf	La commune de Bourgneuf a souhaité créer un emplacement réservé sur le contour de son bourg, afin d'aménager une ceinture verte mettant à distance les habitations des parcelles agricoles. En cas d'acquisition (par la commune) des terrains concernés par ces emplacements réservés, la commune envisage de réaliser des plantations (et les entretenir). Dans le cadre de la médiation de projets entre riverains et agriculteurs pour faciliter le dialogue, la création de ceinture verte au niveau des franges urbaines a été évoquée. Il en ressort l'intérêt de développer des zones d'expérimentation pour développer ce type de projet et de la nécessité d'avoir une concertation en amont de leur installation. Le secteur de Bourgneuf se positionne ainsi comme une zone de test. Avant son application opérationnelle, une phase de concertation avec l'ensemble des acteurs concernés devra être organisée par la commune. Des ajustements de l'emplacement réservé ont été apportés postérieurement à l'enquête publique afin de sortir de l'emplacement réservé des accès existants à des parcelles agricoles. Par ailleurs, la destination de l'emplacement réservé à été modifiée. Elle devient : "aménagement d'une frange végétalisée autour du bourg". La notion de liaisons douces à donc été supprimée. A noter également que les emplacement réservés ne sont pas des outils d'expropriation. En attendant la réalisation du projet, l'instauration d'un emplacement réservé limite la constructibilité du terrain qui ne peut plus recevoir de travaux non conformes au projet justifiant la servitude. En contrepartie, elle ouvre au propriétaire la possibilité d'un droit de délaissement.	modification de l'EF les accès agricoles changement de destination de l'emplacement rése	
RD 112	21/3/2023	registre papier de Puilboreau	PUILBOREAU	J'abonde aux propos de M. Rataud (observation n° 3) sur tous les points soulevés. En particulier la destruction de cet outil social (au profil de travailleurs handicapés) est inqualifiable. Les élus de la CDA ignorent-ils la notion de développement durable : notions d'économie, énvironnement et SOCIAL. Le territoire bas carbone ne relève-t-il que du slogan... électorialiste ?	OAP Treuil Moulinier ESAT	Cf. réponse apportée à l'observation n° 21	pas de modification	

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Remarque	Thème	Réponse de l'Agglomération	modific	u do
RD 113	21/3/2023	registre dématérialisé	PUILBOREAU	Je trouve que le projet de transformation de l'espace à proximité des jardins familiaux en terrain commercial est injuste pour la biodiversité, la faune, la flore, les jardiniers, les passants / automobilistes / cyclistes, la qualité de vie des Puilborains. Pour moi, cet espace est un poumon vert pour notre commune. Nous allons étouffer si cette transformation a lieu. Merci de ne rien transformer mais au contraire d'aider la nature à se développer.	OAP économie	Cf. réponse apportée à l'observation n°73	pas de	ation
82				REMARQUE PRELIMINAIRE Tout d'abord, nous regrettons le délai, certes réglementaire mais trop court, laissé au public pour former son avis : une modification de PLUI, concernant 28 communes constituent une importante masse d'informations à analyser. Il ne nous a d'ailleurs pas été possible, dans le temps imparti d'effectuer une analyse circonstanciée de l'ensemble des modifications présentées. En conséquence, Monsieur le commissaire enquêteur, nous sollicitons une prolongation de l'enquête publique pour une durée de 30 jours en conformité avec l'article L123-9 modifiée du code de l'environnement. REMARQUES GENERALES Le Scot de 2011 après son adoption a suscité un ralentissement de la croissance de l'urbanisation (avec un point bas à 28 ha par an en 2019). Le PLUI de la CDA de la Rochelle a été adopté en 2019, s'appuyant sut les objectifs du Scot il tablait sur un rythme d'urbanisation de 40 ha par an, sur les 10 ans de l'horizon de programmation, ce qui constituait une remontée du rythme de l'urbanisation, restant cependant inferieur à la période antérieure à 2014. 430 hectares étaient prévus pour l'habitat, 251 hectares de zones immédiatement urbanisables ont été inscrites. Dans ce contexte la demande de modification du PLUI augmentant de 71 hectares urbanisable supplémentaires, 3 ans seulement après l'approbation du PLU, constitue une nouvelle accélération de l'urbanisation, contraire avec l'objectif tendancielle global du Zéro Artificialisation Nette issu de l'article 191 de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021. En effet, cette loi, comme le SRADDET de Nouvelle-Aquitaine avec lequel le Plui de LA ROCHELLE doit être compatible, impose que le rythme d'artificialisation soit divisé par deux d'ici 2030. Elle pose en outre un principe général d'interdiction de création de nouveaux centres commerciaux qui entraîneraient une artificialisation des sols. La consommation d'espace urbanisable a été plus rapide que prévue. Nous notons l'absence d'avis de la Région Nouvelle Aquitaine en tant que personne publique associée, au regard de la compatibilité avec le SRADDET. Nous notons que la CDPNAF a donné un avis défavorable sur le point suivant : Quant à la MRAE, elle a effectué de nombreuses remarques sur ces choix d'urbanisation. Notamment : « La MRAe constate que ces chiffres montrent un dépassement significatif des objectifs en matière de construction de logements, mais que cette tendance mériterait d'être confirmée par une analyse suffisamment robuste pour justifier l'ouverture de nouvelles zones à construire. Compte-tenu de la saturation du territoire, la MRAE recommande d'évaluer sa capacité d'accueil maximale. ». L'évaluation de la capacité d'accueil du territoire rochelais devrait s'opérer notamment en application de la loi Littoral (article L.121-21 du code de l'urbanisme). Qu'il s'agisse des besoins pour l'habitat ou les activités économiques, elle demande au pétitionnaire de chercher des solutions pour « limiter les besoins fonciers ». Il y a manifestement une justification insuffisante de cette nouvelle consommation de foncier. Ici, comme ailleurs, la qualité des milieux naturels est menacée et doit constituer un objectif prioritaire pour la gestion de l'eau et la préservation de la biodiversité. Les solutions à déployer relèvent aussi des documents d'urbanisme qui peuvent saisir l'occasion d'une modification pour préserver la nature et le sol, les zones humides, la renaturation de la ville et des cours d'eau, la limitation de l'imperméabilisation, l'optimisation du stockage de la ressource en eau. Nous avons récemment eu connaissance de l'enquête publique sur le contrat territorial de l'eau, cependant des efforts manquent encore pour la renaturation du cours amont des ruisseaux de l'agglomération, pour lesquels aucune emprise n'est prévue. Cela concernerait a minimum le Lafond, le Varaize et le chenaud. Le SDAGE Loire-Bretagne invite à la création d'un SAGE La Rochelle-Ré. Où en est-on ? UNE POLITIQUE D'URBANISATION « A LA DEMANDE » ? Nous voyons aussi de la précipitation dans les choix de la CDA, une politique d'urbanisation « à la demande » qui n'est pas compatible avec la multiplication des contraintes environnementales et structurelles. Comme la MRAE le note, ni le PCAET, ni le PLH ne sont pris en compte, ils le seront lors d'une prochaine révision. Etait-ce si urgent de modifier ? La DDTM ainsi que la MRAE, s'inquiètent sur la capacité des systèmes de traitement des eaux usée à suivre le rythme de l'urbanisation. Nous espérons qu'il sera tenu compte de la préconisation de la MRAE : « La MRAE note que les travaux concernant les STEP de Port-neuf et de Saint-Christophe en situation de saturation ne sont prévus qu'à l'horizon 2032 et s'interroge sur la capacité des systèmes épuratoires à accompagner le développement urbain dans l'échéance du Plui en vigueur. Elle recommande de ne pas prévoir d'accueil supplémentaire avant la réalisation des travaux capacitaires prévus sur les stations d'épuration saturées. ». L'assainissement n'est pas la seule limitation. LA PENURIE EN EAU POTABLE EST DESORMAIS POSSIBLE Contrairement à ce qui était indiqué dans le PLUI 2019, l'alimentation en eau potable n'est plus garanti de manière continue, du fait de : - La fermeture du captage de Cassemortier, pollué (on se demande comment le captage de Varaize qui puise vraisemblablement dans la même nappe, ne l'est pas encore). - La prise de conscience de risques sur l'approvisionnement depuis la Charente (baisse de débit du fleuve, risque de bouchon vaseux) La sécheresse de 2022 nous a menés au bord de la rupture en approvisionnement en eau potable, situation inimaginable en 2019, le PLUI clamait une situation largement excédentaire. Et cette situation n'est pas spécifique à notre agglomération, elle concerne les bassins hydrographiques régionaux, nous pourrions donc avoir à partager la pénurie présente dans des secteurs plus en amont des bassins hydrographiques. Ajoutons que les pénuries d'eau adviennent en période estivale, tandis que la population de l'agglomération connait des pics pouvant atteindre au minimum 306 000 personnes en juillet et août (source : diagnostic du PLUI 2019). En conséquence, N'aurait-il pas fallu, quitte à toucher au PLUI, s'interroger plutôt sur la capacité de notre agglomération à soutenir ce modèle de croissance fondé sur une hypothèse de 1400 habitants supplémentaires par an, essentiellement par apport externe à l'agglomération ? RISQUE INONDATION ACCRU Nous devrions prendre en considération les déclarations du ministre Béchu sur la probabilité d'un changement climatique à 4 degrés, ce qui implique une augmentation accrue du niveau des océans qui n'était pas envisagée lors de la validation du PLUI et qui semblait une éventualité lointaine lors de l'approbation du PPRL (pas avant 2100 ?). Par prudence nous devrions en tenir compte dans le plui et éviter d'ouvrir à l'urbanisation des zones qui pourrait en subir des conséquences directes (zones devenant potentiellement inondable) ou indirectes (dépendants d'infrastructures compromises à terme). Plus particulièrement, le maintien de certaines dispositions de l'OAP OAP-LR-07 évoquant la résilience au risque de submersion marine constitue un pari ambigu et déraisonnable à nos yeux sur l'avenir. Dans le même ordre d'idée, la Station d'assainissement de Port Neuf est située dans une zone déjà identifiée comme inondable. Quelle serait sa « résilience » (pour user de la terminologie à la mode) face à une hypothèse de submersion marine en relation avec la probabilité d'un changement climatique à 4 degrés ? En résumé, oui, il faut s'interroger sur l'adaptation du PLUI mais certainement pas dans la précipitation, pour faire de l'urbanisation « à la demande », plutôt pour réduire la voilure et prendre en compte des hypothèses plus défavorables. REMARQUES SUPPLEMENTAIRES - Nous demandons une meilleure lisibilité de mesures d'évitement et de compensation. En l'état on ne peut conclure qu'à leur absence et à l'absence concomitante d'intentions des pétitionnaires sur la question, en dépit d'une prose très riche sur les questions d'environnement. - Il faudrait intégrer, dans le PLUI, dans l'inventaire des éléments de paysage, les arbres remarquables, les alignements d'arbres et les haies à la fois pour les connaître, pour les protéger et pour les prendre en considération				

Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Remarque	Thème	Réponse de l'Agglomération	modific	u do
RD 114	21/3/2023	registre dématérialisé	CDA	- Il faudrait intégrer dans le PLUi, dans l'inventaire des éléments de paysage, les arbres remarquables, les alignements d'arbres et les haies à la fois pour les connaître, pour les protéger et pour les prendre en considération dans la création de continuités écologiques. Dans un contexte de chute critique de la biodiversité et de réchauffement climatique, il est nécessaire d'utiliser tous les leviers règlementaires pour inverser la tendance. La MRAE fait également une remarque en ce sens et note que des haies et des boisements présentant un intérêt ne font pas l'objet de protection spécifique, ce qui devrait être corrigé. La MRAE estime que ces habitats naturels intéressants (haies bocagères, arbres remarquables, alignements d'arbres et boisements) devraient être intégrés dans les OAP et ajoutés en tant qu'éléments à protéger au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme pour les préserver. - Dans le même ordre d'idée il faut prévoir des zones réservées sur les bords de route en vue de création d'alignements d'arbres et de haies (Indépendamment du Plui, Nous préconisons d'adjoindre un plan « arbre hors forêt » pour réinscrire dans l'espace public et dans l'espace agricole ces éléments paysagers et supports de biodiversité). - Ainsi que le remarque la MRAE, il n'y a aucune raison de ne pas ajouter les toitures de zones économiques dans la démarche de solarisation. Ce manquement est une erreur économique et énergétique (notamment dans une perspective LRTZC) puisque la rentabilité de ces dispositifs et l'avantage énergétique est supérieure à celle des toitures de particuliers (économies d'échelle, surfaces plus importante). D'une manière plus générale, On ne prend pas suffisamment en compte la place des énergies renouvelables dans le paysage local tant en terme de règlementation urbaine, qu'en terme d'incitation, alors même que l'agglomération expose un projet ambitieux de « Territoire zéro carbone ». le cas du éolien ne fait l'objet d'aucune remarque spécifique dans le Règlement écrit alors même qu'on sait que ce type d'équipement pose aujourd'hui des difficultés d'acceptation par le public. - Le maintien des éléments paysagers contribue à la mise en œuvre de la stratégie régionale de la biodiversité et, surtout, protège la ville contre les îlots de chaleur, dans un contexte de réchauffement climatique. En urbanisant à outrance, l'agglomération de La Rochelle est en train de "tuer la poule aux œufs d'or" et de dégrader les conditions de vie dans la ville. Clea vaut particulièrement pour OAP-LR-07 (voir plus loin) REMARQUES PAR OAP OAP DANTON - OAP-LR-09 Cette OAP de 1,3 ha est nouvelle. Elle vise à convertir une zone d'activité économique en zone d'habitat (80-90 logements). Si, en soi, le projet de construction est compatible avec les attentes actuelles (densification, prise en compte des déplacements, effort de végétalisation, proximité des services), on ne comprend pas la logique économique : les lieux sont très utilisés par dix à vingt établissements, le stationnement des véhicules est même difficile. Les bâtiments semblent plutôt en bon état : on va devoir détruire un ensemble de locaux commerciaux encore viables qui auraient pu durer encore longtemps. Que va-t-on faire des entreprises sur place ? Iront-elles grossir le lot des 85 demandes d'emplacements commerciaux non satisfaites dont il est fait état pour justifier la croissance urbaine ? Faudra-t-il indemniser ces entreprises, avec de l'argent public, pour la perte d'activité ? Enfin la destruction avant terme de bâtiments viables dégrade le bilan carbone d'une telle opération. Nous espérons l'annulation de cette OAP. OAP ESPACE GARE - OAP-LR-07 Cette OAP de 21 hectares et 1100 logements, a été créée par le PLUI de 2019, la modification porte sur la gestion des eaux pluviales. On ne peut que déplorer les conséquences néfastes de ce projet, notamment le risque de destruction de zones arborées matures, en cœur de Ville, en contradiction avec toutes les préconisations. On aurait aimé lire explicitement que les espaces arborés existants seraient préservés. L'ajout de 1100 logements, donc environ 2000 habitants, sur un secteur où la circulation est déjà contrainte est aussi un sujet d'inquiétude. Cerise sur le gâteau, « Ponctuellement, quelques bâtiments sont plus hauts, avec des possibilités de R+8 à R+10 maximum, pour entrer en résonance avec le grand territoire : les émer¬gences de la place du musée maritime saluent le beffroi de la gare, le phare Saint-Nicolas, les tours du vieux port ». Il ne manque que des points d'exclamation. Mais qu'on se rassure : « La localisation exacte de ces émergences n'est à ce jour pas connue ». Il ne reste plus qu'à prier pour que cette démesure architecturale et altimétrique, surgie d'une autre époque, en pleine visibilité des quartiers historiques de la ville, trouve d'elle-même des limites plus raisonnables. On est un peu surpris par un « point de détail » : « Le secteur d'OAP est partiellement soumis au risque de submersion. Le PPRL s'y applique. (..) Intégrer dans le parti d'aménagement et la conception des futurs bâtiments les mesures de réduction de vulnérabilité et de résilience du quartier». Nous comprenons que les futurs habitants auront parfois les pieds dans l'eau mais que les bâtiments le supporteront. Nous proposons un nom pour ce nouveau quartier : Les Carrelets ! Pour ce qui concerne la circulation, dans le cadre d'un projet de cette ampleur à cet endroit, on aurait aimé apprendre la réhabilitation du pont de Tasdon, fortement dégradé. Ne serait-il pas opportun que les travaux de réfection aient lieu avant l'installation de quelques 2000 habitants supplémentaires ? Il nous semble essentiel de revoir cette Oap dans ses fondements, en évitant l'urbanisation sur des zones à risque ou sur des zones qui se trouveraient privées d'un accès aux services courants du fait de submersion marine, en évitant la destruction d'espaces arborés, en s'abstenant du gigantisme. OAP PUILBOREAU - BEAULIEU OUEST – OAP-PB-03 Cette OAP, déjà présente dans le PLUI adopté en 2019 n'est modifiée qu'au titre du traitement des eaux pluviales. Néanmoins l'Oap appelle plusieurs remarques : - Située à cet endroit, la zone concernée peut sembler en déshérence, « en friche ». La faible présence anthropique a permis une renaturation spontanée et le développement de la biodiversité, favorisée sans doute par la présence de l'eau (bassins de rétention et fossé). - Le SCOT 2011 fait clairement figurer une trame verte empruntant la surface de l'Oap (cf la carte page 291 du fichier « Schéma de Cohérence Territoriale - Agglomération de La Rochelle.pdf »). - Ci-après un focus commenté sur cette carte : - L'implantation de cette OAP est manifestement incompatible avec les intentions du SCOT - Par ailleurs, il est rapporté dans le rapport environnemental, page 24, la présence d'une station de flore d'intérêt patrimonial pour les espèces protégées « azuré du serpolet » et « odontite de Jaubert ». Nous ne voyons pas quelles mesures d'évitement ou de compensation (absente par ailleurs dans le dossier en dépit des obligations réglementaires issues de l'article L.122-4 du code de l'environnement notamment) pourraient préserver ces espèces sans conserver en l'état les biotopes en question. Nous rappelons au passage que sur Bongraine déjà l'azuré du serpolet fait l'objet de mesures d'évitement dans l'avenir seul nous dira si elles sont efficaces. Pour cette espèce protégée, on ne peut que constater la régression continue de ses aires d'implantation en Charente Maritime, en conséquence de l'urbanisation. Mais venons-en au traitement des eaux pluviales. Le traitement de l'existant est expédié en une phrase « Un déplacement des ouvrages des eaux pluviales exis¬tants est à prévoir dans l'emprise de l'OAP. » Ce que nous avons constaté sur place : la zone en question est un paysage assez tourmenté : du plus haut au plus bas il y a probablement près de 10 mètres de dénivelé. Au plus haut, On a un grand bassin muni d'un liner qui semble recevoir les eaux pluviales de la zone économique de Beaulieu. Un second bassin sans liner, plus petit, est Géré par la DIR (Direction interdépartementale des routes Atlantique. Attenante, mais Hors de l'OAP OAP-PB-03, une grande dépression (ancienne carrière, il s'agit du bassin nommé « Puilboreau CD9 ») longe la rocade, Il se termine sur un raccordement au réseau pluviale assez complexe, comportant 1 exutoire en point bas, muni d'une pompe de relevage et 2 exutoires de « trop-pleins ». Ces différents réservoirs sont profonds, plusieurs mètres. Un réseau de canalisations souterraines de grande tailles (diamètre 200 cm au moins, en entrées de bassins) est identifiable par la présence de plusieurs regards. Rappelons succinctement l'historique qui conduit à cette installation : - années 70 : aménagement du bassin Puilboreau CD9 (ancienne carrière), qui est relié au champ de mars en une canalisation qui descend dans les Parcs pour se jeter en mer, derrière la concurrence. - Années 80, le "fossé de Baillac» (qui passe entre les jardins actuels et la zone de l'OAP-PB-03) est dévié vers le bassin Puilboreau CD9, qui est agrandi. Ce grand bassin participe encore aux inondations récurrentes du rond-point de la descenderie. - Années 90, des bassins en amont sont réalisés, ce qui régule le fossé de Baillac et ralentit le remplissage du grand bassin de Puilboreau CD9. - Années 2000, création par la CDA de Beaulieu 2, dont une partie des eaux pluviales doit être dirigée vers le grand bassin de Puilboreau CD9. La loi sur l'eau impose un bassin de rétention avant rejet au milieu. La CDA construit ce bassin, qu'elle étanchéifie et clôture. Dans le même temps, l'État crée l'échangeur d'accès à Beaulieu 2, dont les eaux pluviales du point bas sont dirigées vers un bassin dédié qui se rejette aussi dans le grand bassin Puilboreau CD9. La CDA et l'État sont responsables de leurs bassins respectifs, aptes à circonscrire d'éventuelles pollutions accidentelles. - Années 2010, La CDA installe une pompe supplémentaire pour accélérer la vidange du bassin Puilboreau CD9, si besoin. Ces 3 bassins jouent leur rôle pour lutter contre les inondations et préserver la qualité des eaux. Compte tenu des canalisations sous-jacentes de cet ensemble, il semble impossible d'insérer sur le site un bâti sans excavations importantes et surtout sans modifier profondément la collecte et la rétention des eaux pluviales. Il nous apparait hasardeux d'expédier ainsi « en quelques mots », 50 ans d'aménagement public et de travail empirique au profit d'une nouvelle zone commerciale. Il est étonnant qu'aucune indication dans le PLUI ne décrive l'existant et ce qu'il advient pour rendre la zone constructible sans ruiner la gestion des eaux pluviales de Beaulieu et quel pourrait être l'impact sur le bassin CD9 longeant la rocade, ni la trace de l'accord du gestionnaire des réservoirs. Compte tenu de l'importance (volume et complexité) des ouvrages, de leur impact sur des tiers (zone d'activité de Beaulieu, gestionnaire du réseau routier), de l'impact sur le réseau pluviale de la Rochelle (risque d'engorgement), il n'est pas raisonnable de se contenter de dire « Un déplacement des ouvrages des eaux pluviales exis¬tants est à prévoir dans l'emprise de l'OAP. », Il faut au minimum solliciter les parties concernées, décrire la faisabilité technique pour effectivement déplacer ces installations et où les réimplanter. Hors le descriptif de l'emprise du projet ne représente même pas ou seront situées les ouvrages des eaux pluviales de substitution. Manifestement, on ne sait que faire et on a remis à plus tard la question de la simple faisabilité. Rien n'indique que la Direction interdépartementale des routes Atlantique ait été consultée bien qu'elle semble partie prenante. En l'état, d'un point de vue formel et technique, la modification présentée au titre de l'OAP OAP-PB-03 nous semble irrecevable. et l'Oap non viable. Nous demandons l'abandon de cet OAP. OAP SAINT-XANDRE – L'ARDILLERE – OAP-SX-03 Cette OAP de 5 hectares et 110 logements, a été créée par le PLUI de 2019, la modification ne porte que sur des précisions d''aménagement. Curieusement ni la version initiale de 2019, ni la nouvelle version ne font état d'une zone boisée située sur la rue des vendanges (visible sur Google Map), qui sera détruite : La lecture de l'aménagement laisse penser qu'on ajoute des espaces paysagers alors que manifestement le bilan est probablement défavorable. Nous demandons que le descriptif de l'aménagement prenne en compte la suppression de la zone boisée et si besoin, expose les mesures de compensation. Pour rappel, en application de l'article L.122-4 du code de l'environnement, la séquence « éviter, réduire, compenser » s'applique à tous les projets, plans et programmes soumis à évaluation environnementale. OAP PUILBOREAU - BEAUREGARD-MOULIN DES JUSTICES OAP-PB-07	divers	* la modification en cours ne fait que derouler ce que le PLUI approuvé en 2019 permet. la loi climat et resilence est intervenue apres approbation du PLUI. en effet, une fois que le SRADDET en cours d'evolution pour appliquer la loi climat, sera approuvé, puis le SCOT à l'horizon 2024, ainsi que le PLH et le PCAET auront été approuvés, le PLUi pourra faire l'objet d'une revision qui permettra de decliner la strategie en terme de ZAN. Cela n'empeche pas que la consommation allouée au territoire entre 2021 et 2031 devra été reduite de moitié comme la loi l'impose. *l'alimentation en eau potable en principalement issue de la Charente et pour l'instant, il n'y a pas de pénurie annoncée. Néanmoins, il s'agit d'une ressource à protéger. C'est pourquoi il est envisagé d'ameliorer le travail sur la capacité d'accueil du territoire dans la prochaine révision du PLUI. * Par ailleurs un PTGE est en cours de production, une fois produit il permettra une mise à jour des données et permettra de compléter l'analyse de la capcacité d'accueil du territoire qui est diposnible dans le rapport de presentation du PLUI approuvé en 2019. La presente evolution s'appuyant sur ce document, il n'etait pas nécessaire de mettre à jour cette demonstration dans le cadre de cette modification. * le risque de submersion est encadré par les PPRL avec des cotes de référence à Xynthia +20 et +60. Un PAPI d'intention sur le risque d'inondation par ruissellement et débordement de cours d'eau est en cours. Il sera intégré ultérieurement au PLUi. * sur espace gare : voir reponse apportée à l'observation n° 106. * sur l'OAP-PB-03 : une étude hydraulique complète a été réalisée sur ce site pour étudier le déplacement éventuel de ces bassins pluviaux et ainsi libérer le foncier pour un projet. Les bassins pluviaux récupèrent de l'eau en provenance de Beaulieu Ouest et de la rocade mais aucunement les eaux pluviales du site. L'OAP a été supprimée. * sur treuil moulinier, cf réponse apportée à l'observation n° 21 * sur hopital, se reporter aux reponses deja formulées n° 137 * sur l'ardillère : l'évaluation environnementale a bien identifié un enjeu moyen pour la faune mais comme le parti d'aménagement prévoit de généreux espaces de nature à créer autour de la coulée verte existante ainsi que le maintien d'une partie de l'existant, les impacts du projet sont considérés comme faible. Néanmoins, l'OAP précise désormais qu'il faudrait préserver les arbres de grand développement dans la mesure du possible. * concernant la prise en compte du PLH dans cette modification, celle ci n'etait pas possible dans le cadre du calendrier prevu, d'une part parce que le PLH n'a été approuvé qu'en fin d'année et d'uatre part parce qu'il annonce une augmentation de la production de logement qui impliquait une evolution du PADD ce qui n'est pas permis dans le cadre d'une modification. le PLH bien que modifié fin 2022 va être revisé à l'horizon 2025 (date de la fin de sa periode de validité), c'est à cette occasion que le PLUI sera revisé pour se mettre en compatibilité avec ses orientations. * en ce qui concerne la prise en compte de l'avis de la MRAE, combinée à l'avis de la prefecture, le lecteur est invité à se porter à la reponse faite à la MRAE (cf. annexe n° 2 de la délibération). Tous les elements concernant l'assainissement ont été pris en compte par le nouveau schema directeur d'assainissement qui a fait l'objet d'une enquete conjointe et des programmation de travaux sur les STEP ciblées sont prevus d'ici 2035, d'où la creation d'un ER pour agrandissement de la STEP de Ste christophe dans la presente modification. A ce jour tous les équipements sont dimensionnés pour accueillir la population et les evolutions demographiques attendues. * sur toutes les autres remarques relatives aux recommandations de la MRAE, se reporter aux mêmes documents. * concernant la resilience du territoire face à l'evolution du climat, la ressource en eau et l'elévation du niveau des mers, ces sujets font l'objet d'études qui nourriront les reflexions à mener dans le cadre d'une future revision du PLUi, laquelle s'appuiera sur les objectifs de production de logement et d'accueil de population qu'aura defini le PLH en 2025. Evolution qui devrait être approuvée conformement aux intentions de la loi climat et resilience en 2027. * les mesures d'evitement et de compensation sont toutes inventoriées dans l'evaluation environnementale de la modification du PLUi, il n'y a pas lieu de les compléter. * en ce qui concerne les elements arborés, ceux si font deja l'objet d'un inventaire tres exhaudtif en dehors des enveloppes urbaines, ce travail de recensement sera complété dans un avenir prochain.	Suppre 03 et m l'OAP-S	e l'OA ion d

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Remarque	Thème	Réponse de l'Agglomération	modific	u do
84				Cette OAP nouvelle de 3,4 ha « vise à ouvrir à l'urbanisation des terres à usage maraîchage pour les besoins de développement du groupe hospitalier La Rochelle-Ré-Aunis existant. (…)Le programme est à destination d'activités liées à l'hôpital tant pour de l'activité de logistique de que de struc~tures de soin supplémentaire. » L'objectif est louable. Cet énoncé nous apprend au passage qu'il serait possible de procéder à l'adaptation de notre centre hospitalier en tronçonnant certaines activités : tout n'est pas nécessairement au même endroit. Il serait donc intellectuellement envisageable plutôt que de transférer la totalité du site de l'hôpital Saint-Louis en un autre lieu de transférer seulement certaines tranches, certaines activités, certaines structures de soins. Trois points nous embarrassent dans ce projet : - l'agriculture urbaine ou péri-urbaine fait l'objet de louanges appuyées habituellement, Ainsi à Villeneuve les Salines, on s'est efforcé à grand peine de faire rentrer quelques centaines de mètres carrés de maraichage dans le parc paysager de Condorcet. ici 3 hectares de maraichage constituent une simple variable d'ajustement - De surcroit il semble que cette surface maraichère soit le support principal de l'Esat du Treuil Moulinier, centre d'insertion d'handicapés par le travail, que doit-on conclure du sort de cet établissement pour lequel aucune OAP n'a été prévue ? par un simple de jeu de chaises musicales, exit les handicapés ? - On apprend également que "Pour assurer l'intégration des opérations, des franges agricoles sont préservées au contact de la RN237". En clair on abandonne temporairement une petite bande de moins de 2 hectares enclavée dont le devenir agricole serait nécessairement précaire en culture traditionnelle… mais on a peut-être considéré que ce serait bien suffisant pour des handicapés. Notre avis sur ce projet est très négatif : le traitement réglementaire du territoire ne peut pas revenir à traiter avec négligence le sort des activités économiques ou sociales présentes sur les secteurs concernés par les modifications du Plui. Nous n'espérons que la réponse du pétitionnaire nous apprendra que nos craintes n'étaient pas fondées. LA QUESTION DE L'HOPITAL Par touche successive le projet de transfert du nouvel hôpital, principalement vers le site de l'actuel Parc des expositions, s'impose dans l'espace réglementaire urbain sans que n'ait été livré aux citoyens une vision d'ensemble du projet et sans qu'aucun espace de concertation public n'ait été ouvert alors même qu'il s'agit d'un service public, un des plus importants qu'il soit puisqu'il concerne notre santé. On doit donc valider l'intégration dans la ville, d'un projet fantomatique dont on ne connait rien de l'économie générale. Des options d'urbanisme sont prises sans que le public puisse évaluer si elles sont justifiées puisqu'il n'y a aucune publicité sur le contenu du projet qui les induit. De surcroit, le devenir du site actuel n'est pas évoqué. On peut raisonnablement imaginer une opération immobilière qui apportera près de 1 000 habitants supplémentaires sur le centre-ville : un point qui mérite réflexion. Même si l'époque est à la densification urbaine, un cœur de ville historique, soumis de surcroit à des risques littoraux, impose vraisemblablement des contraintes et des limitations structurelles. Les premiers éléments dont on dispose ne sont pas rassurant : - Un parking silo monumental qui sera une verrue dans le paysage (situé en partie dans une zone inondable ?). - Des zones naturelles menacées sans compensation et une coulée verte dans la ville qui se trouverait fragmentée ? - La Destruction des surfaces de maraichage d'un ESAT. Et malgré cela la charge induite par la présence de l'hôpital sur le trafic urbain ne sera pas réduite, et peu déplacée (l'ancien et le nouveau site sont très proches) les nuisances auprès des riverains (trafic urbain et flux pédestres, sirène des ambulances, bruit des hélicoptères) resteront. On comprend l'intérêt à réutiliser un espace déjà urbanisé mais on ne comprend pas la cohérence à choisir un site qui n'offre aucune possibilité d'évolution à long terme, puisque déjà une partie de la logistique doit être externalisée, faute de place suffisante. Et incidemment, on lit dans la presse que la localisation du nouvel hôpital ne fait pas du tout l'unanimité auprès des syndicats hospitaliers. E l'absence de données factuelles claires et d'une information du public appropriée sur le projet on ne peut que donner un avis défavorable aux modifications du PLUI y contribuant. CONCLUSION L'évolution rapide de nos connaissances sur les impacts du changement climatique doit nous conduire à les prendre en considération dans la gestion spatiale du territoire, et donc dans le Plui. Mais les dispositions présentées dans cette modification sont d'une autre nature et entretienne une trop grande diligence à alimenter la croissance de l'enveloppe urbaine. Est-ce à dire que l'agglomération de La Rochelle se presse de consommer du foncier avant que ne s'applique le principe du ZAN issu de la loi Climat et Résilience ? De surcroit, dans le détail des OAP présentées, parmi celles que nous avons eu le temps de traiter, on remarque parfois des choix contestables. La question du transfert de l'hôpital de la Rochelle ne devrait pas faire l'objet de simples insertions au PLUI, sans un débat public préalable et transparent.				
RD 115	21/3/2023	registre dématérialisé	YVES	A la suite de la consultation de l'enquête publique concernant la modification de droit commun du P.L.U.i. de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, je souhaite vous faire part de mes observations concernant le changement de zonage attribué en 2019 lors du passage du P.L.U. d'Yves vers le P.L.U.i. de la CdA de La Rochelle concernant l'Aire Naturelle de Camping - La Cabane Des Frênes - et impactant ma propriété. En effet, à ce jour les parcelles suivantes dont je suis propriétaire, se situent en zone Nr (B 124, 125, 247, 249 et 472) alors qu'une activité économique existait et existe toujours, adjacente à l'activité agricole au travers de l'Aire Naturelle de Camping – La Cabane Des Frênes. Avant le passage en 2019 vers le P.L.U.i. de la CdA de La Rochelle, était appliqué le P.L.U. de 2006 de la Commune d'Yves. Dans ce P.L.U., l'Aire Naturelle de Camping qui existe depuis des décennies était bien identifiée, avec un zonage particulier qui ne contenait uniquement les parcelles B 124, 125, 247, 249 et 472 nécessaires à l'activité du camping (cf. Annexe 1). Dans le règlement de ce P.L.U. le secteur Nlc identifiait spécifiquement l'aire naturelle de camping (cf. Annexe 2). La classification en Nlc autorisée toutes activités relatives au camping. Suite au passage vers le P.L.U.i de la CdA de La Rochelle en 2019, l'Aire Naturelle de Camping a alors été classée en zone Nr (cf. Annexe 3). Nous n'avons pas eu connaissance de changement majeur. Nous profitons de la modification de droit commun et de l'enquête publique pour vous alerter et solliciter le changement de zonage. En effet, dans le règlement du P.L.U.i. (page 308) sont précisées les zones identifiables faisant partie intégrante dans la zone N (Naturelle). « La zone N comprend les secteurs suivants : - Nf correspondant à des franges d'urbanisation, majoritairement constituées de fonds de jardin ; - Np correspondant à des espaces naturels ou d'urbanisation diffuse à protéger en raison de la qualité ou de l'intérêt des paysages littoraux ; - Nr correspondant aux espaces littoraux remarquables tels que définis à l'article R. 121-4 du Code de l'urbanisme et aux réservoirs de biodiversité tels que définis aux articles L. 371-1 II et R. 371-19 II du Code de l'environnement. En vertu de l'article L. 151-13 du Code de l'urbanisme, la zone N comprend également, à titre exceptionnel, les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées suivants : - Nc correspondant à des terrains de camping situés en milieu naturel ; - {…} ». En l'espèce, la classification en zone N est parfaitement justifier par la caractéristique des lieux. Or, celle-ci s'est faite sans prendre en compte l'activité économique du lieu existante du lieu. En réalité, la Cabane Des Frênes, correspond au zonage spécifique Nc et sans appliqué correctement le règlement qui prévoit un zonage Nc spécifique au zonage des camping situés en zone naturelle (cf. Annexe 4). Nous avons interrogé les services de la CdA de La Rochelle qui nous précisé que « les parcelles B 124, 125, 247, 249 et 472 ont été classées en Nr par le P.L.U.i. car elles correspondent à des espaces littoraux remarquables au titre de l'article R. 121-24 du Code de l'urbanisme. ». Pourtant, nous précisons que ma propriété n'est pas située dans un espace remarquable et est située à la plus de 2km du littoral. Les parcelles B 124, 125, 247, 249 et 472 répondent à une logique d'intégration en zone Nc et non en zone Nr. D'ailleurs, nous avons analysé le zonage appliqué à d'autres campings de la région soumis au même P.L.U.i. de la CdA de La Rochelle et également situés dans des zones naturelles. Nous avons alors identifié deux campings : - Camping « Les Sables » à Aytré (cf. Annexe 5) - Camping Spa « A La Corniche » à Angoulins (cf. Annexe 6) Nous pouvons remarquer que pour chacun d'entre eux, la classification suivante Nc a bien été appliquée. Ces campings sont situés en zone Naturelle respectivement à 50m et 200m du littoral. Par ailleurs, dans le cadre de la modification de droit commun, il est précisé qu'une « modification de droit commun ne permet pas : {…} de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière {…}. Notre demande n'est pas de réduire la zone naturelle mais de modifier son zonage à l'intérieur de la zone Naturelle. C'est pourquoi, Madame la Présidente de la Commission d'enquête, je vous sollicite pour classer les parcelles B 124, 125, 247, 249 et 472 dans la zone Nc correspondante à l'activité de camping comme c'est le cas des deux campings nommés ci-dessus.	Hors objet de la modification	Le secteur Nr correspondant aux espaces littoraux remarquables tels que définis à l'article R. 121-4 du Code de l'urbanisme et aux réservoirs de biodiversité tels que définis aux articles L. 371-1 II et R. 371-19 II du Code de l'environnement. Les secteurs Nc sont des "secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées" (ou STECAL) insitutués à titre exceptionnel, en vertu de l'article L. 151-13 du Code de l'urbanisme. Le changement de zonage demandé (passer de Nr à Nc) ne relève pas de la présente procédure de modification mais d'une procédure de révision.	pas de modificat	

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Remarque	Thème	Réponse de l'Agglomération	modific	u do
RD 116	22/03/203	registre dématérialisé	ESNANDES	objet : Esnandes OAP-ES-02 La Falaise Proposition d'accès aux terrains enclavés. - réalisation d'un accès de 4,5 m de largeur sur le coté ouest de la parcelle AA125 (en rouge sur le plan. Un chemin piétonnier existe déjà d'une largeur de 2m-2.5m le long des parcelles AA125/126/127. Cette solution a comme avantage : - Peu impacter la parcelle AA125. - Ne plus impacter les parcelles AA103/104 - Désenclaver les terrains AA99/126/127 - Relier ces terrains à la rue du Parc qui aboutit aisément à l'avenue de la République L'apport volontaire en un ou deux points de regroupement des containers individuels permettra de s'affranchir des contraintes dimensionnelles liées au camion poubelle. (idem pour la distribution du courrier qui peut se faire en un ou 2 points conviviaux de regroupement des boites aux lettres). Bien sûr, toutes les parcelles de cette OAP devront communiquer entre elles : AA96/99/126/127. Pour cela, je propose de laisser aux constructeurs-lotisseurs-géomètres le soin de relier ensemble les parcelles AA96/99/126/127 afin de leur permettre de positionner maisons, espaces verts et voiries au mieux. L'accès voitures de la parcelle AA96 se fera uniquement par l'avenue de la République. L'accès voitures parcelles AA99/126/127 se feront uniquement par le futur accès. Ceci afin de limiter le flux des voitures. Une petite partie de la parcelle AA96 (coté ouest) devra être libérée pour l'accès à la parcelle AA99.	OAP habitat	Cf. réponse apportée à l'observation n° 66.	OAP m	
RD 117	22/03/203	courrier	BOURGNEUF	s'oposse à la création d'emplacements réservés pour laison douce sur des terrains agricole sur la commune de Bouurgneuf (notamment parcelles ZB 316 317 et ZA 509	emplacement réservé Bourgneuf	voir réponse à l'observation n°RD111	modific les acc change destina l'empla	e l'EF ples ?
RD 118	22/03/203	registre dématérialisé	L'HOUMEAU	Bonjour, La route départementale D106 (vitesse 80km/h) qui longe l'aéroport et qui relie l'Houmeau à la Pallice est très dangereuse pour les cyclistes et les piétons. En effet cette route ne possède aucun aménagement pour sécuriser les déplacements doux puisqu'il n'y a ni trottoir ni piste cyclable. Sur cette départementale, j'observe des cyclistes qui partent travailler le matin tôt même l'hiver. et l'été elle est très utilisée par les vélos allant sur l'ile de Ré et même par les piétons (pleins de coups de soleil ;-)) qui marchent à ras des voitures. J'ai vu aussi des automobiliste très énervés car ralentis derrière un vélo, de mettre à doubler à pleine vitesse en rasant le cycliste car une voiture arrivait en face en prenant le risque de renverser le vélo. Situation malheureusement régulière sur cette route :-(... Est-ce qu'un emplacement réservé pourrait être envisagé le long de cette départementale dans le PLUi dans le but de créer une piste cyclable et une voie piétonne ? Merci de votre lecture et votre réponse. Je vous souhaite une bonne journée !	emplacement réservé	Ce tronçon ne fait pas partie du schéma directeur d'aménagement cyclable donc il ne peut pas y avoir d'emplacement réservé pour l'instant dans le PLUi. Néanmoins il pourra être étudié ultérieurement. A noter qu'il existe une liaison sécurisée pour les piétons et cyclistes le long du littoral. La liaison cyclable est effectivement présente le long du littoral. une liaison cyclable aujourd'hui serait du ressort de la commune : liaison dite communale puisqu'elle ne fait pas partie du SDCyclable qui lui-même n'est pas immuable.	pas de	ation
RD 119	22/03/203	registre dématérialisé	VERINES	Bonjour, Par cette présente et suite au RDV en mairie de ce jour, je souhaiterais une modification sur OAP _VE_01. Je vous demande de bien vouloir déplacer le trait en dehors de mon chemin d'accès à ma maison (parcelle A1829), le chemin lui étant A1830 car a ce jour le chemin et dans OAP . Cordialement PS: demande faite en recommandé auprès de la CDA le 26 novembre 2021 (pas de réponse) autre courrier sur registre en mairie le 22 mars 2022 (pas de réponse)	OAP habitat	L'OAP n'a pas prévu de faire passer un accès sur le chemin privé situé sur la parcelle A1830. L'opération sera acessible par l'Ouest, au niveau de la rue Villa Laurius. Une placette aménagée permettra le retournement des véhicules sur la partie Est de l'opération. Pour des raisons de sécurité, il n'est pas prévu de sortie de l'opération sur la route départementale, d'où le fonctionnement en impasse. Aucun principe d'aménagement n'est défini sur la parcelle A1830.	pas de modification	
RD 120	22/03/203	registre dématérialisé	PUILBOREAU	Propositions d'amélioration de l'OAP : 1/ Créer un accès à la voie de desserte par la rue de Grammont au Nord en complément de ceux sur la rue des Lauriers afin de pouvoir gérer les voies en entrée et sortie et proposer des zones de stationnement périphériques. 2/ Stationnements. Au regard de la programmation envisagée de l'OAP, les espaces de stationnement prévus nous semblent sousdimensionnés. Proposer des espaces urbains de stationnements facilement identifiables le long des voies de desserte et en séparatif avec l'existant à l'Est. 3/ Proposer de véritables espaces apaisés et centraux avec des liaisons douces nord / sud et est / ouest sécurisées. 4/ Permettre une densité maitrisée et variée basée sur 98 logements. 5/ Prévoir un phasage du Nord vers le Sud et inversement grâce à des accès multiples.	OAP habitat	La commune est favorable aux propositions. L'OAP a donc été corrigée afin de créer un accès depuis la rue de Grammont. La densité a été portée à 90 logements.	OAP modifiée	
RD 121	22/03/203	registre dématérialisé	PERIGNY	Madame, Monsieur, Propriétaires de parcelles incluses dans le périmètre de l'OAP « Grande Rue de Périgny », si nous ne pouvons que déplorer l'existence de cette OAP, nous en contestons les prévisions d'aménagement telles qu'elles figurent aujourd'hui dans le PLUI. En effet, la préservation de la perspective nord / sud telle qu'affirmée dans le document ne tient pas compte l'existence d'une maison d'habitation mitoyenne de celle qui justifie cette préservation de perspective. Cette maison a pour conséquence de doubler la largeur de la coulée verte prévue, ce qui diminue très fortement les possibilités d'implantation de nouvelles constructions. Il est d'ailleurs à préciser que l'ensemble des bâtiments existants existants et leurs clôtures est soumis aux exigences des Bâtiments de France. D'autre part, comme il est noté dans le PLUI, ces parcelles sont placées sur une nappe phréatique, placée de 2 mètres à quelques dizaines de centimètres de profondeur. Cette nappe phréatique sert à chauffer deux maisons d'habitation grâce à des pompes à chaleur eau / eau. Une canalisation d'évacuation des eaux issues de ce mode de chauffage traverse d'ailleurs ces parcelles, des maisons au fossé situé en contrebas. Il serait impératif que cette nappe phréatique soit intégralement préservée en cas de constructions. Il est à noté que certaines voies de circulation prévues dans le document sont placées à des endroits où existent des droits de passage, notamment d'engins agricoles.	OAP habitat	Cette OAP n'a pas été remise en cause par la commune dans le cadre de la modification de droit commun du PLUI. L'OAP ne concerne que les terrains non urbanisés actuellement et préserve l'ensemble du bâti existant au nord ce celle-ci. La commune souhaite engager une réflexion globale sur les OAP lors de la prochaine révision du PLUi, aussi cette question pourra être abordée à ce moment là.	pas de modification	

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Remarque	Thème	Réponse de l'Agglomération	modific	u do
RD 122	22/03/203	registre dématérialisé	LA ROCHELLE	Les secteurs UM1 sont des secteurs pavillonnaires en R+1. Afin que ces quartiers résidentiels restent harmonieux, sans vis à vis supprimant l'intimité et la tranquillité, il faut limiter les hauteurs de construction à 11m et non 14m.	règle de hauteur La Rochelle	les hauteurs ont été proposées de telle manière à pouvoir aménager une mezzanine et des constructions proposant des hauteurs sous plafond plus genereuses, mais aussi d'autres types de construction necessitant des hauteurs de poutres superieures, comme la construction bois par exemple. il n'est pas envisagé de reduire ces hauteurs.	pas de	ation
RD 123	22/03/203	registre dématérialisé	LA ROCHELLE	Dans les zones à risque inondation de type centennale, la nappe phréatique étant à moins d'un mètre de profondeur, les caves et sous-sols doivent être interdits et non déconseillés (page 17 du règlement écrit) afin de limiter les zones de cuvelage avec leurs impacts négatifs sur l'environnement.	règlement	Cf. réponse apportée à l'observation n° 81.	modific règlem	u t
RD 124	22/03/203	registre dématérialisé	LA ROCHELLE	Dans le secteur UU4, qui est en zone de risque inondation de type centennale, il faut autoriser les stationnements en surface et interdire les parkings en sous sol (page 27 du tome 5) afin de ne pas nuire à l'environnement ni générer des dommages aux habitations alentours du fait de nombreux pieux mis en place pour faire les cuvelages.	règlement	Cf. réponse apportée à l'observation n° 81.	modific règlem	u t
RD 125	22/03/203	registre dématérialisé	LA ROCHELLE	Page 38 du tome 5, même pendant les travaux de nouveaux bâtiments, il faut obliger à filtrer et traiter les eaux exhaures avant qu'elles puissent être rejetées dans les eaux pluviales, surtout dans cette période de restrictions d'eau potable.	eaux et assainissment	Cf. réponse apportée à l'observation n° 83.	pas de	ation
RD 126	22/03/203	registre dématérialisé	PERIGNY	OAP-PG-05 fief de beauvais Le parti d'aménagement de l'OAP ne fixe aucune orientation sur l'unité foncière située au centre du projet dans le prolongement de l'espace vert projeté, constitué d'une maison individuelle et d'un parc arboré composé de sujets remarquables. Or, au regard des orientations écrites de la partie de l'OAP "3. Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère", et particulièrement de l'enjeu de l'intégration de l'urbanisation future dans un écrin de verdure, il semble important de préserver les éléments végétalisés existants du secteur afin de protéger les îlots de fraicheur existants, favoriser la biodiversité et les continuités écologiques et créer des lieux d'aménités pour les futurs habitants du quartier. Il conviendrait logiquement de compléter l'OAP par la préservation du parc existant dans son état actuel, en complément et en cohérence avec la protection des haies par le règlement du PLUi et l'objectif visant à compléter le linéaire de haies existantes le long de la rue de la Vallée figurant dans l'OAP. Bien cordialement	OAP habitat	Au regard du projet d'ensemble et dans le cadre des objetifs de l'OAP thématique "paysage, trame verte et bleue" il convient de préserver cet espace vert existant. En accord avec la commune, L'OAP a été modifiée pour intégrer une pastille verte sur les parcelles AK 479 et4 80 identique à celle déjà représentée sur les parcelles ZI 33 et 34 Cette volonté de préserver l'espace vert existant sur les parcelles AK 479 et 480 sera renforcée par la mise en place d'un EVP réglementaire représentant une surface d'environ 1500 m²	modific du zon	e l'O
RD 127	22/03/203	registre dématérialisé	PERIGNY	Variation des façades : Dans cet article la variation des façades passent de 50 à 35 mètres, or cet élément dans l'analyse de certains dossiers va générer deux contraintes fortes : 1/ Une contrainte économique car découper un bâtiment va générer des façades complémentaires des étanchéités en plus, des ouvrants en plus, un coût de construction qui va impacter fortement la qualité des projets 2/ une contrainte thermique, multiplier les façades va générer une étude plus complexe et une atteinte des performances plus difficiles. De plus le bilan carbone de l'opération sera fortement impacté par l'utilisation de deux fois plus de matériaux pour un bâtiment de 50 mètres qui devra être découpé. Le maintien à 50 mètres serait bénéfique globalement, un travail sur l'architecture peut apporter une modification du linéaire parfois trop imposant.	règlement	L'introduction de faille pour sequencer les batiments est portée par la collectivité afin d'eviter des batiments monolitiques, trop longs, hors d'echelle avec le contexte. Ll'Impact sur la construction et son surcoût a été estimé par un bureau d'étude et a été jugé mineur. il n'est pas envisagé de répondre favorablement à cette demande.	pas de	ation
RD 128	22/03/203	registre dématérialisé	LA ROCHELLE	L'Association Beauregard-Sautel-Demain dépose le 23 mars 2023 auprès de la Commission d'enquête publique 160 pétitions des habitants du quartier de Beauregard, côté Boulevard Sautel, pour faire part de leur fort mécontentement sur le classement du plui en UU5+ de la zone allant de la rue Edgar Quinet à la Station Speedy (du 105 AU 163 BD SAUTEL). Le contenu de la pétition est disponible dans le document joint. ASSOCIATION BEAUREGARD-SAUTEL-DEMAIN Nous vous prions de bien vouloir intégrer les demandes de notre Association Beauregard-Sautel-Demain et de ses Adhérents dans l'Enquête dont vous portez la responsabilité. Notre Association, créée en 2017, rassemble les habitants de la rue du Moulin de la Mozay ainsi que ceux des rues qui lui sont adjacentes. Nous sommes pleinement conscients et partageons l'impérieuse nécessité de réhabiliter le boulevard Sautel dont nous sommes riverains. Pour autant, cette réhabilitation ne peut se faire au détriment des Rochelais qui habitent de longue date ce quartier où ils se sentent bien depuis de nombreuses années ou, pour certains plus récemment installés, qui pourraient regretter le choix de vie qu'ils ont fait en s'installant rue du Moulin de la Mozay ou dans son voisinage. Nous sommes d'accord pour : • Voir l'architecture du boulevard Sautel se transformer et faire de cette entrée principale de la ville une entrée digne de la Rochelle à condition de respecter le petit patrimoine pittoresque existant (ancien relais de poste, maison de l'Octroi, façade remarquable Garage Renault, jardins familiaux, quartier identitaire des Moulins : Mozay, Diligent, Damour, des Justices) et de garder un équilibre esthétique entre les bâtiments futurs et existants. Notre requête concerne la zone gui va de la rue Edgar Quinet - Pharmacie de la Mer n°163 Bd Sautel à l'ancienne station de lavage n°107 Bd Sautel : • Limiter les hauteurs des bâtiments à R+3 du côté du Boulevard Sautel et R+l maximum à l'arrière sur les maisons mitoyennes existantes. • Tenir compte du dénivelé des sols entre le boulevard et les maisons Rue du Moulin de la Moz~y. • Limiter l'impact des vis-à-vis qui doit respecter l'intimité des jardins et des maisons (ouverture des fenêtres en oscillo à soufflet uniquement ou fenêtres à l'horizontale sur les R+l) • Limiter l'impact de la projection d'ombres dommageables sur les maisons existantes. • Limiter la densification du bâti dans cette zone. • Avoir une cohérence architecturale sur le Boulevard et un équilibre esthéti Nous sommes d'accord pour : • Voir l'architecture du boulevard Sautel se transformer et faire de cette entrée principale de la ville une entrée digne de la Rochelle à condition de respecter le petit patrimoine pittoresque existant (ancien relais de poste, maison de l'Octroi, façade remarquable Garage Renault, jardins familiaux, quartier identitaire des Moulins : Mozay, Diligent, Damour, des Justices) et de garder un équilibre esthétique entre les bâtiments futurs et existants. Notre requête concerne la zone gui va de la rue Edgar Quinet - Pharmacie de la Mer n°163 Bd Sautel à l'ancienne station de lavage n°107 Bd Sautel : • Limiter les hauteurs des bâtiments à R+3 du côté du Boulevard Sautel et R+l maximum à l'arrière sur les maisons mitoyennes existantes. • Tenir compte du dénivelé des sols entre le boulevard et les maisons Rue du Moulin de la Moz~y. • Limiter l'impact des vis-à-vis qui doit respecter l'intimité des jardins et des maisons (ouverture des fenêtres en oscillo à soufflet uniquement ou fenêtres à l'horizontale sur les R+l) • Limiter l'impact de la projection d'ombres dommageables sur les maisons existantes. • Limiter la densification du bâti dans cette zone. • Avoir une cohérence architecturale sur le Boulevard et un équilibre esthétique • Favoriser des ilots de verdure et de fraîcheur et la plantation d'arbres.	boulevard Sautel	Voir réponse apportée à l'observation RD 47	pas de modificat	

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Remarque	Thème	Réponse de l'Agglomération	modific	u do
RD 129	22/03/203	registre dématérialisé	LA ROCHELLE	L'Association Village Beauregard Sainte Anne dépose le 23 mars 2023 auprès de la Commission d'enquête publique 56 pétitions des habitants du quartier de Beauregard, côté Boulevard Sautel, pour faire part de leur fort mécontentement sur le classement du PLUI en UU1 du n^1 au n^21 et demande son reclassement en UV1 Notre Association rassemble les habitants du village des Castors ainsi que ceux des roes qui lui sont adj;ioentes. Nous sommes pleinement conscients et partageons l'impérieuse nécessité de rèhabiliter le boulevard Sautel dont nous sommes riverains. Pour autant, cette rèhabilitatlon ne peut se faire au détriment des Rochelais qui habitent de longue date ce quartier où ils se sentent bien depuis de no mbreuses années ou, pour oertains plus récemment Installés, qui pourraient regretter Je choix de vie qu'ils ont fait en s'installant dans le q ua.rtlèr. Nous sommes d'accord ooyr ; • Voir l'architecture du boulevard Sautel se transformer et faire de cette entrée principale de la vifle une entrée digne de la Rochelle à condition de respecter le patrimoine pittoresque existant, jardins famil iaux. quartier identitaire des CASTORS et de garder une cohèrence esthétique entre les bâtiments futurs et existants. Notre requête est de : • limiter les hauteurs des bâtiments à R+l du côté du Boulevard Sautel maximum à l'arrière sur les maisons mitoyennes ~..xi stantes. •Tenir compte du dènivelé des sols entre le bou•evard et les maisons . l limiter l'impact des vis-à-vis qui doit respecter l'intimité des jardins et des maisons (ou\ft'rture des fenêtres en oscillo à soufflet uniquement. Limiter l'impact de la projection d'ombre.s dommageables sur lt:s maisons existantes . limiter ta densifie<:1tion du bâti dans cette zone . Favoriser des ilots de verdure et de froîcheur et l:l ptantation d'arbres (et non la destruction	boulevard Sautel	Cette demande avait été déjà formulée au moment de l'enquête publique du PLUi durant l'été 2019. Le choix du zonage UU1 est maintenu sur cette séquence spécifique afin d'assurer des transitions de forme urbaine avec les tissus de faubourg référencés dans la ZPPAUP (pointe ouest de l'entrée de Sautel) mais aussi de garder une certaine harmonie dans la perception du profil en travers avec le front en UU5+ de l'autre côté de ce même boulevard Sautel. L'impossibilité de composer un nouveau front urbain sur ce linéaire, qui marque une entrée de ville, à l'articulation entre boulevard et le carrefour de la patte d'oie, qui a lui-même vocation à devenir une place au cœur d'une polarité commerciale, serait en contradiction des principes urbains souhaités par la Ville et la CDA. Le règlement du PLUi a vocation à établir les règles de constructibilités maximales sur une zone donnée. Pour autant, l'objectif n'est pas de réaliser des constructions au maximum de ce que permet un règlement, mais d'avoir un cadre général dans lequel les architectes vont devoir jouer avec l'existant en tenant compte notamment des vis-à-vis, des intimités, des transitions d'échelle avec l'existant. Un plan guide, un Cahier des prescriptions et recommandations architecturales, urbaines, paysagères et environnementales (CPAUPE) et des fiches de lots sont en cours d'étude sur le boulevard Sautel. Les fiches de lots permettent d'étudier des scénarios d'implantation et de volumétrie sur des secteurs en mutation ou qui seront amenés à muter afin de prendre en compte les éléments de contexte. Elles donneront un cadre pour des projets portés par des opérateurs et serviront de base pour les négociations avec les opérateurs. Les études n'étant pas finalisées, ces fiches de lots ne seront pas intégrées dans la présente modification du PLUi.	pas de	ation
RD 130	22/03/203	registre dématérialisé	LA ROCHELLE	Modification de la pétition en pièce jointe de l'observation 129	boulevard Sautel	voir réponse à l'observation RD 129	pas de	ation
RD 131	22/03/203	registre dématérialisé	SAINTE-SOULLE	Je m'oppose au reclassement de la parcelle AD 93, aux Grandes Rivières (Sainte-Soulle), qu'il est prévu de faire passer d'un zonage UE à un zonage constructible UV1. Le bâti de l'école est très réduit sur la parcelle, qui représente de fait un espace vert, indispensable à la respiration du quartier. Comme il est envisagé de fermer l'école, le terrain pourra être ouvert à la promotion immobilière et bétonné, ce qui est une catastrophe. Les canicules et sécheresses qui s'intensifient exigent qu'on développe les espaces verts près des zones habitées, pas qu'on les supprime.	Parcelle école des Grandes-Rivières Sainte-Soulle	voir réponse apportée à l'observation RD 14	pas de	ation
RD 132	22/03/203	registre dématérialisé	CDA	Je constate des discriminations renforcées en matière de qualité de vie pour un grand nombre d'habitants touchés par la surdensification : - des boulevards et des rues structurantes sont désormais dotés de hauts immeubles sans espaces verts (notamment boulevard Sautel, rue Maurice Ravel). Sur ces axes une surpopulation, de la pollution sonore due aux automobiles qui passent sur ces axes structurants dans un flot continu et de la pollution due à leurs émanations. Pas ou peu d'espaces verts publics et privés et très peu d'arbres prévus dans le nouveau plui, qui atténueraient partiellement ces pollutions. Pas ou peu de jeux pour les enfants prévus dans ces quartiers. Or ces nouvelles constructions sont censées accueillir à moindre coût de nouvelles familles avec enfants qui ne peuvent pas se loger dans les quartiers favorisés et calmes vu le prix trop élevé de l'immobilier. Et il est hélas prévu de continuer ce bétonnage de ces axes. - Il n'est pas prévu d'espaces verts entre ces barres d'immeubles sur les boulevards. - La qualité de vie des habitants des quartiers touchés par la surdensification s'est gravement détériorée sans aucune compensation. - Certains quartiers ne sont pas touchés par la surdensification et sont donc privilégiés. Et pourtant dans le résumé non technique du document du PLUI on peut lire : « Développer la place du végétal dans les espaces densément urbanisés, que ce soit dans les espaces publics (parcs urbains, jardins publics de proximité, mails plantés...) ou privés (jardins plantés, toitures et murs végétalisés...). » « Maîtriser l'évolution des flux de circulation routière aux abords des «zones de calme». Prendre en compte la problématique « "bruit" » le plus en amont possible de l'aménagement des futures zones de projets urbains. » au vu du document et concernant les quartiers surdensifiés de La Rochelle, on ne peut que constater que ces phrases restent des voeux pieux sans aucune suite concrète !	densification	La modification du PLUi a vocation à améliorer la présence du végétal dans les projets à travers l'obligation plus importante de pleine terre (généralement 1/3 de la parcelle) et surtout via le coefficient de biotope qui incite à conserver les arbres existants sur la parcelle via un système de bonus / malus, à planter de nouveaux arbres et à créer des espaces partagés au sein des opérations (jardins, potagers, aire de jeux...). Par ailleurs, les modèles d'implantation pour les immeubles collectifs en zone UU(+) obligent à faire plus régulièrement des failles dans les façades pour offrir des percées vers les coeurs d'îlots plantés et pour ventiler la ville. Ces failles peuvent également être plantées. Et cela permettra de donner l'avantage l'impression de plusieurs petits immeubles suscessifs plutôt qu'un long immeuble continu. un plan guide du Bd SAutel est en cours d'élaboration par l'agglomeration, il vise à reguler les hauteurs et l'implantation de nouveaux batiments le long de cet axe et dans l'epaisseur des tissus batis qui l'environnent. il sera à terme traduit dans le PLUI.	pas de modification
RD 133	22/03/203	registre dématérialisé	SAINTE-SOULLE	Je trouve inacceptable que ces projets immobiliers donc privés passent au-dessus de l'enseignement public! Cette école accueille de plus en plus d'enfants chaque année, sa fermeture est donc un NON-SENS!! Nous nous battrons jusqu'au bout pour que ce projet de fermeture ainsi que le projet immobilier qui lui est directement lié ne voient pas le jour!!	Parcelle école des Grandes-Rivières Sainte-Soulle	voir réponse apportée à l'observation RD 14	pas de modification
RD 134	22/03/203	registre dématérialisé	SAINTE-SOULLE	Beaucoup trop de projets immobiliers et de constructions c'est bien gentil de vouloir loger les gens mais les nouveaux résidents auront certainement des enfants que les écoles devront accueillir.Cette petite école au milieu de cet écrin de campagne si elle devait disparaître ça serait un crime ! Gardons nos écoles et cela pour nos enfants et pour les enseignants qui les font vivre !	Parcelle école des Grandes-Rivières Sainte-Soulle	voir réponse apportée à l'observation RD 14	pas de modification
RD 135	22/03/203	registre dématérialisé	LA ROCHELLE	22/03 à 21 heures Seulement 134 observations déposées sur le registre numérique ! Ce qui pose d'emblée la question de la mobilisation de la population et donc de la publicité du PLUi et de son enquête publique. Les faits : aucune information dans les médias locaux, pas la moindre réunion organisée par les commissaires enquêteurs au demeurant peu présents dans les communes, des dossiers difficiles d'accès où le numérique est privilégié, des documents complexes souvent contradictoires et parfois illisibles, des espaces de consultation inappropriés pour l'étude des règlements et personne de compétent en mairie qui soit disponible pour répondre aux questions, etc. La concertation de la population est donc DÉFAILLANTE mais ni les élus, ni les services ne voudront le reconnaître. Les commissaires enquêteurs peut-être, s'ils prennent la peine de bien analyser tous les paramètres depuis le début de l'instruction, avec sérieux et en toute objectivité ? Bref, pour ma part, je considère la procédure viciée dès l'origine et la méthode déloyale.	gouvernance	Pas de reponses particulières à apporter. Les mesures de publicité et d'information ont été faites dans les règles.	
RD 136	22/03/203	registre dématérialisé	SAINTE-SOULLE	Quel honte ! A l'heure de l'écologie on veut bétonner l'école de Ste Soulle les grandes rivières où les enfants s'épanouissent dans la verdure avec pour conséquence de surpeupler l'école du centre-ville ... il semble que Mr le maire décide seul de ce projet, pourtant à ce jour + de 800 personnes ont signés la pétition sur change.org.... On s'en rappellera aux prochaines élections...	Parcelle école des Grandes-Rivières Sainte-Soulle	voir réponse apportée à l'observation RD 14	pas de modification
RD 137	22/03/203	registre dématérialisé	CDA	J'ai cru comprendre en lisant Sud Ouest que l'hôpital de La Rochelle devait se déplacer ? Pourtant, je ne trouve rien à ce sujet dans les documents soumis à cette enquête sauf des gens qui ne sont pas contents pour le centre des handicapés à Puilboreau. Comment le transfert d'un établissement de cette importance peut-il être décidé sans que le PLUi ne mentionne ce projet dans une OAP spécifique et que la population soit associée avec une réelle concertation ? Je demande expressément aux commissaires enquêteurs de relever cette anomalie flagrante afin que tous les éléments d'appréciation soient mis à disposition au plus vite.	hopital	Le projet de relocalisation de l'hôpital est clairement signalé en particulier dans la notice explicative, voire pages 5, 26, 122 . Il n'y avait pas lieu de produire une OAP car le site du parc exposition est déjà classé en zone urbaine et les études de programmation et d'organisation fonctionnelle interne du programme hôpital ne sont pas encore abouties. Ces dernières , une fois finalisées, conditionneront les grands principes d'intégration du projet à son environnement urbain proche. Ces principes d'aménagement pourront donner lieu à une OAP dans le cadre d'une future evolution du PLUI.	

Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Remarque	Thème	Réponse de l'Agglomération	modific	u do
RD 138	22/03/203	registre dématérialisé	CDA	Madame tout ca est bien trop compliqué il y a beaucoup de page à voir. cest un boulot de spécialite j'ai personne pour maider. 1 personne dordinair comme moi ne peut pas conprendre tous ses documents jai du mal avec internet et personne pour maider a la mairie de puilboreau mon secteur est a cheval sur trois plans jai pas u les voir ma maison est contruite sur un terrain classé a gricole alors que je suis pas paysan cest nulle	accès au dossier d'enquête	Pas de demande particulière par rapport à la modification.		
RD 139	23/3/2023	registre dématérialisé	SAINTE-SOULLE	Non à la modification du zonage de la parcelle de l'école des Grandes rivières à Sainte-Soulle A l heure d'un nouveau rapport du GIEC toujours plus alarmant la fermeture de cette école est un non sens écologique : - à l'heure de la desimpermeabilisation des cours d école. On ferme une école entourée de verdure pour entasser les enfants dans une école du centre bourg déjà hyper bétonnée où l'on prévoit de construire de nouvelles classes sur la pauvre bande d'espace vert restante et de réduire les espaces verts du parc crepeau. Comment vont être accueillis nos enfants lorsqu'il fera 30 ou 40 degrés en mai et juin ? Quid de la gestion des eaux pluviales? Construire de nouveaux bâtiments a un coût écologique et environnementale beaucoup plus important que la réhabilitation : utilisation de matériaux bilan carbone de la construction,... il est beaucoup plus vertueux d'utiliser les bâtiments de l'école déjà existants Si l'école ferme les enfants des grandes rivières ne pourront plus venir à l'école à pieds ou à vélo : multiplication des trajets en voiture vers le centre bourg'... Même si l'école ferme, le terrain ne doit pas être bitumé mais resté un espace vert nécessaire aux bien-être des habitants et rester une frange urbaine verte. Merci à Monsieur le Maire de bien vouloir reconsidérer sa décision de fermeture de l'école prise en catimini et dans la précipitation et d'organiser une concertation avec tous les habitants de Sainte-Soulle qui sont tous concernés et pas seulement les habitants des grandes rivières : saturation de l'école du bourg problème de circulation et de stationnement réduction du parc Michel crepeau... Merci à la commission d'enquête et à la cda de ne pas accepter la modification de zonage de la parcelle.	Parcelle école des Grandes-Rivières Sainte-Soulle	voir réponse apportée à l'observation RD 14	pas de	ation
RD 140	23/3/2023	registre dématérialisé	CDA	ZONES URBAINES – Modèles d'implantions et d'insertion de catégorie B - règle 4.1 s'agissant des conditions de respects d'un modèle et des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques – avis sur l'évolution proposée pour rendre applicable ses dispositions sur les voies piétonnes : Sans vouloir remettre en cause les raisons ni le principe de la règle, à l'occasion d'études capacitaires que nous travaillons sur certains secteurs, nous avons pu identifier l'impact de cette évolution qui engendre une diminution significative du potentiel de surface de plancher voir quasiment une incapacité de construire dans certains cas. C'est pourquoi, nous pensons qu'il ne nous parait pas opportun de rajouter cette nouvelle disposition applicable aux voies piétonnes et de conserver la règle en l'état.	règlement	Les modèles ont en effet été plutôt conçus par rapport à la rue « Façade sur rue », « Pignon sur rue » avec des failles ou du séquençage architectural pour animer les façades visibles depuis la rue. Après réflexion, cette disposition rajoute de la complexité aux projets, notamment en zone UU(+) et 1AUO où les constructions doivent déjà respecter les modèles sur chaque rue. Et cela risque à terme de devenir contre productif. Cette règle est donc supprimée.	modific reglem	u
RD 141	23/3/2023	registre dématérialisé	CDA	ZONES URBAINES - Modèles d'implantions et d'insertion de catégorie B - règle 4.1.3.2 s'agissant des conditions de respects d'un modèle et des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques– suggestion d'une adaptation de la règle Sans vouloir remettre en cause les raisons ni le principe de la règle, dans le cadre de travaux que nous menons sur certains secteurs comme le boulevard André Sautel, nous avons pu identifier que l'application d'un modèle unique applicable à la totalité de la façade d'un bâtiment sur une voie peut, pour des immeubles présentant un linéaire important, présenter le risque d'une certaine uniformité perçue le long d'un axe en mutation comme le bld Sautel qui représente environ 1.2 km de linéaire. Afin d'être en capacité de créer des espaces de respiration tant pour animer le paysage urbain que pour la qualité d'usages des logements, nous pensons que la possibilité de mixer, selon certainement des conditions à définir, le modèle « façade sur rue » avec le modèle « façade en retrait » permettrait de participer à la création de plus de variété entre les vides et les pleins le long des axes structurants. D'autant que cette possibilité de mixer plusieurs modèles est déjà prévue dès lors que le terrain est bordé par plusieurs voies. C'est pourquoi, nous pensons que cette disposition mériterait d'être étudiée et ajustée en ce sens.	règlement	Il est prématuré de changer une règle qui s'appliquerait sur l'ensemble de la zone UU(+) et pas seulement sur le boulevard Sautel sans en évaluer les conséquences. Cette question sera étudiée lors d'une prochaine évolution du PLUi et dans l'attente de la production du plan guide.	pas de	ation
RD 142	23/3/2023	registre dématérialisé	LA ROCHELLE	L'office HLM de La Rochelle travaille actuellement sur plusieurs projets du quartier Joffre-Rompsay, nous connaissons par les différentes études techniques la présence de nappes affleurantes dans ce secteur et d'une difficulté importante lors de la réalisation de sous-sol. Notre intérêt fort dans un territoire Zéro Carbone, et notre engagement dans ce sens, et de l'impact négatif que représente la réalisation d'un parking nous comprenons d'autant plus l'intérêt dans la mesure du possible de ne pas en créer. Pour autant cette contrainte peut fortement diminuer sur une même opération le nombre de logements à produire. Le territoire a actuellement plus de 10 000 demandeurs qui ne peuvent accéder au logement social. Ce secteur est un secteur parfaitement desservi en équipement et en service, il est donc important de pouvoir conserver à minimum la quantité de logement pour un même ouvrage sans la réalisation d'un sous-sol. Accepter dans ce secteur de construire plus haut serait une compensation adaptée pour garantir la production du logement social sur le territoire et les modèles économiques des opérations.	règlement	Afin de répondre favorablement à cette demande, une évolution de la norme de hauteur maximale des secteurs à plan masse 4, 6 et 7 est mise en oeuvre. Ces secteurs en bordure de canal sont les plus à même d'admettre une hauteur supplémentaire sans risque de conflit vis à vis du tissu d'habitat existant ou de risque de perte d'ensoleillement pour les coeurs d'ilots. Ainsi sur ces trois secteurs à plan masse, la norme de hauteur évolue ponctuellement de 20m (rdc + 5 niveaux) à 23 m (rdc + 6 niveaux) et de 14m (rdc+ 3 niveaux) à 17m (rdc + 4 niveaux) en veillant à ne pas dégrader les conditions d'ensoleillement au regard des gabarits de l'espace public.	Modifi secteu N° 5.2. augme hauteu concern à plan N°7.	u pla r mas une des maximale ant les sect masse N°4, N
RD 143	23/3/2023	registre dématérialisé	SAINTE-SOULLE	Je suis opposé à la reclassification de la parcelle AD93 en UV1. Je suis riverain de l'école des Grandes Rivières. -Cette école est unique,son grand parc permet aux enfants de bénéficier de conditions d'éducation hors normes.Les entendre jouer dans cet espace est un vrai bonheur.Ne sacrifions pas sur l'hôtel du profit,ce qui fera de nos enfants les citoyens de demain. -La construction d'habitations individuelles ou collectives génèrera un certain nombre de nuisances .Nous les subissons déjà, lorsque le chemin qui relie les 2 communes a été modifié (sans concertation). Celui ci a été transformé en route et la circulation dans notre quartier s'est accrue présentant un réel danger pour la sécurité de ses habitants. -De plus, lorsque les travaux de transformation du chemin en "route" ont été réalisés, de fortes vibrations ont eu lieu, faisant trembler les murs de ma maison.(notamment lorsque le rouleau est passé pour aplatir l'enrobé).Je suis intervenu auprès du conducteur pour qu'il arrête les vibrations) -Le sous sol est truffé de sous terrain dans lesquels l'eau circule.En période de sècheresse, ceux ci sont vides, et générer des vibrations avec du matériel de construction,aura une influence négative sur la pérennité de nos maison.(apparitions de fissures potentielle). Merci de me contacter si vous avez des questions.	Parcelle école des Grandes-Rivières Sainte-Soulle	voir réponse apportée à l'observation RD 14	pas de modification	
RD 144	23/3/2023	registre dématérialisé	LA ROCHELLE	Observations faîtes par un groupe de riverains sur le zonage à proximité du magasin Leclerc Actuellement, le périmètre des habitations comprises entre l'impasse des primevères (bordure en limite de Leclerc), la rue des roses et la rue des géraniums est situé en zone UU5+ Nous vous rappelons les différences entre les immeubles UU5+ et UM1 Immeuble en UU5+ : R+r5 étages, en fonction de la largeur de la voie Immeuble en UM1 : R+1 , voir R+2 Pour information : ce sont des hauteurs maximales. Les immeubles futurs pourraient être moins hauts si la mairie l'exige en fonction du contexte. Le projet de la ville est de prévoir des constructions « UU+5» dans les zones bleues. : carte N°2 Analyse de la situation : Une maison a été construite et un permis de construire a été accordé pour l'autre maison rue des roses (entre la rue des géraniums et l'entrée de Leclerc). Projet de la ville : Il est prévu, au vu de la carte N°2, des constructions pouvant aller jusqu'à R+5. Les résidents précités dans le document joint demandent que : -Les maisons comprises dans le périmètre rue des géraniums, rue des roses et impasse des primevères (encerclées en rouge) soient situées en zone UM1, comme les maisons voisines : celles de l'autre côté de la rue des roses et de l'autre côté de la rue des géraniums. En effet, ils ne souhaitent pas que ces immeubles aient des vues plongeantes sur les jardins. Ils apprécient que les deux permis de construire accordés rue des roses soient en accord avec l'environnement des maisons actuelles. (UM1) Cette demande se justifie à cause des risques de manque d'intimité. En effet, même si le PLUi a prévu (page 189) un garde-fou rédigé de la façon suivante : « Pour garantir l'intimité des logements, un traitement soigné de l'espace privatif extérieur doit être assuré. Ainsi la conception, le choix de la matérialité et/ou du calepinage des garde-corps doivent préserver l'intimité du balcon ou de la loggia. Des dispositifs amovibles tels que des rideaux ou volets extérieurs, persiennes, panneaux peuvent être intégrés dès la conception du bâtiment » Or, nous pouvons d'ores et déjà constater que l'intimité n'est absolument pas respectée. Pour exemple, l'immeuble Atelier 46 (46 boulevard SAUTEL) a une vue plongeante sur les maisons voisines les privant de toute intimité et de soleil. De plus cet immeuble n'a aucun espace vert digne de ce nom. On constate que la clairevoie posée en compensation n'empêche pas la vue depuis l'immeuble sur le jardin et la maison .C'est pourquoi, au vu de ces éléments, les riverains demandent que les habitations dans le périmètre rouge soient classées UM1. En zone UU5+, ils demandent de renforcer la protection de l'intimité : balcons et loggias avec parois opaques de 2 m de haut et à préserver l'ensoleillement. D'autre part, ils souhaitent que la rue des primevères reste une impasse pour les voitures et sont favorables à la prolongation par un cheminement doux pour les cyclistes et les piétons vers la rue des Roses. Dans ce quartier, les piétons sont obligés de faire des détours importants	boulevard Sautel	Un plan guide, un Cahier des prescriptions et recommandations architecturales, urbaines, paysagères et environnementales (CPAUPE) et des fiches de lots sont en cours d'étude sur le boulevard Sautel. Les fiches de lot permettent d'étudier des scénarios d'implantation et de volumétrie sur des secteurs en mutation ou qui seront amenés à muter afin de prendre en compte les éléments de contexte. Elles donneront un cadre pour des projets portés par des opérateurs et serviront de base pour les négociations avec les opérateurs. Les études n'étant pas finalisées, ces fiches de lots ne seront pas intégrées dans la modification du PLUi.	pas de modificat	

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Remarque	Thème	Réponse de l'Agglomération	modific	u do
RD 145	23/3/2023		VERINES	Concerne la parcelle 1070 située à Fontpatour, commune de Vérines Le PLUi établi en 2019 a transformé la parcelle 1070 constructible en zone naturelle inconstructible. A noter que cette parcelle 1070 fait partie d'une ensemble de parcelles qui constitue notre bien et est en continuité, entre autres, avec les parcelles 28, 27 et 1067. Cette transformation a été opérée sans consultation préalable avec les intéressés, ni avertissement, notamment de l'usufruitier résidant sur place depuis près de quarante années Nous contestons ce déclassement pour les raisons suivantes: - La révision n° 1 du PLUi a pour objectif majeur de libérer des espaces constructibles dans l'agglomération de La Rochelle, le réservoir de telles surfaces étant asséché. Dans ce contexte, la transformation de la parcelle 1070 en zone Nf non constructible compromet toute possibilité d'accès depuis la départementale D112 vers la zone nord du bourg de Fontpatour et de ce fait empêche tout développement urbain dans cette zone hormis sous forme d'un étalement le long de la D112. - En effet la parcelle 1070 est très accessible par une bande défrichée large de plus de 5 mètres à la route départementale D112 ainsi que par la parcelle 27 qui a un accès direct à la même départementale. De plus la parcelle 1070 est accessible par le Quéreux de Fontaine au travers de la parcelle 1067 (voir extrait du Plan cadastral du 16.08. 2022, ci-joint). - Entre la route D112 et la parcelle 1070, de nombreuses parcelles ont été loties avec des habitations qui jouxtent toutes à touche-touche la limite Ouest de la parcelle 1070, en ayant détruit toute végétation. Les plus récentes sont sur la parcelle 1043 avec un permis de construire délivré en 2021 et les parcelles 1297, 1296 et 1155 cédées en 2022 par la commune de Vérines au prix de 135 Euros/m2, actuellement totalement défrichées en vue de construction d'habitations (voir extrait du Plan cadastral du 16. 08.2022, ci-joint). Construire sur la parcelle 1070 permet d'avoir non seulement un rang supplémentaire d'habitations mais aussi des accès à d'autres parcelles dans le futur, et ainsi d'éviter l'étalement de Fontpatour en cordon le long de la D112 comme cela est le cas à l'Est du bourg sur la départementale D107. - Le PLUi justifie ce déclassement pour préserver une continuité de haies entre la parcelle 1070 et les parcelles agricoles adjacentes, soit les parcelles 31, 971, 10, 13 afin de constituer un corridor protecteur pour la faune et un écran contre les nuisances de produits phytosanitaires utilisés par l'agriculture. - Une telle continuité de haies n'existe pas : il n'y a pas de haies entre la parcelle 1070 et les parcelles agricoles 31, 971, 10 et 13. Cela est illustré par la vue aérienne Google Earth ci-jointe. A noter que ces parcelles ne sont pas cultivées. En revanche, une continuité de haies et un bosquet situés plus à l'Est visibles sur les parcelles 11, 40, 28 et 11 (vue aérienne Google Earth ci-jointe) constituent un refuge pour la faune et un écran contre les nuisances phytosanitaires de la grande parcelle agricole cultivée 1183 ainsi que 12 et 14. Pour ces raisons le déclassement en zone naturelle Nf de la parcelle 1070 qui forme un tout avec notre propriété n'est absolument pas justifié; il ne constitue pas une nécessité pour le bien commun; au contraire il obère toute opportunité de développement urbain harmonieux à Fontpatour; de plus il constitue une atteinte majeure à la valeur de notre bien familial. Ce contentieux dont nous avons fait part à Monsieur le commissaire à l'enquête lors de l'audition du 22 mars 2023 à la mairie de Vérines 17540 est en cours d'examen au Tribunal Administratif de Poitiers (requête introductive d'instance ci-jointe).	Hors objet de la modification	Le passage d'une zone Nf vers une zone constructible ne peut être réalisé dans le cadre d'une procédure de modification du PLUi, mais uniquement dans le cadre d'une procédure de révision. Il faut noter par ailleurs qu'un premier recours portant sur le refus de délivrance d'un permis de construire sur cette même parcelle a été réjété par le Tribunal Administratif de Poitiers par décision du 30 septémbre 2021. Une demande d'abrogation des dispositions du PLUi sur cette parcelle, est en cours d'instruction devant le Tribunal Administratif de Poitiers.	pas	ficat
RD 146	23/3/2023	registre dématérialisé	LA ROCHELLE	Pourquoi garder sur la zone de la gare en UU+8 alors que nous sommes à moins de 500 mètres des tours et contiguë à la gare également classée.	secteur gare	Une modification de l'OAP LR 07 ne fait pas partie des attendus de l'arrêté prescrivant la modification du PLUI. Conformément aux différents courriers et arguments déjà produits par la collectivité dans le cadre contentieux opposant le comité de quartier saint Nicolas, gare, Gabut à la CDA, il n'est pas prévu de modification du cahier des charges réglementaire sur ce quartier gare. Il est rappelé que le zonage UU8+ permet une hauteur inférieure ou égale à 23 mètres (R+5) et une hauteur inférieure ou égale à 26 mètres (R+6) sur une surface correspondant au maximum à 60% de l'emprise au sol totale des constructions. Les dépassements autorisés "de façon circonscrites" à R+10 le sont en articulation directe avec l'OAP. Celle-ci permet ce principe d'"émergences comme une possibilité et non une obligation. Pour ce qui concerne les sujets "parc de la gare et rampe du pont", il est rappelé que l'objectif est de réamorcer les études et de définir les contours d'une nouvelle concertation courant 2023 pour l'îlot Ouest qui nécessite des préalables liés aux libérations SNCF. A ce stade et dans l'attente de cette phase ultérieure de réflexion et concertation, les hypothèses traduites dans le PLUi sont maintenues.	pas de modification	
				observations et propositions du Comité de Quartier de La Genette sur la modification n°1 du PLUi de l'agglomération de La Rochelle. Dans le cadre de son objet statutaire (« défense des intérêts des habitants du quartier »), le comité de quartier de La Genette à La Rochelle a examiné la modification en cours d'enquête publique du PLUi de la CDA de La Rochelle. Le PLUi concerne en effet directement chaque résidant car il fixe les règles d'utilisation des sols et définit le type et les caractéristiques des constructions qui peuvent y être édifiées. C'est donc un document très important car il ne peut être dérogé aux règles définies par le PLUi notamment pour la délivrance des permis de construire ou des autorisations de travaux. Observation numéro 1 : La « modification de droit commun » en cours d'enquête publique aura un impact très important sur le PLUi en vigueur depuis décembre 2019. Le dossier présente en effet de nombreuses évolutions par rapport aux documents présentés lors de la concertation préalable d'avril-mai 2022 S'agissant d'un document d'une telle importance mais aussi d'une telle complexité, le public aurait dû être informé et pouvoir débattre de son contenu (y compris du Règlement alors non présenté) par tout moyen utile avant l'enquête publique dont le délai restreint ne permet pas à l'évidence une prise de connaissance suffisante pour ce dossier volumineux et complexe. Il n'en a malheureusement rien été. De plus la difficulté matérielle de lecture de certaines illustrations et surtout ou de l'agglomération, rendent très difficiles la compréhension de ce document d'urbanisme par le public. Il ne comprend pas de plan d'ensemble qui serait fort utile à une vision globale et la dénomination des rues n'y figure pas. Enfin la CDA a édité un « mode d'emploi du PLUi » plus de 2 ans après son entrée en vigueur. N'aurait-il pas été possible de préciser également, sous cette forme, la teneur de la modification en cours pendant qu'il est encore temps d'intervenir sur son contenu ? Une explication qui permettrait de le rendre accessible au plus grand nombre n'aurait-elle pas été indispensable avant l'enquête publique ? Elle aurait certainement permis de recueillir des remarques pertinentes basées sur des avis éclairés. Pour toutes ces raisons, le Comité de Quartier de La Genette considère donc que les conditions d'un débat et d'une information suffisante				

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Remarque	Thème	Réponse de l'Agglomération	modific
RD 147	23/3/2023	registre dématérialisé	LA ROCHELLE	du public n'ont pas été réunies pour la procédure de modification en cours du PLUi. Cette observation vaut également pour les PPRL avec lequel le PLUi aurait dû être mis en conformité (Art. 1-4-1 de la note de présentation des PPRL des communes de la CDA concernées : « La mise en conformité des documents d'urbanisme avec les dispositions du PPRN approuvé n'est règlementairement pas obligatoire mais elle apparaît nécessaire pour rendre les règles de gestion du sol cohérentes lorsque celles-ci sont divergentes dans les deux documents. ») L'absence de cette mise en conformité à l'occasion de cette modification du PLUi complexifie encore sa lecture et sa compréhension. Observation numéro 2 Elle porte sur le secteur UM1 du PLUi. Comme c'est déjà le cas dans le PLUi avant modification, la hauteur totale dans la bande de constructibilité A de 20 m de profondeur doit être inférieure ou égaleà 14 m pour des immeubles R+2 au maximum (page 109 du règlement). .(nouveaux ajouts soulignés) : " espace non clos et aménagé dans la hauteur d'un niveau dont le plancher ne couvre qu'une petite partie et qui est ouverte généreusement sur la pièce en contrebas". "La hauteur maximale d'une mezzanine ne peut pas dépasser 2 m sous plafond. En cas de mezzanine au dernier niveau, celle-ci doit obligatoirement s'implanter dans la volumétrie de la pente du toit et le plancher ne devra pas se situer en dessous de l'égout du toit." "Ce dispositif ne permettant pas de créer de niveau supplémentaire, le traitement architectural de la façade ne doit pas faire apparaître la ezzanine comme un niveau." Cette nouvelle définition est plus restrictive qu'elle ne l'était auparavant dans le PLUi d'origine et elle est justifiée par le constat des interprétations préjudiciables au voisinage. Dans ces conditions on peut s'interroger sur la pertinence de conserver une hauteur maximale de 14 m pour des mmeubles de 3 niveaux (R+2). De telles hauteurs ont en effet un impact important dans les zones pavillonnaires/maisons de ville en termes d'ensoleillement et de vue pour les parcelles voisines. De plus, un immeuble R+2 ne peut atteindre 14 m de hauteur totale que s'il est réalisé une ezzanine à chaque niveau ou des hauteurs sous plafond très exceptionnelles. Ce qui est contraire aux objectifs d'une offre « banale de qualité » et « abordable », et n'est pas justifié pour la création de logements supplémentaires, but affirmé du PLUi modifié.Notre proposition consiste donc à limiter à 11 m la hauteur totale des constructions autorisées dans la bande de constructibilité A du secteur UM1. Cette hauteur maximale serait atteinte en cas de 3 niveaux de 3 m chacun plus une mezzanine dans la pente du toit. Elle aurait l'avantage de limiter au maximum l'impact de ouveaux immeubles sur le tissu pavillonnaire/maison de ville dans le secteur UM1 très étendu à La Rochelle (quartiers de La Genette, Fétilly, La Trompette, Tasdon, Lafond, Beauregard…) et dans les communes avoisinantes qui sont pour la plus grande part dans la ZPPAUP. Observation numéro 3 : Elle concerne le secteur UM1, mais également d'autres secteurs. La modification de l'Article 4.2.3 « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives » p.123, introduit, pour la bande A de 20m, une rédaction supplémentaire :« En cas de limites séparatives non laissées libres : R (Recul) supérieur ou égal à H/2 avec minimum 3m si la façade comporte des ouvertures (à l'exception des portes pleines ou des châssis fixes à vitrage translucide). » Et la règle « Par rapport aux autres limites séparatives laissées libres, R supérieur ou égal à 2m » devient « En cas de limites séparatives laissées libres : R supérieur ou égal à 2m » La règle « R égal 0 sur au moins une limite séparative. » reste inchangée. La règle était effectivement difficile à interpréter et permettait de créer des vues directes, à 2 m de distance, jusqu'à 14 m de hauteur dans la bande A (voir Observation N°2), sur la parcelle voisine.Il semble qu'il y ait une volonté de restreindre la nuisance de vues trop proches, mais la nouvelle rédaction n'est pas compréhensible : - La notion de « non laissée libre » n'est pas définie. Libre par quoi ? S'agit-ildes constructions du propriétaire déjà préexistantes, de celles du projet,des extensions, des annexes…des constructions sur la parcelle voisine… ? - Le lexique n'apporte aucun éclaircissement - Le « Mode d'emploi », Fiche 10, p.39 apporte quelques réponses (pas de prise en compte des constructions sur la parcelle voisine…) mais est encontradiction pour ce qui concerne les « limites non laissées libres » autant avec l'ancienne qu'avec la nouvelle rédaction.Il est donc indispensable que les notions soient clairement explicitées dans lerèglement, que des schémas des différents cas de figures les accompagnent. Par ailleurs, il est logique, dans l'objectif voulu d'éviter les nuisances de vues, que la règle de recul « H/2 avec minimum 3m » soit étendue aux « limites laisséeslibres ». Observations numéro 4 : A la définition du LEXIQUE, « Bande de constructibilité », il a été ajouté, p.329,« Dispositions particulières », un mot (souligné) : « En cas d'opérations'ensemble…la voie de desserte privée à créer peut générer une Bande A sousréserve… ».Cependant, les schémas qui suivent conservent la condition de « Voie publiqueexistante, à créer ou voie privée existante à la date d'approbation du PLUi ». Par ailleurs, la définition générale, p. 328, reste inchangée « Les bandes de constructibilité ne s'appliquent donc pas aux voies nouvelles privées à l'exceptionde celles qui font l'objet d'une convention de transfert dans le domaine public… ».Le Règlement pour les secteurs UM, p.111, conserve l'ancienne rédaction « Dans le cas d'opérations d'ensemble…la voie de desserte à créer peut générer une BandeA… ».La Ville de La Rochelle a, pour sa part, dans son avis délibéré le 30/01/2023,demandé une modification supplémentaire du Lexique afin de permettre la création d'une Bande A dés qu'une voie dessert au moins 3 maisons, même si elle a une longueur inférieure à 60 m, contrairement à ce qui est prévu actuellement (2conditions satisfaites).Nous demandons que ces deux modifications qui permettraient d'introduire systématiquement des constructions de hauteurs importantes au-delà de 20m,dans les quelques parcelles importantes existantes en secteur UM1, ou d'inciter à la mutation et au regroupement de parcelles, en contradiction avec la vocation de « densification douce » du secteur, soient abandonnées.	divers	L'ensemble de mesures de publicité et de concertation préalable ont été respectés conformément aux textes réglementaires. Les documents PPRL évoqués sont des servitudes qui s'imposent de fait aux normes réglementaires du PLUi. La présentation de la modification était détaillée dans la notice explicative. Le Mode d'emploi sera mis à jour pour l'entrée en vigueur de la modification. Concernant la volonté de reduire la norme de hauteur en UM1 à 11m : se reporter à la reponse de l'observation n° 148. La notion de "limites laissées libres" est expliquée dans le mode d'emploi du PLUi. Il sera étudié avec le service urbanisme réglementaire la pertinence de doubler d'une définition dans le lexique. Par ailleurs, les distances minimales entre les limites laissées libres et non laissées libres seront sûrement harmonisées. La définition de " bande de constructibilité" n'a pas évolué dans la modification. Seule une précision a été apportée pour les opérations d'ensemble sans que ça change la règle. La notion entre accès et voie proposée par la ville de La Rochelle sera étudiée pour permettre une densification dans certains accès importants et pour que les modèles puissent s'appliquer.	pas d
RD 148	23/3/2023	registre dématérialisé	LA ROCHELLE	Harmonisation des Hauteurs maximales en secteur UM1 et en ZPPAUP de La Rochelle. Requalification partielle en UM2 ou UM3 Observations et proposition de modification des hauteurs* maximales des bâtiments en secteurs UM1 de La Rochelle (art. UM-3 Volumétrie des constructions, p109) pour tenir compte de la réalité du tissu urbain en ZPPAUP. (Suite à rencontre du Commissaire enquêteur le 09/03/2023) La Notice explicative du Projet de modification n°1 du PLUi décrit et justifie les modifications proposées à l'Enquête publique. En particulier, une modification de l'article du LEXIQUE concernant la définition de la Mezzanine* (Notice explicative, p.103, R.1 Règlement Ecrit, Lexique) justifie les hauteurs* maximales totales en bande A des secteurs UM (11m pour R+1en UM2/UM3, 14m pour R+2 en UM1/UM4, 17m pour R+3 en UM5), par la réalisation souhaitée de mezzanine et de possibilité de grandes hauteurs sous plafond (justification qui ne figure nulle part, dans les documents actuels du PLUI. Seul le « Mode d'emploi », très récent, éclaire un peu). La Notice explicative note que beaucoup de projets ont interprété la définition actuelle de la Mezzanine par des réalisations avec des hauteurs « difficilement acceptables par le voisinage » et propose une réécriture améliorée, mais incomplète pour « prévenir les nuisances de vue, d'ensoleillement ou d'usage (gestion des intimités)… » (Mode d'emploi v.0.1, p41, Fiche 11 : Adapter la hauteur de la construction) si, à l'article UM3 du Règlement, les hauteurs maximales ne sont pas réduites pour garantir le respect de l'objectif : une diminution de 3m permettraient toujours « un apport considérable en terme de confort des logements ». Par ailleurs, la recevabilité des hauteurs de masques par les riverains est également fonction des hauteurs du contexte du tissu urbain. Pour La Rochelle, en particulier, la zone UM est très étendue et recouvre des tissus très différents dont sa définition (Règlement écrit, p105) ne tient pas compte correctement et se limite à une généralisation (« bâti relativement dense et haut avec des constructions allant jusqu'à R+2 voire R+3… », alors que la très grande majorité du bâti est à RdC ou R+1, la hauteur à R+2 n'étant que très minoritaire (et même dans ce cas ne dépasse pas 10m de hauteur, sauf cas particuliers ou ensembles collectifs isolés des années 70). La justification de la division en secteurs UM1 « Maisons élancées », UM2 « Maisons adossées », UM3 « Maisons prolongées », UM4 « Maisons alignées », UM5 « Maisons hautes » est également incompréhensible si on examine les tissus urbains de ces secteurs. Le « Schéma illustratif », p106, (sans légende des couleurs et symboles !) représente pour les 4 premiers secteurs des tissus strictement identiques alors que le texte décrit des contextes très différents pour chaque secteur. Par exemple, pour le secteur actuel UM1, très vaste, qui recouvre des quartiers différenciés de La Genette, Fetilly, des parties de Lafond et Beauregard, saint-Eloi…, dont le tissu est très hétérogène en ce qui concerne les hauteurs et la superficie des parcelles, une partie importante correspondait au secteur UCb de l'ancien PLU. Celui-ci permettait déjà des constructions à R+2, avec des hauteurs maximales en façade de 7m avec la possibilité d'une hauteur totale de 10m au faîtage, suivant avec un gabarit de toiture à 45°. Ces dispositions avaient permis la réalisation de petits collectifs avec un dernier niveau en attique, en retrait de la façade. D'autre part, bien qu'il ne soit fait de référence explicite dans le Règlement du PLUi à la ZPPAUP de La Rochelle (alors que les Chartes architecturales des autres communes sont mentionnées), le secteur UM1 coïncide pour une grande part avec la zone ZPU, Zone de Patrimoine Urbain, de la ZPPAUP qui s'impose au titre se Servitude d'Utilité Publique, annexée au PLUi et qui prescrit (p.44) : 2.5- ZPU : Hauteur des constructions a- PRINCIPES Dans la majorité des quartiers, la hauteur correspond à celle des constructions traditionnelles R+1 (entre 4,5 et 6,5 mètres à l'égout et entre 6 et 8 mètres au faîtage). Cependant tous les quartiers ne présentent pas des constructions d'une hauteur identique et dans ce cas, il conviendra d'ajuster la nouvelle construction à son contexte ou au projet de restructuration du quartier. b- PRESCRIPTIONS La hauteur des nouvelles constructions sera ajustée à celle des constructions de l'espace public ou à l'échelle de celui-ci, en prenant des précautions pour que les nouveaux volumes tiennent compte des volumétries des constructions d'intérêt architectural et d'intérêt urbain mitoyennes aux proportions satisfaisantes. Des sous-quartiers du secteur UM1 correspondent parfaitement à cette définition de la ZPPAUP (La Genette, par exemple). Ils devraient être redéfinis et requalifiés en secteurs UM2 ou UM3 selon le contexte avec les règles de volumétrie correspondantes, les hauteurs maximales étant réduites selon l'objectif de la modification de la définition des Mezzanines. Cette modification maintiendrait une augmentation importante des hauteurs autorisées par rapport à l'ancien PLU de La Rochelle et permettrait la « densification douce » souhaitée (Notice explicative p5, 15, 18. CR Réunion publique du 12/12/2017…). Elle favoriserait donc toujours l'accroissement de la qualité des logements, la création de nouveaux logements individuels et collectifs, là où la dimension des parcelles le	règlement	la double écriture de la norme de hauteur en UM1 (14 mètres et R+2) permet de faire des niveaux sous plafond plus généreux, des mezzanines et autorise également des modes constructifs différents avec la construction bois. Il ne peut y avoir des volumétries à R+3. De plus, la hauteur de 14 mètres ne s'applique que dans la bande A de 20 m et au delà on reste à RDC. Concernant la ZPPAUP, le document indique ce qui suit: "les zones de patrimoine urbain (ZPU) recouvrent des tissus très diversifiés et déjà urbanisés. Les nouvelles constructions et les opérations de restructuration possibles devront s'intégrer au mieux dans le tissu patrimonial existant, en respect de l'échelle de l'îlot et de la rue. La Rochelle est marquée par une pluralité de typologies urbaines, notamment liée à sa composition en « quartiers » ayant chacun une histoire, une trame urbaine, et une ambiance. Aussi chaque règle urbaine offre une nécessaire marge d'adaptation au contexte du projet (le quartier, la rue, les constructions voisines)". La ZPPAUP n'a pas vocation à déterminer de normes réglementaires concernant la hauteur. La volumétrie autorisée dans la zone UM1 n'est pas en contradiction avec la prescription réglementaire de la ZPPAUP qui indique que "La hauteur des nouvelles constructions sera ajustée à celle des constructions de l'espace public ou à l'échelle de celui-ci, en prenant des précautions pour que les nouveaux volumes tiennent compte des volumétries des constructions d'intérêt architectural et d'intérêt urbain mitoyennes aux proportions satisfaisantes".	pas de modificat

Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Remarque	Thème	Réponse de l'Agglomération	modific	u do
RD 149	23/3/2023	registre dématérialisé	LA ROCHELLE	Harmonisation des Hauteurs maximales en secteur UM1 et en ZPPAUP de La Rochelle. Requalification partielle en UM2 ou UM3	règlement	la double écriture de la norme de hauteur en UM1 (14 mètres et R+2) permet de faire des niveaux sous plafond plus généreux, des mezzanines et autorise également des modes constructifs différents avec la construction bois. Il ne peut y avoir des volumétries à R+3. De plus, la hauteur de 14 mètres ne s'applique que dans la bande A de 20 m et au delà on reste à RDC. Concernant la ZPPAUP, le document indique ce qui suit: "les zones de patrimoine urbain (ZPU) recouvrent des tissus très diversifiés et déjà urbanisés. Les nouvelles constructions et les opérations de restructuration possibles devront s'intégrer au mieux dans le tissu patrimonial existant, en respect de l'échelle de l'îlot et de la rue. La Rochelle est marquée par une pluralité de typologies urbaines, notamment liée à sa composition en « quartiers » ayant chacun une histoire, une trame urbaine, et une ambiance. Aussi chaque règle urbaine offre une nécessaire marge d'adaptation au contexte du projet (le quartier, la rue, les constructions voisines)". La ZPPAUP n'a pas vocation à déterminer de normes réglementaires concernant la hauteur. La volumétrie autorisée dans la zone UM1 n'est pas en contradiction avec la prescription réglementaire de la ZPPAUP qui indique que "La hauteur des nouvelles constructions sera ajustée à celle des constructions de l'espace public ou à l'échelle de celui-ci, en prenant des précautions pour que les nouveaux volumes tiennent compte des volumétries des constructions d'intérêt architectural et d'intérêt urbain mitoyennes aux proportions satisfaisantes".	pas de	ation
RD 150	23/3/2023	registre dématérialisé	CDA	Vive le vélo rappelle que le vélo est un moyen de déplacement reconnu par le code de la route. Pour tous les déplacements (travail, utilitaire, loisir et sportif) À la lecture du paragraphe .8.2 STATIONNEMENT DES VÉHICULES DEUX ROUES NON-MOTORISÉS ET MOTORISÉS, à la page 35 du règlement _M01,l'association constate avec plaisir la prise en compte du vélo dans les nouvelles normes à respecter : 1/ Notamment l'obligation de stationnement vélo pour toute construction comprenant plus de 2 logements. Néanmoins au paragraphe PLACE DE STATIONNEMENT VÉLO page 343, Il est dit : « il est localisé au rez-de-chaussée ». Nous proposons d'écrire : « il est localisé prioritairement au rez-de-chaussée ». 2/ Page 344 : D. Équipements des emplacements Il est écrit : « Les points d'ancrage en U inversé seront privilégiés pour permettre d'attacher le vélo par le cadre et au moins une roue. » 3/ Nous proposons de rajouter : les fixations du type râtelier à vélo sont à proscrire. Nous proposons aussi de rajouter cette phrase : Quel que que soit le type de fixation du vélo seul (sans remorque), l'écartement entre deux modes de fixation du vélo est de 0,90 m au minimum. C'est l'écartement le plus confortable. Car, une grande partie de cyclistes ont des vélos équipés de sacoches comme le montre cette image : Explications : Or, il faut pouvoir passer entre les deux vélos équipés de sacoches pour les attacher 4/ Il est important de proposer un accès confortable et sécurisé au cycliste . Le point noir actuel est le vol du vélo aussi bien dans les immeubles que sur la voie publique. La part des déplacements en vélo atteint 12% à La Rochelle.Et elle continuera à augmenter y compris dans les communes de la CDA.	stationnement vélos	1/ Sans argumentaire il ne semble pas justifié de faire évoluer cette règle très favorable au mode vélo. 2/ Cette proposition a le mérite de clarifier le discours du règlement, la regle est modifiée en consequence. 3/ Ceci n'est pas rappelé dans le règlement. Il est juste de spécifier cette disposition. 4/ Cette remarque n'appelle pas de réponse de la CDA.	modific reglem	u
RD 151	23/3/2023	courrier	LA ROCHELLE	Objet : demande de création d'un nouvel emplacement réservé Monsieur le Président, Dans le cadre de la modification n°I du PLUI, la ville de La Rochelle formule une nouvelle demande d'évolution. Cette dernière découle des travaux en cours sur le projet de requalification urbaine du boulevard André Saûtel. Les récentes réflexions en cours sur des îlots urbains susceptibles de muter font ressortir l'intérêt de modifier le statut d'un espace privé de stationnement (voir plans joints) afin de le rendre public pour les raisons suivantes : • avoir la possibilité de retrouver une domanialité publique permettant. de réaliser une façade urbaine avec des ouvertures et non pas une façade de type pignon aveugle, • avoir la possibilité de requalifier et réorganiser le stationnement de façon à mieux partager l'espace avec d'autres usages (piétons, vélos, végétalisation, …), • clarifier et redonner de la cohérence aux aménagements de l'espace public sur ce secteur. Il serait donc nécessaire d'inscrire un nouvel emplacement réservé (ER) au bénéfice de la commune pour son intégration dans le cadre de la modification dU PLUi en cours.	emplacement réservé	prise en compte de cette nouvelle demande pour un ER	modific reglem	u
RD 152	23/3/2023	registre dématérialisé	SAINTE-SOULLE	- Ouvrir l'école des Grandes Rivières aux enfants de Belle-Croix. - Si l'école n'est pas maintenue, garder à minima l'espace et les murs de l'école pour un service public (centre de loisir, espace mis à disposition d'associations etc.)	Parcelle école des Grandes-Rivières Sainte-Soulle	voir réponse apportée à l'observation RD 14	pas de modification	
RD 153	23/3/2023	registre dématérialisé	SAINT-ROGATIEN	Demande de modification du paragraphe 7 de l'OAP sur le phasage, et demande d'augmentation de la densité (passer de 20 à 30 logts/ha)	OAP habitat	Point 1 : - La précision suivante a été apportée : "Les différentes phases opérationnelles devront garantir la cohérence de l'aménagement urbain en s'intégrer dans une réflexion globale à l'échelle de l'OAP et de l'ensemble du site" - Préconnisation des services techniques à respecter Point 3 : En accord avec la commune, la densité a été augmentée à 30logts/ha	modification de l'O.	
RD 154	23/3/2023	registre dématérialisé	SAINTE-SOULLE	Pourquoi déplacer des élèves aux risques de surcharger encore des classes et dégrader les conditions d'apprentissage des enfants. Les élèves de l'école des Grandes Rivières ont actuellement un site exceptionnel leur permettant de faire de nombreuses activités extérieures. De nouveaux logements ne feront qu'augmenter la problématique car il y aura sûrement des enfants à scolariser. À cela s ajoutera les nuisances des nouveaux véhicules de ces logements au minimum 2 véhicules par logements. Nos maires actuels prônent la défense de l'écologie et veulent bétonner une zone où la faune et la flore sont préservées.	Parcelle école des Grandes-Rivières Sainte-Soulle	voir réponse apportée à l'observation RD 14	pas de modification	
RD 155	23/3/2023	registre dématérialisé	SAINTE-SOULLE	Remarque portant sur le changement de destination de la parcelle où est implantée l'école des GRANDES RIVIERES à SAINTE SOULLE : Je ne comprends pas pourquoi la municipalité souhaite modifier le zonage de cette parcelle où sa finalité est d'accueillir une école et non pas la possibilité de réaliser des constructions nouvelles. La municipalité utilise le PLUI-H comme un moyen détourné pour détruire une école et retrouver un foncier disponible à la construction.	Parcelle école des Grandes-Rivières Sainte-Soulle	voir réponse apportée à l'observation RD 14	pas de modification	
RD 156	23/3/2023	registre dématérialisé	SAINTE-SOULLE	Au sujet de la parcelle AD93 : - Au lieu de reduire les classes, ce qui amènerait à fermer l'école des Grandes rivières, il faudrait mieux la renforcer en incluant une maternelle et l'ouvrir aux enfants de Bellecroix. - Si l'école devait fermer par absence de bon sens et d'interet general, il faudrait la reconvertir en maison de quartier et/ou espace de jeux pour les habitants du secteur pour des activités culturelles et de loisirs. Ce qui permettrait de maintenir un équipement public dans le/les lieux dits et de limiter l'artificialisation des sols avec des projets immobiliers supplémentaires. - Un projet commun aux deux communes limitrophes seraient une pieuvre de bon sens également.	Parcelle école des Grandes-Rivières Sainte-Soulle	voir réponse apportée à l'observation RD 14	pas de modification	
RD 157	23/3/2023	registre dématérialisé	SAINTE-SOULLE	Madame la Présidente de la commission d'enquête, On nous annonce la fermeture de l'école des Grandes Rivières suite à une baisse des effectifs mais cet argument ne tient pas la route. Il est clair que le choix de fermer cette école est étroitement lié au changement de PLUi, actuellement en zone UE ce terrain passerait en zone constructible. Le profit avant le bien-être des enfants et de la population environnante qui souhaitent conserver « la petite école dans la prairie », ce poumon vert classé refuge LPO. Il faut stopper ce bétonnage irréversible, mais force est de constater qu'après les villes bétonnées de façon intensive on s'attaque aux villages en construisant sur le moindre espace libre sans aucun scrupule, de ce fait on assiste au recul progressif de la place des espaces verts. Le changement climatique est aujourd'hui avéré, malheureusement le béton continue à couler alors qu'il est urgent de préserver nos espaces naturels. Nous voulons conserver cette qualité de vie que nous sommes venus chercher dans cet environnement calme et verdoyant, nous sommes contre la modification du zonage de la parcelle AD 93 de l'école des Grandes Rivières. Bien cordialement,	Parcelle école des Grandes-Rivières Sainte-Soulle	voir réponse apportée à l'observation RD 14	pas de modification	
RD 158	23/3/2023	registre dématérialisé	SAINTE-SOULLE	Objet : parcelle de l'école des Grandes Rivières Madame la commissaire enquêteur, Le changement de zonage de cette parcelle pour permettre des logements ne doit pas être acceptée. Il convient Monsieur le Maire de Sainte-Soulle d'avoir une vision à long terme et répondant à l'intérêt général et non pas une vision opportuniste de l'utilisation de ce terrain si l'école devait fermer. C'est à dire de conserver ce terrain en espace vert. Je propose que ce terrain reste en UE pour équipement public ou que la partie non construire soit zonée en zone naturelle (NF) comme c'est le cas des terrains situés en limite d'urbanisation de l'autre coté de la rue des Chauvelles. Sincères salutations.	Parcelle école des Grandes-Rivières Sainte-Soulle	voir réponse apportée à l'observation RD 14	pas de modification	

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Remarque	Thème	Réponse de l'Agglomération	modific	u do
RD 159	23/3/2023	boîte mail	LA ROCHELLE	monsieur le Président de l'agglomération, Monsieur le Maire de la Rochelle Monsieur le responsable de l'enquête publique, Je demande la suppression de l'OAP LR 07 en tant qu'elle maintient un Zonage de bâtiment en hauteur à UU8+ autorisant des bâtiments de 10 étages à plus de 30 mètres de hauteur et l'arasement du Bd JOFFRE entre le pont de Tasdon et la GARE. L'arasement du bd Joffre fait courir un risque d'inondation de la gare et menace la partie Sud du parc de la gare . De plus, le projet de faire une rue de la gare est un projet pharaonique aussi inutile que coûteux puisqu'il est possible de prolonger le bd Joffre vers les Minimes. Le quartier de la gare ne doit pas devenir un îlot de chaleur irrespirable et la Rochelle ne peut pas devenir le Monte Carle de l'Atlantique ni ressembler à certaines villes historiques de Turquie (on pense à Antalya et Bodrum) asphyxiées par des buildings pour touristes ou vacanciers. La densification a des limites. Enfin je profite de cette démarche pour m'insurger contre les constructions sauvages qui défigurent la ville de la Rochelle et rendent la vie des résidents impossible . Je parle de la résidence étudiante construite devant la résidence CASSINI au 47 -49 bd Joffre.	OAP habitat	Une modification ou suppression de cette OAP LR 07 ne fait pas partie des attendus de l'arrêté prescrivant la modification du PLUi. Conformément aux différents courriers et arguments déjà produits par la collectivité dans le cadre contentieux opposant le comité de quartier saint Nicolas, gare, Gabut à la CDA, il n'est pas prévu de modification du cahier des charges réglementaire sur ce quartier gare. Il est rappelé que le zonage UU8+ permet une hauteur inférieure ou égale à 23 mètres (R+5) et une hauteur inférieure ou égale à 26 mètres (R+6) sur une surface correspondant au maximum à 60% de l'emprise au sol totale des constructions. Les dépassements autorisés "de façon circonscrites" à R+10 le sont en articulation directe avec l'OAP. Celle-ci permet ce principe d'"émergences comme une possibilité et non une obligation. Pour ce qui concerne les sujets "parc de la gare et rampe du pont", il est rappelé que l'objectif est de réamorcer les études et de définir les contours d'une nouvelle concertation courant 2023 pour l'îlot Ouest qui nécessite des préalables liés aux libérations SNCF. A ce stade et dans l'attente de cette phase ultérieure de réflexion et concertation, les hypothèses traduites dans le PLUi sont maintenues. Pour ce qui concerne le projet de résidence etudiante, il est rapellé que ce permis a été instruit sous le régime de l'ancien PLU.	pas de	ation
RD 160	23/3/2023	registre dématérialisé	CDA	Dans l'écriture du règlement concernant les secteurs de mixité fonctionnelle (chapitre 2.3 des dispositions communes aux zones U et AU) il est indiqué qu'en dehors des secteurs de mixité fonctionnelle on interdit la création de nouvelles surfaces de plancher de la sous destinations "artisanat et commerces de détail" à l'exception des activités d'hôtellerie et de restauration. Il s'avère inexact de considérer que l'hôtellerie et la restauration font partie de cette même sous destination. Il est nécessaire de corriger cette écriture. Les hôtels et la restauration sont des sous destinations de la destination commerce et activités de services.	règlement	Il s'agit en effet d'une erreur de rédaction. Celle-ci a été corrigée.	modfic reglem	
RD 161	23/3/2023	courrier	BOURGNEUF	Madame, Monsieur le commissaire enquête En tant qu'habitant de la commune de Bourgneuf et exploitant agricole, je souhaite faire quelques remarques à propos de la révision du PLU. En effet, une chartre riverains a été établie dans le cadre de l'utilisation de produits phytopharmaceutiques, obligeant les agriculteurs à laisser un espace de 5 mètres sans traitement, aux abords des zones urbanisées. Or, les nouvelles dispositions votées sur ma commune envisagent de passer cette bande à 10 mètres, sans indemnisation prévue, dans le but d'en faire un espace de cheminement, pour les riverains, sur des terrains privés. Toutefois, il existe déjà des chemins sur toute la commune plus agréables à pratiquer, d'ailleurs repérés et utilisés par les riverains. Cette option a été décidée en Mairie, sans aucune concertation avec les agriculteurs exerçant sur ce territoire. A terme, la commune envisage, par préemption, d'en faire l'acquisition à des coûts dérisoires. On peut évoquer là une confiscation de terres agricoles .. Je vois dans la mise en place de ces bandes plusieurs risques : • Qui va assurer l'entretien de ces espaces? • Cela va favoriser les passages d'engins indésirables (motos, quads, voitures, etc.). • Facilitation des dépôts sauvages de gravats, etc. • Crainte d'une évolution, après l'acquisition de ces terrains par la commune, vers une ouverture à d'éventuelles constructions, d'où l'obligation de reculer à nouveau le périmètre cultivable. Actuellement, malgré la médiation engagée entre les riverains et le monde agricole, les élus se sont dores et déjà engagés dans une démarche d'éviction de ces derniers alors qu'il aurait été plus judicieux d'imposer aux lotisseurs de réserver une bande arborée, séparant les terres cultivées des lotissements.	emplacement réservé Bourgneuf	voir réponse à l'observation n°RD111	modification de l'EF les accès agricoles changement de destination de l'emplacement rése	
RD 162	23/3/2023	courrier	BOURGNEUF	je vous écris ce jour en ma qualité d'exploitante agricole sur la commune de BOURGNEUF (17220) pour vous faire part de mes réserves, observations et propositions concernant la modification du PLUi. Numéro de zones concernées commune de Bourgneuf: bo_er_06e et bo_er_06f =zone emplacement réservé *en temps qu'exploitante et titulaire d'un bail (pour la culture et l'entretien des champs que je loue), la modification du PLUi par la création éventuelle d'une bande 10 mètres à partir des maisons me pénalise dans mon activité et entraine une baisse de mes revenus agricoles pour laquelle aucune proposition de compensation financière ne m'a été faite, cette perte de terre agricole représente 3, 1 % de ma surface totale exploitée. *concernant la zone bo_er_06e (numéro de parcelle ZA95) photo 1 : à son extrémité nord, coté rue de terres nouvelles, la zone EBC est mal zonée et dans la réalité ne vas pas jusqu'à la limitedes maisons. Il y a sur 10 mètres de large l'entrée du champ (avec une buse dans le fossé et rampe d'entrée de champ). Dans le modification du PLUi, l'entrée est inclus dans la zone ER. Comme la haie est une zone EBC, il est interdit de faire dedans une ouverture. Je ne pourrai plus entrer dans mon champ totalement entouré de zone EBC. De plus qui financerait les frais de création d'un nouvel accés au champ entouré de fossés ? *concernant la zone bo_er_06f (numéro de parcelle ZA316) photo 2: à son extrémité sud, coté rue de terres nouvelles, la zone EBC est mal zonée et dans la réalité ne vas pas jusqu'à la limite de propriété avec le lotissement. Lors de la construction de ce dernier, une entrée de 10 mètres de large a été recréée pour me permettre d'entrer dans le champ (avec une buse dans le fossé et une rampe d'entrée de champ). Dans la modification du PLUi, l'entrée fait partie de la zone ER. Comme la haie est une zone EBC, il est interdit de faire dedans une ouverture, je ne pourrai plus entrer dans mon champ entouré de zone EBC. De plus, qui financerait les frais de création d'un nouvel accés au champ. A droite de l'entrée du champ, la parcelle ZA350 qui est un bassin tampon possède déjà sur une longueur de 30 mètres une haie. Y a-t'il un intérêt sur cette longueur de faire une seconde haie (= zone ER) ? *concernant la zone bo_er_06f (numéro de parcelle ZA399) photo 3 et 4: dans la zone ER à son extrémité nord, coté rue de la muraille, le seul accés au champ se fait par un portail et par une zone de passage dans un champ qui est une prairie permanente (déclaration à la PAC comme prairie de plus de 6 ans) pour chevaux, qui est incultivable car présence de puits à divers endroits et sert aussi de zone de stockage de matériel. La création de la zone ER entrainerait la démolition des poteaux et du portail et m'obligerait à faire un détour en passant par la voie publique et par les lotissements ainsi que l'obligation de réaménager une nouvelle limite de prairie sur 40 mètres de long pour protéger les chevaux qui prendrait ces frais en charge ? · * pour la gestion des ER mis en place (haies + cheminement doux), qui s'occuperait de l'entretien des haies notamment coté champ pour l'élagage, qui ne doit pas être au frais de l'agriculteur, et ne pas excéder la zone des 10 mètres de large, et de l'entretien des chemins (sans oublier l'évacuation des dépôts sauvage et passage de véhicules). * actuellement une médiation est organisée par la CDA entre riverains-agriculteurs-élus-associations pour trouver ensemble des solutions. Le vote du conseil municipal n'a pas tenu compte de cette médiation. Pour la création de ces zones ER de 10 mètres dans mes parcelles aucune concertation ni réunion n'a été organisée avec proposition de différentes options (plantation nous même des haies, remboursement pour compensation de perte de revenus ...). * pourquoi autoriser un cheminement doux pour la circulation des gens dans cet ER alors qu'il a pour vocation de protéger les riverains en les mettant à distance des espaces agricoles (PLUi 5.1 chapitre 1) ? De plus, les 2 champs concernés par ces ER sont entourés de mes haies EBC et chemins ombragés où se promènent déjà les riverains, ces cheminements doux n'ont aucune utilité. Quel est leur vocation réelle (promenade, loisir, future zone constructible) ? A la place des 2 zones emplacement réservé de 10 mètres avec cheminements doux: bo_er_06e et bo_er_06f, Je vous propose la plantation d'une haie à 5 mètres des zones d'habitations (= ZNT distance prévue dans la charte riverain) à la charge du propriétaire des champs et de l'agriculteur pour l'entretien. ce qui est une solution aussi efficace ... et qui irait dans le sens de la CDA et du PADD dont l'objectif est de limiter la consommation d'espaces agricoles, lutter contre "le mitage agricole", protéger les riverains et développer le maillage des haies.	emplacement réservé Bourgneuf	voir réponse à l'observation n°RD111 Les accès agricoles sur les parcelles ZA95, ZA 316 et ZA 99 on été exclus de l'emplacement réservé afin de préserver les accès agricoles existants et prendre en compte la présente remarque. La destination de l'emplacement réservé à été modifiée. Elle devient : "aménagement d'une frange végétalisée autour du bourg". La notion de liaisons douces à donc été supprimée.	modification de l'EF les accès agricoles changement de destination de l'emplacement rése	
RD 163	23/3/2023	courrier	BOURGNEUF	doublon obs 162	emplacement réservé Bourgneuf	voir réponse à l'observation n°RD111	modification de l'EF les accès agricoles changement de destination de l'emplacement rése	

92

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Remarque	Thème	Réponse de l'Agglomération	modific
RD 164	23/3/2023	courrier	BOURGNEUF	je vous écris ce jour en ma qualité de propriétaire foncier sur la commune de BOURGNEUF (17220) pour vous faire part de mes réserves et observations concernant la modification du PLUi. Numéro de zone concernée commune de Bourgneuf: bo_er_06f (numéro de parcelle ZA399)= zone emplacement réservé La zone ER de 10 mètres de large (cheminement doux et plantations) coté rue de la muraille à partir de la route, n'a pas à être mise en place sur une longueur de 40 mètres, du fait que cette bande est nécessaire à mon fermier pour pouvoir accéder directement au champ sans avoir à faire un détour par la voie publique et habitations, les bâtiments de l'exploitation se trouvant juste en face de l'entrée de cette bande. A l'extrémité nord de cette zone ER de 10 mètres, rue de la Muraille, se trouve un portail empêchant l'accés au public sur notre propriété privée. Je refuse la destruction de ce portail. Cette parcelle qui est une prairie reçoit des chevaux et doit rester cloturée.	emplacement réservé Bourgneuf	voir réponse à l'observation n°RD111 L'emplacement réservé a été modifié postérieurement à l'enquête publique afin d'exclure l'accès à cette parcelle agricole.	modific les acc change destina l'empla
RD 165	23/3/2023	courrier	MONTROY	Je profite de la révision du PLUI pour vous demander de bien vouloir revoir la classification de la parcelle AA15 dont je suis propriétaire. Compte tenu de nombreuses offres d'achat je souhaite que celle-ci devienne constructible c'est-à-dire IAU.	Hors objet de la modification	La parcelle AA15 qui fait l'objet d'une demande d'ouverture à l'urbanisation est située dans une zone 2AU beaucoup large. La zone 2AU située en entrée Ouest du bourg, qui fait l'objet de la présente demande d'ouverture, est en partie occupée par une entreprise en activité. Le développement d'un projet global est donc plus difficile à mettre en oeuvre au regard de la disponibilité foncière. Par ailleurs, la commune souhaite maitriser son développement au regard de la capacité de ses équipements (notamment l'école). Elle a fait le choix d'ouvrir à l'urbanisation une partie d'une autre zone 2AU située au Sud du bourg. Une OAP a été créée sur une zone 1AU et une zone 2AU pour avoir une réflexion globale, tout en maitrisant le nombre de logements qui pourraient être produits sur du court terme.	pas de
RD 166	23/3/2023	registre dématérialisé	DOMPIERRE-SUR-MER	Observation par rapport à l'OAP économie D06 concernant l'extension de la zone d'activité de la Corne Neuve impactant fortement les habitants de L'Abbaye Ayant vue directement sur la zone d'activité de la Corne Neuve, nous nous inquiétons à différents niveaux: - Des nuisances au niveau visuel, bruit et odeurs que pourrait apporter cette extension. - Un projet qui est avance sans concertation réelle. Nous découvrons ici et là des informations sur l'avancement des travaux et l'utilisation de la parcelle qui doit servir de zone tampon entre les habitations et la zone. - La zone à proximité des habitations pourrait être une zone de jardins partagés pour rester dans l'utilisation actuelle de la terre ou une zone pour apiculteurs mais en aucun cas nous l'espérons un lieu de pique-nique ou de rassemblement qui sera détourné de sa destination pour être une zone de nuisance sonore et visuelle pour l'ensemble des habitants. - Puisque travaux il y a, nous avons souhaité désenclaver l'abbaye en proposant une piste cyclable qui permettrait de se rendre au centre de Périgny ou de Dompierre puisque la proposition d'installer des artisans utiles (boulanger,...) a été rejeté. - Nous avons également proposé, pour nos enfants et autres personnes désireuses, de rapprocher l'arrêt de bus ligne 17 pour favoriser les transports en commun vers la Rochelle et le collège de Dompierre. La ligne 17 pourrait faire une boucle dans la zone d'activité pour récupération et dépose.	OAP économie	La commune a organisé une concertation sur ce secteur d'aménagement, à la fois avec l'agriculteur qui exploite les terres agricoles concernés et des représentants des riverains. Certaines remarques formulées lors de cette réunion ont été intégrées dans l'OAP proposée. L'OAP qui a été créée sur ce secteur prévoit une épaisse frange plantée avec modelé de terrain possible. Au regard des coût d'acquisition du foncier et d'entretien des plantations par la suite, il n'est pas envisageable d'élargir davantage cette frange plantée. Concernant l'espace d'aménité prévu dans l'OAP, les usages et aménagements pourront être précisés et partagés avec les riverains lors de la conception du projet afin de limiter les nuisances pour les habitants du hameaux. Par ailleurs, l'OAP prévoit de renforcer la desserte cyclable du parc d'activités en direction du centre de Dompierre, de la Vélodyssée et en direction de Périgny. Ces aménagements pourront bénéficier indirectement aux habitants du hameau l'Abbaye.	modific Corne l
RD 167	23/3/2023	courrier	AYTRE	Objet : OAP n°9 Aytré Les Cottes Mailles Monsieur le commissaire enquêteur, Nous tenons à porter à votre analyse quelques remarques concernant l'OAP n° 9 à Aytré. Pour commencer, cette zone a été qualifiée de friche industrielle alors que c'est une zone ancienne mais toujours active et exploitée. Le passage en 2019 en zone constructible a intéressé nombre de promoteurs ; les projets ne sont pas à ce jour concrétisés pour diverses raisons : Le Covid Les contraintes très fortes sur cet OAP La taxe d'aménagement municipale très élevée Votre prédécesseur en 2019 a plusieurs fois rappelé : Les OAP ne constituent pas une servitude qui vient grever un foncier. Les propriétaires restent libres de leur choix sur leurs propriétés, ils sont juste guidés dans leur plan de masse. Il semble qu'il serait bon de le rappeler dans votre mémoire, pour canaliser les services instructeurs qui semblent interpréter de façon très personnelle cet OAP. Nous vous rappelons que nos parcelles couvrent qu'une partie de l'OAP; si nous ne contestons pas l'idée générale, le cadre nous semble trop strict sur les documents graphiques et la vision tout habitat de cette zone. Notre souhait est de conserver une partie de la zone nord-est, ce qui semble contrarier les services ; Il est impératif pour nous de conserver notre bâtiment tertiaire et une partie de ce foncier. Nous souhaitons faire un aménagement indépendant du lotissement futur tout en respectant une vision globale de l'aménagement de l'ensemble de la zone. Nous proposons donc une vision moins stricte du devenir de nos parcelles conservées par notre société pourpermettre de concrétiser un habitat vivant avec des services des commerces et de la mixité professionnelle et sociale. Bien respectueusement.	OAP habitat	Les OAP visent à définir des intentions et des orientations d'aménagement qualitatives. Elles servent de cadre au projet urbain souhaité par la colléctivité. Les aménagements prévus dans le périmètre défini doivent être compatibles avec ces orientations. Que le projet se fasse en une seule fois ou en plusieurs phases, la cohérence d'ensemble et les préscriptions en termes de programmation, d'aménagement (forme urbaine et paysagère) et de déplacement doivent être respectées.	pas de modification
RD 168	23/3/2023	registre dématérialisé	SAINTE-SOULLE	Non à la fermeture de l'école, et non au projet de lotissement. Non à la zone constructible.	Parcelle école des Grandes-Rivières Sainte-Soulle	voir réponse apportée à l'observation RD 14	pas de modification
RD 169	23/3/2023	registre papier d'Yves	YVES	remarque sur raccordement au réseau d'assainissement collectif- le Marouillet équipements anti-bruit au bord de la voie expresse D 37	Hors objet de la modification	Ces observations n'appellent pas de réponse das le cadre de la présente procédure de modification.	
RD 170	23/3/2023	registre dématérialisé	LA ROCHELLE	Bonjour, Dans le règlement du PLUI et sans aucun doute dans celui qui servait au PLU la statut des venelles est ignoré. J'en veux pour preuve le permis de construire qui a été accordé en son temps à la résidence services n° 47 boulevard Joffre. Il n'est pas admissible que l'on ne tienne pas compte de la largeur d'une venelle pour déterminer la hauteur des constructions à réaliser en adjacence. Il faut se reporter au RNU pour y voir des règles de bon sens: Article R111-16 Création Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art. "Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques. Toutefois une implantation de la construction à l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée". Il est clair que les constructions de R + 4 existantes de la résidence Cassini et celle de la résidence services étudiante du 47 Bd Joffre en vis-à-vis ne respectent pas les règles minima de sécurité pour la desserte des bâtiments par la voie engins ou la voie échelle. Pareille lacune doit être comblée au plus vite.	règlement	Cette remarque est hors sujet de la modification. Néanmoins, il est utile de rappeler que le projet en question a été déposé et instruit sous un ancien document de planification (PLU de La Rochelle), fin 2015. Les règles de hauteur relative de l'ancienne zone UC+ qui visait à réguler la hauteur de façades des constructions en fonction de largeur des voies ne prenaient pas en compte les sentes piétonnes et/ou piétonnes. Aujourd'hui, dans la zone UU+ du PLUi, il est écrit que la "la hauteur* maximale autorisée doit être régulée en fonction de la largeur de la voie ou emprise publique* le long de laquelle les nouvelles constructions* s'implantent".	
RD 171	23/3/2023	registre papier La Jarne	LA JARNE	demande dans quels délais les parcelles 202 356 406 et 411 à La Jarne pourraient devenir constructibles.	Hors objet de la modification	Ces parcelles sont en zone agricole, elles ne sont pas urbanisables, la procédure de modification de droit commun ne permet pas de modifier une zone agricole. la collectivité ne peut pas s'engager sur le fait que ces parcelles puissent un jour devenir constructibles.	pas de modification

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Remarque	Thème	Réponse de l'Agglomération	modific	u do
RD 172	23/3/2023	registre dématérialisé	LA ROCHELLE	Dans la zone UU4, secteur à plan masse, qui porte sur le projet de requalification urbaine Joffre-Rompay, il est fait obligation de réaliser les places en sous-sol. Le bilan carbone des opérations du quartier Joffre-Rompsay est aujourd'hui dégradé au regard de l'obligation réglementaire de la mise en œuvre de parkings en sous-sol. Cette disposition du PLUi, applicable sur ce quartier, oblige donc les opérateurs à mettre en œuvre des dispositifs techniques en contradiction avec la politique du territoire zéro carbone (LRTZC) portée par la communauté d'Agglomération de La Rochelle. De plus la préservation des nappes devient un enjeu majeur de notre société, qui trouve toute sa réalité sur ce quartier, la nappe phréatique étant proche du niveau du sol En réponse à l'enjeu de l'eau et à de nombreuses critiques le projet de modification du PLUi, actuellement soumis à enquête publique, prévoit la suppression de l'obligation de réaliser le stationnement en sous terrain, précisément, où se trouve la nappe. (à – 3 voire – 4 m de la surface du sol). Cette évolution se justifie pour mettre fin au gaspillage de l'eau en phase travaux. La création de parkings souterrains nécessitant des autorisations de rabattage de nappe pouvant conduire à autoriser des prélèvements d'eau très importants (plusieurs centaines de milliers de mètres cubes pendant une phase de 6 mois). Cette mesure de préservation de la ressource en eau entraine une conception différente des projets architecturaux reportant l'aménagement des stationnements en rdc et/ou en étage. Ce qui modifie sensiblement la jauge de constructibilité, elle-même déjà contrainte par le principe du secteur à plan masse propre au quartier Joffre-Rompsay. Cependant cette évolution favorable de la règle, impactera la constructibilité développée sur les îlots du secteur à plan masse. Afin de garantir la bonne mise en œuvre des objectifs ambitieux de création de nouveaux logements en renouvellement urbain (conformément aux objectifs du PLH et du PLUi), la nécessité de ne pas dégrader les équilibres financiers des futures opérations, leurs bilan carbone et de maintenir les équilibres initiaux des opérations, il conviendrait d'autoriser une augmentation maitrisée et ponctuelle, des hauteurs dans le secteur à plan masse Joffre - Rompsay. Cette évolution de la règle permettra aussi de garder le niveau d'ambition attendus sur ce secteur dans les projets immobiliers privés mais aussi d'interêt général avec la volonté de s'inscrire dans les démarches bâtiments et quartiers bas carbone Nouvelle-Aquitaine.	eaux et assainissment	voir reponse aux demandes n° RD 56 et RD 142	reglem plan 5.	difié ifié
RD 173	23/3/2023	registre papier La Jarne	LA JARNE	demande de constructibilité des parcelles ZB 407 et 412	Hors objet de la modification	Ces parcelles sont en zone agricole, elles ne sont pas urbanisables, la procédure de modification de droit commun ne permet pas de modifier une zone agricole. la collectivité ne peut pas s'engager sur le fait que ces parcelles puissent un jour devenir constructibles.	pas de	ation
RD 174	23/3/2023	registre dématérialisé	SAINTE-SOULLE	Le declassement de la parcelle AD93 en UV1 me ne parait pas être en cohérence avec les impératifs liés au réchaufement climatique qui recommande d'éviter l'artificialisation des sols notamment pour les établissements scolaires et le groupe scolaire des Grands Rivieres par chance réponds à ce souhait alors ne changeons rien !	Parcelle école des Grandes-Rivières Sainte-Soulle	voir réponse apportée à l'observation RD 14	pas de	ation
RD 175	23/3/2023	registre papier La Jarne	LA JARNE	demande de la constructibilité des parcelles ZB 409 413 408 413 410 et 415 lors d'une prochaine révision du PLUi	Hors objet de la modification	Ces parcelles sont actuellement classées en A (Agricole). Les zones A et N ne peuvent faire l'objet de modification dans le cadre d'une modification de droit commun du PLUi, cela n'est possible que dans le cadre d'une revision.	pas de	ation
RD 176	23/3/2023	registre papier La Jarne	LA JARNE	demande de remise en zone N de la parcelle 823	Hors objet de la modification	Malgre nos recherches cette parcelle est introuvable, aussi faute d'elements suffisants il nous est impossible de répondre à cette demande.	pas de	ation
RD 177	23/3/2023	registre papier La Jarne	LA JARNE	Crainte concernant le changement de statut du terrain des héronnières : problème d'accès, de stationnement, de vis à vis	Mixité Fonctionnelle	Cette proposition est pertinente car elle permet de renforcer la polarité commerciale existante (pharmacie, cabinet d'ostéopathe...) et desservie par la poche de stationnement existante. L'extension du périmètre de mixité fonctionnelle est au demeurant très limitée (244 m²) et les conditions de circulation et d'accès ne s'en trouveront pas dégradées. La rue de la Heronnière reste en sens unique sortant. L'implantation du futur projet devra répondre aux régles de la zone UV4.	modific reglem	u
RD 178	23/3/2023	registre papier de Saint-Rogatien	SAINT-ROGATIEN	crainte sur la densification à Saint-Rogatien	densification	Le PLUI intégre les objectifs du SCOT qui impose une densité de 20logts/ha sur St Rogatien. Par ailleurs, la reduction de la consommation d'espace agricole au profit de l'etalement urbain implique une densification nécessaire des tissus existants de manière à accueillir les nouveaux habitants qui souhaitent vivre sur le territoire de l'agglomeration.	modification de l'O.	
RD 179	23/3/2023	registre dématérialisé	SAINTE-SOULLE	nous devons sauver l'Ecole des Grandes Rivières, c'est une chance extraordinaire que d'avoir une Ecole en pleine nature et surtout des familles avec de jeunes enfants se sont installées sur les communes environnantes parce que cette école en pleine nature était présente et que cela est une vraie chance d'explorer l'Ecole en pleine nature avec les enfants. C'est un vrai travail pédagogique pour les enfants et de compréhension de la Nature. Non au béton oui à la Nature, les enfants en ont besoin et c'est aussi grâce à cela que les enfants qui sont proches de la Nature, pourrons préserver ces espaces verts dont les humains ont tant besoin pour vivre. A l'heure du réchauffement climatique, on décide de bétonner, donc de générer de nouvelles pollutions, de dégradations de l'écosystème, cela va à l'encontre des mesures sur les problèmes climatiques. Je vous joins ce texte pour illustrer mes observations	Parcelle école des Grandes-Rivières Sainte-Soulle	voir réponse apportée à l'observation RD 14	pas de modification	
RD 180	23/3/2023	registre dématérialisé	LA ROCHELLE	OAP Danton - OAP-LR-09 Cette OAP de 1,3 ha est nouvelle. Elle vise à convertir une zone d'activité économique en zone d'habitat (80-90 logements). Ce projet amène plusieurs remarques et critiques. 1 – Notre enquête effectuée auprès de 9 enseignes a montré qu'aucun de ces commerces n'avait été contacté par les services de la CDA pour échanger sur ce projet de transformation. Certains commerces sont propriétaires et d'autres locataires. Un seul était vaguement au courant car il avait été approché par des promoteurs immobiliers. Il apparait utile qu'une concertation sur un tel projet d'envergure au sein du quartier soit organisée avec la population locale dans le cadre d'une réunion publique où seraient exposés tous les arguments en faveur d'un tel changement d'affectation des surfaces concernées; les citoyens doivent impérativement participer au débat si la collectivité recherche leur acceptation et ne pas les mettre devant le fait accompli de décisions prises sans réelle publicité. 2 – L'activité du secteur est notable avec le 22 mars 2023, 55 véhicules stationnés sur cette zone (jusqu'à 60 certains jours). Il y a une véritable activité malgré la fermeture du restaurant. 3 – La construction de logements ferait partir les commerces qui sont pourtant utiles dans la zone de Villeneuve. Des surfaces en pied d'immeubles n'assureraient pas le même service que les bâtiments actuels de taille variables avec étage pour certains. Nota : entasser les gens dans un périmètre ne sert à rien s'il faut aller chercher du travail plus loin. Cela pose un problème de tranquillité lorsque l'on vit en promiscuité avec des commerces (livraisons très tôt, stationnement ....). 4 – La circulation va devenir dangereuse au niveau de la piste cyclable avec les sorties sur l'avenue Danton par la rue Abbé Grégoire et la rue Gaspard Monge. Rappelons que la piste avait été implantée côté zone artisanale pour plus de quiétude, après avoir enlevé des arbres puis en en replantant d'autres. Faudra t'il alors changer la piste de côté ? La densification va accentuer la circulation dans l'avenue JP. Sartre alors qu'on se félicitait qu'elle était moins passante depuis la mise en service de la pénétrante par Aytré. 5 – Le projet OAP Danton ne prend pas en compte les services nécessaires à une population nouvelle (80 à 90 logements) comme par exemple les équipements sportifs alors que la municipalité a reconnu qu'il y avait un gros déficit d'équipements sportifs sur le quartier. 6 – Une telle opération dégradera forcément le bilan carbone sauf à nous prouver le contraire. De l'avis des personnes avec qui on en a discuté et l'analyse faite lors de la Commission de Vie Quotidienne du Quartier de Villeneuve-les-Salines le 23 mars 2023, cette OAP doit être annulée.	OAP habitat	Les OAP visent à définir des intentions et des orientations d'aménagement qualitatives. Elles servent de cadre au projet urbain souhaité par la collectivité. Les aménagements prévus dans le périmètre défini doivent être compatibles avec ces orientations. Que le projet se fasse en une seule fois ou en plusieurs phase, la cohérence d'ensemble et les prescriptions en termes de programmation, d'aménagement (forme urbaine et paysagère) et de déplacement doivent être respectées. Cette OAP permet d'optimiser un espace aujourd'hui peu qualitatif, tres minéral et d'y produire de nouveau logement sans nouvelle consommation foncière, à toute proximité d'une ligne de bus structurante et du coeur urbain de Villeneuve les Salines qui fait l'objet d'un projet ambitieux de renouvellement urbain (PRU). Cette démarche est donc bien cohérente avec l'orientation n°9 du PADD visant à mettre en oeuvre les conditions d'une production de logements et d'hébergements pour tous. La programmation envisagée précise bien que les futures constructions garderont une présence obligatoire d'activités economiques (commerces...) et de services sur les rez de chaussée des rues Abbée Grégoire et Gaspard Monge. L'ensemble des accés motorisés au futur projet se fera depuis les voies existantes et ne viendra pas impacter la piste cyclable de l'avenue Monge. Toute mise en oeuvre opérationnelle sur le secteur se fera naturellement en concertation avec les riverains.	pas de modification	
RD 181	23/3/2023	registre dématérialisé	SAINTE-SOULLE	Contre la fermeture de l école des Grandes Rivières	Parcelle école des Grandes-Rivières Sainte-Soulle	voir réponse apportée à l'observation RD 14	pas de modification	
RD 182	23/3/2023	registre dématérialisé	CDA	Je me permets de préciser le problème de l'intimité abordé dans le document (N°144) qui vous a été adressé. Il est dit dans le document OAP Construction page 13 d) L'intimité et les apports solaires seront préservés autant que possible. Les implantations des bâtiments (habitations, annexes) seront pensées afin de minimiser les ombres portées et les vues qu'elles pourront engendrer sur les façades des pièces principales des bâtiments adjacents page 14 e)Une attention particulière sera portée sur la cohabitation du projet avec les espaces riverains déjà construits. Des espaces tampons végétalisés pourront être plantés afin de préserver l'intimité de chacun, les implantations des nouvelles habitations seront enca-drées afin que les vis-à-vis avec le quartier environnant soient minimisés. Malheureusement au vu des photos jointes dans les observations N°144, les habitants de ces maisons voisines ne sont pas protégés de la vue des habitants des grands immeubles. La mise en place d'arbres est insuffisante pour les protéger de la vue. C'est pourquoi, il est souhaitable de prévoir sur les balcons de ces immeubles des protections opaques sur 2 m de haut. De même, ils ont subi une grosse perte d'ensoleillement.	OAP habitat	cette OAP démontre la possibilité de faire muter des fonciers tres bien situés au coeur de l'agglomeration, à proximité des transports et des ecoles. Actuellement ce secteur est sous exploité et pourrait acccueilir du logement tout en maintenant les activités existantes. Lorsque le projet entrera en phase pre operationnelle, les services et commerces presents seront associés à la concertation.	pas de modification	

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Remarque	Thème	Réponse de l'Agglomération	modific	u do
RD 183	23/3/2023	registre dématérialisé	SAINTE-SOULLE	Non à la modification du PLU pour l'école des grandes rivières Outre le fait que la fermeture de l'école serait un crève-cœur pour les enfants, leurs familles et les riverains, le changement de zonage de cette parcelle apparaît non justifié. Le changement de zonage de UE en UV de ce terrain naturel constituerait une erreur de qualification juridique de cette parcelle. Cela est contraire à plusieurs objectifs défendu par le plan d'urbanisme : - non densification des hameaux, - protection des espaces verts, -protection des franges urbaines,...	Parcelle école des Grandes-Rivières Sainte-Soulle	voir réponse apportée à l'observation RD 14	pas de	ation
RD 184	23/3/2023	registre dématérialisé	DOMPIERRE-SUR-MER	Madame la Présidente de la commission d'enquête, Lors de notre entrevue du 13/03/2023 à votre permanence en mairie de Puilboreau, je vous ai indiqué les raisons pour lesquelles le déplacement-agrandissement du magasin U express de Dompierre/Mer en un grand super U d'entrée de ville, me paraissait en contradiction avec le PADD et les objectifs de la loi climat et résilience parue après le PLUI. Vous trouverez ci-joint mon observation complète à ce sujet. Je vous remercie de toute l'attention que vous porterez aux arguments avancés. Avec mes salutations cordiales et respectueuses,	OAP économie	La commune de Dompierre a fait réaliser une étude commerciale à la CCI. Cette étude conclue que l'actuel U Express a besoin de développer un supermarché pour lui permettre d'être aux standards, et que le site actuel n'est pas calibré pour permettre ce développement. Cette etude s'est basée sur une concertation locale menée par la CCI aupres des habitants et des commercants, via des enquetes de terrain et un questionnaires, la majorité des avis exprimés montrent l'accueil favorable à ce projet de deplacement à condition de maintenir une activité commerciale sur le site actuel. L'étude conclue néanmoins que le site actuel représente une opportunité à saisir pour accompagner la dynamique commerciale actuelle de la commune. L'étude fait état de l'absence de site dans l'enveloppe urbaine de la commune pour permettre l'installation d'un supermarché, expliqué par les coupures d'urbanisation créées par les nombreux programmes immobiliers résidentiels. L'étude de la CCI propose plusieurs scénarios d'implantation du supermarché en extension de l'urbanisation. Au regard des points forts et faibles de chaque site, la commune a choisi une implantation sur l'entrée de ville accompagnée d'un développement d'un quartier mixte (habitat, commerce, équipements) dans la continuité de la ZAC en cours d'aménagement. La commune a ainsi fait réaliser une étude de programmation pour le développement de ce futur quartier. La modification du PLUi s'est appuyée sur cette étude pour ouvrir, dans un premier temps les espaces nécessaires au développement du supermarché, le développement des quartiers d'habitation étant envisagé à plus long terme. Le PLUi approuvé en 2019 prévoit des espaces commerciaux de périphérie de proximité, dont celui de Dompierre-sur-mer. Dans ces espaces sont autorisés uniquement des implantations commerciales de type supérette ou moyenne surface alimentaire inférieures à 2 000 m². Les galeries commerciales y sont interdites. Ces espaces commerciaux de périphérie de proximité sont indiqués dans le plan figurant dans l'OAP thématique mixité fonctionnelle. La modification permet ainsi l'ouverture d'une zone 1AUXc . La compatibilité avec le PADD a été justifiée dans le document 1.4 justification des choix du PLUI approuvé en 2019.	modific Entrée	e l'O.
RD 185	23/3/2023	registre dématérialisé	CDA	ARTICLE UC-5 du Règlement (page 55) « Les espaces libres* doivent être traités en espaces paysagers. Il est exigé au moins un arbre de grand développement* pour 100 m² d'espaces libres*. Les arbres* existants devront être conservés dans la mesure du possible. » Quel que soit le type de construction envisagé, il faudrait faire l'inventaire des arbres importants sains et adaptés avant de concevoir le bâtiment prévu. Et cela pour deux raisons : - un arbre déjà présent participe dès maintenant à la lutte contre le réchauffement climatique - un arbre planté n'atteindra la taille adulte qu'au bout de 15 à 20 ans. Pendant ce temps, la chaleur va s'accumuler. Il a été fait un inventaire des arbres sur les domaines publics. Il serait bon qu'à l'occasion de dépôt de demande de permis de construire, on remette au promoteur une note demandant de bien évaluer l'intérêt de garder certains arbres de taille suffisante et en bonne santé (qui n'ont pas été classés). Lors de l'examen du permis de construire, il serait prudent que les services de l'urbanisme ou un paysagiste vérifie la nécessité expresse d'abattre des arbres pour construire le bâtiment. Commentaire sur coefficients de biotopes - Arbres maintenus : les coefficients favorables devraient être plus élevés pour dissuader la tentation de les abattre - Les coefficients de biotope ne sont pas assez sévères en cas d'abattage d'arbres. Commentaires sur les surfaces Pour des parcelles de 150 m², c'est difficile de mettre un arbre apportant de l'ombre. Pourquoi, en cas de division de parcelle, ne pas avoir remonté le seuil de division de terrain à 200 m² ? L'efficacité de la lutte contre le réchauffement climatique passe par le maintien des arbres déjà présents. Fait le 23 mars 2023	règlement	Cette modification vise justement à protéger davantage les arbres existants. Pour toute nouvelle autorisation d'urbanisme, il sera demandé dans la notice paysagère un descriptif des arbres présents (essence et hauteur). Pour tout arbre > 2 m abattu, un malus sera appliqué. Alors qu'il y a un coefficient pondérateur plus important pour les arbres existants conservés afin d'inciter à leur conservation sur la parcelle. Il y a également une nouvelle règle de protection autour des arbres et haies protégés pour éviter de construire trop près et de risquer d'abîmer le système racinaire. Par ailleurs, l'OAP Construire aujourd'hui comporte désormais une fiche sur la protection des arbres en phase chantier. Le Code de l'urbanisme ne permet plus de réglementer une taille minimale de parcelle constructible.	pas de modification	
RD 186	23/3/2023	registre dématérialisé	LA ROCHELLE	Deux secteurs de mixité fonctionnels seront créés sur le bd Sautel pour renforcer le tissu commercial. Il est donc important que ces lieux soient agréables à vivre. Or, le bâtiment qui vient d'être construit par le groupe Réalités sur le bd Sautel est bruyant car les pompes à chaleur font bcp de bruit 24h sur 24h. C'est un bruit de soufflerie persistant. Il faudrait atténuer le bruit et cacher ces pompes avec un muret qui ferait office de pare-bruit. A propos de ce bâtiment, dans une réunion publique préalable, M. Plez avait promis qu'il serait accompagné d'une « forêt urbaine » dans l'esprit d'un écoquartier. Or la part d'espaces verts est réduite à peau de chagrin, il n'y a même pas un bac à sable ou un espace de jeux pour les enfants. Il n'y a pas de bancs pour s'asseoir pour ceux qui font leurs courses, il n'y a pas d'endroit chaleureux et de détente. La rue basse de Saint-Eloi qui est parallèle au boulevard Sautel sera beaucoup plus fréquentée avec les logements supplémentaires et les commerces supplémentaires. Or, elle est étroite et dangereuse. Les trottoirs font l'objet de conflits d'usage entre piétons, cyclistes et même automobilistes qui les chevauchent pour se croiser. Il faudrait sécuriser cette rue, la mettre en sens unique et agrandir les trottoirs. Je demande à ce qu'un effort soit consacré pour rendre ce quartier plus convivial et plus sûr.	boulevard Sautel	Le document du PLUi n'a pas vocation à pouvoir garantir la bonne mise en œuvre et localisation des dispositifs tels que les pompes à chaleur. La mise en œuvre et le respect des qualités des espaces privés de ce projet dépendent principalement des promoteurs. Pour ce qui est de la rue Basse St Eloi, il est envisagé de mettre à l'étude la capacité à la mettre en sens unique sur une portion.	pas de modification	
RD 187	23/3/2023	registre dématérialisé	?	Bonjour, notre projet est une extension de 50m2. Merci Cordialement	Hors objet de la modification	Il s'agit d'un projet de construction. La demande doit être formulée auprès du service de l'urbanisme réglementaire de la CDA.	pas de modification	

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Remarque	Thème	Réponse de l'Agglomération	modific du do
RD 188	23/3/2023	registre dématérialisé	SAINT-MEDARD D'AUNIS	Dossier « PLUi » : – **OAP du Treuil Arnaudeau** : se limiter à 16 parcelles au lieu de 20 ou imposer du petit collectif. L'OAP est sur 2 propriétés (une au Nord et une au Sud), il convient de considérer l'OAP en deux phases. Pour la partie Sud, considérant le bâtit existant et l'absence d'accès au Nord, il faut laisser suffisamment de place pour faire un demi-tour. Si l'OAP se fait dans son intégralité, il faudra limiter l'accès Nord à un seul sens de circulation (une entrée de lotissement) étant donné la dangerosité de la route départementale (vitesse excessive). L'accès Sud devra être aménagé afin d'assurer la sécurité à l'intérieur du village. – **OAP des Moquettes à St Médard d'Aunis :** le chemin rural à l'Ouest doit garder son caractère rural (de nombreux engins agricoles y circulent car il dessert le chemin de contournement agricole du village) et ne doit pas être intégré dans le périmètre de l'OAP. De plus, ne pas prévoir d'entrée de lotissement, ni de sortie et aucun stationnement le long de ce chemin rural. Il faut faire respecter la bande tampon riverain de la charte Riverains dans l'emprise de l'OAP (10 ml). Un des accès depuis la départementale est étroit, il devra se faire à sens unique pour permettre une circulation piétonne et cyclable en toute sécurité. **– Appliquer la charte Riverains pour toutes les nouvelles constructions, y compris les OAP déjà déposées :** 1. La limitation de la consommation foncière par extension. 2. Le traitement des franges urbaines par des éléments paysagers : haies brise-vent et brise-vue à l'intérieur des zones urbaines, ou préemptées par la commune (pourfaciliter leur entretien). Le traitement des franges urbaines doit être intégré dès larédaction des Orientations d'Aménagement Programmé (OAP) dans le cadre desdocuments d'urbanisme. 3. La prise en compte des circulations agricoles lors des extensions urbaines et lesaménagements de voirie. 4. L'intégration d'une distance minimale entre la limite de propriété de la future construction et la parcelle agricole de 10 m, espace inclus dans la zone aménagée(Hors Zone Agricole). **– Ne pas créer de confusion dans l'esprit des riverains avec la création de bandes spécifiques(comme demandé par la commune de Bourgneuf par exemple) entre les zones urbanisées et les zones agricoles.** Ce sont des terrains privés, cultivés et cultivables et les riverains risquent de se les approprier (dépôts sauvages, circulation piétonne ou avec de véhicules,…) → risque de conflit de voisinage. **– § 1.7.3 du 5.1 Règlement écrit :** pour entrer dans une parcelle agricole, il est prévu 5m delarge. Ce n'est pas suffisant, il faut prévoir 15m de large (coupe moissonneuse-batteuse par exemple). **– De manière générale, cette modification n°1 du PLUi prévoit encore trop d'artificialisation des sols et des terres agricoles (OAP, pistes cyclables, …)** . Pour densifier la construction afin de limiter le grignotage des terres agricoles, il fautimposer des petits collectifs, même sur les communes les plus éloignées de La Rochellepour répondre à la (trop grande) attractivité de notre territoire. **– Dans l'aménagement des OAP ou pour toutes les nouvelles constructions,** ne pas oublier la circulation des engins, bus, camions (poubelles, pompiers, …), tracteurs, …, d'autant plus sila voirie dessert un chemin communal ou rural: la voie doit avoir une largeur suffisante pour permettre la circulation des engins les plus encombrants (4m), les aménagements pour faire ralentir la circulation des voitures doivent être faits avec des bordures franchissables sans talon (en sachant que pour la GIEP, il faut éviter les bordures). **– Il est important de prévoir la gestion des eaux de pluie dans un document d'urbanisme** .Développer la GIEP dans le PLUi de la CdA de La Rochelle est une bonne chose. Pour toutes ces raisons, j'émets un avis défavorable sur ce projet de modification du PLUi n°1. **Dossier « Assainissement » :** Il faudrait pouvoir avoir une date, même approximative (il est écrit « 20 prochaines années », c'esttrès vague), pour le raccordement des villages non encore raccordés à l'assainissent collectif mais en projet de raccordement. Pour les habitants actuels et futurs de ces villages, il est difficile de pouvoir se projeter : attendre un futur raccordement au tout à l'égout ou mise en oeuvre d'un assainissement autonome ? L'investissement n'est pas le même.	divers	concernant les OAP spatialisées, la densite a été modifiée suite à l'enquete publique concernant la consommation d'espace, se rapporter à la reponse faite à la chambre d'agriculture et à la MRAE concernant le schema directeur d'assainissement il convient de sy rapporter pour trouver les elements temporels recherchés. la charte riverains n'est pas un document opposable. la circulation des engins est bien prise en compte, par contre 15m de large semble bien trop grand pour protéger le reseau de haie correctement.	modif du Ti de l' iaud
RD 189	23/3/2023	registre dématérialisé	MONTROY	Madame, Monsieur, le commissaire enquêteur, Nous sommes propriétaires d'une maison située 7 bis rue de Saint Julien à Montroy. Notre parcelle fait 1183m² et l'ensemble des droits à construire sur notre parcelle sont épuisés. Dans le cadre du règlement du PLUI en vigueur l'emprise au sol autorisée sur notre parcelle située en zone UD2 est d'environ 170m². Nous souhaiterions pouvoir créer une extension d'environ 55m2 correspondant à : - Un préau maçonné pour se protéger du soleil au vue de l'exposition SUD OUEST : 35m2 - Un bureau pour le télétravail de 20m². Sans pièce dédiée au télétravail il est compliqué de conjuguer vie professionnelle et vie familiale de manière sereine 'nous avons 3 enfants entre 9 ans et 4 ans). Le projet de modification prévoit la possibilité de réaliser des extensions de 50m² pour les maisons dont les permis de construire ont été autorisés avant le PLUI. Ce qui n'est pas notre cas. A l'époque du PLU, notre rue avait des emprises au sol autorisées plus conséquentes. Le début de la rue est classé en zone UV2. Le zonage UD2 est réservé aux hameaux. La rue de Saint Julien est en effet un hameau de Montroy mais elle jouxte la rue principale de Bourgneuf. Notre rue se situe à 20 mètres de l'arrêt de bus et 50 mètres du centre bourg de Bourgneuf. La proximité immédiate de notre rue avec le centre de Bourgneuf ne correspond pas à la définition du règlement du PLUI qui dispose « le règlement de cette zone permet une évolution du bâti existant et une intensification mesuré et modérée des tissus au regard des risques, des services inscrits et/ou de la capacité des équipements publics dans ses secteurs » Par la présente nous sollicitons donc une modification du zonage UD2 en zonage UL2 qui semble pertinente au regard du tissu et des typologies d'habitat. A défaut la possibilité de réaliser les extensions de 50m2 pour toutes les constructions existantes de la rue sans distinction de date d'obtention du permis de construire. Nous avons du mal à imaginer que nous ne puissions pas augmenter la surface de notre logement sur un terrain de 1183m2 alors qu'aujourd'hui la règle est la densification. Au sud de la rue de Saint Julien se situe une exploitation agricole d'élevage de lapins en activité, mais la jurisprudence et les réponses ministérielles sont sans équivoque quant aux distances de construction des habitations. Une distance de 100m voir 50m semble être à respecter. Conformément au plan joint, vous remarquez que notre parcelle se situe en dehors de cette zone (100m depuis l'exploitation agricole identifié en rouge sur la carte) Par ces motifs nous vous demandons de bien vouloir accueillir favorablement notre demande de modification de zonage sur la rue de Saint Julien en dehors de la distance des 100m de l'exploitation agricole en zone UL2 ou à défaut de permettre les extensions d'une surface de 50m2 pour toutes les constructions existantes sans distinction de date d'obtention du permis de construire.	changement de zonage	Cette demande est refusée, les parcelles concernées se trouvent à proximité de plusieurs batiments agricoles dont un qui accueille de l'elevage. Considerant les difficultés à maintenir une cohabitation apaisée entre riverains, nouveaux habitants et la vie d'une exploitation agricole, la collectivité ne souhaite pas augmenter la population dans les secteurs de cohabitation et dans les perimètres de reciprocité. Aussi une modification de zonage serait susceptible de faciliter la densification dans cet ecart de la commune de Montroy. La Chambre d'Agriculture a été solicitée pour qu'elle confirme l'usage des bâtiments agricoles. Celle-ci confirme la présence d'activités agricoles pérennes et viables et indique qu'il est nécessaire de préserver les capacités de développement des exploitations présentes, de limiter les zones de conflits de voisinages liés au fonctionnement des exploitations. Le zonage du hameau n'est donc pas modifié.	pas de modification
RD 190	23/3/2023	registre dématérialisé	SAINTE-SOULLE	Non à la modification du PLUi pour les parcelles où est implantée l'école des Grandes Rivières à Sainte Soulle. À l'heure où l'on prône l'école du dehors, la fermeture de l'école serait un crève-cœur pour les enfants, leurs familles et les riverains, le changement de zonage de cette parcelle apparaît non justifié. Le changement de zonage de UE en UV de ce terrain naturel constituerait une erreur de qualification juridique de cette parcelle. Cela est contraire à plusieurs objectifs défendu par le plan d'urbanisme : - non densification des hameaux, - protection des espaces verts, -protection des franges urbaines,…	Parcelle école des Grandes-Rivières Sainte-Soulle	voir réponse apportée à l'observation RD 14	pas de modification
RD 191	23/3/2023	registre dématérialisé	SAINTE-SOULLE	Je me pose plusieurs interrogations ? Pourquoi développer une zone de logement dans un secteur non adapté à une circulation intensive? la Rue Des Chauvelle est à sens unique est déjà saturé avec le peu de circulation et de stationnement disponibles qu'il y a et de nombreux logements qui ne dispose d'aucun stationnement(il faut penser infrastructures de l'époque) Dans cet espace c'est une ecole avec son infrastructure à taille humaine,son espace vert agréable pour les enfants qui à mon sens a une utilité primordiale pour les habitants de proximité Le développement de logements dans ce secteur ne me paraît pas abouti. Comment peut-on prévoir plus de circulation alors que les routes principales d'accès à savoir la Rue Des Fortines et la Rue Des Chauvelles , n'est pas assez entretenue Les routes principales qui sont éloignées du bourg ont du mal à être entretenue(pourtant, à ce jour, nous payons encore la taxe foncière et la taxe d'habitation) La circulation et du code de la route ont du mal à être respecter et contrôler La circulation actuelle perturbe les riverains il faut savoir que cette rue est limitée à 30 km heures est interdit aux camions 2 + de 3,5 tonnes à ce jour, aucun respect de tout ceci, ni aucun contrôle Ni sanction!!! Comment peut-on projeter plus de logements dans le secteur et donc plus de circulation ce qui est inévitable si le terrain de l'ecole passe en constructible pour logement individuel alors que les routes principales ne sont pas adaptés à recevoir plus de circulation. Il faut savoir que sur cette route il en va de la sécurité des enfants qui circulent en vélo, des résidents qui souhaitent quitter leur logement en toute sécurité Cette route étant déjà bombée et perturbant la sortie des usagers, sans que leurs voitures ne frottent le bitume ainsi que des flaques de plus en plus développées Cette route a déjà subi plusieurs déformation, suite à la coupure de plusieurs parcelles et la création de nouveaux logements qu'ils ont complètement détériorié(et oui, il a fallut raccorder ces logements en électricité et en eau ! Il y a six ans, cette route était à peu près correct. Depuis elle crée un fracas phénoménale au passage des voitures, des bus et des camions qui ne voient pas les panneaux 30km/h Il faut savoir que les usagers de cette route se moquent complètement du code de la route dans ce secteur À mon sens, avant de développer plus de logement sur la commune préoccupons nous d'entretenir les routes actuelles et l'environnement actuel!!!	Parcelle école des Grandes-Rivières Sainte-Soulle	voir réponse apportée à l'observation RD 14	pas de modification
RD 192	23/3/2023	registre dématérialisé	SAINTE-SOULLE	Opposition à l'évolution de la parcelle AD93 (Grandes Rivières à Ste Soulle), actuellement en zonage UE, à vocation de service public, pour la faire passer en UV1 constructible . La transformation d'un bien commun en bien privatisable représente un préjudice pour la collectivité, et non une avancée. Les riverains y perdront un espace voué à l'éducation de leurs enfants (la fermeture de l'école est parallèlement envisagée) et un espace vert et arboré, qui a une forte valeur paysagère et de biodiversité. Ce projet d'évolution en UV1 est justifié par une volonté d'homogénéiser le zonage des écoles, mais il menace en fait l'équilibre actuel entre l'habitat et l'écosystème. Il est aberrant au regard de ce qui doit constituer nos deux principales priorités face aux changements globaux : l'éducation et l'écologie.	Parcelle école des Grandes-Rivières Sainte-Soulle	voir réponse apportée à l'observation RD 14	pas de modification
RD 193	23/3/2023	registre dématérialisé	SAINTE-SOULLE	Madame Monsieur, Nous apprenons dans le même temps la fermeture de l'école des grandes rivières et la demande de changement de zonage de la parcelle. Simple coïncidence ? Ou manœuvre fallacieuse de la mairie de Sainte-Soulle ? La fermeture de cette école au motif d'une baisse des effectifs qui reste à démontrer est une aberration. Monsieur le Maire de Sainte-Soulle semble ne pas être ouvert à la moindre discussion sur ce sujet qui mériterait pourtant réflexions et débats dans une société démocratique digne de nom. On s'en souviendra pour 2026.	Parcelle école des Grandes-Rivières Sainte-Soulle	voir réponse apportée à l'observation RD 14	pas de modification

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Remarque	Thème	Réponse de l'Agglomération	modific u do
RD 194	24/03/2023	registre dématérialisé	SAINTE-SOULLE	Bonjour, Nous nous opposons à la fermeture de l'école des grandes rivières à des fins politiques et lucratives. Nous avons choisi d'habiter dans une commune comme Sainte Soulle afin qu notre fille bénéficie d'une meilleure qualité de vie et de meilleures conditions d'éducation via une école verte et à taille humaine. Je vous demande sincèrement de réfléchir aux impacts de la fermeture d'un lieu éducatif exemplaire, humain et porteur de sens face au bétonnage à outrance de nos espaces de vie collective. L'éducation des enfants devrait etre une des principales préoccupations de notre mairie. A l'heure où on demande de plus en plus aux citoyens de participer au projets locaux via le développement du pouvoir d'agir, à l'heure où les mairies participent au développement de projets sociaux des CTG (conventions territoriales globales,) avec la Caf via l'axe social du mieux vivre ensemble, je ne comprends pas l'entêtement de notre mairie à vouloir fermer une école lorsque le rectorat préconise juste la fermeture d'une classe dans une autre école que celle-ci. La mairie n'entend donc ni les parents d'élèves ni les riverains habitant à proximité de l'école. Je vous remercie de toute l'attention que vous porterez à nos demandes et je vous souhaite une belle journée. Cordialement	Parcelle école des Grandes-Rivières Sainte-Soulle	voir réponse apportée à l'observation RD 14	pas de ation
RD 195	24/03/2023	registre dématérialisé	SAINTE-SOULLE	Nous avons plus besoin d'une école que de logements dans cet espace restreint	Parcelle école des Grandes-Rivières Sainte-Soulle	voir réponse apportée à l'observation RD 14	pas de ation
RD 196	24/03/2023	registre dématérialisé	SAINTE-SOULLE	Non à la fermeture de l'école des Grandes Rivières. Préservons cette école dans un écran de verdure.	Parcelle école des Grandes-Rivières Sainte-	voir réponse apportée à l'observation RD 14	pas de ation
RD 197	24/03/2023	registre dématérialisé	SAINTE-SOULLE	Non à la fermeture de l'école des Grandes rivières Madame et Messieurs les commissaires enquêteurs. Au nom de l'intérêt général, je vous prie de vous opposer fermement au changement de zonage de la parcelle AD 193 à Sainte-Soulle. Nous sommes en 2023 a l'heure de la loi climat et non plus au temps où il suffisait d'ouvrir une zone à bâtir pour financer sa salle polyvalente. Nous enfants préfèrent courrir dans l'herbe et profiter de la nature et d'espaces verts que de s' enfermer dans un gymnase. Vous remerciant de votre diligence.	Parcelle école des Grandes-Rivières Sainte-Soulle	voir réponse apportée à l'observation RD 14	pas de ation
RD 198	24/03/2023	registre dématérialisé	ESNANDES	Objet : Esnandes OAP-ES-02 La Falaise Mise au point par rapport à l'observation n°91 Le fait d'acter que la commune d'Esnandes a bien prise en compte la demande de réduction de la densité de logement attendue sur l'OAP-ES-02 La Falaise ne signifie pas que les propriétaires de la parcelle 96 (terrain construit pour sa part en 1972.. donc encore plus antérieur à l'étude du PLU de 2010) adhèrent au format actuel de l'OAP-ES-02 La Falaise dans son ensemble et tout particulièrement à la voie C. L'enclavement actuel des terrains des terrains en indivision n'est pas de notre fait et son règlement, n'est pas de notre ressort. Notre vocation n'est pas de régulariser les errements fonciers de leur indivision. A savoir, les parcelles 125, 126 et 127 anciennement ZB 94, ZB93 et ZB95 sont issues d'une même unité foncière ZB45 et pour rappel « lorsque l'on recherche une issue dans une unité foncière on commence par chercher au sein même de cette unité foncière ». Pour l'indivision , les servitudes et droits de passage sur ces parcelles qu'ils soient de 3 mètres ou 6 mètres en fonction des parcelles, devraient déjà participer à une ébauche de voie d'accès pour les desservir.	OAP habitat	voir reponse à l'observation n° 66	modific e l'O.
RD 199	24/03/2023	registre dématérialisé	ESNANDES	Objet: Esnandes OAP-ES-02 La Falaise La proposition de Mr Desplantes nous semble pertinente. La réévaluation des contours de l'OAP-ES-02 La Falaise, telle que suggérée dans l'observation n°116, est pour nous à même de faire évoluer favorablement en tout ou partie la réalisation de cette OAP. Les avantages énoncés dans cette proposition ainsi que la gestion du flux de véhicules (les voies d'accès aux véhicules uniquement par l'avenue de la République pour la parcelle AA96 et uniquement par le futur accès pour les parcelles AA99/126/127) offrent une nouvelle solution qui mériterait également d'être prise en compte par l'indivision.	OAP habitat	voir reponse à l'observation n° 66	modification de l'O.
RD 200	24/03/2023	registre dématérialisé	CDA	Ma requête concerne l'aire de grand passage de gens du voyage. Ce n'est pas l'existence de l'aire des GDV que je conteste puisqu'il est important qu'ils puissent s'installer pour vivre leurs nomadisme dans un respect du territoire mais la superficie que l'on veut imposer à notre commune, La Jarne. L'aire de grand de passage prévu au PLUI serait de 4 hectares soit 200 à 250 caravanes et donc une arrivée massive de population d'environs 1200 personnes. Le nombre d'habitant à La Jarne étant d'environ 2450, on peut facilement imaginer l'impact sur nos infrastructures totalement inadaptées pour absorber ce flux. Malgré les refus du conseil municipal et les multiples interventions du Maire dénonçant la disproportion du projet, nous avons été ignorés. Il y a aussi un problème de fond sur la laïcité. La justification de la superficie, au dire des instructeurs, serait liée aux cérémonies religieuses que les Gens du voyage réalisent lors de regroupement. Nous sommes donc en écart avec la loi de 1905 (séparation de l'église et l'état) car c'est la collectivité qui devrait financer la réalisation de cette aire de grand passage. Ensuite, sans rentrer dans le mode de vie que chacun peut choisir, il est incontestable qu'un regroupement d'une telle ampleur est générateur de dégradations souvent très importantes et qui seront à la charge de la collectivité. Enfin, il y a aussi la problématique de l'acceptation de population très inquiète, tout particulièrement sur le quantitatif qui pénalise voir détruit toute intégration possible. Ceci sans compter sur l'aspect sécurité policière qui ne sera pas renforcée pour autant. Pourquoi ne pas faire tourner l'accueil sur les 28 communes, à chacun son tour ? Les moyens techniques aujourd'hui permettent de faire des camps d'accueil mobiles pouvant recevoir le nombre demandé sans problème. De quel droit devrait on pénaliser une commune plutôt qu'une autre ?	gens du voyage	cette demande ne rentre pas dans le champs d'application du PLUI, mais dans celui des modalités de gestion de l'accueil des gens du voyage sur le territoire de l'agglomeration. pour autant, le PLUI a defini deux secteurs pour l'accueil des grands passages comme cela est demandé par le schema departemental et par le porter à connaissance de l'etat qui a servi de feuille de route au PLUI approuvé en 2019. Cette disposition ne peut être remise en cause par le PLUI.	pas de modification
RD 201	24/03/2023	registre dématérialisé	LA ROCHELLE	Qualification des rues La rue de quartier doit être une rue réservée aux habitants de quartier et il faut faire en sorte qu'elle ne soit pas trop fréquentée. C'est le cas de la rue des géraniums. À cause de la proximité de la rocade de La Rochelle, beaucoup d'automobilistes non locaux l'utilisent. Ce qui engendre une circulation dense. Il faut essayer de réduire la circulation automobile par divers moyens. Il y a une solution qui a fait son effet à Paris. Voir au bas du document : « Hiérarchiser le réseau viaire ». Évolutions prévues Les trottoirs doivent retrouver leur rôle : permettre la circulation sécurisée pour les piétons. Il est prévu, nous-semble-t-il, la suppression des stationnements de voitures en face du fournil pour permettre aux piétons de circuler en toute sécurité. Nous sommes d'accord avec cette mesure. Arrêté d'alignement Il est prévu d'activer l'arrêté d'alignement. Cela ne se justifie pas entre le giratoire des géraniums et la rue des roses. Les trottoirs sont larges. Il faut savoir qu'une rue à 30 km/h se partage : le cycliste a le droit de circuler avec les automobilistes. Pour le tronçon entre la rue des roses et le boulevard Sautel, il nous semble qu'on peut trouver d'autres solutions pour apaiser cette rue, notamment pour les piétons sans utiliser l'arrêté d'alignement. Le problème N°1 de ce tronçon est l'étroitesse et la pente des trottoirs qui ne facilitent pas la circulation des seniors et familles avec enfants (poussettes, fauteuils roulants). De plus leur sécurité n'est pas assurée du fait des voitures qui stationnent sur le trottoir et doivent reculer pour repartir. Bien souvent elles stationnent sans laisser de place pour le passage du piéton qui est obligé de descendre sur la chaussée ! De nombreuses personnes se plaignent de cet état de fait. Il existe toute une panoplie de solutions à envisager, prévues pour apaiser cette rue.	OAP mobilité	L'OAP Mobilité donne des orientations pour les futures voies à créer, notamment dans le cadre d'un projet d'aménagement. Le PLUi ne peut donc pas redessiner des profils de voiries existantes, sauf mettre éventuellement des emplacements réservés pour un élargissement de voirie ou une piste cyclable. Ces observations sont plutôt à transmettre au service voirie de la ville de La Rochelle. Sur l'emprise du stationnement en epis de la rue des Géraniums, la commune de la Rochelle a demandé la création d'un nouvel emplacement réservé pour requalifier et réorganiser le stationnement de façon à mieux partager l'espace avec d'autres usages (piétons, vélos, végétalisation, ...), ainsi que clarifier et redonner de la cohérence aux aménagements de l'espace public sur ce secteur. Cela va dans le sens de la remarque.	pas de modification

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Remarque	Thème	Réponse de l'Agglomération	modific u do
RD 202	24/03/2023	registre dématérialisé	LA ROCHELLE	Observations faites par MEDIATIM PROMOTION concernant le secteur UCM6 du quartier ROMPSAY (présentées oralement au commissaire enquêteur le 23/03/2023 en matinée"; « Les présentes observations sont formulées par la société Médiatim Promotion et pour son compte, laquelle est propriétaire d'une partie du foncier visé par le secteur à plan masse no 6 Joffre Rompsay. Extrait du règlement graphique – secteur à plan masse Pour rappel, sur ce secteur classé en zone UU4, il existe aujourd'hui une obligation de réaliser les places en sous-sol. Cette disposition a pour conséquence de dégrader le bilan carbone des opérations du quartier Joffre-Rompsay. Elle oblige en effet les opérateurs à mettre en oeuvre des dispositifs techniques en contradiction avec la politique du territoire zéro carbone (LRTZC) portée par la communauté d'Agglomération de La Rochelle. La création de parkings souterrains nécessite des autorisations de rabattage de nappe pouvant conduire à autoriser des prélèvements d'eau très importants (plusieurs centaines de milliers de mètres cubes pendant une phase de 6 mois). De plus, la préservation des nappes devient un enjeu majeur de notre société, qui trouve toute sa réalité sur ce quartier, la nappe phréatique étant proche du niveau du sol. Inventaire des zones humides, du réseau hydrographique et des plans d'eau de la CDA de La Rochelle Fort de ce constat, pour répondre aux remarques formulées ainsi qu'à plusieurs articles de presse, le projet de modification du PLUi prévoit la suppression de l'obligation de réaliser le stationnement en souterrain, précisément, où se trouve la nappe. (à – 3 voire – 4 m de la surface du sol) sur les secteurs à plan masse 26, 27 et 28. Étant donné l'étendue de la nappe phréatique (cf. supra) et pour mettre fin au gaspillage de l'eau en phase travaux, il semblerait opportun de supprimer cette obligation pour l'ensemble des secteurs à plan masse, notamment le secteur 6. Extrait du projet de PLUi modifié Cette mesure de préservation de la ressource en eau entraine une conception différente des projets architecturaux reportant l'aménagement des stationnements en rez-de-chaussée et/ou en étage. Cela a pour conséquence de modifier sensiblement la jauge de constructibilité, elle-même déjà contrainte par le principe du secteur à plan masse propre au quartier Joffre-Rompsay. L'utilisation du RDC des constructions pour le stationnement des véhicules diminue donc d'autant la surface dédiée au logement. Or, la bonne mise en oeuvre des objectifs ambitieux de création de nouveaux logements en renouvellement urbain (conformément aux objectifs du PLH et du PLUi, qui prévoient la réalisation de 1900 logements par an) passe notamment par la réalisation des volumes initialement dédiés aux logements sur les secteurs à plan. En outre, un certain nombre d'opérations sont déjà en cours de montage (notamment pour la réalisation de logements sociaux) de sorte qu'il convient de maintenir leurs équilibres en permettant une production de logements similaire à celle possible dans l'hypothèse de stationnement souterrain. Par conséquent, il conviendrait d'autoriser une augmentation maitrisée et ponctuelle des hauteurs dans l'îlot 6 du secteur à plan masse Joffre -Rompsay afin de compenser la perte des surfaces en RDC. a. Il est donc proposé d'ajouter une mention au règlement du PLUi précisant qu'en cas de réalisation des places de stationnement au RDC du bâtiment en lieu et place de la réalisation en sous-sol, une majoration de la hauteur est accordée pour la réalisation d'un niveau supplémentaire par rapport aux dispositions du plan masse. Extrait du secteur UCM6 actuel Hauteurs actuelles en UCM 6 Hauteurs en cas d'absence de stationnement souterrain en UCM 6 14 m R+3 17 m R+4 20 m R+5 23 m R+6 b. Une alternative à cette proposition pourrait également être trouvée dans la possibilité de majorer de deux niveaux les futures constructions secteur 6, mais uniquement sur une moitié des deux emprises prévues par le plan de masse. Les augmentations de hauteur indiquée dans le tableau ci-dessous sont donc alternative. Hauteur actuelle en UCM 6 Hauteurs en cas d'absence de stationnement souterrain en UCM 6 14 m R+3 20 m R+5 20 m R+5 20 m R+5 ou 14 m R+3 14 m R+3 20 m R+5 26 m R+7 c. Enfin, pour apporter la souplesse nécessaire à la réalisation des places de stationnement sans qu'elles ne conduisent à diminuer le nombre de logements du fait d'une impossibilité de les réaliser entièrement dans l'enveloppe du bâti, il serait opportun d'autoriser les places de stationnement en aérien. Outre la souplesse apportée, cela permettrait la mise à disposition de place de stationnement en autopartage ouvert. En garde-fou de cette mesure, une limitation à 15 % des places de stationnement pourrait être fixée.	secteur Joffre-Rompsay	Voir reponse à la demande n° RD 56 et RD 142 . En complément il est proposé de redonner un peu de souplesse sur la norme de stationnement et de modifier la règle en autorisant les stationnements à l'extérieur des emprises bâties à condition qu'ils soit destinés à la mise à disposition de véhicules électriques ou propres en autopartage et soient accessibles depuis l'espace public par un seul et même accès commun aux autres places de stationnement.	m reglem secte on d lu pl n ma
RD 203	24/03/2023	registre dématérialisé	SAINT-MEDARD D'AUNIS	Observations sur l'oap du Treuil Arnaudeau (OAP-SM-02) Cette opération prévoit la construction de 20 logements sur une surface de 0.9 ha. Les enjeux principaux de cette oap ne sont pas compatibles avec la construction d'une vingtaine de logements dans cette zone rurale enclavée en plein coeur du hameau et il est impossible de préserver le charme du lieu en y implantant autant de maisons et les impacts liés au respect de la biodiversité, l'écologie et au trafic routier. Cette oap est entourée d'habitats anciens (anciennes fermes rénovées) et quelques maisons plus récentes (non existantes sur les plans du projet). Ce terrain est très arboré : arbres, haies, arbustes qui seront coupés et abattus pour les besoins de l'oap. Pour desservir cette vingtaine de maisons, Il est prévu une rue traversante allant de la route des Pierrières à la rue de Chavanier. La route des Pierrières est très fréquentée et fait l'objet de nombreux accidents au carrefour de l'entrée du treuil Arnaudeau dus, principalement, à la vitesse excessive des automobilistes sur cet axe. La rue de Chavanier est une petite rue et sa restructuration pour y accueillir de nombreux nouveaux véhicules (entre 20 et 40/jour) est impossible. De plus, la sortie de l'oap rue de Chavanier est prévue dans un virage qu'il est impossible d'aménager car il y a des habitations. La rue de Chavanier est fréquemment empruntée à pieds ou à vélo par les habitants pour les balades ou activités sportives en direction de la campagne à la sortie du hameau. Dans le hameau, il y a encore deux fermes en activités et les tracteurs y circulent toujours, rendant à certaines périodes de l'année, la circulation plus difficile. Mes propositions sont : - Moins de logements pour respecter et conserver le caractère rural du hameau et préserver le charme du lieu. - Moins de logement pour permettre de limiter le trafic routier des axes entrants et sortants et à l'intérieur de l'oap et ainsi limiter le nombre de véhicules/jours afin de garantir la sécurité des habitants circulant en voiture, à pieds ou à vélo. - Moins de logement pour moins d'artificialisation des sols alors qu'aujourd'hui tout porte à inciter à la « débétonisation »	OAP habitat	L'OAP du Treuil Arnaudeau est maintenue. Elle répond aux objectifs de densification au sein des enveloppes urbaines existantes. Le potentiel de logements est revu à la baisse pour prendre en compte les contraintes du site (16 logements au lieu de 20). L'OAP prévoit déjà la sécurisation des carrefour et un profil de voie de type voie de desserte pour des circulations apaisées. Elle prévoit également déjà le maintien des espaces aborés et des haies existantes.	modification de l'O. du Treuil Arnaudea
						Observation 1 : certaines des nouvelles dispositions du PLUi outrepassent l'habilitation législative du Code de l'urbanisme - prolongement des logements par des espaces extérieurs et hauteur sous plafond d'au moins 2,6 m (Cf avis p 9) : il s'agit de recommandations et non d'obligations. - interdiction des logements mono-orientés nord-ouest à nord-est (cf. avis p 11): les justifications relatives à ce sujet figurant dans la notice explicative de la modification sont complétées. - Les règles figurant dans le règlement concernant l'éclairage des parking et l'aménagement des locaux vélo qui vont au-delà de ce qu'impose le code de l'habitation et de la construction sont déplacées dans les OAP thématiques (recommandations et non obligations). Observation 2 : OAP mobilité-Conception des voiries. Le volet gestion des eaux pluviales dans l' OAP mobilité s'applique à tous types de voiries même celles nouvellement créées dans le cadre des opérations d'ensemble ou des OAP. Néanmoins cela ne s'applique pas aux rampes d'accès d'un parking souterrain sur une parcelle, même si un revêtement perméable peut être pertinent pour gérer les eaux pluviales à la parcelle. Observation 3 : OAP paysage et trame verte et bleue- Protection des arbres en phase de chantier : Il s'agit de recommandations et non d'obligations (OAP et non dans le règlement). Observation 4 : Règlement dispositions générales-Aires de stationnement en dehors du terrain d'assiette du projet. Le périmètre de 300 m est identique que pour l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement. Il s'agit d'un périmètre suffisamment grand pour réaliser des parkings	

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Remarque	Thème	Réponse de l'Agglomération	modific	u do
RD 204	24/03/2023	registre dématérialisé	CDA	La fédération des promoteurs immobiliers de la nouvelle aquitaine, au nom des acteurs de la construction oeuvrant sur le territoire de La Rochelle, dépose ci-joint un mémoire en observations dans le cadre de l'enquête publique de la procédure de modification 1 du PLUi de la CDA. RAPPEL PRELIMINAIRE OBSERVATION 1 CERTAINES DES NOUVELLES DISPOSITIONS DU PLUI OUTREPASSENT L'HABILITATION LEGISLATIVE DU CODE DE L'URBANISME OBSERVATIONS SUR LES OAP OBSERVATION 2 OAP MOBILITE OBSERVATION 3 OAP PAYSAGE ET TRAME VERTE ET BLEUE OBSERVATION 4 REGLEMENT DISPOSITIONS GENERALES OBSERVATION 5 REGLEMENT DISPOSITIONS GENERALES OBSERVATION 6 REGLEMENT DISPOSITIONS GENERALES OBSERVATION 7 REGLEMENT DISPOSITIONS GENERALES OBSERVATION 8 DISPOSITIONS DES ZONES U ET AU OBSERVATION 9 DISPOSITIONS DES ZONES U ET AU OBSERVATION 10 DISPOSITIONS DES ZONES U ET AU OBSERVATION 11 DISPOSITIONS DES ZONES U OBSERVATION 12 DISPOSITIONS DES ZONES U OBSERVATION 13 DISPOSITIONS DES ZONES U OBSERVATION 14 REGLEMENT ET LEXIQUE OBSERVATION 15 LEXIQUE	divers	silos sans pour autant être trop éloigné des logements. Observation 5 : Règlement dispositions générales-Dimension des places de stationnement. Au regard de la réponse ministérielle du 3 février 2023, la règle sur le dimensionnement des places de stationnement est supprimée. il est fait référence à la normes AFNOR. Observation 6 : Règlement dispositions générales-Places de stationnement visiteur en zone 4. pas de modification. voir reponse deja apportée dans le present tableau. Observation 7 : Règlement dispositions générales- Gestion des eaux pluviales-Au vu des retours d'expérience, la GIEP permet de faire des économies car elle évite les tuyaux et les pompes de relevage et un entretien de réseaux et d'ouvrages couteux dans le temps. En outre, le tout tuyau ne permet pas de mettre en place une culture de la présence de l'eau en milieu urbain qui prépare mal les populations au risque et à la survenue d'évènements extrêmes. Par ailleurs, la CdA a été accompagnée par deux AMO spécialistes de la GIEP pour établir cette nouvelle politique de gestion des eaux pluviales avec zéro rejet jusqu'à la pluie centennale. L'ensemble des règles a donc bien été expertisées. Cette nouvelle politique n'est pas incompatible avec la densification car elle offre un meilleur cadre de vie aux habitants en apportant de la nature en ville, en luttant contre les îlots de chaleur et participant à une meilleure gestion de la ressource en eau. Il est possible de densifier la ville tout en limitant l'imperméabilisation des sols ! Cette règle est en lien avec les nouveaux SDAGE et soutenu par les Agences de l'eau. Observation 8 : Dispositions des zones U et AU : interdiction des logements mono-orientés nord-ouest à nord-est : les justifications relatives à ce sujet figurant dans la notice explicative de la modification sont complétées. Observation 9 : Dispositions des zones U et AU- Coefficient de biotope. Le type 10 s'applique à tout type d'espace poreux ou semi perméable dont les stationnements (Cf. bibliothèque de revêtement de la fiche n° 8 de l'OAP "Construire aujourd'hui"). Le coefficient pondérateur ne peut pas être relevé car il ne peut pas être supérieur à celui de la toiture végétalisée > 30 cm qui est seulement à 0,5 car celle-ci présente un intérêt plus important en terme de biodiversité et de confort d'été. Observation 10 : Dispositions des zones U et AU- Coefficient de biotope et espace de pleine terre. La densification est d'autant plus acceptée par la population si elle est accompagnée d'espaces verts. L'augmentation de la pleine terre a donc plusieurs intérêts : développer la nature en ville, réduire les îlots de chaleur, gérer les eaux pluviales et améliorer le cadre de vie des habitants. Les deux sont donc parfaitement compatibles. Observation 11 : Dispositions des zones U et AU- L'augmentation du nombre de failles sur les constructions en zone UU+. L'augmentation des failles permet d'améliorer la ventilation de la ville et de la rafraichira l'été lors des épisodes caniculaires. Les failles permmetent également d'offrir des percées visuelles vers le cœur d'îlot ce qui améliore le paysage de la ville et créée des formes urbaines moins massives qui s'insèrent mieux dans le tissu existant. Observation 12 : Dispositions des zones U- Restriction du bonus de constructibilité en zone UU+. Le bonus de constructibilité est au contraire élargi pour offrir d'autres possibilités d'utilisation (non cumulative). Les notions « exemplarité environnementale » et « exemplarité énergétique » ne sont pas subjectives car elles sont définies dans les articles R. 171-2 et R. 171-3 du Code de la construction et de l'habitation (mis à jour par le décret n° 2023-173 du 8 mars 2023). Observation 13 : Dispositions des zones U- Interdiction des surplombs. Sur le domaine public et sur les voies bruyantes, il faut favoriser les loggias ou le recul des bâtiments si l'on souhaite que les balcons aient une vraie utilité pour leurs habitants. En surplomb les balcons ne servent qu'à proposer du stockage, offrant trop peu d'intimité. Observation 14 : Règlement et lexique –Définitions imprécises. Au vu de la multiplication des projets avec des soit-disants "mezzanines" qui ne sont autres qu'un niveau supplémentaire déguisé, il est important pour la collectivité de bien encadrer cette notion pour enrayer cette dérive. Observation 15 : Lexique-Définition erronée de « l'arbre ». La définition de l'arbre est universelle. Il ne faut pas confondre troncs, ramifications, rejets. La définition de l'arbre n'exclue ni les résineux, ni les figuiers qui peuvent être conduits en tige ou en cépée (plusieurs troncs à la base, et des ramifications plus en hauteur). Pour information, une définition plus précise que celle intégrée dans notre lexique, mais cohérente avec celle-ci, issue du dictionnaire des jardins et des paysages de Philippe Thébaud (éd. jeanmichelplace) : « Végétal terrestre ligneux d'une taille supérieure à 7m et présentant une tige (ou un tronc) nue à la base et ramifiée en branches au sommet à l'âge adulte. Les arbres sont caractérisés par leur port et catalogués selon leur taille. ».	modif ther	des s et ent
RD 205	24/03/2023	registre dématérialisé	LA ROCHELLE	Observations de l'association CAPRES-AUNIS OAP Danton à LA ROCHELLE Commentaires : Notre association a été destinataire d'une observation OAP Danton - OAP-LR-09 rédigée par un collectif rochelais du quartier de Villeneuve les Salines à La Rochelle. Nous reproduisons, en fac-similé page suivante, cette observation déposée sous n° 180 sur le registre d'enquête publique. CAPRES AUNIS soutient les remarques et critiques portées par JP ARCHAMBEAU de la Commission de Vie Quotidienne du Quartier de Villeneuve-les-Salines et complète par l'avis suivant : Un tel projet d'envergure au sein du quartier devrait être impérativement concerté avec la population locale dans le cadre d'une réunion publique où seraient exposés tous les arguments en faveur d'un tel changement d'affectation des terrains concernés et des aménagements connexes. Les citoyens pourraient ainsi faire part de leurs remarques en temps utile et les décideurs tenir compte, dans la mesure du possible, de leur point de vue… Les citoyens doivent impérativement participer au débat si la collectivité recherche réellement leur acceptation et ne pas les mettre devant le fait accompli de décisions prises sans réelle publicité. En l'occurrence les conditions du dialogue ne semblent manifestement pas réunies pour l'acceptation du projet, notamment par manque d'information et de concertation. CAPRES-AUNIS demande donc que ce projet soit abandonné. Association CAPRES-AUNIS Comité Associatif de Promotion de la Ruralité, de l'Environnement et de la Solidarité Adresse : 2, rue du Bois Doré - 17139 Dompierre sur Mer Courriel : capres.aunis@gmail.com Facebook : Capres-Aunis / @capresaunis Web : https://capresaunis.wordpress.com/ Fac-similé OAP Danton - OAP-LR-09 Cette OAP de 1,3 ha est nouvelle. Elle vise à convertir une zone d'activité économique en zone d'habitat (80-90 logements). Ce projet amène plusieurs remarques et critiques. 1 – Notre enquête effectuée auprès de 9 enseignes a montré qu'aucun de ces commerces n'avait été contacté par les services de la CDA pour échanger sur ce projet de transformation.	OAP habitat	Les OAP visent à définir des intentions et des orientations d'aménagement qualitatives. Elles servent de cadre au projet urbain souhaité par la collectivité. Les aménagements prévus dans le périmètre défini doivent être compatibles avec ces orientations. Que le projet se fasse en une seule fois ou en plusieurs phase, la cohérence d'ensemble et les prescriptions en termes de programmation, d'aménagement (forme urbaine et paysagère) et de déplacement doivent être respectées. Cette OAP permet d'optimiser un espace aujourd'hui peu qualitatif, tres minéral et d'y produire de nouveau logement sans nouvelle consommation foncière, à toute proximité d'une ligne de bus structurante et du coeur urbain de Villeneuve les Salines qui fait l'objet d'un projet ambitieux de renouvellement urbain (PRU). Cette démarche est donc bien cohérente avec l'orientation n°9 du PADD visant à mettre en oeuvre les conditions d'une production de logements et d'hébergements pour tous. La programmation envisagée précise bien que les futures constructions garderont une présence obligatoire d'activités economiques (commerces,..) et de services sur les rez de chaussée des rues	pas de modificat	

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Remarque	Thème	Réponse de l'Agglomération	modific	u do
				Certains commerces sont propriétaires et d'autres locataires. Un seul était vaguement au courant car il avait été approché par des promoteurs immobiliers. Il apparait utile qu'une concertation sur un tel projet d'envergure au sein du quartier soit organisée avec la population locale dans le cadre d'une réunion publique où seraient exposés tous les arguments en faveur d'un tel changement d'affectation des surfaces concernées ; les citoyens doivent impérativement participer au débat si la collectivité recherche leur acceptation et ne pas les mettre devant le fait accompli de décisions prises sans réelle publicité. 2 – L'activité du secteur est notable avec le 22 mars 2023, 55 véhicules stationnés sur cette zone (jusqu'à 60 certains jours). Il y a une véritable activité malgré la fermeture du restaurant. 3 – La construction de logements ferait partir les commerces qui sont pourtant utiles dans la zone de Villeneuve. Des surfaces en pied d'immeubles n'assureraient pas le même service que les bâtiments actuels de taille variables avec étage pour certains. Nota : entasser les gens dans un périmètre ne sert à rien s'il faut aller chercher du travail plus loin. Cela pose un problème de tranquillité lorsque l'on vit en promiscuité avec des commerces (livraisons très tôt, stationnement ….). 4 – La circulation va devenir dangereuse au niveau de la piste cyclable avec les sorties sur l'avenue Danton par la rue Abbé Grégoire et la rue Gaspard Monge. Rappelons que la piste avait été implantée côté zone artisanale pour plus de quiétude, après avoir enlevé des arbres puis en en replantant d'autres. Faudra t'il alors changer la piste de côté ? La densification va accentuer la circulation dans l'avenue JP. Sartre alors qu'on se félicitait qu'elle était moins passante depuis la mise en service de la pénétrante par Aytré. 5 – Le projet OAP Danton ne prend pas en compte les services nécessaires à une population nouvelle (80 à 90 logements) comme par exemple les équipements sportifs alors que la municipalité a reconnu qu'il y avait un gros déficit d'équipements sportifs sur le quartier. 6 – Une telle opération dégradera forcément le bilan carbone sauf à nous prouver le contraire. De l'avis des personnes avec qui on en a discuté et l'analyse faite lors de la Commission de Vie Quotidienne du Quartier de Villeneuve-les-Salines le 23 mars 2023, cette OAP doit être annulée.		Abbée Grégoire et Gaspard Monge. L'ensemble des accés motorisés au futur projet se fera depuis les voies existantes et ne viendra pas impacter la piste cyclable de l'avenue Monge. Toute mise en oeuvre opérationnelle sur le secteur se fera naturellement en concertation avec les riverains.		
RD 206	24/03/2023	registre dématérialisé	PUILBOREAU	A propos de l'OAP PB 07. Puilboreau - contre la rue du Moulin des Justices. Tout d'abord, à ma connaissance, le conseil municipal de Puilboreau a donné à l'unanimité un avis défavorable au projet d'installation des annexes logistiques du groupe hospitalier de La Rochelle – GHLR - sur cette parcelle. (projet de nouvel hôpital) Il s'agit de terres maraîchères « exploitées » par l'ESAT du Treuil Moulinier depuis plus de 35 ans, et en bio. C'est révoltant de voir ces terres enlevées à 24 maraîchers en situation de handicap et de les artificialiser. Si ces terres appartiennent au GHLR, elles sont utilisées depuis toujours comme terres agricoles et devraient être classées en zone agricole. Ce n'est pas trop tard. Il est étonnant de voir que depuis des années, le GHLR vend des espaces fonciers – exemple du Calypso racheté par la ville de LR - (et immobiliers) et ait préféré engranger l'argent de la vente plutôt que de faire des provisions pour le projet de nouvel hôpital. La seule solution pour les annexes (cuisine et pharmacie centrale) est de trouver un terrain ailleurs, d'accès plus facile, et on peut penser au moins aux Cottes Mailles et à Beaulieu Ouest face à Leroy Merlin. L'investissement est tellement faible au regard du projet d'hôpital. (moins de 0,1%)	OAP Treuil Moulinier ESAT	Cf. réponse à l'observation n° 21	modific suppre Beaulie	u do : l'OA .
RD 207	24/03/2023	registre dématérialisé	THAIRE	Ayant appris la modification du PLUI de la Rochelle, je sollicite une révision du PLU de la parcelle 1166 à Mortagne commune de Thairé d'Aunis. En effet, ce terrain de 2500m² qui appartenait à mon défunt mari a été constructible jusqu'en 2019 date de changement du PLUI. A ce jour, seul 500m² sont constructibles. Je suis également propriétaire en indivision avec mes belles-sœurs de la parcelle constructible 1170, placée en retrait de la route départementale. Ce terrain est actuellement mis en vente pour accession à la propriété. Son accès reste limité par un chemin commun avec deux habitations et compliquera le passage d'engin de chantier en cas de construction. J'avais prévu dans l'aménagement de ma parcelle 1166 de faire une impasse qui permettrait de rendre accessible facilement la parcelle 1170 depuis la route. Vous comprendrez bien que je ne peux amputer sur 500m² constructible, 10 à 15% de mon terrain pour réaliser cette voirie. De ce fait également, la parcelle de 2000m² non constructible n'a plus d'accès depuis la route et restera enclavée. Cette surface n'est pas accessible non plus pour un agriculteur et trop petite pour rendre intéressante une culture sur celle-ci. De plus, il faut savoir que sur cette partie aujourd'hui non constructible, a été bâti pendant plusieurs années un hangar à paille ainsi qu'un atelier qui servaient aux agriculteurs locaux. Une demande à la mairie de Thairé d'Aunis de désarchivage est en cours. J'aimerais également porté à votre connaissance qu'en 2018, j'avais fait la demande de viabilisation du terrain 1166 afin de créer une ou plusieurs habitations. Après avoir pris connaissance de tous ces éléments, je vous demande que la parcelle 1166 redevienne constructible en totalité et ainsi permettre des accès sur les différentes parcelles existantes ainsi que la possibilité d'accéder à la propriété et faire construire des habitations près de la Rochelle.	Hors objet de la modification	Cette demande n'est pas gérable dans le cadre de la présente modification du PLUI, celle ci ne permettant pas de réduire une zone classée agricole.	pas de modification	
RD 208	24/03/2023	registre dématérialisé	SAINTE-SOULLE	Non à la fermeture de l'école des grandes rivières et au classement du terrain en constructible Bonjour, Je suis indignée par la fermeture annoncée de l'école des Grandes Rivières dans les 2 ans. Tout ça pourquoi ? Sacrifier nos enfants aux intérêts de la promotion immobilière et du béton ? Les enfants qui vont à cette école aujourd'hui sont ceux qui ont subi de plein fouet la crise COVID et le confinement de 2020 à un moment où la socialisation et les copains sont si importants. Aujourd'hui on leur impose une nouvelle épreuve avec la fermeture de leur école qu'ils adorent et un changement d'école en milieu de parcours scolaire. Beaucoup d'enfants étaient en pleurs quand on leur a annoncé la possible fermeture de leur école. Quant aux élèves de grandes section rentrés cette année à l'école, on leur demande de retourner l'année prochaine à l'école du bourg pour faire leur CP. C'est une honte ! Cette décision de fermer l'école a été prise sans aucune considération pour les enfants concernés. La municipalité de Sainte-Soulle doit revenir sur cette décision et proposer d'autres solutions : fermeture d'une classe à l'école du bourg dont la cour de récréation est déjà surchargée, ouverture de l'école des Grandes rivières aux autres enfants de la communes qui souhaitent bénéficier d'un environnement agréable, ouverture aux enfants de la commune de Dompierre Bellecroix, … D'autres solutions existent et doivent être examinées. La CDA ne doit pas cautionner cette fermeture d'école dans la modification de son PLU.	Parcelle école des Grandes-Rivières Sainte-Soulle	voir réponse apportée à l'observation RD 14	pas de modification	
RD 209	24/03/2023	registre dématérialisé	NIEUL / MER	Demande de changement de destination d'une partie de la parcelle ZL 0699 de UL2 à UX. Le Super U de Nieul sur Mer connaît quelques problématiques d'exploitation. L'outil est vieillissant, les réserves, les laboratoires et le drive sont sous dimensionnés. Le magasin progresse significativement chaque année, du fait du développement de la commune et des communes limitrophes, cela entraîne également une saturation régulière du parking clients. Après échanges avec Monsieur Le Maire et certains élus du Conseil municipal, nous avons obtenu leur soutien pour mener à bien un projet raisonnable pour l'agrandissement de la surface de vente et des surfaces annexes (réserves, drive et laboratoires). Nous demandons, en accord avec les élus de Nieul sur Mer, de faire évoluer une partie du zonage de la parcelle ZL 0699 qui est classé UL2 en UX (plan de la partie demandée en pièce jointe). La surface demandée en zone UX est d'environ 1500 m², il n'est pas prévu de construction à terme. Cette nouvelle surface nous permettra de construire en limite de propriété des parcelles 0453 et 0456, et d'utiliser la bande de la parcelle 0699 comme parking collaborateurs et voirie livraison magasin. Ce changement de destination permettra ainsi de libérer en moyenne 60 places de stationnement utilisées par nos collaborateurs sur le parking client. Il permettra également de mener à bien notre projet d'agrandissement sur notre emprise foncière actuelle.	changement de zonage	Le projet de SUPER U est cohérent avec la stratégie commerciale de la CdA car il envisage d'agrandir les locaux des salariés et se mettre en conformité avec le Code du travail. Il a donc reçu un avis favorable du service du Développement économique.	Changement de zor de UL2 à UX.	

Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Remarque	Thème	Réponse de l'Agglomération	modific	u do
RD 210	24/03/2023	registre dématérialisé	BOURGNEUF	Nous tenons à vous faire part de notre désaccord au projet de création d'un cheminement autour de bourgneuf, notament sur la zone derrière notre terrain d'habitation (zone bo - er- 06e). L'aménagement de cette voie creara des nuissance pour notre tranquilité, passage des gens et des chiens (déjections canines) dépôts sauvages ect... Nous pensons qu'il y a, autour de Bourgneuf, suffisament de chemins pédestres ou nous pouvons tranquillement nous promener. De plus les sommes qui seront liées à ce projet pourrez être employées à meilleurs escients. (réfection de nos rues et de nos trottoirs ect...) Nous espèrons que vous tiendrez compte de ces réflexions et vous prions d'agréer, Madame, l'assurance de nos biens sincères salutions.	emplacement réservé Bourgneuf	voir réponse à l'observation n°RD111		
RD 211	24/03/2023	registre dématérialisé	SAINT-MEDARD D'AUNIS	OAP du Treuil Arnaudeau. Le projet proposé ne prend pas en compte les nouvelles constructions en limite de propriété. Le lotissement de 20 maisons ne répond pas aux exigences de développement durable, de respect des habitants et de sécurité. En effet l'apport d'une vingtaine de voitures et véhicules utilitaires n'est pas compatible avec l'environnement. Un traffic impossible sur la rue Chavanier déjà dépourvue de trottoir dans cette zone. Incompatible avec le passage fréquent de tracteurs des fermes en activité. Une rue traversant serait également un potentiel danger et une cause de nuisance sonore. Comprenant la demande de logements, je propose cependant d'en réduire de moitié le nombre (soit max 10), pour assurer la sécurité des habitants (voitures, enfants, animaux), pour préserver la faune et flore indispensable dans le contexte d'aujourd'hui (des arbres en mitoyenneté sont à protéger et doivent être au centre de l'urbanisation de cette parcelle, des écureuils et hérissons vivent actuellement sur nos terrains). Permettre également aux véhicules de stationner sans empiéter sur la rue, déjà très contraintes. Il n'y a pas de zone de parking dans le hameau et l'arrivée d'invités en weekend pose déjà des problèmes pour le stationnement.	OAP habitat	voir réponse à l'observation RD203	modific du Treu	e l'O ıdea
RD 212	23/03/2023	registre papier Croix-Chapeau	CROIX-CHAPEAU	Une partie de la propriété arborée cadastrée AC 57 58 59 à Croix-Chapeau a été déclassée fin 2019. Demande que ces parcelles soient réintégrées en UV 1.	règlement	Propriété faisant pour partie l'objet d'un changement de zonage dans le cadre de la présente modification : passage d'un zonage 2AU (correspond aux espaces naturels ou agricoles destinés à recevoir une urbanisation à long terme et dont le projet d'ensemble n'est pas encore défini) à un zonage 1AUV (secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation principale d'habitat, sous la forme d'opération d'ensemble, dont le règlement permet d'atteindre une morphologie proche de l'esprit du village traditionnel, formes et densités).	le doss modifié	pas
RD 213	24/03/2023	registre dématérialisé	SAINT-MEDARD D'AUNIS	CF. RD 211	OAP habitat	voir réponse à l'observation RD203	modific du Treu	e l'O ıdea
RD 214	24/03/2023	registre dématérialisé	PUILBOREAU	ESAT du Treuil Moulinier Nous n'avons plus le choix: une transition accélérée du territoire vers des modes de vie bas carbone, moins polluants, plus solidaires et vers une résilience - notamment alimentaire. A l'heure de ces choix, artificialiser des terres en maraîchage bio depuis plus de trente ans, cultivées par des travailleurs et travailleuses en situation de handicap, dans le cadre d'un projet bien intégré dans le quartier et économiquement viable, serait un signal catastrophique. Je suis complètement contre cette orientation.	OAP Treuil Moulinier ESAT	Cf. réponse apportée à l'observation n° 21	pas de	atior
RD 215	24/03/2023	registre dématérialisé	CDA	La collectivité souhaite développer une agriculture respectueuse de l'environnement. Dans les faits deux OAP sont prévus sur des terrains cultivés en agriculture biologique. Un OAP pour des habitations intensives sur des terres maraichères avec eau (trés recherchées par la CDA pour installer des producteurs locaux) sur la commune de st SOULLE !!! , l'autre plus importante 12 hectares sur la commune de DOMPIERRE s/mer pour l'agrandissement de la zone de la corne neuve. Bio ou pas le résultat et le même disparition de l'agriculture !!!!. Quelle est la surface d'emprise total prévue par toute les nouvelles pistes cyclables? Les gens du voyage , ENS sans projet derrière .....Des protections bordant les habitations qui indemnise l'exploitant ? Quid du propriétaires? Toute ces surfaces sont des consommations de surface agricole sans aucune compensation vis à vis du secteur économique agricole (sujet discuté sans jamais aboutir) . Pas de légumes sans eau. Merci de m'avoir lu cordialement	divers	**1/ Il manque une référence à l'OAP concernée par cette remarque sur Sainte-Soulle** 2/ OAP Corne Neuve à Dompierre : la CDA de La Rochelle a besoin d'ouvrir des fonciers pour l'installation d'activités artisanales (voir notice de la modification p.13) conformement aux besoins exprimés par le diagnostic du PLUI et le schema directeur des parcs d'activité de l'agglomeration. En parallèle, la CDA envisage de modifier ses modalités de mise à disposition du foncier économique avec la mise en oeuvre d'un bail à construction dès 2023 pour garder la main sur son foncier. 3/ en ce qui concerne la consommation d'espace agricole la CDA et les communes mettent en place des Emplacements reservés dans le but de decliner leurs strategies (STEP, defense incendie, pistes cyclables, ..). l'ensemble de cette consommation d'espace est comptabilisée et comptée dans le cadre de l'application de la loi climat et la reduction par 2 de ses consommations observées entre 2011 et 2021 et reduite au minimum. 4/ les compensations agricoles font l'objet d'une etude avec la chambre d'agriculture.	pas de modification
RD 216	24/03/2023	registre dématérialisé	SAINT-MEDARD D'AUNIS	Objet : Enquête publique Modification N° 1 du PLUi Référence : OAP-SM-02 Madame, Monsieur, Dans le cadre de cette enquête publique nous avons rencontré Mr Gervais, maire de Saint Médard d'Aunis, et la commission d'enquête le 24/03/2023 à Saint Médard d'Aunis, pour analyser, comprendre le projet d'OAP (OAP SM 02 sur le Treuil Arnaudeau, Saint Médard d'Aunis) et obtenir des précisions. Notre installation dans le hameau du Treuil Arnaudeau en 2019 a été essentiellement motivée par le cadre de vie proposée – nous avons été locataire au préalable deux années à Puyvineux (cinq km du hameau) dans des conditions assez similaires et avons donc décidé d'acquérir un bien dans un endroit similaire qui nous permettrait d'éviter les nuisances urbaines auxquels nous avons été confrontées pendant cinquante ans. Nous installer au Treuil Arnaudeau a été le résultat d'une importante réflexion car il entérinait un changement majeur de notre style de vie et de celui de nos enfants. Sachant que notre volonté d'avoir un peu plus d'espace, d'authenticité, d'être au vert et surtout au calme apportaient également son lot de contraintes dans notre organisation quotidienne. Le hameau ne dispose en effet d'aucuns commerces, de commodités (Exemples : mairie, poste, médecin…), de moyens de transport très limité (un bus par jour pour aller au collège de la Jarrie ou au Lycée Valin), de réseaux de téléphonie (mobile et internet) peu efficients (le réseau de fibres est déjà saturé) , etc. A la lumière de ces propos, vous comprendrez qu'implanter un lotissement de seize ou vingt maisons aux abords directs de notre maison dégrade quelque peu ce cadre de vie (ie. avoir de l'espace - pas que chez soi, être au calme et avoir de la verdure) tout en n'apportant aucun avantage aux riverains actuels. Bien au contraire et nous attirons votre attention sur ce point : ce projet, tel que prévu dans l'OAP, présente des désagréments pour la quiétude des riverains mais également d'insécurité au niveau de la circulation, tant par son augmentation que par l'emplacement de ses accès. Ainsi l'accès au lotissement prévu rue de Chavanier se situe à un passage fréquenté par les promeneurs (enfants notamment), sachant par ailleurs que la rue de Chavanier est étroite, offre peu de visibilité par endroit et est déjà difficile de circulation. De nombreuses personnes dans le hameau partagent ces points de vue. La mairie nous a justifié ce projet notamment pour des raisons de densification et de vertus écologiques dans un cadre contrôlé par la mairie – préférable à un projet réalisé par des promoteurs hors OAP. En l'état actuel, nous ne sommes pas certains de comprendre les vertus écologiques de ce projet (par rapport au cadre actuel). Ne pas bétonner davantage la campagne (les zones agricoles) est compréhensible tout autant que de ne pas adhérer à ce projet d'OAP qui dégrade et dénature singulièrement le cadre de vie de nombreux riverains. Ce projet nous aurait paru moins contraignant en bordure du hameau (sans empiètement sur les zones agricoles), car présentant beaucoup moins de nuisance et notamment de risque au niveau de la circulation, or d'autres projets (hors OAP) ont été validées sur ces lieux par la mairie sans ce même souci de densification. Nous nous étonnons donc qu'un tel projet puisse être mis en avant par le maire sachant que favoriser les circulations douces, réaliser des espaces civilisés, développer les quartiers verts et supprimer les axes rouges tout comme améliorer la sécurité des déplacements, notamment ceux des piétons, sont aujourd'hui les critères essentiels en milieu urbain et que pour nous qui avons précisément choisi un cadre de vie « rural » on nous propose un tout autre projet avec ce lotissement (16 à 20 maisons sur moins de 10000 m2) au milieu d'habitations, en lieu et place d'un espace vert actuel. Nous en appelons donc à rejeter ce projet tel qu'il nous est présenté à ce jour et qui nous semble en contradiction avec les désirs et les choix de vie des riverains. Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments les meilleurs. Courrier joint.	OAP habitat	voir réponse à l'observation RD203	modification de l' du Treuil Arnaud	

101

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Remarque	Thème	Réponse de l'Agglomération	modific	u do
RD 217	24/03/2023	registre dématérialisé	LA ROCHELLE	Halte aux constructions anarchiques d'immeubles trop haut qui ne respectent ni le droit au soleil ni l'alignement avec les autres bâtiments, exemple 55 Boulevard Joffre face aux urgences. Respect du caractère architectural des zones pavillonnaires, quartier des musiciens en particulier dans les rues à proximité du cimetière ainsi que dans St Eloi Nord.	règle de hauteur La Rochelle	1/ Concernant la référence au projet sur le boulevard Joffre, il est utile de rappeler que le projet en question a été déposé et instruit sous un ancien document de planification (PLU de La Rochelle), fin 2015. Les règles de hauteur relative de l'ancienne zone UC+ qui visait à réguler la hauteur de façades des constructions en fonction de largeur des voies ne prenaient pas en compte les sentes piétonnes et/ou piétonnes. Aujourd'hui, dans la zone UU+ du PLUi, il est écrit que la "la hauteur* maximale autorisée doit être régulée enfonction de la largeur de la voie ou emprise publique* le long de laquelle les nouvelles constructions* s'implantent".en ce qui concerne l'immeuble ciblé, celui ci a fait l'objet d'un permis accordé en 2015, il a donc été edifié sur la base des regles du PLU de la Rochelle et non du PLUI. 2/ En ce qui concerne les hauteurs et plus particulièrement le quartiers des musiciens (St Eloi Nord), il est classé dans la zone UM1 qui limite la hauteur des constructions à R+2 (14m) dans la bande de 20 m et au delà impose le RDC.	pas de	ation
RD 218	24/03/2023	registre dématérialisé	CDA	Avis défavorable pour les raisons suivantes : La concertation a eu lieu très en amont de cette enquête publique et a été quasiment inexistante quant à l'emplacement du futur hôpital. Or, l'emplacement choisi ne permet pas d'y intégrer tous les services, entre autres les pharmacie et cuisines centrales. Ceci impacte gravement les terres maraîchères de l'ESAT du Treuil Moulinier sur lesquelles sont prévues leur construction. En effet, l'OAP PB 07 concerne 3,4 ha sur 4,7 ha qui passent de 2AUE en 1AUE. Ces terres devraient être mises en zone A, ce qui permettrait la pérennité de l'ESAT et du maraîchage, serait conforme aux objectifs du PADD, et surtout aux enjeux énoncés du PAT. Le conseil municipal de Puilboreau a d'ailleurs émis un avis défavorable sur cette OAP. L'artificialisation des terres agricoles va s'accélérer avec 71 ha supplémentaires destinés à l'habitat et aux activités (voire les 10 ha à Dompierre entre autres). 17 zones 2AU passent en 1AU alors que toutes les 1AU ne sont pas consommées. Comment répondre aux défis de LRTZC, au problème de l'eau, au futur défi du ZAN dans ces conditions ? Bientôt, ce seront les terres agricoles cultivées qui seront impactées vu cette fuite en avant.	OAP Treuil Moulinier ESAT	Cf. réponse apportée à l'observation n° 21	pas de	ation
RD 219	24/03/2023	registre dématérialisé	CDA	OBSERVATIONS DU COMITE DE QUARTIER CLAB LA ROCHELLE 1. Observations sur la forme des documents et le déroulement de l'enquête 1.1 Qualité du dossier Le rapport de la Commission d'enquête du 7 septembre 2019 avait alerté le Maître d'Ouvrage sur le caractère incomplet des documents cartographiques et leur illisibilité (§ 3.4.17 page 102), la CDA LR, arguant en réponse d'une impossibilité technique, ce qui est totalement faux. les mêmes défauts sont reproduits lors de cette nouvelle enquête. La collectivité cherche-t-elle par de telles arguties à entraver l'accès des citoyens à l'information afin de masquer l'insuffisance des moyens mis en oeuvre et le peu de cas accordé à la planification urbaine avec pour seul objectif l'ouverture de nouveaux droits à construire à l'insu de tous. La note au bas de la page 5 de la notice explicative fait référence à un document n°1.2 « bilan de la consommation des espaces » , or ce document essentiel n'est pas mis en ligne ! Oubli volontaire ? L'architecture de la présentation des documents en ligne est difficile à comprendre avec l'emboitement successif des Notes, Notices, avis et bilan ! Le rapport de présentation du dossier PLUUI ne comprend pas de sommaire général. Les pièces 1.1, 1.2, 1.3,1.4 ne figurent pas au dossier sans la moindre explication. A l'inverse, le point 2 du sommaire du rapport environnemental fait référence au Résumé non technique alors que celui-ci est indiqué comme 1.0 du rapport de présentation. Ce même résumé non technique, pièce indépendante, ne comprend pas lui de sommaire en tête du document.La numérotation des sous-chapitres du rapport environnemental est incomplète ce qui aboutit à multiplier les références 1.1, 2.1, ….. dans les chapitres 3 Actualisation, 4 Motifs, 5 Incidences ….De nombreux items ne sont que des tableaux de listes à puces sans mise en contexte ou explicationset relèvent de catalogues de bonnes intentions. Les cartes générales ne sont pas numérotées et leur symbolique inappropriées ou imprécise. Elles semblent simplement issues de diaporama et sont à des échelles pas assez précises pour rendre compte de la validité des bservations. Ainsi, la carte dedes emplacements réservés ajoutés p 51 est totalement illisible est sans aucun intérêt . Les documents sont riches en affirmations péremptoires sans argumentaire ni références bibliographiques, aucun index bibiliographique n'est constitué et présenté. Il est tout à fait préjudiciable que l'ensemble des données cartographiques qui sont disponibles sous formes numériques ne soient pas accessibles par des applications de type IGN Map ou téléchargeables pour visualisation dans le SIG opensource QGIS comme exigé par notre réglementation nationale.1.2 Déroulement de l'enquête Le téléchargement de nombreux plans sur « registredemat.fr/modification1-plui/documents » est souvent long, voire impossible, même avec du matériel adapté et performant. La durée de l'enquête est très courte, compte tenu de la masse d'informations à analyser de la complexité liée à la procédure de modification avec la juxtaposition de parties conservées, supprimées ou modifiées, de la piètre qualité de nombreux documents. On peut regretter aussi, le déséquilibre entre les durées de réception de la commission avec seulement 14 h consacrées à la ville centre et 1ère couronne (Lagord, Aytré, Périgny, Puilboreau), 14h pour 110 00 habitants et 46 h dans les autres communes de la CDA, pour environ 60 000 habitants, même si il est justifié de permettre l'accueil local dans les zones les plus éloignées de la ville centre. Il fallait patienter en « salle d'attente en mairie de La Rochelle avec seulement 6 h de réception. Tous ces éléments défavorisent la participation citoyenne pour contribuer à une coconstruction de notre avenir commun. 2. Observations sur l'évaluation-étude d'incidence environnementale et les projets d'urbanisation 2.1 Sur les insuffisances de l' étude d'incidence environnementale Notre quartier de Lafond est situé à la confluence de 4 ruisseaux provenant des coteaux adjacents de Lagord le Lignon et l'hermitage, et de Puilboreau des Cerisiers à la Descenderie et du fief de Baillac. La nappe phréatique superficielle fut longtemps utilisée pour l'alimentation de la vil de La Rochelle comme en témoigne étymologie « Lafond, rue du Gué » et le patrimoine architectural du parc des Sources. De nombreux puits et aqueducs historiques sont également connus et remarquables. En témoignent également les difficultés d'assèchement du chantier de construction « Kaufmann et Broad » au carrefour du boulevard Cognehors et de la rue Marius Lacroix pour lequel lde multiples autorisations de pompage ont été établies par la collectivité. Tous ces éléments ont toujours étaient sciemment ignorés par les études environnementales du PLUI comme souligné par la MRAE dans son avis du 23 juillet 2021 soumettant le dossier à évaluation environnementale rappelé ci-dessous : « Considérant que les enjeux relatifs aux habitats, à la faune et à la flore sont définis pour une partie des sites concernés dans le dossier ; qu'il convient de compléter l'état des lieux écologique pour l'ensemble des sites présentés ; que la méthodologie de définition des zones humides n'est pas exposée ; qu'il conviendra de définir le caractère humide de chaque secteur en application des dispositions de l'article L. 211-1 du code de l'environnement, modifié par la loi du 24 juillet 2019 renforçant la police de l'environnement ; qu'il conviendra d'éviter ou réduire les incidences sur les milieux sensibles identifiés » Ce point est à nouveau mis en exergue dans sle dernier avis MRAE sur le dossier rendu le 8 février 2023, page 8 : Sur la figure ci-dessous est présenté un extrait de la carte page 94 du rapport environnemental surlaquelle les zones humides sont peu lisibles voire absentes tout comme d'ailleurs les projets d'OAP de Lagord LG-02, LG-04 et LG-07 et PB-07 de Puilboreau. Les valeurs de consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers indiquées page 43 sont minorées sciemment ? de 10 ha par rapport à celles figurant page 5 de la notice explicative : 70 ha vs. 80 ha 2.2 Observations sur les OAP PB-03 et PB-07 • OAP-PB-03 L'objectif retenu pour cette opération est d'étendre la zone commerciale sur des terrains naturels en friche classés jusqu'alors en zone UR pour un usage dédié aux infrastructures de transport terrestre routier. On y trouve notamment deux bassins d'orage sur 0,7 ha et une ancienne carrière reconvertie en bassin sur 2 ha. A ce jour la carrière n'est pas comprise dans l'aménagement. La zone est voisine d'un ensemble de jardins familiaux et comprise entre deux grands ensembles agricoles dont elle est séparée par le réseau viaire D9 et avenue Jean Monnet. Le ruisseau de Baillac et la nappe phréatique associée sont comme à l'accoutumée ignorée et le paragraphe « gestion des eaux pluviales » est le copié-collé standard sans prise en compte des spécificités locales et des zones humides en aval . La préseence d'Odontites est également connue par la CDA mais n'a pas été rapportée, volontairement ? Enfin, il est indéniable que ces nouvelles surfaces commerciales aggraveront encore un peu plus le trafic déjà très saturé de cette zone d'échangeur. • OAP-PB-07 Ce projet vise à remplacer les terrains maraichers aujourd'hui cultivés par l'ESAT rattaché à l'hôpital Marius Lacroix pour édifier les pôles logistiques cuisine et pharmacie du futur hôpital central devant être construit à 4 km sur le site actuel du parc des expositions. La Rochelle territoire zéro carbone a vraiment des ressources d'imagination illimitées ! Le devenir de la nappe phréatique qui permet actuellement l'irrigation permanente du site de culture par pompage reste « sciemment ? » ignoré Cf.§ 2.1. ci-dessus. Nous reprenons totalement à notre compte les termes de l'avis défavorable voté par le Conseil Municipal de Puilboreau rappelés ci-dessous : 2.3Observations sur les OAP de Lagord LG-02, LG-04 et LG-07 • OAP-LG-02 (650 logements) Ce projet se résume à la construction de 650 nouveaux logements en lieu et place de la déchetterie de Lagord et de 17 ha de terres agricoles encore exploitées. Cela se traduira par l'imperméabilisation de nouvelles surfaces et la déprise alors que la commune demande aussi agrandissement d'une zone agricole prise sur un morceau de zone N afin depermettre un projet de maraichage urbain (p58 du rapport d'incidence). Les conséquences immédiates du projet d'urbanisation pour nos quartiers, seront de nouveaux flux de circulation par l'itinéraire Atlantech, rue de Beaupin, rue Georges Naud, rue du Gué, rue Marius	divers	- sur les moyens accordés à cette enquête et la lisibilité des plans voir reponse à l'observation n° 73. - A noter que seuls les documents modifiés étaient présentés à l'enquête publique pour ne pas encombrer le dossier. Il ne s'agit donc pas d'un oubli. Le PLUi en vigueur complet est disponible sur le site internet de l'Agglo. - en ce qui concerne la consommation d'espace, il a été repondu à la MRAE que ce bilan de la consommation d'espace depuis l'approbation du PLUI en 2019 n'avait pu etre fait dans l'attente d'une photo aerienne disponible, cette analyse ayant pu etre faite suite à la publication de la photo aerienne un bilan des consommations sera joint à la notice explicative. - OAP-PB-03 : Cf réponse apportée à l'observation n° 76. - OAP-PB-07 : Cf. réponse apportée à l'observation n° 21. - en ce qui concerne les impacts des projets sur la nappe et la ressource en eau : considerant les impacts avérés sur la nappe phreatique par les parkings souterrains, et considerant les impacts sur la ressource en eau, une évolution de la regle relative aux impacts des projets sur les nappes subaffleurantes a été également etudiée. - en ce qui concerne l'avis de la MRAE, la collectivité ne fait pas la meme analyse que l'association, la MRAE a rendu un avis avec des recommandations et ne fait aucune remarques concernant l'absence d'analyse des zone humides sur notre territoire. l'ensemble des zones humides a été analysé et est disponible dans le PLUI mais également en ligne sur le site internet de la CDA, chaque analyse communale a été validé par chacun des 28 conseils municipaux de l'agglomeration et ensuite validé par la CLE. Des analyses relatives aux nouvelles zones à ouvrir à l'urbanisation ont été realisées dans le cadre de la presente modification. les analyses ne sont pas possibles sur les parcelles privées situées dans le tissu constitué, la plupart du temps les proprietaires ne laissant pas l'accès à leur propriété. - les autres sujets abordés sont hors sujet de la modification du PLUI. - OAP-LG-02 : Cf réponse apportée à l'observation n° 63 - OAP-LG-04 : n'apporte pas de réponse. - OAP-LG-07 : une étude hydraulique a été réalisée en 2015 et ce bassin a été déconnecté du système pluvial depuis 2017. Il ne reçoit donc plus aucune eau pluviale de l'amont. La construction du SDIS sur ce site n'apportera donc pas de désordre. 3.2/ -OAP-PB-03 : il s'agit d'une erreur l'OAP est bien dans le zonage d'assainissement collectif. Le plan de zonage d'assainissement sera modifié. -OAP-PB-07 : Celle ci figure bien dans le zonage d'assainissement collectif, il n'y a pas d'erreur.	impact des projets nappe : le dossier modifié, le reglem interdit desormai stationnement qui du rabattement nappe en zone ble modifie les disposi en zone blanch Modification du zo d'assainissemen

102

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Remarque	Thème	Réponse de l'Agglomération	modific	u do
				Lacroix car ce nouveau quartier n'est pas desservi par du transport collectif. La suppression de la dernière déchetterie au Nord de La Rochelle créera de nouveaux flux de circulation sur la rocade vers Périgny et La Pallice avec un bilan carbone aggravé par des trajets supplémentaires A/R de 10 à 15 km pour évacuer, trier et recycler des déchets. • OAP-LG04 – Les Greffières (300 logements) Ce projet prévoit la mutation en zone d'habitat d'une partie de la zone d'activités des Greffières se trouvant le long de la rue Hennebique avec les nouveaux flux de voitures associés sur l'itinéraire précisé ci-dessus. Il est également précisé, page 44 (3.2.2 OAP économie) « Il est attendu la création de connexions douces dans le secteur Sud de la zone (futur secteur de logements) . ; » ce qui laisse présager des constructions supplémentaires sur le sud des terrains militaires libérés, terrains dont l'aménagement est encore soigneusement masqué. OAP-LG04 – Les Gonthières Ce projet correspond à la zone urbaine d'une dizaine de maisons située à l'angle de la rue du 8 mai et de la rue des Gonthières face à l'entrée du lycée Vieljeux. Il est pour le moins paradoxal que soit évoqué succinctement la construction de la future caserne pour le SDIS mais elle se situe en dehors de l'OAP sur la zone humide et le réservoir d'orage et ses versants. Il est peut-être envisagé de pomper sous et dans le réservoir d'orage pour alimenter les citernes des pompiers avec une caserne sur pilotis !!!! Aucune analyse du site n'a été réalisée pour caractériser les milieux humides ou vérifier l'éventuelle présence d'Odontites. Le réseau viaire futur reste également inconnu. Nous avons appris au cours de réunions avec les élus qu'un projet de remaniement de l'ensemble du carrefour 11 novembre-8mai-rue des Gonthières était à l'ordre du jour mais aucune référence sur ce point d'urbanisme fondamental ne figure dans le dossier. Ci-dessous une photo récente de la zone humide à l'angle NW du réservoir : 3. Dossier Assainissement 3.1 Observations sur la note de présentation, les notices explicatives et la cartographie La note de présentation fait état de la démarche en cours pour élébórer le Schéma Directeur d'Assainissement de la collectivité mais ne fournit aucune information sur les résultats et conclusions des phases réalisées ni sur les décisions qui en découlent ou les argumentaires pour rendre compte des options retenues. Aucune indication non plus sur le plan d'actions approuvé en octobre dernier hormis le prochain raccordement de 511 logements de 19 secteurs. La cartographie du réseau est très simplifiée et souvent illisilble. Que penser des nombreux tronçons associés éventuellement à des stations de relevage qui se terminent dans le vide comme le montre l'extrait du plan du secteur de l'esplanade des parcs à La Rochelle cidessous: La légende indique par ailleurs que le seul aplat de couleur bistre représente le zonage Compte tenu de l'effort d'édition de ces plans, il aurait été judicieux que soient figurés a minima le sens des écoulements gravitaires et une hiérarchisation des débits admissibles pour visualiser le degré de saturation du réseau en fonction de l'urbanisation actuelle et future. Il faut de même aller chercher dans le § 2.1 du rapport environnemental pages 28 à 35 pour trouver des informations sur l'efficacience des stations d'épurations et la problématique des eaux claires parasites dont il est espéré une réduction des volumes dans les prochaines décennies. Aucune cartographie précise des secteurs les plus parasités n'est fournie. Quant à la recherche de foncier pour agrandir la STEP de Port-Neuf, cela ressemble à la quadrature du cercle sauf s'il est envisagé de construire sur pilotis au dessus de la mer ! Pour toutes ces raisons, nous partageons totalement la conclusion de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale page 9 de son dernier avis de février 2023 : et celles de la page 3 de l'avis de la DDTM du 15 février 2023 qui recommande de rester sous la limite de 49400 EH avant de valider les projets d'urbanisation futurs. 3.2 Observations sur l'assainissement des OAP PB-03 et PB-07 OAP PB-07 n'est pas incluse dans le zonage d'assainissement collectif ce qui semble bien anormal. Ces nouvelles zones urbanisées seront vraisemblablement raccordées à la conduite gravitaire de Puilboreau vers la rue Marius Lacoix qui est déjà très sollicitée.				
RD 220	24/03/2023	registre dématérialisé	PERIGNY	Etant propriétaire d'environ14,4hectares sur la commune de Périgny, je me permets de vous interroger sur les orientations d'aménagements prises et sur les opportunités et/ou questionnements concernant ma propriété au regard de votre stratégie de territoire. Ouverture à l'urbanisation sur la commune de Perigny Comme l'a rappelé Mme Le Maire lors de la réunion publique du 23 mars 2022 : « Alors, comment produire du logement ? Nous n'avons quasiment plus de foncier disponible pour la production de logements. Le nombre d'hectares est restreint. » « On est sur 7,5 ha. 450 logements qui arrivent sur la commune » : Nouvelle extension urbaine du Fief BEAUVAIS. Je partage les enjeux sur le logement nécessaire et crucial pour accueillir la population croissante de notre territoire toujours plus attractif tout en respectant le Zéro Artificialisation Nette (ZAN). Cela passe depuis plusieurs années par la densification des centres urbains via notamment l'urbanisation des dents creuses. Cela se retrouve d'ailleurs à travers les OAP 1 à 4 qui s'articulent logiquement dans le tissu urbain existant. Cependant, je suis surpris du choix de la ville et de la CDA actant l'extension urbaine de 9ha sur le Fief de Beauvais, soit à contre courant de la doctrine actuelle. En effet, une autre solution plus cohérente et en phase avec les politiques publiques locales et nationales aurait été de s'interroger sur l'opportunité de nos parcelles. Pour rappel, le PLUi est supposé permettre la mise en oeuvre des orientations du PADD et notamment la réalisation de 1900 logements par an en activant et facilitant la densification des parcelles bâties, des friches, des dents creuses et des ensembles bâtis mutables du territoire (orientation n°9 du PADD). Il s'agit aujourd'hui d'une véritable dent creuse, avec une opportunité de créer une transition douce entre la zone économique et d'habitation. Cette mutation est d'ailleurs d'ores et déjà dans les projets de la ville puisque une partie du foncier est un emplacement réservé destiné à recevoir un équipement d'intérêt collectif. Vous trouverez ci-dessous une étude d'opportunité pour la mutation de ce délaissé en coeur de ville en vu d'une reconsidération du zonage en 1AU. Merci de me signifier votre position et me tiens à votre disposition pour un entretien avec Mme Le Maire, M. Le Président de la CDA ainsi que les services associés.	Hors objet de la modification	Le projet proposé est actuellement situé en zone Naturelle (zone N) Il n'est pas permis de modifier des zones A ou N dans le cadre d'une modification de droit commun du PLUi.	pas de modification	
RD 221	24/03/2023	registre dématérialisé	BOURGNEUF	OPPOSITION EMPLACEMENT RESERVE SUR LA COMMUNE DE BOURGNEUF - ER 06 le long de sa propriété jardin : nuisances, plus d'accès à son terrain par le champ;	emplacement réservé Bourgneuf	voir réponse à l'observation n°RD111		
RD 222	24/03/2023	registre dématérialisé	CDA	Le dossier joint, établi le 10/02/2023, traite du PLUi dans la mesure où le Collectif Colcit-LR s'interroge sur le transfert de l'hôpital St Louis et SES CONSÉQUENCES (ZPN sacrifiée, bâtis sur terrains de l'ESAT du Treuil Moulinier, etc.), alors que l'information n'a pas été à la hauteur de l'enjeu d'un tel projet. À la lecture de ce document, les commissaires enquêteurs relèveront donc, à coup sûr, un certain nombre de sujets pouvant les intéresser et éclairer leur appréciation sur les orientations prises par les « décideurs » en matière d'aménagements urbanistiques et sur le manque flagrant de concertation avec la population. Colcit-LR TRANSFERT DE L'HÔPITAL ST-LOUIS DE LA ROCHELLE 1) ANCIEN ÉTABLISSEMENT 2) SUD OUEST DU 21/06/2018 3) INFORMATION DES CITOYENS 4) CHOIX DE L'EMPLACEMENT CONSÉQUENCES COLLATÉRALES a) PARC des EXPOS b) ZPN = Zone de Protection Naturelle c) AUTRES LIEUX ESAT DU TREUIL-MOULINIER 1. PLUI (PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL) - OAP BEAUREGARD - MOULIN DES JUSTICES 2. IMPACT SOCIAL 3. MAS (MAISON D'ACCUEIL SPECIALISÉE) 4. PAT LA ROCHELLE RÉAUNIS (PLAN ALIMENTAIRE TERRITORIAL) 5. TRAFIC ROUTIER – SÉCURITÉ 6. IMPACT POLLUTION ET GES	hopital	1/ Le devenir du site Saint Louis n'est pas abouti et les études de valorisation sont en cours et plus particulièrement en partage avec le groupe hospitalier qui est propriétaire du foncier. Les enjeux de reconversion de certaines constructions existantes sont pris en compte et font partie des sujets étudiés. 2/ Les choix de délocalisation de l'hôpital sont intervenus et validés au premier chef sous la responsabilité de l'autorité compétente de l'ARS. (Pour mémoire, les principales commissions de l'hôpital (Commission médicale, des soins infirmiers, de rééducation et médico-technique) ont exprimé un vote en faveur du site du Parc des Expositions) 3/ ESAT du Treuil Moulinier : Cf réponse apportée à l'observation n° 21.	pas de modification	

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Remarque	Thème	Réponse de l'Agglomération	modific	u do
RD 223	24/03/2023	boîte mail	LA ROCHELLE	Enquête d'utilité publique : modification n°1 PLUI CDA La Rochelle Mars 2023 Observations : comité de quartier de Tasdon CADIT (130 adhérents) comité de quartier de Bongraine (80 adhérents) Concertation : Le document présenté est inabordable et incompréhensible pour les citoyens, aussi bien en volume (des milliers de pages) qu'en terme de vocabulaire employé (très technique) : « émergence polarité… ».un tel document aurait dû être abordé par une plus grande concertation, avec plus de réunions et il aurait fallu concerter les citoyens au plus prés de chaque OAP . Cette concertation n'a pas respecté les dispositions du code l'environnement de la Charte d'Aarhus sur la participation citoyenne. Les citoyens ne sont pas en possession de données suffisantes et donc émettre une analyse et une critique pertinente de ce projet. Dans ces conditions, un avis défavorable ne peut qu'être émis sur une telle démocratie locale insuffisante.Les conditions d'un débat et d'une information suffisante n'ont pas été réunies Dossier : A l'analyse du dossier : il nous apparaît une densification excessive , en particulier pour le quartier de Tasdon et Bongraine :à l'intérieur du quartier et à proximité immédiate. Les OAP ,désignés ci-jointes , permettent la construction de 2700 logements avec des hauteurs pour de nombreux immeubles de R+5 à R+7. Les contraintes de circulation , accès, vont se révéler importantes(boulevard de la République, Anita Conti, Joffre et Normandin) voire insolubles. La suppression de la descente depuis le pont de Tasdon vers la gare(sans véritable concertation avec les usagers) pose la question des alternatives possibles. Le document ne permet pas aux citoyens d'avoir une appréciation fondée sur les dessertes en transport en commun, ni les circulations(vélos,piétons voitures) de liaison du boulevard Joffre et du pont Jean Moulin (aucun plan joint). Le pont de Bongraine sur le boulevard de la République n'est pas adapté et ne répondra pas aux exigences d'une augmentation certaine de trafic. Aucune perspective d'adaptation n'est prévue dans une échéance programmée. D'une façon générale , il manque une vue d'ensemble de l'urbanisme et des circulations futures avec le projet du nouvel hôpital et de l'aménagement à venir de l'emplacement actuel de l'hôpital(futurs logements ?) Les opérations dans le quartier se font au coup par coup (suite aux ventes des biens) et de fait , la ville fait de la construction plutôt que de l'urbanisme. Depuis le début , ce PLUI manque cruellement d'une charte d'architecture donnant une identité à la ville , dans le respect du patrimoine existant et du patrimoine des quartiers . Les OAP prévues autour et dans le quartier de Tasdon : -OAP-LR-03 :Lavoisier-république 130 logements -OAP-LR-04 : Normandin 250 logements -OAP-LR-05 tri postal : 130 logements -OAP-LR-06 : Parking lycée hôtelier 100 logements -OAP-LR-07 Espace gare : 1100 logements -OAP-AT-08 petite courbe : 200 logements -OAP-AT-10 éco quartier : 800 logements Le boulevard de La république est largement saturé à ce jour et les alternatives ne sont pas mis en place Cette ville va manquer d'espaces et de perspectives par une densification, en hauteur et en volume qui va écraser les quartiers et les constructions anciennes (gare, tours, remparts) un avis défavorable est émis car ce PLUI global ne prend pas en compte des spécificités de quartier en particulier celui de TASDON.	OAP habitat	La cohérence de l'ensemble de ces projets (liste des OAP citées) et leur répercutions sur les fonctionnalités de circulation sont une préoccupation de la collectivité; les émergences et hauteurs maximales évoquées dans le cadre des projets ne représentent que des possibilités tres ponctuelles et soumise à des conditions particulières. Une etude sur la circulation sera menée pour ce grand secteur sud de la commune (comprenant le quartier de Tasdon) , identifiant les sujets du pont de Bongraine en interface de la commune d'Aytré et de la desserte du quartier des Minimes.	pas	ficat
RD 224	24/03/2023	registre dématérialisé	LA JARRIE	Nous avons emménagé l'été dernier au 26 grand rue de Grolleau, juste avant la rue du pont et nous pensons, comme beaucoup de gens du quartier et de La Jarrie, que les règles d'urbanisme pourraient être assouplies. Ainsi, nous demandons que les maisons situées entre le Chemin de la Mer et la Rue du Pont puissent être classées en UL2, comme le Hameau des Frênes et le Renclos. Il est avéré qu'aucune exploitation agricole n'est située dans ce périmètre. Merci.	changement de zonage	voir réponse à l'observation n° RD32. la modification est validée	modification du do	
RD 225	24/03/2023	registre dématérialisé	CDA	bonjour J'aimerai savoir si l'agglomération qui vient de modifier sa tarification de l'eau envisage d'aller plus loin en interdisant les piscines ou au moins en les limitant ? est ce que l'eau disponible aujourd'hui et demain nous permet de rester les champions du monde de la construction de piscines privées ? merci	eaux et assainissment	Pour l'instant ce n'est pas prévu. Néanmoins l'obligation de pleine terre pourra limiter voir empêcher l'implantation des piscines sur certains terrains.	pas de modification	
RD 226	24/03/2023	registre dématérialisé	LA JARRIE	Habitant du quartier de Grolleau, je suis coincé pour certains projets car notre périmètre est classé en UD2 suite à la déclaration d'un habitant du quartier avant notre emménagement, et qui disait qu'il avait un élevage. Il s'avère que c'était un élevage de bichons et qu'il n'y a donc pas d'incidences sur les habitants des alentours. J'aimerais, et la Mairie de La Jarrie est favorable à cette demande, que notre quartier soit classé en UL2 lors de cette modification du PLUI. Je vous remercie,	changement de zonage	voir réponse à l'observation n° RD32	modification du do	
RD 227	24/03/2023	registre dématérialisé	CDA	La Notice explicative du Projet de modification n°1 du PLUi décrit et justifie les modifications proposées à l'Enquête publique. En particulier, page 103, une modification de l'article du LEXIQUE concernant la définition de la Mezzanine* (5.1/Règlement écrit, p.341) parait très judicieuse pour stopper la multiplication d'immeubles collectifs qui, en rupture avec le tissu urbain, sont très préjudiciables aux parcelles voisines par les nuisances engendrés (ensoleillement, vues, intimité…) et sont donc difficilement acceptables par le voisinage. La nouvelle rédaction parait satisfaisante en ce qui concerne le traitement du dernier niveau*. Cependant, certains termes mériteraient d'être objectivés afin d'éviter de nouvelles interprétations non souhaitables (non clos, petite, généreusement). Par ailleurs, le cas de mezzanine créée à des niveaux autres (tel que décrit dans le Mode d'emploi Version 1-0, Fiche n°21, p. 68), n'est pas évoqué (sans doute parce qu'il n'a pas, ou très peu, été utilisé ?). Cependant si cette option reste possible, la nouvelle définition ne fixe pas de règle de surface et de hauteur de la mezzanine. La réalisation de mezzanine à plusieurs niveaux reste même possible. La hauteur maximale ne devrait donc pas laisser la possibilité, en collectif, de réaliser des logements avec mezzanines à tous les niveaux (5 m minimum entre niveaux) mais de le réaliser pour 1 niveau au choix, les autres niveaux pouvant être dans la hauteur standard de 3m, ou alors utiliser la hauteur maximale autorisée différemment (RdC actif ou surélevé par exemple, imbrication de logements avec mezzanine en décalage de niveaux …). Les hauteurs* maximales devraient donc être, logiquement, de 8m en secteurs UM2 et UM3, 11m en secteurs UM1 et UM4, 14m en secteur UM5. Dans des quartiers de maisons de ville où la majorité des constructions actuelles sont en RdC ou R+1, très rarement au-delà de 10m de hauteur (même à R+2), cette modification maintiendrait une augmentation importante des hauteurs autorisées par rapport à l'ancien PLU de La Rochelle et permettrait la « densification douce » souhaitée (Notice explicative p5, 15, 18. CR Réunion publique du 12/12/2017…). Elle favoriserait donc toujours l'accroissement de la qualité des logements, la création de nouveaux logements individuels et collectifs, là où la dimension des parcelles le permet.	règlement	La différence de hauteur et du nombre de niveaux n'est pas uniquement pour réaliser des mezzanines ; il s'agit là de l'unique réponse des promoteurs pour l'instant. Au contraire, cela est sensé permettre de la diversité architecturale et notamment de permettre de nouveaux modes constructifs type construction bois, d'offrir des hauteurs sous plafond plus généreuses (> au standard de 2,50 m) afin d'éclairer naturellement davantage les logements notamment en hiver et donc de réduire les consommations énergétiques… Il n'est donc pas souhaité pour l'instant revenir en arrière. Ce sont aux projets d'être plus ambitieux.	pas de modification	
RD 228	24/03/2023	registre dématérialisé	SAINT-MEDARD D'AUNIS	Sachant le déficit de logement sur le CDA La Rochelle, notre propos n'est pas de remettre en cause ce projet, mais d'en demander des modifications indispensables à une meilleure intégration (harmonieuse et sécurisée) dans le lieu où il va s'intégrer. - Réduction de moitié du nombre de parcelles/maisons (donc 10 au lieu de 20) car sécurité routière des abords non assurée (pas de trottoirs possibles à la sortie du lotissement, augmentation du trafic, danger croisement rue de Chavanier et chemin des abeilles), - Pas de zone de parking suffisante pour les futurs habitants comme pour artisans pendant le chantier. - Pas de route traversant le lotissement avec sortie directe sur la très passagère D107. - Respect du développement durable, par le maintien des arbres existants du site. Cordialement	OAP habitat	voir réponse à l'observation RD203	modification de l'O du Treuil Arnaudea	

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Remarque	Thème	Réponse de l'Agglomération	modific	u do
RD 229	24/03/2023	registre dématérialisé	SAINT-XANDRE	Madame, J'ai pris connaissance du dossier d'enquête publique cité en objet et je souhaite vous alerter sur l'orientation d'aménagement de l'OAP-SX-03 de l'Ardillère qui se trouve être à nouveau modifiée dans ce projet de modification de PLUi. D'après ma lecture du dossier, ce secteur serait classé en zone 1AU M1 à urbaniser dans le cadre de la modification en cours et je souhaite vous faire part de mes observations et mes vives oppositions par rapport à certains points de ce projet. 1. --- Cette opération figurait dans le PLU de 2011 élaboré par la CDA de La Rochelle et constituait un ensemble conséquent qui s'étendait du haut de St Xandre, de la rue des vendanges et la salle de l'Agora jusqu'à une nouvelle entrée Est du bourg située en contre bas avec création au bout d'un carrefour structurant et d'une aire de covoiturage, permettant aux véhicules de se rassembler à la sortie du bourg. La topographie du terrain est particulière dans cette zone car il existe un fort dénivelé de 9 m entre le haut des lotissements (cote IGN 25) et le virage au bas des Charrons (cote IGN 16). Notre parcelle se situe en limite de cette zone, au bas d'une dépression (trait pointillé sur la carte IGN) qui traverse les champs et qui se déverse au fond en ramenant régulièrement beaucoup d'eau à l'angle du terrain. Nous avons déjà fait part à la commune de St Xandre des nos inquiétudes concernant les problèmes d'inondation rencontrés sur notre parcelle, cadastrée ZH671, située au 36 rue de Dompierre, lors des travaux d'assainissement effectués dans le chemin privé communal bordant notre propriété à l'Est, où d'importants désordres ont été occasionnés sur notre parcelle. Enfin, en période hivernale, nous constatons des remontées de nappe en fond de notre terrain et de l'eau qui stagne le long de notre mur et dans la future parcelle à urbaniser derrière notre parcelle (localisation exposée à une remontée de nappe dans les sédiments : entre forte et très élevée suite à rapport géorisques). L'inquiétude que nous avons est que l'urbanisation future occasionne une surélévation des constructions et en conséquence des ruissellements d'eau importants sur notre parcelle. Enfin, nous craignons que la future voie destinée à mailler cette zone, si elle est encore en surélévation, soit à nouveau une cause de ruissellement. Nous avons noté la réponse de la CDA dans le cadre de la concertation : L'OAP prend en compte la gestion des eaux pluviales et notamment le risque de remontée de nappes. Une étude piézométrique et une étude de sol sont recommandées. En fonction des résultats de ces études, les opérations d'aménagement et de constructions pourront être adaptées afin de prévenir les risques pour les biens et les personnes .Le futur projet devra respecter le principe général de « non aggravation à l'aval »..Cependant, nous tenons à vous signaler que le plan 521 2 E 05 comporte une erreur manifeste d'appréciation de la zone inondable pour cette OAP SX 03 (secteur soumis à risque inondation / trame verte) et nous l'avons décrit plus haut dans ce courrier, c'est le terrain plus à l'ouest, limitrophe avec notre fond de parcelle qui a été noyé lors des dernières inondations. Nous avions fait constater ce dommage à la mairie, à l'époque, M PEREZ, Maire de St Xandre Vice Président de la CDA de La Rochelle et vous pourrez le vérifier. Peut-on laisser ainsi construire tous ces logements en zone inondable ? Dans tous les cas, les mesures préconisées dans le règlement ne sont pas suffisantes et à notre avis, la zone constructible devrait être revue. Nous resterons bien évidement mobilisés et extrêmement vigilants sur ces points. Nous estimons que l'artificialisation des terres agricoles que ce projet va créer, amènera tôt ou tard une concentration trop importante des eaux pluviales vers le point bas et des inondations inévitables que nous subiront avec les nouveaux propriétaires de ce lotissement (dont nous tiendrons directement responsables les élus en charge du PLU) du fait du changement climatique et de l'intensité toujours plus forte des précipitations que nous constatons déjà. 2. -- Nous sommes concernés également par la construction d'une nouvelle voirie qui longe notre propriété et qui permettra la mise en relation de la zone avec la route de Dompierre, grâce à une amorce de voirie déjà réservée par le POS ancien. Nous avons constaté que l'OAP de l'Ardillère est une zone plus restreinte que celle décrite dans le PLUI de 2019 et qu'elle devrait être maillée par le chemin qui borde notre propriété à l'Est, et constituer une des 2 entrées majeures de la zone pour rejoindre la route de Dompierre. Nous sommes inquiets de la circulation principale de cette future zone et sa desserte potentielle par ce chemin et de la tournure de ce projet car nous estimons qu'une sortie de la zone par le chemin agricole réaménagé qui longe notre propriété serait insuffisante et très dangereuse. Il nous parait indispensable de garder une ligne structurante permettant de desservir en toute sécurité cette zone et de réaménager l'entrée de ville de St Xandre sur la RD 107 avec un giratoire dans le virage, gage de sécurité et de fonctionnalité, et utilement complété par une aire de covoiturage pour les trajets en direction de la Rochelle et la Vendée. La voie intermédiaire qui sortirait route de Dompierre le long de chez nous, devrait avoir vocation à partager des modes doux de liaison interquartier et favoriser l'apaisement et la sécurité dans le quartier pour les cycles et les piétons. Vous noterez que nous avons posé cette question à la CDA dans le cadre de la concertation mais en revanche je note aucune réponse concernant la desserte de cette nouvelle zone et du giratoire à créer au Sud de la commune avec une aire de covoiturage permettant de se rassembler à la sortie du bourg n'a été donnée. Nous sommes très inquiets et opposés à ce que l'une des deux entrées majeures de cette future zone se fasse potentiellement par le chemin agricole réaménagé qui longe notre propriété. Cette solution nous semble inappropriée et très dangereuse. Nous souhaitons que la future zone soit desservie par un giratoire, comme prévu initialement à l'entrée de la commune de Saint Xandre. Par conséquent, je demande que la commission prenne en compte ces observations et qu'elle puisse apporter des éléments de réponses pour que la CDA modifie son Plu en fonction de nos remarques.	OAP habitat	L'OAP a été précisée pour limiter les hauteurs à R+1 sur la rue des Vendanges ainsi qu'en limite des constructions à l'extrémité Est. Les hauteurs les plus hautes (R+2) sont attendus plutôt en coeur d'opération. Concernant la gestion des eaux pluviales, une réponse a déjà été apportée lors de la phase de concertation : "L'OAP prend en compte la gestion des eaux pluviales et le risque de remontée de nappes. Ainsi, une étude piezométrique et une étude de sol sont recommandées. En fonction des résultats de ces études, les opérations d'aménagement et de constructions pourront être adaptées afin de prévenir les risques pour les biens et les personnes. Le projet devra respecter le principal général de "non agravation de l'aval".	modif	de l'O 3
RD 230	24/03/2023	registre dématérialisé	CDA	La règle « Implantation et notion de limite séparative laissée libre » était effectivement difficile à interpréter et permettait de créer des vues directes, à 2 m de distance, jusqu'à 14 m de hauteur dans la bande A, en secteur UM1, sur la parcelle voisine. Il semble qu'il y ait une volonté de restreindre la nuisance de vues trop proches, mais la nouvelle rédaction n'est pas compréhensible : - La notion de « non laissée libre » n'est pas définie. Libre par quoi ? S'agit 'il des constructions du propriétaire déjà préexistantes, de celles du projet, des extensions, des annexes...des constructions sur la parcelle voisine... ? - Le lexique n'apporte aucun éclaircissement - Le « Mode d'emploi », Fiche 10, p.39 apporte quelques réponses (pas de prise en compte des constructions sur la parcelle voisine...) mais est en contradiction pour ce qui concerne les « limites non laissées libres » autant avec l'ancienne qu'avec la nouvelle rédaction. Il est donc indispensable que les notions soient clairement explicitées dans le règlement, que des schémas des différents cas de figures les accompagnent. Par ailleurs, il est logique, dans l'objectif voulu d'éviter les nuisances de vues, que la règle de recul « H/2 avec minimum 3m ... » soit étendue aux « limites laissées libres ».	règlement	Il ne semble pas nécessaire de définir dans le lexique la notion de "limites laissées libres". Le mode d'emploi du PLUi illustre parfaitement cette notion et vient donc en aide aux pétitionnaires.	pas de modification	
RD 231	24/03/2023	registre dématérialisé	PUILBOREAU	Concernant l'éventuelle installation de la logistique du nouvel hôpital de LR sur les terres de l'ESAT du Treuil Moulinier: Ce sont des hectares précieux de maraîchage en bio travaillées par des personnes en situation de handicap reconnues au coeur d'un quartier. Il nous semble inenvisageable de changer leur destination agricole qui répond au dispositif du PAT , à la santé à 360°, à la Trame verte et bleue, à la préservation de la bio-diversité...dans laquelle le territoire s'est engagé ... quand on connaît aujourd'hui l'urgence d'améliorer notre souveraineté alimentaire qui n'est que de 2%, de préserver la qualité de terres en bio au bilan hydrique remarquable; quand on sait les années qu'i faut au sol pour être converti en bio , les difficultés vers lesquelles on s'achemine quant à leur qualité hydrique ... il devient essentiel de privilégier ce qui existe déjà porté par des personnes insérées dans l'activité de notre ville. D'autres solutions existent que l'artificialisation de cet espace afin d'amorcer une véritable transition écologique et de la soutenir ; ce qui permettrait à notre région de devenir peu à peu par ses choix, une locomotive pour donner confiance aux nouvelles générations ! Nous avons tous besoin de cet élan de transition par des Actes et des Axes forts! Je vous remercie pour cette enquête publique.	OAP Treuil Moulinier ESAT	Cf. réponse apportée à l'observation n° 21	pas de modification	
RD 232	24/03/2023	registre dématérialisé	SAINTE-SOULLE	Bonjour, J'ai appris récemment que la mairie projetait de démolir la maison Rétaud située au 21 rue de l'Aunis à Sainte-Soulle pour y construire un petit centre commercial. Je trouve fort dommageable de démolir cette maison qui date de 1840 (comme cela est inscrit sur sa façade) et fait le charme du bourg de Sainte-Soulle. N'est-il pas possible de protéger cette maison dans la modification en cours du PLU comme c'est déjà le cas pour d'autres maisons de la rue (petite étoile) ? Cordialement.	classement patrimonial	La commune ne souhaite pas ajouter une protection du bâtiment au titre du PLUi.	pas de modification	
RD 233	24/03/2023	courrier	BOURGNEUF	Opposition à l'emplacement réservé en zone agricole-commune de Bourgneuf En tant que native de Bourgneuf et propriétaire de la parcelle agricole à l'arrière de ma maison ,je souhaite vous faire part de ma désapprobation au sujet des projets de la commune concernant ma parcelle.de terre. Il est envisagé par le conseil municipal de créer une bande de 10 mètres de large en bordure de ma parcelle sans m'avoir concerté ,ni même mon fermier. Je ne veux pas que l'on prélève quelque surface que ce soit surtout pour la finalité prévue. En effet je suis propriétaire de ce champ qui me vient de mes parents et je ne veux pas être importunées par le passage de divers personnes et autres animaux voir même des déchets, quand cette bande deviendra un sentier de promenade. C'est ma propriété et je désire que cela le reste. Je ne veux pas que l'on me confisque ma terre.	emplacement réservé Bourgneuf	voir réponse à l'observation n°RD111	modification du do	

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Remarque	Thème	Réponse de l'Agglomération	modific	u do
RD 234	24/03/2023	registre dématérialisé	CDA	Remarques et demandes de modifications relatives à l'enquête portant sur la modification n01 du PLUi de La Rochelle 1. Remarques sur la présentation et la qualité des documents D'une manière générale, l'appropriation de l'ensemble des documents de l'enquête est difficile. Le téléchargement des pièces est long et doit se faire document par document. Il aurait été souhaitable d'avoir accès à des dossiers compressés par Tome ou grands chapitres par exemple. La numérotation des pièces est parfois curieuse. On a ainsi des pièces 1.0 et 1.5 dans le Tome 1 sans savoir ce que pourraient être les pièces 1.1, 1.2, 1.3 et 1.4. La sousnumérotation 1.i laisse également supposer qu'un chapitre 2 existe ... De la même manière pour le Tome 7 qui ne comprend qu'un chapitre 1. Une fois téléchargés, la lecture des documents est tout autant difficile et désagréable : o absence parfois de sommaire, o erreurs fréquentes de signets dans les illustrations et tableaux, o généralement pas de lien direct de renvoi aux chapitres dans les sommaires o absence complète de toponymie sur les feuilles du règlement graphique qui ne facilite pas le repérage o pas de reprise des zonages pour les parcelles découpées en plusieurs feuilles Il aurait également été souhaitable pour faciliter la lecture de faire apparaitre, par un code couleur par exemple, les parcelles qui font l'objet d'une modification par rapport au PLUi initial. 2. Remarques sur les intentions et les orientations générales D'une manière générale, les documents font apparaitre beaucoup de bonnes intentions, dans la logique de ce que doit contenir un PADD. Des intentions, des généralités, mais pas de données chiffrées (à part le nombre de logements produits pour les OAP habitat !). Par exemple, le PLUi vaut PDU, mais la mobilité n'est envisagée que ponctuellement sur les seules OAP, sans présentation générale de la situation actuelle, en termes de modes de mobilité, de flux ... Aucune projection sur l'évolution des flux n'est présentée opération par opération ou de manière globale sur l'ensemble des opérations et de l'agglomération. Ce manque de données chiffrées, objectivées et de projections se retrouvent dans les autres documents d'orientation, qui présentent des orientations et des règles générales d'aménagement, des fiches/guides pratiques (souvent bien faites par ailleurs). Si les intentions sont affichées, les conséquences des aménagements projetés paraissent loin d'être maitrisées. Le MRAE pointe ainsi dans son rapport un certain nombre de lacunes et de précisions à apporter sur les impacts des opérations envisagées. Ces précisions portent particulièrement sur la gestion des eaux pluviales et les réseaux d'assainissement. On remarque en effet que l'OAP-PB-03 par ex., 2 des 3 bassins d'orage existants sont inclus dans le périmètre des opérations, sans qu'aucune information ne soit donnée sur les conséquences en termes de gestion des eaux. Quant à la future implantation du SDIS, elle n'apparait pas comme une OAP, mais la lecture en filigrane de la feuille concernée laisse penser que le SDIS sera implanté sur tout ou partie du bassin d'orage existant. Est-ce pour être au plus près de la ressource en eau ? Un point de détail enfin, quoique... En ces temps de tension forte sur la ressource en eau et des évolutions prévisibles sur cette ressource, il n'aurait pas été déraisonnable d'introduire dans le PLUi quelques contraintes sur la construction de piscines, dont le nombre de chantiers tant pour des maisons existantes que pour des opérations d'aménagement en cours laisse pantois. Pourquoi cette absence ? 3. Remarques et demandes de modification Feuille 521-2H03 : je trouve étonnant que la pelouse du Technoforum (parcelle HI 96) ne soit pas mieux repérée au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, exceptée une petite bande qui longe l'avenue Michel Crépeau. Rappelons que cette perspective, voulue par Michel Crépeau, n'avait pas vocation à être urbanisée, or elle apparait en zonage Ue. Ensuite, l'aménagement de cette « pelouse » a été réalisée par Gilles Clément dans une démarche de « jardin en mouvement ». A tous ces titres, cette parcelle mérite a minima un repérage plus important au titre de la protection environnementale, mais je formule la demande d'une reclassification en zone naturelle ou de jardins. OAP LR-07 : opération phare du projet de réaménagement des abords de la gare et de l'Encan, certes, mais quand même ! Il faut certes augmenter le parc de logements pour répondre aux enjeux, mais de là à construire une ville verticale au milieu d'un tissu horizontal, il y a de la marge. Les gabarits possibles sur cette OAP à R+8 voire R+10 sont disproportionnés par rapport au tissu bâti environnant existant, qui varie lui de R+2 à R+5. La justification avancée « Ponctuellement, quelques bâtiments sont plus hauts, avec des possibilités de R+8 à R+10 maximum, pour entrer en résonance avec le grand territoire : les émergences de la place du musée maritime saluent le beffroi de la gare, le phare Saint-Nicolas, les tours du vieux port, les bâtiments de l'îlot Ouest » ne tient pas compte du fait que ces éléments existants constituent surtout des monuments historiques et patrimoniaux très isolés et se situent dans un tissu bien moins haut que celui qui est projeté sur cette opération, sans rapport à ce que seraient ces « émergences » dans ce nouveau tissu urbain. Les figures du « parti général d'aménagement » sont peu claires et ne font pas apparaitre, contrairement aux autres OAP, les gabarits par zone excepté les « émergences » possibles. Même remarque pour l'OAP LR-05 avec un gabarit pouvant aller jusqu'à R+7, qui mérite d'être revu à la baisse. OAP PB-07 : il s'agit là de déclasser des espaces de maraichages actuellement exploités par l'ESAT du Fief de la Mare sur le terrain de l'hôpital pour accueillir des services de l'hôpital. Le fait est étonnant, puisque l'hôpital actuel doit être implanté sur un nouveau site. Est-ce à dire que ce nouveau site ne serait pas en mesure d'accueillir les services pressentis ? Et nécessiterait de fait de décentrer ces services sur le site du Fief de la Mare ? Ce ne serait pas un bon exemple de densification ni de déménagement vertueux puisqu'il impliquerait des déplacements entre ces services « décentralisés » et le futur hôpital, pointés par le Conseil Municipal de Puilboreau qui a émis un avis défavorable à cette OAP. On peut rappeler aussi que cette activité de maraîchage s'inscrit dans une aide aux patients du site Marius Lacroix et constitue donc une activité thérapeutique. Que l'assiette d'exploitation de cet ESAT a déjà été amputé par l'opération Calypso en cours de réalisation. Bref, cette OAP n'est pas justifiée, et ne s'inscrit en aucun cas dans une démarche de durabilité, de préservation de la biodiversité, etc, etc, pourtant largement revendiquée et proclamée tout au long des documents et de la présentation des opérations. OAP-PB-03 : outre la question des bassins d'orage, est-il judicieux de prévoir une nouvelle extension de cette zone commerciale ? Une densification sur l'emprise existante de la zone serait bien plus vertueuse, et cette extension n'est en tous cas pas cohérente avec la logique de frugalité nécessaire pour un avenir durable. OAP-SS-08 : une OAP de plein champ ! Il s'agit probablement de l'extension d'une zone artisanale en cours d'aménagement, mais il aurait été bon de le préciser.	divers	1/ Seules les pièces modifiées ont été mis à disposition pour l'enquête publique, c'est pour cela que la numérotation ne se suit pas. Les autres documents sont disponibles sur le site internet de l'Agglo. 2/ L'implantation du SDIS ne nécessite pas la création d'une OAP car ce projet se situe sur une seule parcelle et dans une zone urbaine. 3/ Pour ce qui concerne la plaine du Technoforum, son classement en UE est intervenu au moment de l'approbation du PLUi en 2019. L'objectif politique est aujourd'hui de se laisser la capacité d'étudier l'urbanisation partielle de cette emprise. Une étude urbaine sur le quartier des Minimes est en cours. Elle permettra de mieux déterminer les emprises à mobiliser pour cette urbanisation. En tout état de cause, il est acquis que l'espace restera majoritairement libre de toutes constructions. Concernant l'OAP LR 07 voir reponse apportée à l'observation n° 21. Concernant l'OAP-PB-03 : Cf. réponse apportée à l'observation n° 76.	pas	ficat
RD 235	24/03/2023	registre dématérialisé	AYTRE	Remarques concernant des OAP spatialisées: 1. Commune d'AYTRE: OAP AT06: Rue Goulbenèze - Cette zone était inditenfiée comme un espace réservé pour du logement social, avec un taux de 50% de logements sociaux, sur un secteur qui en compte peu. La modification prévoit de revenir au taux minimal de 33%, ce que je regrette, vu la demande en logements accessibles à tous sur la CDA de La Rochelle. OAP AT09: ZI Cottes Mailles: La précision qui a été ajoutée sur l'OAP AT08 "Les différentes phases opérationnelles devront garantir la cohérence de l'aménagement urbain et s'intégrer dans une réflexion globale à l'échelle de l'ensemble de l'OAP" aurait pu être ajouté à cette OAP OAP Naturel "Parc Littoral": je n'ai pas retrouvé cette OAP dans l'onglet OAP du projet de modification. J'espère qu'il ne s'agit pas d'un désengagement de ce projet structurant pour la CDA, mais de son maintien sans aucune modification, ce qui expliquerait son absence dans le document.	OAP habitat	OAP-AT-06 : Le pourcentage de logements sociaux a été diminué à la demande de la commune afin d'augmenter le logement abordable et ainsi favoriser les ménages aux revenus modérés à accéder à la propriété. OPA-AT-09 : Afin de garantir un aménagement cohérent de l'ensemble de l'OAP cette précision a été ajoutée dans le paragraphe 7 (phasage et modalités de mise en oeuvre) OAP "Parc Littoral" : Cette OAP fait partie des OAP spacialisées "OAP Naturel". N'ayant pas fait l'objet de modification elle n'apparait pas dans les documents de la modification de droit commun du PLUi, mais est toujours en vigueur.		
RD 236	24/03/2023	courrier	BOURGNEUF	Opposition à l'emplacement réservé en zone agricole-commune de Bourgneuf J'ai été informé par une tierce personne, du projet PLUI de Bourgneuf, concernant la réalisation de cheminements doux+ plantations références n° bo_er _06c et bo_er_06d. En ma qualité de représentant de l'indivision qui détient la parcelle ZB 438. Je m'oppose à ce projet pour les raisons suivantes : Non information de la part du maire de Bourgneuf Expropriation illégal de mes terres Le fermage de cette parcelle perd environ 1 hectare de culture Futur nuisance sonore et olfactive du non-respect des promeneurs (bruit, non ramassage des excréments de chiens ...) car ma maison se trouve le long de ce chemin. Pour toutes ces raisons, je souhaite que ce projet soit définitivement retiré.	emplacement réservé Bourgneuf	voir réponse à l'observation n°RD111		

Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Remarque	Thème	Réponse de l'Agglomération	modific
RD 237	24/03/2023	registre dématérialisé	CDA	Observations et proposition de modification des règles de définition des voies permettant la création d'une bande de constructibilité A. (Suite à rencontre du Commissaire enquêteur le 09/03/2023) La Notice explicative du Projet de modification n°1 du PLUi décrit et justifie les modifications proposées à l'Enquête publique. En particulier, page 100, une modification du statut des voies permettant de générer une bande A est indiquée comme possible (« Cette dernière disposition peut varier » dans le cadre des opérations d'ensemble ou des OAP spatialisées, mais sans aucune justification autre que les conséquences, ni règles précises (« Comme ça, même le long des voies privées, il sera possible d'avoir une hauteur plus importante et cela participera à la densification du territoire » !). A la définition du LEXIQUE, « Bande de constructibilité », il a été ajouté, p.329, « Dispositions particulières », un mot (souligné) : « En cas d'opération d'ensemble…la voie de desserte privée à créer peut générer une Bande A sous réserve…. ». Cependant, les schémas qui suivent conservent la condition de « Voie publique existante, à créer ou voie privée existante à la date d'approbation du PLUi ». Par ailleurs, la définition générale, p. 328, reste inchangée « Les bandes de constructibilité ne s'appliquent donc pas aux voies nouvelles privées à l'exception de celles qui font l'objet d'une convention de transfert dans le domaine public… ». Le Règlement pour les secteurs UM, p.111, conserve l'ancienne rédaction « Dans le cas d'opérations d'ensemble…la voie de desserte à créer peut générer une Bande A… ». La Ville de La Rochelle a, pour sa part, dans son avis délibéré le 30/01/2023, demandé une modification supplémentaire du Lexique afin de permettre la création d'une Bande A dés qu'une voie dessert au moins 3 maisons, même si elle a une longueur inférieure à 60 m, contrairement à ce qui est prévu actuellement (2 conditions à satisfaire), sans justification autre que « écriture trop contraignante ». Pour le secteur UM1, ces deux modifications permettraient d'introduire systématiquement des constructions de hauteurs importantes au-delà de 20m, dans les quelques parcelles importantes existantes, ou d'inciter à la mutation et au regroupement de parcelles, en contradiction avec la vocation de densification douce du secteur. Elles doivent donc être abandonnées et les documents du PLUi mis en cohérence en conséquence.	divers	Les bandes de constructibilité n'ont pas évolué dans cette modification. Il a juste été précisé que les dispositions particulières s'appliquaient aux voies privées car ce n'était pas clair (une voie publique créée génère toujours une nouvelle bande de constructibilité). Mais la règle n'a pas changé. La proposition de la commune de La Rochelle a été étudiée mais n'a finalement pas été retenue.	pas de
RD 238	24/03/2023	registre dématérialisé	AYTRE	Compte tenu du nombre de logements prévu dans les OAP habitat et des projets privés sur la commune d'Aytré et notamment, sur l'avenue Lisiack (plus de 500 logements dont de nombreux logements étudiants) il est indispensable de réaliser une piste cyclable digne de ce nom sur cette avenue et de renforcer l'offre de transports en commun notamment par des lignes reliant aytré centre et La Rochelle Centre mais aussi les Minimes	Piste cyclable	Cette liaison cyclable est bien présente au SD Cyclable de l'agglomération mais le principe de liaison doit s'appuyer plus globalement sur la requalification de cet axe qui n'est pas encore programmée.	pas de
RD 239	24/03/2023	registre dématérialisé	L'HOUMEAU	Le camping de L'Houmeau, après avoir obtenu un permis d'aménager (non respecté dans son intégralité), a étendu son activité et sa superficie en Zone Np en y créant au prix de gros travaux de terrassement : parking, terrains de pétanque, terrain de beach-volley, barbecues, etc… La DDTM a déposé des procès-verbaux d'infraction auprès du Procureur de la République, ils ont été classés sans suite…. La commune de L'Houmeau et moi-même avons intenté des actions en justice, nous avons été déboutés…. Dans ces conditions, à quoi sert de rédiger un PLUi si le respecter n'est pas nécessaire voire obligatoire ? Dans l'attente de votre réponse, je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.	Hors objet de la modification	des actions en justice sont en cours sur ce dossier, qui est hors sujet de la modifications en cours du PLUI.	pas de
RD 240	24/03/2023	registre dématérialisé	LA ROCHELLE	Madame, je fais suite à notre rencontre d'hier matin, lors de laquelle j'ai pu vous exposer la situation de notre parcelle HH34 aux Minimes. Je viens d'avoir un appel de l'urbanisme pour me confirmer que celle-ci est bien EVP et la réponse au CU N° 17300 21 1839 correspond bien à la réglementation à appliquer. Je vois joins le courrier , que j'avais envoyé le 1er février 2021, mentionnant l'avis du commissaire enquêteur suite au recours qui avait été déposé. Je demande instamment qu'il soit répondu dans le délai d'un mois à ma demande.	Hors objet de la modification	La suppression d'une partie de l'EVP sur cette parcelle ne peut être mise en oeuvre dans le cadre d'une procédure de modification. Cette évolution est conditionnée à une procédure de révision du PLUi. L'étude urbaine en cours sur le quartier des Minimes a intégré cette demande. Une réponse au courrier a déjà été produite par la CDA le 21 mai 2021.	pas de modification
RD 241	24/03/2023	registre dématérialisé	PUILBOREAU	ESAT du Treuil Moulinier / OAP PB 07 - Puilboreau et remarques générales Cette structure engagée « auprès de travailleurs en situation de handicap à un accompagnement socio-professionnel dans une dynamique réaliste de travail de qualité, ainsi qu'un accompagnement médico-social », a, comme l'indique sa mission d'intérêt général, la capacité de fournir également en fruits et légumes locaux, frais et biologiques, des habitants de l'agglomération (vente directe, magasins, restauration collective). La structure de l'ESAT fonctionne très bien, avec une double labellisation AB et Nature et Progrès, une terre riche de plus de trente ans de soins sans aucun apport chimique. Il y a 4,7 hectares de plein champ et 9 tunnels froids, qui produisent une trentaine de tonnes de légumes annuellement, avec 47 références plantées par saison. L'ESAT emploie 98 ETP (24 en maraîchage), 13 encadrants (4 au maraîchage) pour ne donner que les principaux chiffres. Ces terres appartiennent à l'hôpital et ne sont pas classées en zone agricole dans le PLUi : nous demandons qu'elles le soient. L'artificialisation d'une grande partie de leur surface pour y établir des services logistiques du nouvel hôpital (cuisine et pharmacie) est choquante, injuste et grave à maints égards : au plan de la justice sociale, de la santé humaine, de la biodiversité. Ces enjeux sont critiques et le temps presse. Il faut reconquérir des surfaces pour le maraîchage bio et inversement surtout ne pas en supprimer. Le conseil municipal de Puilboreau s'est d'ailleurs prononcé contre cette OAP. Merci d'étudier d'autres options pour l'installation de ces équipements, même si elles sont moins immédiatement réalisables et un peu plus coûteuses en Euros. Ce projet a du temps devant lui et les coûts supplémentaires en Euros pour l'hôpital (et l'ARS) sont marginaux par rapport au coût d'ensemble du projet de nouvel hôpital et, surtout, ne sont rien par rapport aux coûts (cachés) pour les personnes en situation de handicap, pour le vivant, pour l'alimentation, la santé et la vie du quartier. Plus largement, nous nous interrogeons sur la cohérence du projet de modification du PLUi avec la vision d'un territoire en transition écologique et bas carbone que l'agglomération met en avant. Nous n'avons pas pu examiner en détail le projet et ses OAP – nous sommes tous et toutes des bénévoles et il s'agit par ailleurs d'un travail ardu, peu accessible au plus grand nombre. 17 zones en 2AU passant en 1AU alors que toutes les zones 1AU ne sont pas consommées, une artificialisation accrue répondant aux demandes croissantes des communes (71 ha supplémentaires) : cela ne constitue-t-il pas une fuite en avant par rapport aux objectifs, fixés par la loi, de Zéro artificialisation net en 2050 et de diminution par deux du rythme d'artificialisation d'ici 2030 ? A l'instar de Nature environnement 17, nous souhaiterions l'avis de la Région Nouvelle Aquitaine en tant que personne publique associée, au regard de la compatibilité avec le SRADDET et notons que la CDPNAF a donné un avis défavorable (photo jointe). Il est plus que jamais important et urgent d'avoir un projet de territoire lisible par tous et toutes, qui mette en cohérence PADD, PCAET, PAT, LRTZC, avec un PLUi au service de cette cohérence.	OAP Treuil Moulinier ESAT	Cf. réponse apportée à l'observation n° 21	
RD 242	24/03/2023	registre dématérialisé	CDA	EAUX EXHAURES IL faut que les eaux exhaures puissent être filtrées et traitées avant d'être rejetées dans les eaux fluviales	eaux et assainissment	Le règlement de la CdA oblige déjà à traiter et filtrer les eaux avant de les renvoyer dans le réseau pluvial.	pas de modification

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Remarque	Thème	Réponse de l'Agglomération	modific	u do
RD 243	24/03/2023	registre dématérialisé	AYTRE	Madame la Présidente, La Communauté d'Agglomération de La Rochelle a désigné aquitanis comme aménageur de la ZAC de Bongraine à Aytré et un contrat de concession a été signé en mars 2020. Le projet urbain de Bongraine est initié en 2011 par la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, en collaboration avec la commune d'Aytré. Dès 2013, elles signent la Charte nationale des ÉcoQuartiers et confirment, en 2017, leur engagement de poursuivre ce processus jusqu'à la labellisation. La démarche est motivée par le positionnement stratégique de ce site de 35 hectares, à l'interface du centre de l'agglomération, de ses grands équipements (port, universités, gare) et des paysages littoraux, comme par les sensibilités écologiques de cette friche ferroviaire. Elle est portée par la volonté politique et nourrie par la concertation menée en parallèle des études préalables. De nombreux temps d'échanges avec les habitants (réunions publiques, ateliers, forum ...) ont permis de faire évoluer le programme et le périmètre de cette Zone d'aménagement concerté (ZAC) à vocation principale d'habitat et d'aboutir au plan-guide. Sa trame bioclimatique valorise l'environnement et privilégie la sobriété tout en favorisant dans un quartier agréable à vivre et animé. .. ./. .. RCS Bordeaux B 398 731 489 - Siret 398 731489000 33-APE 6820 A - TVA Intracommunautaire FR 82 398 731 489 tm li<"" ""*9* •* 1 i ll"·l:" 8 .. ./. .. Le contrat de la concession d'aménagement (durée : 10 ans) a été signé en mars2020. Le projet a pour objectifs de : - offrir des logements abordables, diversifiés et de qualité à une largepopulation, - favoriser l'usage des déplacements alternatifs pour concevoir un quartier bien desservi, - proposer un projet innovant, qui valorise l'environnement en privilégiant la sobriété, - créer un quartier agréable à vivre et animé favorisant le lien urbain et social. Dans notre approche du projet de Bongraine, aquitanis, en lien avec les services de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle a souhaité porter une attention particulière à la mixité sociale des opérations de logements. Ainsi, nous avons travaillé à l'échelle de chaque îlot à proposer une offre systématique de logements libres et de logements accessibles sous plafond de ressources (accession sociale et locatif social). Sur le premier îlot de la ZAC, identifié comme « îlot exemplaire », trois maîtres d'ouvrage (CISN / libre ; OPH de La Rochelle / locatif social ; Axanis / accession sociale) travaillent sur un projet d'habitat participatif de 71 logements. L'article 2.1) du Chapitre 5 de l'actuel règlement précise l'application de l'article R.151-21 AL.3 du code de l'urbanisme en ces termes « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction*, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, sauf mention contraire indiquée dans les articles du règlement. » Nous comprenons que le PLUi est dérogatoire à l'article 151-21 Alinéa 3 C.urb. qui valide le fait que l'analyse des règles doit se faire à l'unité foncière. Or, dans le cadre de l'opération d'aménagement portée par aquitanis et travaillée en concertation avec la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, l'application de cette règle est de nature à remettre en question notre capacité à proposer une mixité sociale à l'échelle des îlots immobiliers. L'arrêt du Conseil d'Etat du 12 novembre 2020 précise par ailleurs : « Il résulte de ces dispositions que/ par exception à la procédure de lotissemenc la division d'une unité foncière prévue au a) de l'article R. 442-1 du code de /'urbanisme/ dite " division primaire '~ permet à un pétitionnaire de demander et d'obtenir un permis de construire sur une partie de l'unité foncière existante alors que la division du terrain n'est juridiquement pas réalisée/ celle-ci étant destinée à être accomplie après /'obtention du permis de construire. Eu égard à l'objet de ce procédé permettant de combiner, pour les projets portant sur un groupe de bâtiments ou un immeuble autre qu'une maison individuelle destinés à occuper une partie de l'unité foncière existante/ /'obtention de l'autorisation d'urbanisme nécessaire au projet et la division de l'unité foncière existante/ le respect des règles d'urbanisme doit être apprécié au regard de /'ensemble de l'unité foncière existant à la date à laquelle /'administration statue sur la demande/ bien que cette dernière soit informée de la division à venir. ». . . ./. .. .. ./. .. Cet arrêt a été publié au Recueil Lebon, ce qui signifie que le Conseil Européen entend lui donner une force supplémentaire. D'autre part, il est à noter la spécificité de la procédure de ZAC qui permet d'encadrer les règles de construction par: un plan guide validé par la collectivité, qui permet de gérer les densités, reculs, vis-à-vis, règles de biotope, infiltrations des eaux de pluie, etc. les visas successifs de l'architecte coordonnateur et de l'aménageur, avant tout dépôt de Permis de Construire. le CCCT de la ZAC et les fiches de lot annexées, approuvés par la Communauté d'Agglomération, l'aménageur et l'opérateur, qui précisent plusieurs règles garantissant la qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale pour chacun des projets. Ainsi, je vous sollicite pour compléter les termes de l'article 2.1) du Chapitre 5 d'une exclusion des Zones d'Aménagement Concerté ou plus spécifiquement de la ZAC Ecoquartier Bongraine. En synthèse, notre demande porte sur cette modification : Article actuel Article sollicité Dans le cas d'un lotissement ou dans Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction*, sur une unité celui de la construction*, sur une foncière ou sur plusieurs unités unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du foncières contiguës, les dispositions présent règlement s'appliquent à du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu d'une division chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, foncière en propriété ou en sauf mention contraire indiquée dans jouissance, sauf mention contraire les articles du règlement. indiquée dans les articles du règlement. Cet article ne s'aggligue gas en Zone d'Aménagement Concertée (ZAC)	OAP habitat	Il a été décidé que pour la reussite de l'opération Bongraine, qui est un projet innovant et de test d'accorder une exception à la règle pour ce projet. La justification porte sur le caractère innovant et le souci de grande mixité opérationnelle qui nécessite de déroger à l'application de l'art R 151 -21 tel que cela et prévu dans la partie dispositions générales du PLUI. En effet c'est le premier projet qui propose une mixité sociale à l'échelle de l'ilot avec plusieurs maitres d'ouvrages, permettant ainsi de pousser les réflexions sur des espaces communs de partage (espaces intérieurs, locaux communs et espaces extérieurs, lieu de partage). Il pousse également les réflexions en termes de stationnement et de mobilité. Le projet de Bongraine est un éco-quertier qui vise la labellisation, et qui est cadré par un plan guide, le CCCT de la ZAC, et la supervision de tous les projets par un Architecte coordinateur et l'aménageur. Ce qui semble garantir une bonne execution de l'ensemble de l'operation et de modifier la regle en consequence.	ma	on d ent
				Madame la Présidente, Je souhaite apporter, en complément de mon courrier portant spécifiquement sur l'article 2.1) du Chapitre 5 de l'actuel règlement trois nouvelles observations qui concernent les paragraphes présents dans chacun des modèles de catégorie B, dans l'article 4.1.5.4 dans le règlement écrit 5.1 (à partir dela page 266) : 1*) Remarque sur le séquençage horizontal : Afin de proposer une variation dans l'écriture architecturale et les implantations de bâti, il conviendrait dans les zones IAUO et UU (+) de modifier la règle sur le séquençage horizontal pour le modèle façade en retrait (modèle de catégorie B), pour autoriser le recul de façade en accompagnement d'un balcon ou d'une loggia. Cela permettrait de créer un jeu de façade qui ne soit pas en alignement et évite l'effet « barre ». 2*) Remarque sur le traitement de la partie sommitale : Afin de proposer une variation dans l'écriture architecturale, il conviendrait de modifier pour les logements collectifs des zones IAUO et UU (+), le paragraphe « composition et ordonnancement des volumes et façades bâtis», afin				

108

Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Remarque	Thème	Réponse de l'Agglomération	modific
RD 244	24/03/2023	registre dématérialisé	CDA	de rendre possible le traitement de la partie sommitale sans préciser qu'il s'agit du dernier niveau. En effet un traitement différencier possible sur le ou les deux derniers niveaux (à partir du R+2) serait plus intéressant d'un point de vue composition architecturale sur un jeu de matériaux, ou de couleur. ... ./. ... RCS Bordeaux B 398 731 489- Siret 398 731 489 000 33 - APE 6820 A - TVA Intracommunautaire FR 82 398 731 489 lm ,....._. ... li i111!11. 1 ... ./ ... 3*) Remaraue sur les modèles d'insertion et d'implantation : Il a été rajouté dans le lexique que les modèles d'insertion et d'implantation s'appliquent également le long des mails et liaisons piétonnes en sus des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation. Cependant, les modèles semblent avoir été conçus par rapport à la rue « Façade sur rue », « Pignon sur rue » avec des failles ou du séquençage architectural pour animer les façades visibles depuis la rue. Cette disposition rajoute de la complexité aux projets, notamment en zone UU(+) et lAUO où les constructions doivent déjà respecter les modèles sur chaque rue. Exiger l'application des modèles le long des mails et liaisons piétonnes ne semblent ainsi pas pertinent et risque de devenir contreproductif. Vous pourrez noter que nous visons des textes faisant référence aux zones lAUO et UU(+). Bien que l'écoquartier soit situé en zone AU0-4, nous avons relevé que ces problématiques sont identiques en zone UU(+). Dans une logique d'appréciation d'ensemble des règles, il nous semble important de vous soumettre les deux zones	règlement	1/ Le modèle "Façade en recul" permet déjà de jouer avec des retraits et d'animer la façade en plus des balcons ou des loggias. Il n'y a donc pas besoin de modifier la règle. 2/ Cette correction a été réalisée pour apporter de la souplesse lors de l'instruction et donner plus de diversité dans la composition architecturale. 3/ Cf. réponse apportée à l'observation n° 140. Cette disposition a été supprimée.	ma
RD 245	24/03/2023	registre dématérialisé	CDA	Il ne faut pas autoriser les parking en sous sol, mais développer les parkings style "silo"	règlement	la collectivité souhaite en effet encourager la production de parkings silos qui proposent divers avantages par rapport au stationnement souterrain. Les parkings souterrains sont désormais interdits en zone bleue du plan de zonage pluvial en lien avec la présence de nappes.	modific
RD 246	24/03/2023	registre dématérialisé	CDA	invraisemblable d'installer cuisine centrale et pharmacie centrale qui vont engorger la rue du Moulin des justices ,bloquer le feu du Bd Sautel et le croisement avec Beauregard. Absurde. !	OAP Treuil Moulinier ESAT	Cf. réponse apportée à l'observation n° 21	
RD 247	24/03/2023	registre dématérialisé	CDA	Il faut limiter les hauteurs à 11 m maximum pour ne pas gêner les maisons environnantes en terme d'ensoleillement	règlement	Dans quelle zone ?	pas de
RD 248	24/03/2023	registre dématérialisé	CDA	Mon observation porte sur le secteur UM1 du PLUi. La hauteur totale dans la bande de constructibilité A de 20 m de profondeur doit être inférieure ou égale à 14 m pour des immeubles R+2 au maximum (page 109 du règlement). La modification précise page 341 du règlement la définition d'une mezzanine (nouveaux ajouts soulignés) : "espace non clos et aménagé dans la hauteur d'un niveau dont le plancher ne couvre qu'une petite partie et qui est ouverte généreusement sur la pièce en contrebas". "La hauteur maximale d'une mezzanine ne peut pas dépasser 2 m sous plafond. En cas de mezzanine au dernier niveau, celle-ci doit obligatoirement s'implanter dans la volumétrie de la pente du toit et le plancher ne devra pas se situer en dessous de l'égout du toit." "Ce dispositif ne permettant pas de créer de niveau supplémentaire, le traitement architectural de la façade ne doit pas faire apparaître la mezzanine comme un niveau." Cette nouvelle définition est plus restrictive qu'elle ne l'était auparavant dans le PLUi d'origine et elle est justifiée par le constat des interprétations préjudiciables au voisinage. Dans ces conditions on peut s'interroger sur la pertinence de conserver une hauteur maximale de 14 m pour des immeubles de 3 niveaux (R+2). De telles hauteurs ont en effet un impact important dans les zones pavillonnaires/maisons de ville en termes d'ensoleillement et de vue pour les parcelles voisines. une construction de 14 mètres de hauteur à côté de pavillons de plein pied ou à un étage qui ne dépassent pas 6 à 7 mètres mètres est tout à fait choquante. De plus, un immeuble R+2 ne peut atteindre 14 m de hauteur totale que s'il est réalisé une mezzanine à chaque niveau ou des hauteurs sous plafond très exceptionnelles. Ce qui est contraire aux objectifs affirmés d'une offre « banale de qualité » et d'une offre abordable pour tous. Ma proposition consiste donc à limiter à 11 m la hauteur totale des constructions autorisées dans la bande de constructibilité A du secteur UM1. Cette hauteur maximale serait atteinte en cas de 3 niveaux de 3 m chacun plus une mezzanine dans la pente du toit. Elle aurait l'avantage de limiter au maximum l'impact de nouveaux immeubles sur le tissu pavillonnaire/maison de ville dans le secteur UM1 très étendu à La Rochelle (quartiers de Saint-Eloi, La Genette, Fétilly, La Trompette, Tasdon, Lafond, Beauregard...) et dans les communes avoisinantes.	règlement	La différence de hauteur et du nombre de niveaux n'est pas uniquement pour réaliser des mezzanines ; il s'agit là de l'unique réponse des promoteurs pour l'instant. Au contraire, cela est sensé permettre de la diversité architecturale et notamment de permettre de nouveaux modes constructifs type construction bois, d'offrir des hauteurs sous plafond plus généreuses (> au standard de 2,50 m) afin d'éclairer naturellement davantage les logements notamment en hiver et donc de réduire les consommations énergétiques… Il n'est donc pas souhaité pour l'instant revenir en arrière.	pas de modificat
RD 249	24/03/2023	registre dématérialisé	PUILBOREAU	OAP PB 07: Beauregard - Moulin des Justices - Commune de Puilboreau: Cette OAP concerne un projet de construction d'équipements sur des terres actuellement à usage de maraichage et cultivée en agriculture biologique, au sein de l'ESAT du Treuil Moulinier, permettant à une vingtaine de personnes handicapées de produire environ 30t. de légumes, avec une activité qui est non seulement rentable mais qui représente un très beau projet médico-social quasiment unique en France. l'ESAT livre des magasins, fait de la vente directe et livre des AMAP. Il participe à la vie du quartier. Le projet prévoirait de supprimer de l'ordre de 60% de leur activité de maraichage plein champs, ce qui mettrait en péril la pérénité de l'activité maraichage de la structure. La CDA de La Rochelle, avec 3 autres EPCI, travaille à l'élaboration d'un Projet Alimentaire de Territoire, qui consiste à mettre en place une agriculture de proximité, et supprimer des terres de qualité, amendées par des dizaines d'années de culture en bio, est en totale contradiction avec les ambitions du PAT et enverrait un très mauvais signal aux acteurs de ce projet et à la population concernée. Je demande donc que cette OAP soit retirée et que les surfaces consacrées au maraichage soit reclassées en zone A (actuellement en 1AUE).	OAP Treuil Moulinier ESAT	Cf. réponse apportée à l'observation n° 21	
RD 250	24/03/2023	registre dématérialisé	SAINTE-SOULLE	Bonjour, Parents d'élèves et riverains des Grandes Rivières, sommes opposés au changement de zonage sur la parcelle AD93 de l'ecole des Grandes Rivières, qui intervient au moment ou celle-ci semble mise en difficulté quant à sa pérennité. En effet, suite à la demande d'une fermeture de classe par l'inspection académique dans l'école Giraudet, nous sommes surpris de la décision prise par Mr le Maire de proposer une fermeture aux Grandes Rivières. Nous sommes fermement opposés à la fermeture définitive de l'école à terme s'il n'y avait de CP à venir. Nous ne souhaitons pas que cette fermeture de classe soit une opportunité pour troquer nos écoliers au profit de projets immobiliers plus rentables au détriment du bien-etre des élèves et de la qualité de vie des riverains. Si l'école disparaît c'est la mort du hameau assurée. Pourquoi changer le zonage de cette parcelle AD93 pour la rendre constructible? Compte tenu des tendances environnementales et des enjeux écologiques actuels, nous ne comprenons pas ce choix et sommes pour le maintien de cet écosystème qui sert aussi à la ligue LPO et la préservation de ce terrain non constructible. Vous trouverez ci-joint les documents attestants de notre mobilisation ainsi que le lien ci-dessous / https://www.change.org/sauvons-notre-ecole-des-grandes-rivieres-17220 Nous vous remercions par avance pour l'attention que vous y apporterez. Vous en souhaitant bonne reception. Cordialement.	Parcelle école des Grandes-Rivières Sainte-Soulle	voir réponse apportée à l'observation RD 14	pas de modification

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Remarque	Thème	Réponse de l'Agglomération	modific u do
RD 251	24/03/2023	registre dématérialisé	ANGOULINS/MER	Projet Cinq Quartiers: Densité prévue trop forte, trois fois plus dense que les espaces immédiats du projet : problèmes de voisinage à prévoir ... notamment des soucis de circulation qui existent déjà rue du Moulin de Pierre La hauteur imposée par les R+2 est excessive à la vue des résidences immédiates.	OAP habitat	Pour rappel l'OAP des 5 quartiers prévoyait à l'origine entre 150 et 200 logements, cette densité a déjà été revue à la baisse par la commune pour limiter les nouvelles constructions à une jauge de 130 à 150 logements. En ce qui concerne la hauteur le shéma de l'OAP précise bien que la hauteur à R+2 est une hauteur maximale qui se concentre au milieu de l'opération pour éviter les impacts sur les quartiers limitrophes. Les nouvelles constructions bordants les maisons existantes sont limitées à R+1	pas de ation
RD 252	24/03/2023	registre dématérialisé	CDA	A la lecture des différentes observations, on constate que, manifestement, l'information des citoyens n'a pas été effectuée correctement et que la concertation en amont de cette modification du PLUi se révèle insignifiante. La plupart semblent découvrir soudainement les OAP ou des changements qui les affectent sans qu'ils en aient été prévenus et qu'ils aient pu donner leur avis en amont des décisions prises par les services et les élus. D'autre part, la publicité sur cette enquête par les municipalités et l'information dans les médias locaux sont inexistantes. L'accès aux documents pose également de graves problèmes... Ces points cruciaux doivent être pris en compte par les enquêteurs pour émettre un avis défavorable sur la méthode. Les citoyens de l'Agglo méritent mieux que cette procédure bâclée.	procédure	Une concertation a été élaborée en amont de la procédure comprenant 7 réunions publiques. Les mesures de publicité et d'information sur l'enquête publique ont été faites dans les règles.	
RD 253	24/03/2023	registre dématérialisé	SAINTE-SOULLE	Riverains de la rue des Chauvelles, nous sommes surpris de ce changement de zonage concernant le terrain de l'écoles des Grandes rivières (AD93) qui deviendrait constructible. Nous sommes contre ce changement de PLUI.	Parcelle école des Grandes-Rivières Sainte-Soulle	voir réponse apportée à l'observation RD 14	pas de ation
RD 254	24/03/2023	registre dématérialisé	SAINTE-SOULLE	Contre la fermeture se cette école c'est la seule institution aux grandes rivieres elle offre aux enfants une éducation dans un cadre environnementale que beaucoup n'ont pas. Mon fils apprécie cette école avec cette structures qui a quand même son histoire. Ça serait bien dommage de remplacer cette endroit par des blocs de bétons...?????????????????	Parcelle école des Grandes-Rivières Sainte-Soulle	voir réponse apportée à l'observation RD 14	pas de ation
RD 255	24/03/2023	registre dématérialisé	SAINTE-SOULLE	L'école des grandes rivières est unique de part son environnement, le nombre limité d'enfants par section ce qui permet une qualité d'enseignement et la proximité d'accès pour tous nos enfants. La fermeture de cette école rurale serait en contradiction avec les discours politiques sur le maintien de la ruralité, de l'éducation nationale, ...etc Si cette éventualité devait amener à un classement de la zone en UV 1, qui condamnerait cet espace public (le seul qui nous lie à Ste Soulle école ,bureau de vote, lieu de rencontre occasionnel...) exclurait tous les riverains des petites et grandes rivières ainsi que les lieux-dits alentours de la vie communale. Cet espace doit rester non constructible et si par malheur l'école devait fermer, il conviendrait de négocier avec M. le maire et les habitants des quartiers sus nommés de l'avenir de cet espace et locaux dans un soucis d'intégration pleine et entière à la commune. Les idées ne manqueront, j'en suis sûr: crèche, centre aéré, à temps partiel, annexe des services publics, médicaux, bibliothèque, associations diverses, lieu de rencontre pour tous, voire l'occasion de salle des fêtes, etc... les idées ne manques pas. merci de penser avant tout au bonheur de vos concitoyens	Parcelle école des Grandes-Rivières Sainte-Soulle	voir réponse apportée à l'observation RD 14	pas de ation
RD 256	24/03/2023	registre dématérialisé	ANGOULINS/MER	Les projets prévus sur Angoulins ne sont pas cohérents avec le village actuel, surtout au niveau de la densité et de l'augmentation de la prévisible de la population. Par exemple, le projet des cinq quartiers affiche une densité 3 fois supérieure au zone environnante et prévoit des bâtiments très élevés (R+2) ce qui n'est pas non plus cohérent avec les quartiers qui l'entourent qui sont au maximum en R+1. Il y a donc une rupture. Cette densité va également aggraver les problèmes de circulation, particulièrement rue du moulin de la pierre. Peut-on éviter cette concentration de population en limitant le nombre de logement, en supprimant les R+2 par exemple, et arriver ainsi à un dimensionnement mieux intégré à notre village ?	densification	Pour rappel l'OAP des 5 quartiers prévoyait à l'origine entre 150 et 200 logements, cette densité a déjà été revue à la baisse par la commune pour limiter les nouvelles constructions à une jauge de 130 à 150 logements. En ce qui concerne la hauteur le shéma de l'OAP précise bien que la hauteur à R+2 est une hauteur maximale qui se concentre au milieu de l'opération pour éviter les impacts sur les quartiers limitrophes. Les nouvelles constructions bordants les maisons existantes sont limitées à R+1	pas de modification
RD 257	24/03/2023	boite mail	PERIGNY	TR: parcelles AM279 et AM280 perigny oservations plui AR Prefecture 017-211702741-2023-DEL_2023_07-DE reçu le 06/02/2023 Observations et requêtes EXTRAIT DES DELIBERATIONS Conseil Municipal. du31 janvier 2023 Madame Vous trouverez ci dessous mes observations point par point pour le "registre délibération du CM du 31/01/2023"- Puis mes observations sur les conditions de mise en securité des biens est des personnes passantes ou habitants à proximité immédiates de la pente douce Je ferais états ,d'infractions récurrentes rue du Canton à la "Super Ferme"depuis 5 ans à l'endroit de la pente La mairie n'est pas sans les ingnorer et pour etre factuel n'a rien fait pour y remédier -"Création d'un emplacement réservé pour établir une liaison douce entre deux axes structurants de la commune de la communes sur les parcelles AM279 et AM 280" -obs:	divers	L'emplacement réservé inscrit sur les parcelle AM 279 et 280 permettra de relier la grande rue et la rue du Canton. Le projet d'aménagement n'est pas encore défini, il prendra en compte les problématiques PMR liées à l'accessibilité des espaces publics. NB : les aménagements de voirie ne rentrent pas dans le cadre de la modification de droit commun du PLUi. En ce qui concerne le stationnement "sauvage" il convient à la commune d'y remédier, cela ne rentre pas non plus dans le cadre de la modification de droit commun du PLUi. En ce qui concerne les OAP, une précision, qui vise à garantir une cohérence d'ensemble d'un ou plusieurs futur(s) projet(s), a été apportée lorsque celles-ci sont inscritent sur plusieurs parcelles privées. Chaque propriétaire devra faire en sorte de respecter les orientations de l'OAP pour ne pas compromettre les principes d'aménagement.	pas de modification

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

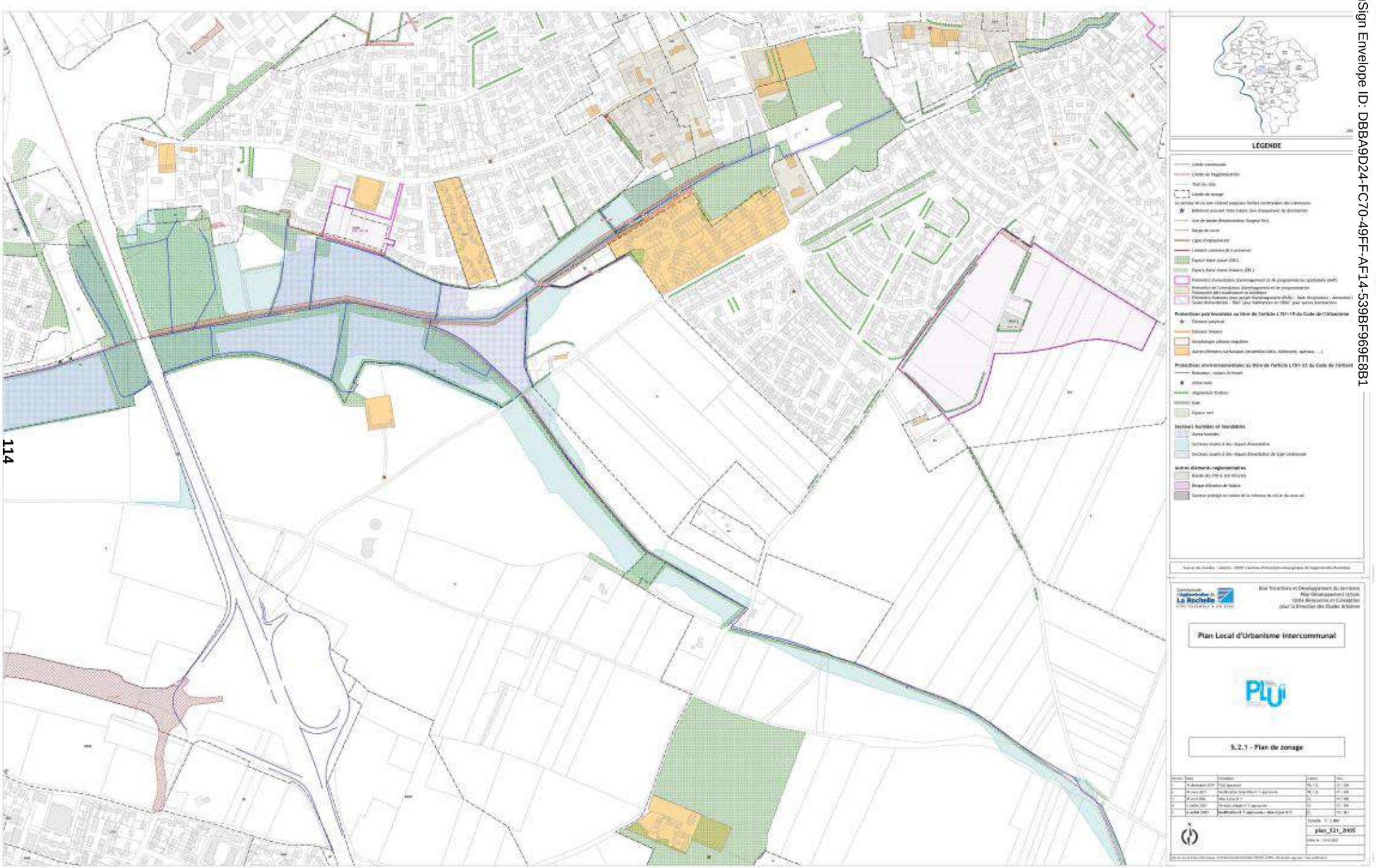
Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Remarque	Thème	Réponse de l'Agglomération	modific	u do
111				- - -. -l'accés en pente douce est-il compatible avec un aménagement aux PMR ? les rues avoisinantes ne permettent pas aux PMR un retour vers la voie principale grand rue : L'accés en pente douce est -il compatible depuis la Grande rue , artére principale qui traverse toute la commune avec une circulation dense souvent au delà la la vitesse limitée à 30KLM` Un accés qui deviendrait accidentogène Pour historique dans les années 80 à proximité ,deux décés d'enfants provoqués par des automobilistes sont à répertorier -"L'objectif est de créer une liaison douce dans un cadre bucolique de qualité (espace vert comprenant deux allées d'arbres identifiées au PLUi) en coeur de bourg entre Grande rue et la Rue du Canton- Obs:` On ne peut à proprement parler de coeur de bourg pour les deux allées de tilleuils Elles sont excentrées Il n'y a pas de coeur de bourg historique à Périgny -les bâtiments historiques sont disséminées dans la commune, La commune a vraiment pris forme de taille dans années 60. environ-Anterieurement des champs et habitations de cultivateurs maraichers Sauf erreur de ma part La place de La Pommeraie contemporaine a été créee en tant que coeur de bourg -"cela permettra d'assurer une liaison piétonne entre le secteur un secteur fréquenté et un foncier communal occupé par la Super Ferme obs: "(espaces verts)" sont des tilleuils centenaires de trés importants dont la hauteur est supérieure d'un tiers aux maisons individuelles à un étages au droit immédiat de l'allée "Cela permettra d'assurer une liaison piétonne entre un secteur fréquenté et un foncier communal occupé par la Super Ferme le secteur n'est pas fréquenté Je suis propriétaire aux 2 rue des tulipes et avisé pour connaitre les mouvements du quartiers L'argument fréquenté prête à une interprétation qui me parait orientée La Super Ferme en revanche génère pendant les saison set ventes de récoltes deux fois par semaines le stationnement sauvage des véhicles des clients Ils se déplacent en majorité en voiture La voie piétonne en pente douce à l'insection rue du canton face à la Super Ferme n'est pas compatible avec des stationnements sauvages rapides et en surnombre -"Afin de sécuriser la réalisation d'opérations cohérentes au sein des OAP spatialisées et d'éviter tout "COUP PARTIE"qui pourrait fragiliser leur mise en oeuvre , il est proposé d'ajouter la régle suivante sur chanque OAP spatialisée:..." Obs: COUP PARTI" Je souhaiterais connaitre le sens de"coup parti" que je" ne maitrise pas" et comprendre lla fin de phrase " de fragiliser la mise en oeuvre" Obs communication discréte sur le projet quasi à termes -Sauf erreur de ma part pas de communication dans le magazine mensuel "PERIGNY INFO " -Sauf erreur de ma part , pas de réunion d'information de quartier pour un projet déjà acté sauf nouvelle étude et réflexion sur son bien fondé "spatialisé " et son coût - Ce 24 mars 2023 et fin de l'enquête publique PLUi à 18 h j'ai connaissance des emplacement lumineux inadaptés de cette communication ou affichage les info sont furtives sur deux panneaux lumineux sur la GRAND RUE Obs: sécurité des personnes et des biens avec la voie en pente douce -deux énormes essains de frelons asiatiques dans les tilleuils aucour des 5 années passées -qui va assure, et à quel cout annuel ,la sécurité des passants de la pente douce pour ce qui concerne l'entretien d'arbres gigantesques- - -la prise en compte d'événements climatiques violents est -t-elle maitrisé pour cet espace devenu public? -La sécurité des lieux en termes d'installations et couts d'éclairage a-t-elle abordée? -La sureté des lieux est -elle organisée de nuits? Une fermeture de nuits des deux accés de l'allée est-t-elle à l'instar du parc des Coureilles définie ouverture de 10à 17 h en hiver de 8h30 /9H à 20H en été -la sécurité , la sureté , mis en sécurité des biens et des personnes , propriétaires des habitations avec jardins vue directe sur l'allée ont -t-elle été étudiées? Pour information: cambriolages au 9 /7 /3 rue des tulipes par l'accés jardin côté l'allée des tilleuils - Tentative de cambriolage avortée au 5 - Depuis l'allée privée en pente douce et peu connue , de chercheurs de butin Les rassemblements autorisés ou interdits, des jeunes ou moins jeunes gens avec actes malveillants volontaires ou involontaires types incendies sont-ils sérieusement évalués dans un espaces excentrés- La municipalité souhaite-t-elle ou pas prévenir et évaluer les potentiels endommagements vadanlismes et/ou nuisances sonores ,terrain de foot pique nique etc Les services publics, l'entretien et la mise en sécurité de la voierie trop déformée et trés accidentogéne , ce qui a trait à l'économique et social, l'aménagement des espaces opportunsur le place minérale de la Pommeraie une fournaise ne sont -il pas prioritaires Une pente douce parait décalée avec les vraies priorités évoquées ci-dessus pour la jouissance de tout les habitants de Périgny de quartiers proches ou éloignées Je vous serais trés reconnaissant de traiter en commission l'intégralité de mes observations et commentaires Bien à vous;				
RD 258	24/03/2023	registre papier Saint-Xandre	SAINT-XANDRE	Densification Saint-Xandre-OAP rue des vendanges Il apparaît aux yeux de tous ceux qui m'ont demandé d'être leur porte-parole que densifier l'habitat dans la rue des Vendanges par le biais d'une OAP serait ajouter des soucis à un quartier qui a déjà accepté de nombreux immeubles avec leur part de logement social et à intégrer des habitants. Un sentiment d'injustice par inégalité de répartition se diffuse et harmoniser la densité du bâti communal me semble une des bases d'une densité bien acceptée.	OAP habitat	Cf réponse à l'observation n° 229.	Oui	
RD 259	24/03/2023	registre papier Chatelaillon-Plage	CHATELAILLON-PLAGE	Demande de classement en EBC de l'intégralité du parc de théâtre de verdure à Châtelaillon-Plage.	classement patrimonial	Compte tenu des études en cours concernant la possibilité de piétonniser cette partie du front de mer et des problématiques d'accès des riverains à leur propriété inhérantes à ce projet, il n'est pas envisageable à ce jour de donner une suite favorable à cette demande.	pas de modificatior	
RD 260	24/03/2023	registre papier Marsilly	MARSILLY	Demande que les 4 ERMS soient retirés du PLUi car non conformes à la délibération de Marsilly. La discrimination par âge en matière de logement est interdite (art. 225-1 et 2 du Code Civil). Ce n'est pas le cas pour les hébergement (EPAD), la délibération porte sur du logement. La justification du PLUi ne correspond pas à celle de la délibération. La commune est très attractive pour les +55ans sans avoir besoin de créer de nouveaux logements. Il y a un problème de prix pour les jeunes ménages. Je m'interroge sur l'absence des parcelles n° 535, 525, 526, 529 et 136 voisines de la 142 (ERMS 03) non intégrées dans cet ERMS. Je m'interroge sur l'ERMS 04 (n° AA 438) éloignée à plus de 800 m du bourg alors que le PV du Conseil municipal indiquait 600 m max. La délibération indiquait la création d'OAP spatialisées or il n'y en a pas dans la modification. Les ERMS doivent être remis en cause. Un ERMS doit être affecté à un bénéficiaire public alors que le PV du Conseil municipal indique clairement qu'il le destine au privé.	emplacement réservé mixité sociale	Un ERMS n'est pas un emplacement réservé classique, c'est-à-dire que l'achat du terrain n'est pas réservé à un acteur public. Un ERMS oblige seulement à faire un pourcentage minimum de logement locatif social si une opération de logement est réalisée sur la/les parcelle(s). La destination peut être du logement ou de l'hébergement. Ce n'est pas spécifié dans le PLUi. Cela sera à discuter avec la Commune lorsqu'un projet se fera sentir. Actuellement la Commune a le projet de voir construire une résidence pour personne âgée mais cela pourra être également du logement social classique. Le maintien de ces 4 ERMS est donc souhaité.	pas de modificatior	
RD 261	24/03/2023	registre papier Marsilly	MARSILLY	Mêmes observations que ci-dessus. Conteste de n'avoir pas été contacté par la mairie avant la mise en place de cet ERMS dans le PLUi.	emplacement réservé mixité sociale	Cf. réponse apportée à l'observation n° 260.	pas de modificatior	

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Remarque	Thème	Réponse de l'Agglomération	modific	u do
RD 262	24/03/2023	registre papier Marsilly	MARSILLY	Opposition à l'institution de l'ERMS 02 à Marsilly sur son terrain.	emplacement réservé mixité sociale	Cf. réponse apportée à l'observation n° 260.	pas de	ation
RD 263	24/03/2023	registre papier Esnandes	ESNANDES	En qualité de citoyen et habitante d'Esnandes, la lecture à la fois du manque de places de camping et la volonté de ne pas artificialiser me fait le questionner sur l'opportunité économique de la valorisation du camping d'Esnandes inutilisé dans une commune qui comprend de nombreux atouts touristiques (Eglise, Maison de la Baie, ostréiculture, baie de l'Aiguillon...)	Hors objet de la modification	Cette remarque n'appelle de pas de reponse au niveau de la modification du PLUI, ce secteur ne fait pas l'objet de modification dans le cadre de cette procédure. Néanmoins nous pouvons préciser qu'un camping sur le nord de l'Agglo est tout à fait pertinent et permet de répondre aux demandes touristiques en hausse. La commune d'Esnandes est en train de chercher un repreneur.	pas de	ation
RD 264	24/03/2023	courrier	BOURGNEUF	Monsieur le maire, J'ai appris hier par ma voisine (donc fort tardivement) la "création d'un espace réservé de 10 ml de large autour du bourg", et je m'étonne d'une décision municipale sans aucune concertation avec les propriétaires des maisons concernées par ce "cheminement piéton chemin doux" dans l'impasse de la Ripade, où nous habitons depuis 33 ans, et à l'extérieur de la rue de la Grenouillère, au total sans doute une trentaine de familles impactées. Je lis soigneusement les informations municipales mises régulièrement dans nos boîtes aux lettres, et je n'ai rien noté à ce sujet. Or je n'ai aucune envie de voir des piétons circuler librement à quelques mètres de mon mur de clôture (hauteur seulement lm40 en bordure du terrain agricole de Mr ...), de mon jardin, de ma piscine et de mes deux terrasses. Sans compter que la création de haies sur l'actuel terrain agricole modifierait mon sympathique point de vue sur la campagne environnante. Au total, grosse perte de tranquillité et 'agrément! ... et peut-être même de valeur de notre maison ... En prime, je ne vois pas du tout quel est l'intérêt pour notre village de ce nouveau cheminement, puisque les possibilités de promenade ne nous manquent certes pas à très courte distance, et que la rue de la Muraille dessert parfaitement notre zone. Je serais donc curieux d'en savoir plus sur cette nouveauté que je trouve absolument inutile, et néfaste à la tranquillité des habitants concernés. Dans l'attente de votre réponse ... PS : mes deux voisins sont également hostiles à cette nouveauté, pour les mêmes raisons que moi.	emplacement réservé Bourgneuf	voir réponse à l'observation n°RD111		
RD 265	24/03/2023	registre papier de La Rochelle	LA ROCHELLE	REMARQUES RELATNES A L'ENQUETE D' UTILfIE PUBLIQUE POUR MODIFICATION DU PLUI (MODIFICATION N° 1) *Sur la forme de cette enquête, nous déplorons le manque d'informations et de débats pédagogiques avec les citoyens pour les lieme les plus concernés. -En effet, l'accès au doc11ment est difficile qu{µld celui-ci es~ aussi-volumiqerne et mal compréhensible par ses phrases administratives et ses te11nes techniques. ;' · · ,. * Notre intérêt porte surtout sur les 7 zones marquées pâr urie O.A.P dans la ville de La Rochelle. 1/ La zone 1 située avenue Denfert-Rochereau (La Pallie- Laleu), pour 100 logements, est concernée par un projet ' - contestable de construction qui prévoit une sur-densification. Celle-ci est évidente en derne points : - le R+6 qui correspond à une hauteur excessive même q11and elle est annoncée comme« sentinelle>> au niveau d'un carrefour (surtout quand celui-ci s'ouvre sur le quartier ancien de Laleu). - la réduction inconsidérée d'espace vert sur la zone à urbaniser (en forme de U serré comme à la Grenouillère avenue Guiton ; alors qu'on dit devoir<< végétaliser >> selon IE: n° 147 de La R,,9,, Chelle Le journal). 2/ La zone 2 avenue Mangin (caserne de pompiers), pour 100 logements, offre un projet qui par sa densification (espace intérieur entre derne bâtis) manque d'espace vert. _ 3/ La zone 3 à Villeneuve les Salines (Lavoisier), pou.r lQ.,O . . logement.s , nous semble acceptable. 41 La zone 4 avenue Normandin (Tasdon) pour 250 lo~ments est promise à des immeubles d' une hauteur R + 6, qui nous semble inadaptée au paysage urbain de ce quartier traditionnel.E1t face de constructions R+l, émergeraient des immeubles de hauteur R+6. Les informations sur les zones constructibles manquent globalement de précisions. 5/ La zone 5, au niveau du tri postal, pour 130 logements, attend un projet excessif en R+5 (et R+7 pour sa position << sentinelle »). 6/La zone 6, proche du lycée hôtelier, pour 100 logements, serait encore sur-densifiée avec des constructions en R+5 avec un espace vert exigu. 71 La zone 7, dans les espaces gare et encan, pour 1100 logements, permettrait une verticalité .haute jusqu'à R+lO devant l'espace Encan. Cette dimension impressionne mais sa justification (si lyrique) semble pauvre puisqu'il s'agirait de repères urbains comme des << émergences qùi saluent >> nos différentes tours de la ville ancienne. En effet, le paysage local qui est maritime est essentiellement horizontal et doit être ainsi respecté dans son urbanisation. Ceci est d'autant plus vrai dans cette zone 7 proche de la mer et-du port mais aussi de la ville ancienne et de la gare. L' urbanisation dans cette zone ne doit pas dépasser R + 3 et respecter l'échelle humaine à laquelle les Rochelais sont très attachés! L'urbanisation des Minimes, par sa hauteur, a su respecter le paysage littoral horizontal et celui de la ville ancienne voisine. Le belvédère imaginé par Patrick Bouchain avec le Musée Maritime n'aurait pas dépassé 12 mètres. Les Minimes Pour cette zone 7, on comprend mal pourquoi la partie ouest (au niveau de l'espace Encan) pourtant sensible esthétiquement serait si fortement construite, comparée à la partie est (au niveau de l'ancien tri postal). Cette dernière, en face d'immeubles d'architecture très contestable, gagnerait à être enrichie par un ensemble immobilier de bonne qualité associant logements et burearne, parkings et espaces verts. Cette sur-densification a pour conséquences fâcheuses (surtout vers le centre ville), la réduction des nécessaires espaces verts et l'encombrement de la circulation toujours indispensable.Et que dire de la qualité des logements prévus lorsque cerne-ci sont exigus ? Ces remarques rejoignent celles exprimées le 18 juillet par notre association sur le projet de PLUI : trop forte densité et nuisance au paysage urbain, réduction de la végétalisation problèmes de l' écoulement de l'eau et de l'ensoleillement, question de la circulation et du stationnement).	divers	Les OAP citées ont été produites dans le cadre du PLUi approuvé en 2019. On peut rappeller qu'elles participent clairement aux objectifs de production de logement en intensification propre à l'unité urbaine centrale. Le PADD, dans son orientation N° 4, cible des objectifs de développement du territoire majoritairement dans l'enveloppe urbaine existante et plus particulièrement sur l'unité urbaine centrale dont La Rochelle constitue le coeur d'attractivité. Concernant l'OAP Denfert Rochereau, la commune de La Rochelle a demandé par son avis PPA, une diminution de hauteur sur l'angle du carrefour Alphonse de Saintonge. Cette évolution sera mise en oeuvre au dossier à approuver. Concernant l'OAP caserne des pompiers, il est utile de préciser qu'elle indique clairement un objectif d'aménagement vertueux par la mise en oeuvre d'un futur coeur d'îlot paysager; Cette orientation entraine une plus value incontestable au regard de l'état actuel du site totalement imperméabilisé. Pour les OAP Normandin et Tri Postal , il est clairement indiqué que les hauteurs maximales ne sont que ponctuelles et les efforts d'articulation et d'insertion vis à vis du tissu existant constituent un objectif premier et commun à toute OAP de renouvellement urbain en intensification. Concernant l'OAP du lycée hôtelier elle sera ré-intérrogée dans le cadre des travaux en cours sur l'étude urbaine du quartier des Minimes. Pour l'OAP Espace gare : voir reponse ligne 131.	pas de modificat	
RD 266	9/3/2023	registre papier de La Rochelle	CDA	Modification du calcul des places de stationnement 80 m² au lieu de 60 m² A2 p. 79 : je suis contre car les gens ont encore des voiture et les voitures éléctriques nécessitent des places sur place pour recharger la nuit. P. 106 . recul interdit le stationnement sur l'emprise de la parcelle. Dommage pour les m^mes raison : on aura des voitures encore dans 10 ans. 1.8.2 Notice vélo : proposition vélos cargo : 1/8 immeubles, 1/5 commerces : Pourquoi différencier selon les biens ? Garage à vélos commence à 2 logements, il faut commencer à 1. 1.11 eaux pluviales sur la parcelle-voirie .. des arbres de trottoir des nouvelles voies en ... la règle d'infiltration sur la parcelle. Le Plan de Prévention des Risques prévoit que le zonage soit ... la fin des travaux PAPI. Le PAPI est fini et pas dezoanage PLUi. Xynthia + 20 : aucun habitat en RDC Xynthia + 60 : si habitat protection ... obligatoire OAP LR08 Les Rivauds: Pourquoi une oap sur le futur tracé ferreovière ? Zone SEVESO et talus antidflagration de 5 m minimum. OAP PB 07 suppression de maraîchage pour la clinique Atalntique, un sol maraîcher prend 15 ans à faire. Manger local ? OAP LR 12 au fief des ...?, zone SEVESO augmente le risque entreprise-café OAP LG 07 -bruit ? aéroport ? Le bruit ... de la caserne des pompiers prévue sur un .. d'orage le Lafond va retrouver son lit avec le champs de mars	règlement	Les n° de page indiqués ne sont pas les bons et les observations pas claires ce qui ne facilite pas une reponse eclairée. Pour le stationnement voiture, le mode de calcul n'a pas changé. Dorénavant, on parlera en tranche entière et non entamée. Concernant les modèles, le stationnement voiture est toujours possible mais doit être traité différemment pour ne pas systématiser l'emplacement voiture devant la maison et améliorer ainsi le paysage urbain de nos villes.	pas de modificatio	

Numéro de l'observation	Date	Support	Commune	Remarque	Thème	Réponse de l'Agglomération	modific	u do
RD 267	24/03/2023	courrier	CHATELAILLON-PLAGE	Avis sur la modification de droit commun et rappel des remarques émises sur le projet immobilier sur les terrains SNCF RESEAU, rue Paul Doumer Châtelaillon-Plage	règlement	Demande de la SNCF ayant été analysée dans le cadre de la concertation. Cf. tableau annexé à la délibération du Conseil Communautaire du 20/10/2023 tirant le bilan de la concertation "suite donnée ... Compte tenu de la pression sur le logement dans l'agglomération et du retard pris par la commune de Chatelaillon-Plage dans la construction de logements sociaux, l'emplacement réservé référencé erms_05 doit être maintenu. Une inversion des 2 emplacements réservés (l'un destiné à la réalisation d'un parking, l'autre destiné à la réalisation de 100 % de logements sociaux), la création d'une OAP voire une évolution des zonages n'est pas à ce jour envisageable compte tenu des études en cours concernant : - un projet de pôle d'échanges multimodal (PEM) autour de la gare de Chatelaillon-Plage, - les solutions à apporter à la gestion du stationnement et du traffic automobile en centre-ville de Châtelaillon-Plage, notamment en développant des parcs de stationnement relais, en particulier à l'entrée du centre-ville marquée par un passage à niveau de la voie ferrée."	pas de	ation
RD 268	24/03/2023	COURRIER	LAGORD	La parcelle AO 303 achetée constructible a été mise en attente et rétrogradée au PLUi en "Espace vert protégé". Nous vous proposons une solution qui pourrait satisfaire l'ensemble des parties : - préserver une part environnementale - permettre la construction d'un ensemble facilement, - faire en sorte que nous puissions vendre notre parcelle à un prix correct. Ainsi, il faudrait partager la parcelle en deux : 226 m² constructible et 226 m² en espace vert protégé.	Hors objet de la modification	Il n'est pas possible de supprimer ou réduire le périmètre d'une protection environnementale comme un EVP dans le cadre d'une procédure de modification du PLUi. Cela est possible uniquement dans le cadre d'une procédure de révision. Cette proposition sera étudiée à cette occasion.	pas de	ation
RD 269	24/03/2023	registre papier de Saint-Médard d'Aunis	SAINT-MEDARD D'AUNIS	Mon habitation est concernée par l'OAP-SM-03 (les Moquettes). Dans le plan de l'OAP, il y a un accès (route) autour de mon terrain et je "souhaite avoir l'autorisation d'avoir un accès sur cette route qui passe au niveau de mon terrain n° cadastral AB 213.	OAP habitat	La parcelle AB 213 a été exlue du périmètre de l'OAP SM03 et repassée en zone UV1. Le propriétaire devra demander à l'association de colotis l'autorisation de créer un accès sur cette voie qui reste privée dans un premier temps.	pas de	ation
RD 270	24/03/2023	registre papier de Saint-Médard d'Aunis	LA JARNE	Demande la classement en zone U de la parcelle ZH 50 à La Jarne suite au déplacement de la limite communale entre Saint-Rogatien et La Jarne.	Erreur matérielle	L'erreur matérielle de délimitation a être retenue. La parcelle ZH50 forme une unité foncière avec la parcelle AA64. Cette parcelle est déjà artificialisée et construite depuis longtemps (des constructions sont apparantes sur la photo aérienne de 2010). Le zonage aurait dû être modifiée lors de l'élaboration du PLUi de 2019 au même titre que les parcelles ZH 36, 37, 38, 40, 52 et 53, à l'ouest. De plus la modification de la limite communale entre Saint Rogatien et la Jarne en 2021 intégre cette unité foncière entierrement sur la Jarne.	modific	u zon
RD 271	24/03/2023	registre papier de Saint-Médard d'Aunis	SAINT-MEDARD D'AUNIS	En qualité de maire de la commune de St Médard d'Aunis, je tiens à signaler les problèmes liés aux tracés et aux positionnements des EBC (espaces boisés classés) le long des voiries et des parcelles sur la commune. De nombreuses	Hors objet de la modification	La modification de protections de type EBC ne peut être réalisée dans le cadre d'une procédure de modification du PLUi, mais uniquement dans le cadre d'une procédure de révision. La révision du PLUi pourra être l'occasion de réinterroger certaines protections, les harmoniser sur le territoire de la CDA, voire les renforcer dans certains cas.	pas de	ation
RD 272	24/03/2023	registre papier de Saint-Médard d'Aunis	SAINT-MEDARD D'AUNIS	Opposition au projet de construction intensif au Treuil-Arnaudeau à Saint-Médard d'Aunis (20 logements) Agriculteur s'opposant aux constructions intensives dans les villages.	OAP habitat	voir réponse à l'observation RD203	modific du Treu	e l'O. ıdea
RD 273	24/03/2023	registre papier de Thairé	Thairé	Concernant la parcelle A 1098 sur Mortagne : - comment sera intégrée l'entrée dans ce terrain avec la liaison douce ? Du fait de la prise de terrain pour cette liaison douce la parcelle devient de plus en plus petite. Peut-elle être en zone constructible ? Parcelle difficilement utilisable avec le matériel d'aujourd'hui.	Hors objet de la modification	Le passage d'une zone agricole vers une zone constructible ne peut être réalisé dans le cadre d'une procédure de modification du PLUi, mais uniquement dans le cadre d'une procédure de révision.	pas de	ation
RD 274	24/03/2023	registre papier de Thairé	Thairé	Suite au projet de liaison douce entre Mortagne et Thairé une question se pose pour sortir de la parcelle A 729. Pourra t_on couper cette liaison ? Est-ce que cette parcelle qui jouxte au village peut devenir constructible ? Mortagne devait avant que de nouvelles parcelles deviennent constructibles, boucher ces dents creuses, il semble que cela soit fait. De plus, le fait que ma percelle devienne constructible n'occupera pas un terrain agricole , le fermier qui devait le cultiver le laisse en jachère.	Hors objet de la modification	Le passage d'une zone agricole vers une zone constructible ne peut être réalisé dans le cadre d'une procédure de modification du PLUi, mais uniquement dans le cadre d'une procédure de révision.	pas de modification	

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1



DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

d'Agglomération de La Rochelle

COMMUNE PÉRIGNY

INFORMATIONS D'URBANISME

Ce document d'information, délivré gratuitement par la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, fait état des renseignements connus à la date de son édition et ne peut en aucun cas être considéré comme une autorisation administrative quelconque.

Avertissement

Notez que cet outil est un document d'information non exhaustif. Il n'est pas opposable aux tiers et ne peut pas ouvrir de droits.

Nous vous conseillons, lors de l'élaboration de votre projet, de toujours vous rapprocher de nos services, détenteurs des documents officiels et complets des différents plans locaux d'urbanisme.

Les surfaces indiquées sont des surfaces fiscales.

Document édité le **15/12/2023** sur la base de données mises à jour le **15/12/2023**

A - TERRAIN

Commune de Périgny
Référence cadastrale : AK175
Adresse : LA VALLEE
Superficie cadastrale : 17466 m²

B - DROIT DE PRÉEMPTION

DPU : terrain soumis au droit de préemption urbain simple (Bénéficiaire : Communauté d'Agglomération de La Rochelle)

La SAFER bénéficie d'un droit de préemption en cas d'aliénation à titre onéreux de biens immobiliers à usage agricole, quel que soit le zonage et que les biens soient bâtis ou non. En conséquence, il vous appartient de vérifier auprès de la SAFER si le terrain se situe dans une zone soumise au droit de préemption SAFER.

Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption. Elle comportera l'indication du prix et les conditions de vente projetée.

C - DOCUMENT D'URBANISME APPLICABLE AU TERRAIN

Le document d'urbanisme en vigueur est le :

Plan Local d'Urbanisme intercommunal approuvé le 19/12/2019, modification simplifiée n°1 le 04/03/2021, mise à jour n°1 le 29/04/2022, révision allégée n°1, modification de droit commun n°1 et mise à jour n°2 le 06/07/2023 **information**

D - ZONAGE(S) DU DOCUMENT D'URBANISME

La parcelle est située dans les zones suivantes du document d'urbanisme :

Zone 1AUO-3 - secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation principale d'habitat, sous la forme d'opération d'ensemble: « ouvert » (R+3) **information**

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Non concernée par la loi littoral

F - SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE APPLICABLES

AS1 - Périmètre de protection de captage d'eau éloigné
T7 - Servitude établie à l'extérieur des zones de dégagement

G - AUTRES ÉLÉMENTS ET ANNEXES INFORMATIVES

Orientation d'Aménagement et de Programmation spatialisée OAP_PG_05 : Fief Beauvais
Périmètre d'équilibre social de l'habitat - Secteur 11 (au minimum 30% de logements locatifs sociaux : dont 30% de PLAI au minimum, dont 45% de PLUS au minimum, dont 25% de PLS au maximum)
Stationnement zone 3
Zone blanche (Données BRGM, ALEA 3, 4, 5 et 6)
zonage d'assainissement collectif (Dans l'attente du nouveau périmètre fourni par le service eaux et assainissement)
Haie protégée (Protection environnementale au titre du code de l'urbanisme)
Réseau d'eau potable du Syndicat des eaux

H – RISQUE DE SUBMERSION

N'est pas impactée par l'étude de submersion

I - OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT CONCERNANT LE TERRAIN

N'est impactée par aucune opération d'urbanisme portée à la connaissance de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle

J - DISPOSITIONS FINANCIÈRES ET FISCALITÉ SPÉCIFIQUE APPLICABLE AU TERRAIN

N'est impactée par aucune disposition financière ou fiscalité spécifique portée à la connaissance de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle

K – INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Conformément au décret n°2010 1255 du 12 octobre 2010 le terrain d'assiette du projet est situé dans une zone exposée au risque sismique (zone de sismicité modérée) ; les bâtiments devront respecter les règles de construction fixées par l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal ».

Le territoire de Charente-Maritime est considéré comme une zone contaminée par les termites ou susceptible de l'être à court terme. Conformément à l'arrêté préfectoral du 27 janvier 2017, en cas de démolition totale ou partielle d'un bâtiment, de construction ou de travaux d'aménagement d'un bâtiment, certaines dispositions préventives précisées dans ledit arrêté doivent être prises.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Département :
CHARENTE MARITIME

Commune :
PERIGNY

Section : AK
Feuille : 000 AK 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 13/09/2023
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC46
©2022 Direction Générale des Finances Publiques

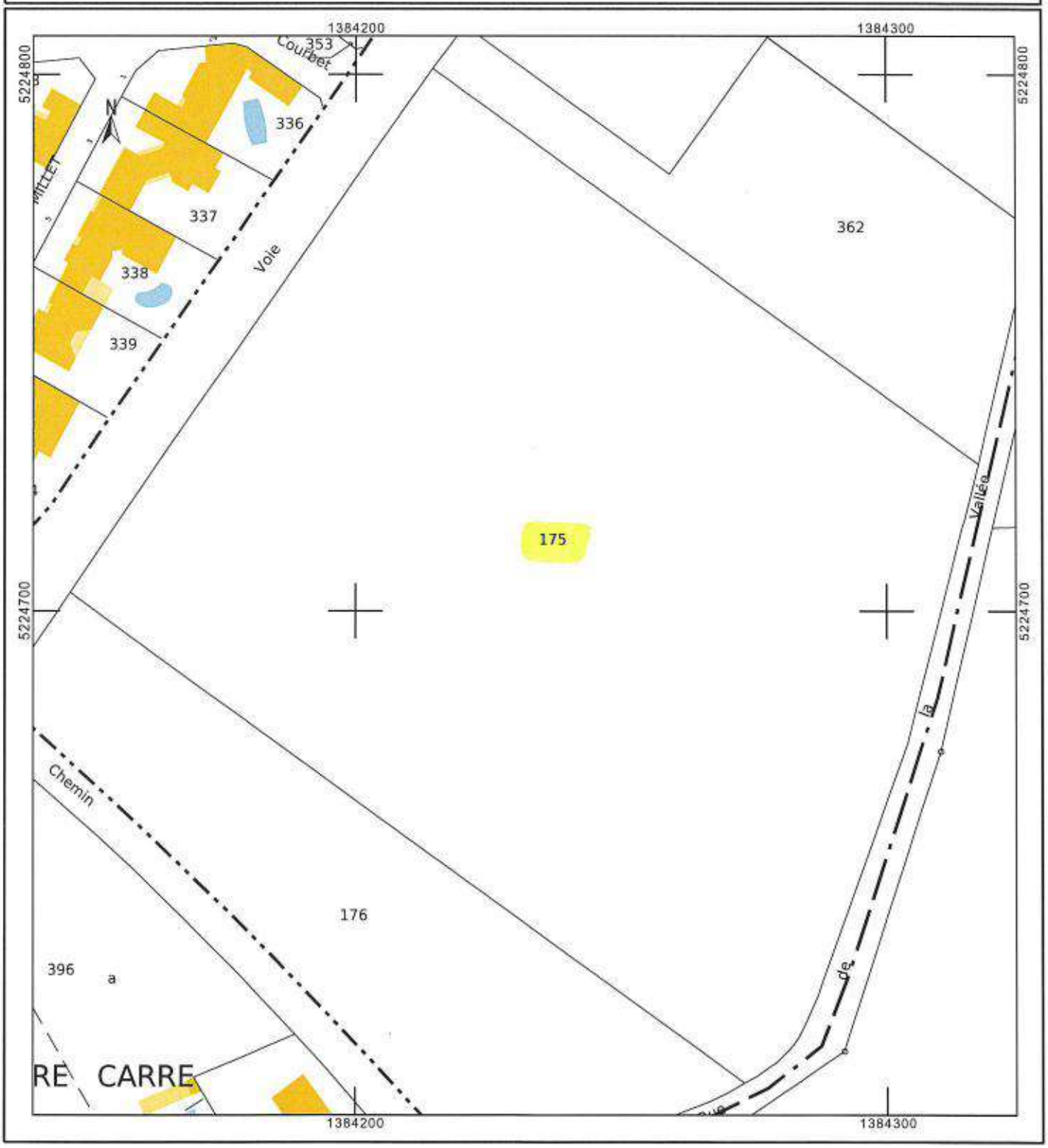
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
Pôle Topographique et de Gestion Cadastrale
26 ave De Fétilly - BP 80808 Réception sur RDV 17000
17000 La Rochelle Cédex 1
tél. 05.46.30.68.04 -fax
ptgc.170.la-rochelle@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE LA ROCHELLE

CHAPITRE 1

Dispositions communes à toutes les zones

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Les règles édictées par le PLUi sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol qu'elle soit ou non soumise à déclaration ou à autorisation au titre du Code de l'urbanisme.

1.1 / GESTION DES RISQUES ÉROSION, SUBMERSION, SISMIQUE ET TECHNOLOGIQUES

Dans les secteurs soumis aux :

- plans de prévention des risques technologiques (PPRT) ;
- plans de préventions des risques naturels littoraux (PPRL) approuvés ;
- porter à connaissance de l'État en date du :
  - › 9 juillet 2010,
  - › 6 février 2012,
  - › 2 mars 2015,
  - › 6 juillet 2018, portant modification des cartes d'aléa,
  - › 9 novembre 2018 ;

portant modification des cartes d'aléa, indiqués dans les pièces n° 6.2 et n° 7 du présent PLUi ; les constructions* devront respecter les règles et les prescriptions propres à ces documents qui s'imposent au présent règlement.

En cas de contradiction entre le règlement du PLUi et celui des plans de prévention des risques naturels et technologiques, c'est la règle la plus contraignante qui prévaut.

Hors secteurs soumis au risque de submersion, conformément à l'article L. 111-15, la reconstruction totale ou partielle d'un bâtiment* détruit par un sinistre est autorisée à l'identique dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.

Dans les secteurs soumis au risque de submersion, se référer aux dispositions du PPRL de la commune.

1.1.1 LE RISQUE SUBMERSION

Lorsqu'un PPRL est approuvé sur une commune, les règles de constructibilité et les cartes d'aléas issues du Porter À Connaissance (PAC) deviennent caduques. Les règles édictées ci-dessous s'appliquent uniquement en absence de PPRL approuvé.

LA PRISE EN COMPTE DU PORTER À CONNAISSANCE DE L'ÉTAT DANS LES COMMUNES OÙ UN PPRL EST EN COURS D'ÉLABORATION

Ces règles ont pour objectif à la fois de ne pas accroître la vulnérabilité des personnes et des biens dans les zones submersibles en limitant l'urbanisation nouvelle dans ces zones ainsi que de préserver les champs d'expansion des eaux.

Afin de définir des seuils de protection, deux types d'aléas ont été identifiés :

- l'aléa court terme ;
- l'aléa long terme.

Ces deux types d'aléas permettent de préciser la cote d'implantation des projets en fonction du risque de submersion encouru ainsi que de leur gravité.

PRINCIPES GÉNÉRAUX

Les extensions* au sol et les surélévations ne devront pas conduire à une augmentation excessive de la population.

Les clôtures pleines et les haies denses faisant obstacle à l'écoulement des eaux seront interdites. Le principe de transparence hydraulique s'applique, excepté pour des raisons architecturales ou paysagères et selon l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Concernant les remblais : ils sont interdits à l'exception de ceux nécessaires aux constructions* admises. Dans ce cas, ils seront strictement limités à l'emprise de la construction.

MÉTHODOLOGIE

Les tableaux suivants permettent de définir les règles applicables à un projet en fonction du secteur dans lequel il se trouve ainsi qu'en fonction de sa destination*. Il convient donc de se reporter aux cartes d'aléas situées dans la partie des annexes informatives au 6.2.5 « cartes d'aléas relatives à la gestion des risques littoraux (érosion et submersion) » afin de définir l'aléa (nul, faible, modéré, fort et très fort). Les tableaux ci-dessous préconisent des règles en croisant l'aléa court terme Xynthia + 20 (CT) et long terme Xynthia + 60 (LT).

CÔTE DE PLANCHER À RETENIR

- annexes* en « dur » : côte court terme ;
- annexes* en « matériaux légers » : terrain naturel* ;
- extensions* et surélévations : côte long terme.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

A. HABITAT

CT	Nul					Faible					Modéré					Fort					Très Fort				
LT	Nul	Faib	Mo	Fort	TF	Nul	Faib	Mo	Fort	TF	Nul	Faib	Mo	Fort	TF	Nul	Faib	Mo	Fort	TF	Nul	Faib	Mo	Fort	TF
ZN		4	2	2	2		2	2	2	2			2	2	2				2	2				1	1
Tte ZU																									
ZU m		4	4	4	4		3	3	3	3			2	2	2				2	2				1	1
ZU f																			1	1					

Extrait : PAC du 02 mars 2015.

1. Principe d'inconstructibilité, possibilité d'extension* limitée dans les conditions définies ci-dessous et limitée à 50% de la superficie du terrain (existant + projet).

   Sont admises :

   - les surélévations des constructions* mais sans création de logement* limitées à 30 m² ;
   - les annexes* en matériaux légers (15 m² maximum).

2. Principe d'inconstructibilité, possibilité d'extension* limitée dans les conditions définies ci-dessous et limitée à 50% de la superficie du terrain (existant + projet). Les changements de destination* sont interdits.

   Sont admises :

   - les surélévations des constructions* mais sans création de logement*, limitées à 30 m² ;
   - les extensions* au sol ou les annexes* en « dur » dans la limite de 30 m² ;
   - les annexes* en matériaux légers (15 m² maximum).

3. Constructibilité avec cote de plancher supérieure à la cote de référence long terme, limitée à 50% de la superficie du terrain :

   - inconstructibilité, notamment pour les logements* si accès* en aléa court terme modéré à fort.

4. Constructibilité avec cote de plancher supérieure à la cote de référence de l'aléa long terme :

   - introduire au minimum une prescription sur la cote plancher (LT) des logements* et nouveaux bâtiments*.

B. ACTIVITÉS LIÉES À LA CONCHYLICULTURE

CT	Nul					Faible					Modéré					Fort					Très Fort				
LT	Nul	Faib	Mo	Fort	TF	Nul	Faib	Mo	Fort	TF	Nul	Faib	Mo	Fort	TF	Nul	Faib	Mo	Fort	TF	Nul	Faib	Mo	Fort	TF
ZN		2	2	2	2		2	2	2	2			2	2	2				2	2				1	1
Tte ZU																									
ZU m																									
ZU f																									

Extrait : PAC du 02 mars 2015.

1. Principe d'inconstructibilité, possibilité d'extension* limitée dans les conditions définies ci-dessous et limitée à 50% de la superficie du terrain (existant + projet).

   Sont admises :

   - les constructions*, les aménagements* et les extensions* des bâtiments* ostréicoles limités à 200 m² (existant + projet) sans création d'espace de sommeil[1] ;
   - les constructions* de couverture de bassin avec transparence hydraulique ;
   - les créations de locaux, limités à 30 m² permettant la préparation de coquillages destinés à la dégustation[1].

2. Principe d'inconstructibilité, possibilité d'extension* limitée dans les conditions définies ci-dessous et limitée à 50% de la superficie du terrain (existant + projet).

   Sont admises :

   - les constructions*, les aménagements* et les extensions* des bâtiments* ostréicoles sans création d'espace de sommeil[1] ;
   - les constructions* de couverture de bassin avec transparence hydraulique ;
   - les créations de locaux, limitées à 30 m² permettant la préparation de coquillages destinées à la dégustation[1].

(1) Avec mise hors d'eau des équipements sensibles à la cote court terme.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

C. ACTIVITÉS NÉCESSITANT LA PROXIMITÉ IMMÉDIATE DE L'EAU

CT	Nul					Faible					Modéré					Fort					Très Fort				
LT	Nul	Faib	Mo	Fort	TF	Nul	Faib	Mo	Fort	TF	Nul	Faib	Mo	Fort	TF	Nul	Faib	Mo	Fort	TF	Nul	Faib	Mo	Fort	TF
ZN		2	2	2	2		2	2	2	2			2	2	2				2	2				1	1
Tic ZU																									
ZU m		2	2	2	2		2	2	2	2			2	2	2				2	2				1	1
ZU f																									

Extrait : PAC du 02 mars 2015.

1. Principe d'inconstructibilité, possibilité d'extension* limitée dans les conditions définies ci-dessous et limitée à 50% de la superficie du terrain (existant + projet).

   Sont admises :

   - les extensions* des bâtiments* existants par augmentation de l'emprise au sol*, limitées à 30 m²[1] ;

2. Principe de constructibilité limitée, possibilité de construction* et d'extension* limitées à 50% de la superficie du terrain (existant + projet).

   Sont admises :

   - les constructions*, les aménagements* et les extensions* des bâtiments* existants[1].

D. AUTRES ACTIVITÉS ET AMÉNAGEMENTS*

CT	Nul					Faible					Modéré					Fort					Très Fort				
LT	Nul	Faib	Mo	Fort	TF	Nul	Faib	Mo	Fort	TF	Nul	Faib	Mo	Fort	TF	Nul	Faib	Mo	Fort	TF	Nul	Faib	Mo	Fort	TF
ZN		5	2	2	2		2	2	2	2			2	2	2				2	2				1	1
Ti ZU																									
ZU m		5	5	5	5		4	4	4	4			2	2	2				2	2				1	1
ZU f													3	3	3				1	1					

Extrait : PAC du 02 mars 2015.

1. Principe d'inconstructibilité avec possibilité d'extension* limitée par surélévation dans les conditions définies ci-dessous et limitée à 50% de la superficie du terrain (existant + projet).

   Sont admises :

   - les surélévations des constructions* mais sans création de logement*, limitées à 50 m².

2. Principe d'inconstructibilité avec possibilité d'extension* limitée dans les conditions définies ci-dessous et limitée à 50% de la superficie du terrain (existant + projet) avec côte de plancher supérieure à la côte de référence de l'aléa long terme.

   Sont admises :

   - les surélévations des constructions* limitées à 50 m² mais sans création de logement* ;
   - les extensions* par augmentation de l'emprise au sol*[2], limitées à 50 m².

3. Principe d'inconstructibilité avec possibilité d'extension* limitée dans les conditions définies ci-dessous et limitée à 50% de la superficie du terrain (existant + projet) avec côte de plancher supérieure à la côte de référence de l'aléa long terme.

   Sont admises :

   - les constructions* de bâtiments* d'activités diurnes ou publics dans les « dents creuses », à l'exception des bâtiments* dits sensibles ou liés à la gestion de crise ;
   - les surélévations des constructions* limitées à 50% mais sans création de logement* ;
   - les extensions* par augmentation de l'emprise au sol*, limitées à 50 m².

4. Constructibilité avec cote de plancher supérieure à la cote de l'aléa long terme pour tous les nouveaux bâtiments* y compris les extensions* au sol, limitée à 50% de la superficie du terrain (existant + projet) :

   - inconstructibilité pour les bâtiments* sensibles.

5. Constructibilité :

   - introduire au minimum une prescription sur la côte plancher long terme des logements* et nouveaux bâtiments* ;
   - inconstructibilité pour les bâtiments* sensibles.

   En ce qui concerne les campings, les bâtiments inclus dans leurs périmètres (bâtiment* d'accueil, sanitaires...) sont soumis aux prescriptions édictées au chapitre « autre activité et aménagement* ».

   Aucune augmentation de la capacité d'accueil ou nombre d'habitations légères de loisirs ou de résidences mobiles de loisirs ne sera admise.

   Les parcs de stationnement seront admis au niveau du terrain naturel* sous réserve que le sol ne soit pas imperméabilisé ou que des mesures compensatoires soient mises en œuvre sans aggraver la situation antérieure (au sens Loi sur l'eau) et qu'ils soient intégrés au plan communal de sauvegarde.

   D'une manière générale, la création d'espaces refuge, tels que définis et conditionnés dans les PPRL, avec ou sans création de surface de plancher dans les espaces soumis aux risques naturels littoraux est autorisée.

(1) Avec mise hors d'eau des équipements sensibles à la cote court terme.

(2) Dans le cadre du risque submersion, l'emprise au sol est liée à la notion de régime hydraulique. Il s'agit de l'emprise de toutes constructions générant un obstacle ou modifiant le libre écoulement des eaux de submersion.*

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

1.1.2 LE RISQUE ÉROSION

Dans les secteurs soumis à des risques d'érosion de la falaise tels qu'indiqués au document graphique n° 5.2.1 par une trame :

- sont interdits les nouveaux bâtiments*, les extensions* de bâtiments* existants ainsi que les changements de destination* et d'affectation visant à aggraver la sécurité des personnes et la vulnérabilité des biens ;
- les reconstructions après sinistre ne sont admises que sous réserve de réduire l'exposition à ces risques.

1.1.3 LE RISQUE ÉBOULEMENT

Certaines communes sont soumises à des risques d'éboulement liés à des cavités souterraines dues à des zones d'extraction dans les couches calcaires, carrière, four à chaux, caves.

Ces risques sont avérés dans les communes de Bourgneuf et de Montroy (plutôt dans le centre ancien) sans pour autant être cartographiés.

1.1.4 LE RISQUE SISMIQUE

Les règles parasismiques prévues par le Code de la construction s'imposent aux bâtiments sur l'ensemble du territoire de l'agglomération.

1.2 / DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES SOUMISES À DES RISQUES D'INONDATION

Dans les secteurs soumis à des risques d'inondation, excepté de type centennale tels qu'indiqués au document graphique n° 5.2.1 par une trame :

- les nouvelles constructions* à destination* de logement* et d'hébergement*, de commerce et d'activités de service*, d'équipement d'intérêt collectif et de services publics* et aux autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire* sont interdites ;
- les stationnements enterrés, les sous-sols et les caves sont interdits ;
- sont admises les occupations et utilisations du sol non interdites, sous réserve qu'aucune surface de plancher ne soit située au-dessous du niveau des voiries existantes ou à créer ;
- les clôtures doivent être conçues de manière à réduire au maximum la gêne au libre écoulement des eaux et assurer la protection contre les inondations ;
- les voies nouvelles et les aires de stationnement seront conçues de manière à limiter l'imperméabilisation des sols (mise en place de revêtements drainants, techniques alternatives de type noues*, fossés*...).

Dans les secteurs soumis à des risques d'inondations de type centennale tels qu'indiqués au document graphique n° 5.2.1 par une trame :

- les sous-sols et les caves sont déconseillés ;
- il est recommandé de cuveler les parkings enterrés ;
- il est recommandé que les surfaces de plancher soient situées au-dessus du niveau des voiries existantes ou à créer ;
- les vides sanitaires sont recommandés.

1.3 / DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES HUMIDES

Dans les zones humides reportées au document graphique n° 5.2.1 :

- sont interdits tout usage, affectation des sols, activité ou construction*, de nature à compromettre la sauvegarde des zones humides telles que définies à l'article L. 211-1 du Code de l'environnement, à l'exception des ouvrages nécessaires à la protection des biens et personnes et à la réduction des risques naturels ;
- les clôtures doivent être conçues de manière à réduire au maximum la gêne au libre écoulement des eaux et assurer la protection contre les inondations ;
- les clôtures doivent être conçues de manière à faciliter les continuités écologiques ;
- sont interdits les exhaussements et affouillements du sol* d'une superficie supérieure à 100 mètres carrés et d'une hauteur*, s'il s'agit d'un exhaussement*, ou d'une profondeur, dans le cas d'un affouillement*, excédant un mètre ;
- sont interdits les dépôts de matériaux.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

1.4 / PRISE EN COMPTE DES RISQUES LIÉS AUX CHAMPS ÉLECTROMAGNÉTIQUES BASSES FRÉQUENCES

- les nouveaux logements* et les extensions* de constructions existantes* à destination d'habitation* dans les espaces situés sous et à une distance de 100m d'une ligne très haute tension aérienne et 30 m d'une ligne haute tension aérienne (distance calculée depuis le câble le plus éloigné de l'axe) exposés à un champ électromagnétique basses fréquences de plus de 1µT sont interdits. Seuls pourront être acceptés les piscines, préaux, carports et autres aménagements* non clos ;
- les bâtiments* recevant du public et classés comme sensibles (hôpitaux, maternités, établissements accueillant des enfants tels que crèches, maternelles, écoles primaires, etc.) dans les zones qui, situées à proximité d'ouvrages THT, HT, lignes aériennes, câbles souterrains et postes de transformation ou jeux de barres, sont exposées à un champ électromagnétique basses fréquences de plus de 1µT sont interdits.

1.5 / DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉLÉMENTS DE PAYSAGE BÂTIS IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Les éléments de paysage bâtis identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme tels qu'identifiés sur le document graphique n° 5.2.1 font l'objet d'une protection particulière. La liste des éléments identifiés figure en annexe du présent règlement.

Toute modification ou suppression d'un élément identifié est soumise à déclaration préalable (R. 421-17 du Code de l'urbanisme).

Toute démolition* partielle ou totale d'un élément identifié est soumise à permis de démolir (R. 421-28 du Code de l'urbanisme).

THÈME DES ÉLÉMENTS IDENTIFIÉS	PRESCRIPTIONS RÉGLEMENTAIRES DE NATURE À ASSURER LA PRÉSERVATION, LA CONSERVATION OU LA RESTAURATION* DES ÉLÉMENTS IDENTIFIÉS
Forme urbaine	Dans les **périmètres identifiés en tant que morphologie urbaine singulière**, toute démolition*, partielle ou totale, est soumise à permis de démolir (R. 421-28 du Code de l'urbanisme) et toute édification de clôture est soumise à déclaration préalable (R. 421-12 du Code de l'urbanisme).
	Pour les **venelles identifiées :** - les venelles identifiées doivent être sauvegardées ou interprétées avec leur esprit d'origine ; - l'étroitesse des voies doit être conservée ; - les murs en moellons en bordure de venelle doivent être conservés et faire l'objet d'une maintenance* ou d'une restauration*, sauf réalisation d'un bâtiment* en bordure de venelle ; - les témoins des usages passés tels que puits, four... doivent être préservés et faire l'objet d'une maintenance* ou d'une restauration*. - pour les sols, on préfèrera des matériaux perméables et naturels mis en œuvre avec des liants naturels (pavés à joints sable ou enherbés, stabilisé/chaille, mélange terre/graviers...) ou des espaces enherbés ; - les pieds de murs seront plantés : des réserves en pieds de murs seront prévues à cet effet ; - le mobilier urbain (borne, signalisation, éclairage...) sera limité à un équipement compatible avec l'usage de l'espace et adapté au caractère des lieux.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Forme urbaine	Pour les **querreux et cours identifiés :** - les querreux et cours identifiées doivent être sauvegardés ou interprétés avec leur esprit d'origine ; - l'usage collectif du lieu doit être conservé ; - l'édification de tout type de construction* y est interdite ; - les témoins des usages passés tels que puits, four... doivent être préservés et faire l'objet d'une maintenance* ou d'une restauration* ; - les éléments anciens (pavages, sols anciens...) doivent être conservés et réemployés ; - les limites séparatives* des querreux doivent être assimilées à des limites sur voies et emprises publiques*. - pour les sols, on préfèrera des matériaux perméables et naturels mis en œuvre avec des liants naturels (pavés à joints sable ou enherbés, stabilisé/chaille, mélange terre/graviers...) ; - les pieds de murs seront plantés : des réserves en pieds de murs seront prévues à cet effet ; - le mobilier urbain (borne, signalisation, éclairage...) sera limité à un équipement compatible avec l'usage de l'espace et adapté au caractère des lieux.
	Pour les **linéaires de façades* identifiés,** la cohérence d'ensemble du linéaire doit être préservée. Des surélévations et modifications de façades* peuvent être autorisées si elles ne portent pas atteintes à cet objectif. Toute isolation thermique par l'extérieur est interdite.
Patrimoine architectural	**Les bâtiments* et ensembles bâtis identifiés comme patrimoine architectural** devront être conservés et faire l'objet d'une maintenance* ou d'une restauration*. Tous les travaux réalisés sur ces éléments doivent préserver leurs caractéristiques historiques ou culturelles, leur ordonnancement et les proportions de leur volumétrie, l'usage des matériaux d'origine. Toute isolation thermique par l'extérieur est interdite. Les extensions* doivent respecter la volumétrie du bâtiment* à étendre et ne pas compromettre la cohérence de l'organisation générale du bâti et du paysage urbain ou naturel dans lequel elles s'insèrent. Les cours doivent être conservées. Toute division en propriété ou en jouissance ne doit pas porter atteinte à la cohérence globale originelle du bâtiment* ou de l'ensemble bâti identifié.
Détails architecturaux	Les **détails architecturaux identifiés** doivent être conservés et faire l'objet d'une maintenance* ou d'une restauration*. Ces éléments ne seront pas recouverts par une isolation thermique par l'extérieur. À titre exceptionnel, un déplacement peut être autorisé s'il est compatible avec la nature de l'élément considéré.
Patrimoine d'usage	Les **éléments identifiés comme patrimoine d'usage** doivent être conservés et faire l'objet d'une maintenance* ou d'une restauration*. À titre exceptionnel, un déplacement peut être autorisé s'il est compatible avec la nature de l'élément considéré. Tous les travaux réalisés sur des bâtiments identifiés comme patrimoine d'usage doivent préserver leurs caractéristiques historiques ou culturelles, leur ordonnancement et les proportions de leur volumétrie, l'usage des matériaux d'origine. Toute isolation thermique par l'extérieur est interdite. Les extensions* doivent respecter la volumétrie du bâtiment* à étendre et ne pas compromettre la cohérence de l'organisation générale du bâti et du paysage urbain ou naturel dans lequel elles s'insèrent.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Patrimoine autour des croyances et des pratiques religieuses	Les **éléments identifiés comme patrimoine autour des croyances et des pratiques religieuses** doivent être conservés et faire l'objet d'une maintenance* ou d'une restauration*. Tous les travaux réalisés sur des bâtiments identifiés comme patrimoine autour des croyances et des pratiques religieuses doivent préserver leurs caractéristiques historiques ou culturelles, leur ordonnancement et les proportions de leur volumétrie, l'usage des matériaux d'origine. Toute isolation thermique par l'extérieur est interdite. Les extensions* doivent respecter la volumétrie du bâtiment* à étendre et ne pas compromettre la cohérence de l'organisation générale du bâti et du paysage urbain ou naturel dans lequel elles s'insèrent.
Patrimoine commémoratif	Néant.
Patrimoine autour de l'eau	Les éléments identifiés comme patrimoine autour de l'eau doivent être conservés et faire l'objet d'une maintenance* ou d'une restauration*. Tous les travaux réalisés sur des bâtiments identifiés comme patrimoine autour de l'eau doivent préserver leurs caractéristiques historiques ou culturelles, leur ordonnancement et les proportions de leur volumétrie, l'usage des matériaux d'origine. Toute isolation thermique par l'extérieur est interdite. Les extensions* doivent respecter la volumétrie du bâtiment* à étendre et ne pas compromettre la cohérence de l'organisation générale du bâti et du paysage urbain ou naturel dans lequel elles s'insèrent.
Clôtures	Les **clôtures identifiées** doivent être conservées et faire l'objet d'une maintenance* ou d'une restauration*, sauf réalisation d'un bâtiment* à l'alignement ou en limite séparative*. Si, au titre de cette identification, une unité foncière avant division se trouve être enclavée, il peut être réalisé un accès* et un seul malgré cette identification. Dans ce cas, l'accès* est traité en harmonie avec la partie de clôture conservée (dimensions, formes, proportions, choix et coloration des matériaux).
Fortifications	Néant.

1.6 / ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS* ET DES CLÔTURES

1.6.1 DISPOSITIONS D'ORDRE GENERAL

A - PRINCIPES GÉNÉRAUX

Le projet peut être refusé, ou être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions*, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments* ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions* doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants. Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions* nouvelles que toute intervention sur des bâtiments* et des aménagements* existants (restauration*, transformation, extension*...). Il en est de même des constructions* annexes* qui doivent en outre s'intégrer harmonieusement avec la construction principale* à laquelle elles se rattachent.

Sur les façades visibles de l'espace public, le percement de nouvelle baie et la modification de baie existante doivent être cohérents avec l'architecture du bâtiment sur lequel ces travaux sont réalisés et être en harmonie avec la composition des façades concernées. Ces principes s'appliquent également à l'aspect des menuiseries extérieures mises en œuvre dans le cadre de ces travaux.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Les nouveaux garde-corps seront traités en harmonie avec les garde-corps déjà existants sur le bâtiment support (dessin et aspect) ou traités avec sobriété en cohérence avec l'architecture du bâtiment support.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, etc.) est interdit. Les murs de clôtures doivent ainsi être enduits sur les deux côtés.

Se reporter également à l'OAP thématique « Construire aujourd'hui » :

- Pour les dispositions en rapport avec l'énergie (fiche n° 2) ;
- Pour les dispositions en rapport avec le bruit (fiche n°3) ;
- Pour les nouvelles constructions* destinées à l'habitation, comprises ou non dans le périmètre du champ d'application de l'OAP thématique «Patrimoine bâti» (fiches n° 4 et 5) ;
- Pour les nouvelles constructions* destinées à l'exploitation agricole et forestière (fiche n° 6) ;
- Pour les nouvelles constructions destinées au commerces et activités de service* ou aux autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire* (fiche n° 7).

Pour les communes d'Angoulins-sur-Mer, Châtelaillon-Plage et Thairé, se référer également aux chartes architecturales communales figurant en annexe du présent règlement.

B - TOITURES

Les couvertures (hors panneaux solaires) des nouvelles constructions ne seront ni de couleur noire, ni de couleur sombre (anthracite, marine, brun foncé,...). Les couvertures en ardoise ne seront autorisées que dans le cadre d'extensions de bâtiments dont les couvertures sont déjà réalisées dans ce matériau, ou dans le cadre d'annexes lorsque la couverture de la construction principale est déjà réalisée dans ce matériau.

Les toitures terrasses des nouvelles constructions seront :

- soit végétalisées ;
- soit de couleur blanche ;
- soit de couleur claire lorsqu'elles font l'objet d'une utilisation active (espace de vie ou de loisirs, jardin d'agrément ou potager, agriculture urbaine, production d'énergie renouvelable...).

Ces modalités de réalisation pourront être combinées.

A l'occasion de travaux de réfection, les toitures terrasses des constructions existantes répondront à l'une au moins des modalités de réalisation précitées.

1.6.2 PRESCRIPTIONS PATRIMONIALES

A - CONSTRUCTIONS EXISTANTES

A.1 - Bâti traditionnel

Les prescriptions ci-dessous s'appliquent selon le même champ d'application que la fiche n° 1 de l'OAP thématique « Patrimoine bâti », à savoir à toutes les constructions* traditionnelles :

- situées dans les périmètres figurant au plan de zonage 5.2.1, sous le libellé « Périmètre de l'OAP thématique Patrimoine bâti » ;
- et/ou identifiées en éléments de paysage bâtis en application de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme.

Toitures :

- les gouttières et descentes d'eau sont d'aspect zinc ;
- tous les accidents de toiture : faîtage*, rives, arêtiers, solins... sont réalisés en mortier traditionnel ;
- sont interdites :
  - › les tuiles grises ou noires,
  - › les tuiles de rives saillantes,
  - › les gouttières et descentes d'eau en matière synthétique (plastique...) ;
- pour les toitures visibles depuis l'espace public :
  - › les nouveaux châssis de toit sont alignés dans le plan strict de la toiture (sans surépaisseur, y compris pour les volets roulants qui seront intégrés dans le plan du châssis),
  - › sont interdites les lucarnes* sur les toitures en tuiles.

Façades* :

- les mortiers et enduits sont réalisés avec un mélange traditionnel ;
- sont interdits :
  - › la mise à nu des moellons qui étaient enduits,
  - › les enduits et joints ciment,
  - › les bardages extérieurs,
  - › le remplacement des éléments de ferronnerie par des éléments en matière synthétique (plastique...).

Menuiseries extérieures :

- sont interdits :
  - › les portes et volets en matière synthétique (plastique...) ;
  - › les fenêtres visibles depuis l'espace public en matière synthétique (plastique...) ;
- pour les portes, fenêtres et volets visibles de l'espace public :
  - › les portes et les fenêtres sont posées en feuillure,
  - › les petits bois des portes et fenêtres sont saillants, collés à l'extérieur du vitrage et de même profil et matériau que le reste de la menuiserie,
  - › sont interdits : les volets roulants et les volets ton bois ou blanc.

Clôtures :

- sont interdits :
  - › la surélévation des murs bahuts originels ;
  - › les portails, portillons et claires-voies en matière synthétique (plastique...) ;
  - › les brise-vues (toiles, brandes, panneaux de bois...) le long des grilles de clôtures, à l'exception des festons*.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

A.2 - Bâti balnéaire

Les prescriptions ci-dessous s'appliquent selon le même champ d'application que la fiche n° 2 de l'OAP thématique « Patrimoine bâti », à savoir à toutes les constructions* balnéaires :

- situées dans les périmètres figurant au plan de zonage 5.2.1, sous le libellé « Périmètre de l'OAP thématique Patrimoine bâti » ;
- et/ou identifiées en éléments de paysage bâtis en application de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme.

Toitures :

- les gouttières et descentes d'eau sont d'aspect zinc ;
- sont interdits :
  - › les tuiles grises ou noires,
  - › l'emploi de ciment sur les maçonneries en pierre des lucarnes*,
  - › les gouttières et descentes d'eau en matière synthétique (plastique...) ;
- pour les toitures visibles depuis l'espace public, les nouveaux châssis de toit sont alignés dans le plan strict de la toiture (sans surépaisseur, y compris pour les volets roulants qui seront intégrés dans le plan du châssis).

Façades* :

- les mortiers et enduits sont réalisés avec un mélange traditionnel ;
- sont interdits :
  - › la mise à nu des moellons qui étaient enduits,
  - › les enduits et joints ciment,
  - › le recouvrement des éléments de décor (encadrements des baies, chaînages, bandeaux, décor de fronton...),
  - › les bardages extérieurs,
- pour les façades* visibles depuis l'espace public, sont également interdits :
  - › la fermeture des balcons*, perrons et loggias*,
  - › le remplacement des éléments de ferronnerie par des éléments en matière synthétique (plastique...).

Menuiseries extérieures :

- sont interdits :
  - › les portes et volets en matière synthétique (plastique...) ;
  - › les fenêtres visibles depuis l'espace public en matière synthétique (plastique...) ;
- pour les portes, fenêtres et volets visibles de l'espace public :
  - › les portes et les fenêtres sont posées en feuillure,
  - › les petits bois des fenêtres sont saillants, collés à l'extérieur du vitrage et de même profil et matériau que le reste de la menuiserie,
  - › les volets roulants sont interdits.

Clôtures :

- sont interdits :
  - › la surélévation des murs bahuts originels,
  - › les portails, portillons et claires-voies en matière synthétique (plastique...),
  - › les brise-vues (toiles, brandes, panneaux de bois...) le long des grilles de clôtures, à l'exception des festons*.

A.3 - Bâti des années 50

Les prescriptions ci-dessous s'appliquent selon le même champ d'application que la fiche n° 3 de l'OAP thématique « Patrimoine bâti », à savoir aux maisons individuelles et immeubles en bande des années 50 et post-50 d'influence moderniste.

Toitures :

- les gouttières et descentes d'eau sont d'aspect zinc ;
- sont interdites les gouttières et descentes d'eau en matière synthétique (plastique...).

Façades* :

- les façades* ne seront pas repeintes d'une couleur autre que blanc à l'exception des éléments particuliers tels que détails architectoniques (porche d'entrée, loggia*...), volets... ;
- sont interdits :
  - › le recouvrement des éléments de décor (encadrements des baies, pierres de plaquage...),
  - › pour les façades* visibles de l'espace public, la fermeture des porches, escaliers, balcons*, perrons et loggias*,
  - › le bardage intégral des façades*,
  - › les bardages en matière synthétique (plastique...), y compris pour les extensions*,
  - › les brises vues (toiles, brandes, panneaux de bois...) le long des garde-corps,
  - › le remplacement des éléments de ferronnerie par des éléments en matière synthétique (plastique...).

Menuiseries extérieures :

- sont interdits :
  - › les portes et volets en matière synthétique (plastique...) ;
  - › les fenêtres visibles depuis l'espace public en matière synthétique (plastique...) ;
- pour les portes, fenêtres et volets visibles de l'espace public :
  - › les portes et les fenêtres sont posées en feuillure,
  - › les petits bois des fenêtres sont saillants, collés à l'extérieur du vitrage et de même profil et matériau que le reste de la menuiserie.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Clôtures :

- sont interdits :
  - › la surélévation des murs bahuts originels,
  - › les portails, portillons et claires-voies en matière synthétique (plastique...),
  - › les brise-vues (toiles, brandes, panneaux de bois...) le long des claires-voies de clôtures.

B- NOUVELLES CONSTRUCTIONS ET EXTENSIONS

B.1 - Bâti traditionnel

Les prescriptions ci-dessous s'appliquent selon le même champ d'application que la fiche n° 1 de l'OAP thématique « Patrimoine bâti », à savoir :

- aux nouvelles constructions situées dans les périmètres figurant au plan de zonage 5.2.1, sous le libellé « Périmètre de l'OAP thématique Patrimoine bâti » ;
- aux constructions ayant perdu leur identité architecturale de manière irréversible situées dans ces mêmes périmètres.

Toitures :

- sont interdites :
  - › les gouttières et descentes d'eau en matière synthétique (plastique...),
  - › les tuiles grises ou noires pour les bâtiments* d'inspiration traditionnelle.

Façades* :

- sont interdits :
  - › les effets de « tour » et les multiples décrochements sur les façades* visibles de l'espace public,
  - › pour les bâtiments* d'expression contemporaine, le bardage en matière synthétique (plastique...).

Menuiseries extérieures :

Pour les façades* visibles de l'espace public :

- les petits bois des fenêtres sont saillants, collés à l'extérieur du vitrage et de même profil et matériau que le reste de la menuiserie ;
- pour les bâtiments* d'expression contemporaine, les coffres des volets roulants sont intégrés à la maçonnerie et non visibles ;
- sont interdits :
  - › les volets battants et les portes d'entrée et de garage en matière synthétique (plastique...),
  - › les panneaux décoratifs, les impostes ou décor en arc pour les portes d'entrée et de garage,
  - › les volets ton bois ou blanc pour les bâtiments* d'inspiration traditionnelle.

Clôtures :

- la hauteur* des nouvelles clôtures doit être sensiblement égale à celle des clôtures voisines existantes, notamment en alignement des voies publiques* ou privées.
- sont interdits :
  - › les portails, portillons et claires-voies en matière synthétique (plastique...),
  - › les brise-vues (toiles coupe-vent, bâches, brandes, panneaux bois...), les plaques et poteaux bétons à l'exception des festons*.

B.2 - Bâti balnéaire

Les prescriptions ci-dessous s'appliquent selon le même champ d'application que la fiche n° 2 de l'OAP thématique « Patrimoine bâti », à savoir :

- aux nouvelles constructions situées dans les périmètres figurant au plan de zonage 5.2.1, sous le libellé « Périmètre de l'OAP thématique Patrimoine bâti », uniquement sur la commune de Châtelaillon-Plage ;
- aux constructions ayant perdu leur identité architecturale de manière irréversible situées dans ces mêmes périmètres.

Toitures :

- sont interdits :
  - › les gouttières et descentes d'eau en matière synthétique (plastique...),
  - › pour les bâtiments* d'inspiration balnéaire, les tuiles grises ou noires ainsi que les tuiles faîtières moulurées, les épis de faîtage* et les tuiles vernissées de couleur trop vive, grise ou noire.

Façades* :

- sont interdits :
  - › pour les bâtiments* d'inspiration balnéaire, les enduits et revêtements de ton uniforme,
  - › pour les bâtiments* d'expression contemporaine, le bardage en matière synthétique (plastique...).

Menuiseries extérieures :

Pour les façades* visibles de l'espace public :

- les petits bois des fenêtres sont saillants, collés à l'extérieur du vitrage et de même profil et matériau que le reste de la menuiserie ;
- pour les bâtiments* d'expression contemporaine, les coffres des volets roulants sont intégrés à la maçonnerie et non visibles ;
- sont interdits :
  - › les volets battants et les portes d'entrée et de garage en matière synthétique (plastique...),
  - › les panneaux décoratifs, les impostes ou décor en arc pour les portes d'entrée et de garage,
  - › les volets ton bois ou blanc pour les bâtiments* d'inspiration balnéaire.

Clôtures :

- la hauteur* des nouvelles clôtures doit être sensiblement égale à celle des clôtures voisines existantes, notamment en alignement des voies publiques* ou privées ;
- sont interdits :
  - › les portails, portillons et claires-voies en matière synthétique (plastique...),
  - › les brise-vues (toiles coupe-vent, bâches, brandes, panneaux bois...), les plaques et poteaux bétons à l'exception des festons*.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

1.7 / DISPOSITIONS RELATIVES À LA PRÉSERVATION, AU MAINTIEN OU À LA REMISE EN ÉTAT D'ÉLÉMENTS DE PAYSAGE POUR DES MOTIFS D'ORDRE ÉCOLOGIQUE EN VERTU DE L'ARTICLE L. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME

1.7.1 RUISSEAUX, CANAUX ET FOSSÉS* PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Pour les ruisseaux, canaux et fossés* cadastrés il est demandé :

- un recul de toute construction* de 5 m en zone A ou N à partir de la berge ;
- un recul de toute construction* de 4 m en zone U ou AU à partir de la berge.

Pour les ruisseaux, canaux et fossés* dont la largeur est inférieure à 8 m (non cadastrés) il est demandé :

- un recul de toute construction* de 7 m en zone A ou N à partir du milieu du ruisseau, canal ou fossé* ;
- un recul de toute construction* de 5 m en zone U ou AU à partir du milieu du ruisseau, canal ou fossé*, avec un minimum de 4 m à compter de la limite de la berge.

Pour les canaux dont la largeur est supérieure à 8 m (non cadastrés) :

- un recul de toute construction* de 10 m en zone A ou N à partir du milieu du ruisseau, canal ou fossé*, avec un minimum de 5 m à compter de la limite de la berge ;
- un recul de toute construction* de 8 m en zone U ou AU à partir du milieu du ruisseau, canal ou fossé*, avec un minimum de 4 m à compter de la limite de la berge.

Exception : le recul d'implantation des constructions* vis-à-vis du fossé* existant au droit du secteur UU4 de secteur à plan masse n'est pas réglementé par une norme métrique. Ce principe de mise à distance des constructions* est cadré par l'obligation d'implanter les futures constructions* dans les emprises constructibles tel que définies au document graphique du secteur à plan masse.

Les ruisseaux, canaux et fossés* publics ou privés assurant l'écoulement des eaux pluviales ne devront pas être busés, sauf :

- ponctuellement pour la réalisation d'accès* ;
- pour des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dont la localisation répond à une nécessité technique impérative.

En cas de recalibrage ou d'aménagement de voirie, les fossés devront être réaménagés le long du nouvel axe.

Les ruisseaux, canaux et fossés* public ou privés devront être entretenus par les propriétaires riverains. Leur nettoyage régulier doit permettre le bon écoulement constant des eaux recueillies. Ils doivent être laissés accessibles et dégagés pour leur entretien.

La végétation rivulaire doit être maintenue.

L'entretien de la végétation et la création d'accès* sont autorisés.

1.7.2 ESPACES VERTS PROTÉGÉS* AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME IDENTIFIÉS AU DOCUMENT GRAPHIQUE N° 5.2.1

Les espaces verts protégés* portés au plan doivent être maintenus.

La végétation arborée existante doit être conservée ou régénérée.

Les défrichements sont interdits en dehors des parties de construction* et d'aménagement* autorisées, sauf pour des raisons sanitaires ou de sécurité publique, et sous réserve de replantation.

Les coupes d'entretien* sont autorisées (y compris les coupes rases de taillis simples sous réserve de respecter les souches afin de permettre le développement de rejets dans les meilleures conditions). En cas contraire, pour des raisons phytosanitaires ou de sécurité, des replantations doivent être réalisées sur l'unité foncière pour compenser les sujets à hautes tiges supprimés. Le nouvel arbre* planté devra à minima avoir un périmètre de tronc de 14/16 cm (mesuré à 1 m du sol). Lorsqu'il s'agit d'arbre* en cépée, la replantation demandée est également en cépée et doit être de forme 175/200 à 250/300.

Il importe que la composition générale et l'ordonnancement soient préservés dans le temps sans pour autant figer strictement ces éléments dans leur état actuel. Ainsi ces ensembles paysagers peuvent être ponctuellement remaniés, recomposés (changement d'essence par exemple)... à partir du moment où la qualité du cadre initial n'est pas altérée.

Dans ces espaces sont autorisés :

- les abris et petites constructions* (de moins de 6 m² d'emprise au sol) si le projet n'est pas réalisable en dehors de l'EVP* ;
- les extensions* du bâti (limitées à 20 m² d'emprise au sol*) si le projet d'extension* n'est pas réalisable en dehors de l'EVP* ;
- Dans le cas d'un projet d'intérêt général dont l'objectif est une désimperméabilisation d'un sol partiellement ou totalement artificialisé, il sera autorisé l'édification

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

d'une construction sur l'espace anciennement imperméabilisé, dans la limite de 15% d'emprise au sol maximum de la surface totale de cet espace. Le reste de cet espace devra être rénaturé* dans sa totalité ;

- les aménagements* dans la mesure où leur forme et leur emprise maintiennent la présence du jardin et d'espaces plantés : chemins d'accès*, stationnement non imperméabilisés, etc. ;
- les piscines si le projet n'est pas réalisable en dehors de l'EVP* et dans la mesure où elles sont construites à moins de 20 m du bâtiment* principal.

1.7.3 HAIES PROTÉGÉES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME IDENTIFIÉS AU DOCUMENT GRAPHIQUE N° 5.2.1

- La végétation existante doit être conservée ou régénérée, sauf au droit des accès* aux parcelles ;
- les défrichements sont interdits, sauf pour des raisons sanitaires ou de sécurité publique, et sous réserve de replantation sur un linéaire équivalent composé de plusieurs essences locales uniquement (haies monospécifiques non autorisées), se reporter pour cela à la liste des essences locales dans l'OAP thématique Paysage et TVB ;
- les coupes d'entretien* sont autorisées (y compris les coupes rases de taillis simples sous réserve de respecter les souches afin de permettre le développement de rejets dans les meilleures conditions) ;
- en cas d'élargissement de voirie nécessitant l'abattage* de haies parallèles à la voie, celles-ci devront être replantées le long du nouvel axe ;
- la création d'accès* rendus nécessaires pour l'accès* et l'exploitation de parcelles agricoles est autorisée dans la limite de 5 m de large ;
- la création d'un ou plusieurs accès* ou le passage d'une ou plusieurs voies* si ceux-ci sont prévus dans une orientation d'aménagement et de programmation du PLUi en vigueur, et si des plantations sont réalisées en compensation pour densifier et compléter les linéaires maintenus. Les plantations devront comporter plus de plants que ceux arrachés, et devront être réalisées avec des essences locales et en cohérence avec l'existant ;
- la création d'un accès rendu nécessaire pour le passage de modes actifs comme une piste cyclable ou un cheminement piéton est autorisée à condition que des plantations soient réalisées en compensation pour densifier et compléter les linéaires maintenus. Les plantations devront comporter plus de plants que ceux arrachés, et devront être réalisées avec des essences locales et en cohérence avec l'existant ;
- si, au titre de cette identification, une unité foncière avant division se trouve être enclavée, il peut être réalisé un accès* et un seul malgré cette identification sous réserve du respect des dispositions relative aux accès* de la zone dans laquelle l'élément est identifié.

1.7.4 ARBRES ISOLÉS PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME IDENTIFIÉS AU DOCUMENT GRAPHIQUE N° 5.2.1

- les arbres identifiés doivent être maintenus ;
- les arbres identifiés pourront être supprimés si leur état sanitaire le justifie ou pour des raisons de sécurité publique, et à condition d'être remplacés par un arbre d'essence équivalente (port, taille à maturité...) au même emplacement ;
- l'emplacement de l'arbre replanté pourra être révisé en cas de contraintes techniques (réseaux, bâti, etc.) existantes.
- pour tout arbre* identifié est délimitée une zone de protection. Celle-ci correspond à la projection au sol du houppier, avec un minimum de 5 mètres de part et d'autre du tronc. Toutes constructions*, installations et aménagements sont interdits dans cette zone à l'exception :
  - › des aménagements améliorant la qualité du sol (décompactage, désimperméabilisation...) ;
  - › des aménagements strictement nécessaires pour le bon fonctionnement de l'espace public ou pour le passage des réseaux en l'absence d'alternative avérée à leur réalisation ;
  - › des opérations de démolition/reconstruction. Dans ce cas, l'implantation doit être identique, sans décaissage ni retouche aux fondations, c'est-à-dire sans impact sur l'arbre*.

1.7.5 ALIGNEMENTS PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME IDENTIFIÉS AU DOCUMENT GRAPHIQUE N° 5.2.1

La végétation doit être maintenue, sauf pour renouvellement sanitaire coordonné auquel cas un nombre équivalent de sujets et d'essence équivalente (port, taille à maturité) doit être planté au même emplacement.

L'emplacement des arbres replantés pourra être révisé en cas de contraintes techniques (réseaux, bâti, etc.) existantes.

En cas de recalibrage de voirie nécessitant la suppression d'alignements parallèles à la voie, ceux-ci devront être replantés le long du nouvel axe.

La création d'un ou plusieurs accès* ou le passage d'une ou plusieurs voies* est autorisées si ceux-ci sont prévus dans une orientation d'aménagement et de programmation du PLUi en vigueur, et si des plantations sont réalisées en compensation pour compléter l'alignement existant, le prolonger, ou recréer un nouvel alignement. Un nombre supérieur de sujets devra être replanté a minima avec des essences équivalentes (port, taille à maturité).

La création d'un passage rendu nécessaire pour le passage de modes actifs comme une piste cyclable

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

ou un cheminement piéton est autorisée à condition que des plantations soient réalisées en compensation pour compléter l'alignement existant, le prolonger, ou recréer un nouvel alignement. Un nombre supérieur de sujets devra être replanté a minima avec des essences équivalentes (port, taille à maturité).

Si, au titre de cette identification, une unité foncière avant division se trouve être enclavée, il peut être réalisé un accès* et un seul malgré cette identification sous réserve du respect des dispositions relatives aux accès* de la zone dans laquelle l'élément est identifié.

Pour tout alignement d'arbres identifié* est délimitée une zone de protection. Celle-ci correspond à la projection au sol des houppiers, avec un minimum de 5 mètres de part et d'autre des troncs. Cette distance est réduite à 3 mètres, de part et d'autre des troncs, pour les arbres* ayant été plantés dans des tranchées.

Toutes constructions*, installations et aménagements sont interdits dans cette zone à l'exception :

- des aménagements améliorant la qualité du sol (décompactage, désimperméabilisation...) ;
- des aménagements strictement nécessaires pour le bon fonctionnement de l'espace public ou pour le passage des réseaux en l'absence d'alternative avérée à leur réalisation ;
- des opérations de démolition/reconstruction. Dans ce cas, l'implantation doit être identique, sans décaissage ni retouche aux fondations, c'est-à-dire sans impact sur l'arbre*.

1.7.6 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Dans les secteurs inclus dans des continuités écologiques telles qu'identifiées dans l'OAP thématique Paysage et Trame verte et bleue, les clôtures doivent être conçues de manière à réduire au maximum la gêne pour le passage de la petite faune.

1.8 / OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1.8.1 STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS

A - GÉNÉRALITÉS ET MODALITÉS D'APPLICATION DES NORMES

A.1 Modalités de réalisation des places de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions* et installations doit être assuré, en dehors des voies publiques*, sur le terrain d'assiette* du projet ou dans son environnement immédiat.

Lorsqu'un bénéficiaire d'une autorisation ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent article, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même,

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions (dans un rayon de 300 m).

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues par le présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Dans le cadre de la création de place(s) de stationnement déportée(s) de la parcelle* où se trouve la construction* génératrice de place(s) de stationnement, celle(s)-ci ne doi(ven)t pas se trouver à plus de 300 m l'une de l'autre.

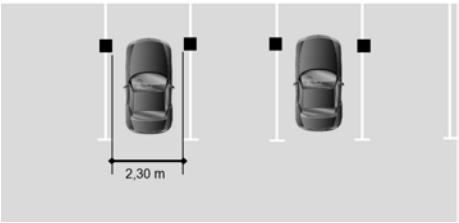
Dimension des places de stationnement

Le dimensionnement à prendre en compte pour la réalisation des places de stationnement d'un véhicule est défini dans le lexique du règlement.

Il est exigé que les espaces de stationnement dédiés aux véhicules motorisés tels que demandés dans les dispositions communes à toutes les zones du PLUi présentent les caractéristiques suivantes :

Les places créées doivent respecter les dimensions minimales définies par la norme AFNOR.

- pour les places de stationnement en bataille : La dimension doit être libre de tout encombrement par des murs ou piliers.



Les aires de dégagement d'un parking doivent avoir une largeur minimale de 5,5 m pour permettre les circulations et manoeuvres.

Pour les activités relevant des sous-destinations* « Artisanat et commerce de détail*, et activité de service avec accueil d'une clientèle* », la superficie à prendre en compte, pour le calcul du nombre de places de stationnement est de 20 m², y compris les circulations et dégagements dans le parking.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Les dimensions pourront être adaptées en cas de construction de stationnement mécanique ou automatisé.

Stationnement couvert ou souterrain

Dans les communes d'Angoulins-sur-Mer, Dompierre-sur-Mer et Saint-Xandre :

- dans le cas d'un projet de construction* de plus de 10 logements* dans un seul bâtiment*, au moins 50% des places de stationnement doivent être aménagées sous forme de parking couvert intégré dans le volume du bâtiment* ou souterrain (cette règle ne s'applique pas aux bâtiments* exclusivement composés de logements* sociaux locatifs) ;
- dans le cas d'un projet de construction* de plus de 25 logements*, dans un seul bâtiment*, exclusivement composé de logements* locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, au moins 50% des places de stationnement doivent être aménagées sous forme de parking couvert intégré dans le volume du bâtiment* ou souterrain.

Dans les communes d'Aytré, Périgny, Puilboreau et La Rochelle :

- dans le cas d'un projet de construction* de plus de 10 logements* dans un seul bâtiment*, au moins 70% des places de stationnement doivent être aménagées sous forme de parking couvert intégré dans le volume du bâtiment* ou souterrain ou dans un silo (cette règle ne s'applique pas aux bâtiments* exclusivement composés de logements* sociaux locatifs) ;
- dans le cas d'un projet de construction* de plus de 25 logements*, dans un seul bâtiment*, exclusivement composé de logements* locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, au moins 70% des places de stationnement doivent être aménagées sous forme de parking couvert intégré dans le volume du bâtiment* ou souterrain ou dans un silo.

Dérogation dans les opérations de type ZAC : dans les opérations de type ZAC (voir plan n° 6.1.1), il pourra être définit des normes différentes.

Dans le secteur UU4 : Pour l'ensemble des secteurs à plan masse, le stationnement souterrain n'est pas autorisé. Il pourra se développer au niveau des rez-de-chaussée et/ou dans les étages à condition de s'inscrire dans la volumétrie globale du bâtiment. Les parkings silos sont autorisés. Aucune place de parking ne devra être réalisée en extérieur qu'elle soit couverte ou non à l'exception de celles destinées à la mise à disposition de véhicules électriques ou propres en autopartage qui seront accessibles depuis l'espace public par un seul et même accès commun aux autres places de stationnement.

Places commandées

Les places commandées ou en enfilade sont autorisées dès lors que chacune d'elles est affectée au même logement* et que celle qui en commande l'accès* soit accessible directement.

Places pour les visiteurs

Des espaces communs, facilement accessibles depuis l'espace public, seront créés afin d'accueillir les places visiteurs nécessaires à l'opération.

La règle des places visiteurs ne s'applique pas aux logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État ni aux hébergements*.

Traitement qualitatif des espaces de stationnement

Lorsque le stationnement est réalisé en surface, une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère des espaces (organisation des places de stationnement, végétalisation, choix des revêtements...) afin d'en limiter l'impact visuel et environnemental.

Lorsque le stationnement est intégré dans un volume construit (sous-sol, rez-de-chaussée et/ou un bâtiment* attenant ou non à la construction principale*), une attention particulière devra être portée au traitement des façades* et ouvertures sur l'espace public afin de garantir une bonne intégration du stationnement : traitement architectural, matériaux utilisés, végétalisation... Les projets nécessitant la création d'une rampe pour le stationnement des véhicules en sous-sol doivent être conçus de façon à faciliter les manœuvres des véhicules et l'accessibilité des cyclistes et des piétons sur le terrain. Les aménagements* doivent garantir des cheminements doux sécurisés et le maintien d'une cour au contact de la voie.

Accessibilité des personnes à mobilité réduite

Les obligations en matière d'accessibilité des personnes à mobilité réduite doivent être appliquées.

Les aires de livraisons pour les constructions* à usage d'activité

Les constructions* nouvelles doivent tenir compte de l'impact des livraisons et enlèvements de marchandises engendrés par le projet sur le domaine public notamment. Des surfaces suffisantes doivent donc être créées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service. Ces exigences doivent être réalisées en compléments des normes de stationnement décrites ci-après.

A.2 Modalités de calcul du nombre de places de stationnement

Lorsque le calcul de la norme de stationnement aboutit à **une décimale**, le nombre de places à créer est à arrondir au nombre supérieur si la décimale est supérieure à 5, et au nombre inférieur si la décimale est inférieure ou égale à 5.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par **tranche entière**.

Dans le cas général, si un projet comporte **plusieurs destinations***, les normes applicables à chacune de ces destinations* doivent être satisfaites au prorata de leur surface de plancher qu'elles occupent.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Lorsque le projet entraîne la suppression d'aires de stationnement existantes et exigées, l'équivalent des aires supprimées sera demandé dans la limite des besoins exigés par le règlement de la zone.

Pour le calcul des places exigées, il sera tenu compte des places existantes conservées, aussi bien pour le calcul minimal que maximal des places exigées.

Stationnement lié aux constructions* à destination* autre qu'habitat.

Aux espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes exigés s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions, véhicules d'exposition, véhicules en réparation, divers véhicules utilitaires liés à l'activité.

A.3 Possibilité de mutualisation et de foisonnement des places de stationnement*

Dans les opérations d'ensemble*

Pour les opérations d'ensemble*, le stationnement peut être mutualisé par la réalisation de parkings collectifs sur l'assiette foncière du projet.

En cas de mutualisation, les normes s'appliquent à l'ensemble des projets.

Dans le cas où l'opération est située dans une OAP spatialisée identifiée au plan n° 5.2.1 prévoyant une application mutualisée des objectifs de stationnement, ceux-ci ne s'appliquent pas seulement au terrain d'assiette* du projet mais à l'ensemble des unités foncières définies par l'OAP.

En cas de foisonnement, les normes définies ci-après pourront être réduites, sous réserve des prescriptions suivantes :

- les constructions* doivent comporter des destinations* et activités différentes dont les places font l'objet d'occupations alternatives ;
- le nombre de places de stationnement à réaliser doit au moins être égal à celui résultant de l'application de la norme la plus exigeante parmi les différentes destinations* des constructions* ;
- le foisonnement ne pourra pas concerner plus de deux destinations* différentes.

S'il souhaite bénéficier de cette possibilité, le pétitionnaire devra la justifier au regard des destinations* du projet, de la satisfaction des besoins particuliers générés par l'opération et des conditions d'utilisation des aires de stationnement.

Dans tous les cas, ce foisonnement des places est apprécié en tenant compte de la nature des destinations* concernées par l'opération, du taux et du rythme de fréquentation, de la situation géographique (de la distance à pied entre les projets et le parking mutualisé notamment).

L'opération d'ensemble* doit pouvoir disposer d'un nombre d'aires de stationnement lui permettant de répondre aux besoins nécessaires à son bon fonctionnement.

A.4 Possibilité de réduction des obligations

Dans le secteur 2 bis, dans les opérations d'ensemble, les obligations en matière de stationnement des véhicules motorisés, pour les places dites « visiteurs », pourront être réduites en contre-partie de la réalisation de 6% minimum de surface de plancher dédiés au vélo (au lieu des 4% prévus à l'article 1.B.2).

B - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES MOTORISÉS

La norme de stationnement est différenciée selon la destination* ou sous-destination* des constructions* et leur localisation.

Dès lors que la destination* de la construction* projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions ci-après, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination* la plus proche de celle de la construction* projetée.

Les zones citées dans le présent règlement sont définies sur le règlement graphique « zonage stationnement » n° 5.2.3 :

- la zone 1 ;
- la zone 2 qui comprend le secteur 2 bis, secteur qui bénéficie de règles spécifiques uniquement pour les places visiteurs ;
- la zone 3 ;
- la zone 4.

Les normes s'appliquent :

- aux constructions* nouvelles ;
- aux changements de destination ;
- en cas de création de nouveau logement (constructions* nouvelles, par changement de destination*, par extensions...).

Disposition générale :

Il sera appliqué la règle générale (§ B.1 et suivants ci-après).

Aucune place supplémentaire ne sera exigée, en cas de réhabilitation*, aménagement* ou extension*, à vocation principale d'habitat sans création de nouveau logement*.

Disposition particulière :

En cas de changement de destination*, ou rénovation*, qui a pour effet de créer des nouveaux logements* et en cas d'impossibilité avérée d'appliquer les normes de stationnement de la règle générale, il sera appliqué la règle suivante :

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

COMMUNE	SECTEUR « PÉRIMÈTRE DE DÉROGATION »	RÈGLE QUI S'APPLIQUE
Angoulins, Aytré, Châtelaillon-Plage	Sur les secteurs indiqués au document graphique stationnement (pièce n° 5.2.3).	La règle générale (§ B.1) et exonération possible de 3 places en moins sur l'opération réalisée.
Croix-Chapeau, Dompierre-sur-Mer, Esnandes, Montroy, Salles-sur-Mer, Saint-Christophe, Saint-Vivien, Saint-Xandre, Thairé.	Sur les secteurs indiqués au document graphique stationnement (pièce n° 5.2.3).	La règle générale (§ B.1) et exonération possible de 2 places en moins sur l'opération réalisée.
Bourgneuf, Clavette, Lagord, La Jarne, La Jarrie, La Rochelle, L'Houmeau, Marsilly, Nieul-sur-Mer, Périgny, Puilboreau, Saint-Médard-d'Aunis, Saint-Rogatien, Sainte-Soulle, Vérines, Yves.	Toute la commune.	La règle générale (§ B.1). Aucune exonération.

B.1 Normes de stationnement applicables à la destination* Habitation*

Dans le cas où le projet est concerné par l'application de deux règles différentes (valeur de surface de plancher et/ou quantité de logements*), le résultat obtenu le plus élevé s'applique.

Les aires de stationnement doivent répondre aux normes de stationnement ci-après :

Pour les logements* :

ZONE	NORME
Zone 1	1 place par tranche de 75 m² de surface de plancher avec un minimum de 0,8 place par logement*.
Zone 2 et le secteur 2 bis	1 place par tranche de 75 m² de surface de plancher avec un minimum de 0,8 place par logement*.
Zone 3	1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 1,3 place par logement*.
Zone 4	En zone U : 2 places en extérieur minimum par logement*. En zone AU : 2 places minimum par logement*.

Toutefois, nonobstant les dispositions du tableau ci-avant :

- dans la zone 1, il n'est pas exigé plus d'une place de stationnement par logement* ;
- dans les zones 2, 3 et 4, il n'est pas exigé plus de 2 places de stationnement par logement*.

Pour les logements* locatifs financés par un prêt aidé par l'État :

ZONE	NORME
Zone 1	0,5 place par logement*.
Zone 2 et le secteur 2 bis	0,6 place par logement*.
Zone 3	1 place par logement*.
Zone 4	1 place par logement*.

Pour les hébergements* :

ZONE	NORME
Zone 1	0,1 place par chambre.
Zone 2 et le secteur 2 bis	0,3 place par chambre.
Zone 3	0,4 place par chambre.
Zone 4	0,5 place par chambre.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Les places dites « visiteurs »

Dans le cadre d'une opération d'ensemble* de plus de 10 logements* dans les zones 1 à 3 et à partir de 3 logements en zone 4 créés ou faisant l'objet d'un permis d'aménager (en plus des places de stationnement nécessaires aux constructions* projetées), il sera exigé sur les espaces communs, le nombre de place de stationnement supplémentaire suivant :

ZONE	NORME
Zone 1	0 place supplémentaire.
Zone 2	0,3 place supplémentaires par lot ou par logement*.
Secteur 2 bis	0,1 place supplémentaires par lot ou par logement*.
Zone 3	0,5 place supplémentaires par lot ou par logement*.
Zone 4	0,5 place supplémentaires par lot ou par logement*.

Cette règle des places visiteurs ne s'applique pas aux logements* locatifs financés avec un prêt aidé par l'État ni aux hébergements.

B.2 Normes de stationnement applicables à la sous-destination* Artisanat et commerce de détail et Activité de service avec accueil d'une clientèle*

Pour ces destinations* de construction*, sont fixés en fonction de la surface de plancher, à la fois un nombre minimal (norme plancher) et un nombre maximal de places de stationnement qu'il convient de ne pas dépasser (norme plafond).

ZONES	NORME PLANCHER	NORME PLAFOND À NE PAS DÉPASSER
Dans les périmètres de mixité fonctionnelle	Pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 400 m², il n'est exigé aucune place de stationnement.	Néant.
	Pour les constructions* dont la surface de plancher est supérieure à 400 m², il est exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à 40% de surface de plancher des bâtiments* affectés à cette sous-destination*. Exceptionnellement, le nombre de places de stationnement à réaliser pourra être modulé pour tenir compte de la situation géographique du projet au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés. Cela pourra aboutir à ne réaliser aucune place de stationnement.	Au-delà de 400 m², l'emprise au sol* des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement d'une construction* à destination d'artisanat et commerce de détail, ou activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle*, ne peut excéder un plafond correspondant à 75% de la surface de plancher des bâtiments* affectés à cette sous-destination*. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de la surface. Les espaces réservés à l'auto-partage et à la recharge des véhicules électriques peuvent être déduits de la totalité.
En dehors des périmètres de mixité fonctionnelle	Il est exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à 40% de surface de plancher des bâtiments* affectés à cette sous-destination*.	L'emprise au sol* des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement d'une construction* à destination* d'artisanat et commerce de détail*, ou activité de service avec accueil d'une clientèle*, ne peut excéder un plafond correspondant à 75% de la surface de plancher des bâtiments* affectés à cette sous-destination*. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de la surface. Les espaces réservés à l'auto-partage et à la recharge des véhicules électriques peuvent être déduits de la totalité.

Les places destinées aux véhicules du personnel et des visiteurs seront bien distinguées et leur emplacement sera indiqué sur le projet.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

B.3 Normes de stationnement applicables à la sous-destination* Restauration*

Les salles de restaurant et bars ouverts au public, liés aux hôtels* ou aux autres hébergements touristiques* devront se référer aux normes ci-dessous.

ZONE	NORME PLANCHER
Zone 1	Aucune place n'est exigée.
Zone 2 et secteur 2 bis	Il sera exigé 1 place pour 20 m² de salle de restauration*.
Zone 3	Il sera exigé 1 place pour 20 m² de salle de restauration*.
Zone 4	Il sera exigé 1 place pour 20 m² de salle de restauration*.

Toutefois, le nombre de places de stationnement à aménager pour les véhicules pourra être modulé pour tenir compte de la nature de l'équipement, de sa situation géographique, du regroupement de différents équipements sur le même site.

B.4 Normes de stationnement applicables aux sous-destinations* Commerce de gros*, Artisanat du secteur de la construction ou de l'industrie, Industrie* et Entrepôt*

ZONE	NORME PLANCHER
Zone 1	Aucune place n'est exigée.
Zone 2 et le secteur 2 bis	Pour les constructions* dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 200 m², aucune place n'est exigée. Pour les constructions* dont la surface de plancher est supérieure à 200 m², il est exigé 3 places de stationnement. Le nombre de place de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins, et ce notamment en fonction : - de la destination* des constructions* ; - du type d'activité ; - de la situation géographique du projet. Le nombre de place de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.
Zone 3	Il est exigé 3 places de stationnement. Le nombre de place de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins, et ce notamment en fonction : - de la destination* des constructions* ; - du type d'activité ; - de la situation géographique du projet. Le nombre de place de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.
Zone 4	Le nombre de place de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins, et ce notamment en fonction : - de la destination* des constructions* ; - du type d'activité ; - de la situation géographique du projet. Le nombre de place de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.

B.5 Normes de stationnement applicables aux sous-destinations* Hôtels* et Autres hébergements touristiques*

Les salles de restaurant et bars ouverts au public, liés aux hôtels* ou autres hébergements touristiques* devront se référer à la norme 2.3 « Normes de stationnement applicables à la sous-destination* Restauration* ».

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

ZONE	NORME PLANCHER
Zone 1	Aucune place n'est exigée.
Zone 2 et le secteur 2 bis	Pour les constructions* dont la surface de plancher est inférieure à 200 m², aucune place n'est exigée. Pour les constructions* dont la surface de plancher est supérieure à 200 m², il est exigé 1 place pour 4 chambres.
Zone 3	1 place pour 2 chambres.
Zone 4	1 place pour 2 chambres.

Toutefois, le nombre de places de stationnement à aménager pour les véhicules pourra être modulé pour tenir compte de la nature de l'équipement, de sa situation géographique, du regroupement de différents équipements sur le même site.

B.6 Normes de stationnement applicables à la destination* Équipements d'intérêt collectif et services publics*

Le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de la nature de l'équipement, de sa situation géographique, du regroupement de différents équipements sur le même site. Cet examen peut aboutir à n'exiger l'aménagement* d'aucune place de stationnement.

B.7 Normes de stationnement applicables à la sous-destination* Bureau*

Pour cette destination* de construction*, sont fixés en fonction de la surface de plancher, à la fois un nombre minimal (norme plancher) et un nombre maximal de places de stationnement qu'il convient de ne pas dépasser (norme plafond).

ZONE	NORME PLANCHER	NORME PLAFOND À NE PAS DÉPASSER
Zone 1	Le nombre de place de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins, et ce notamment en fonction : - de la destination* des constructions* ; - du type d'activité ; - de la situation géographique du projet. Cela pourra conduire à ne pas réaliser de place de stationnement.	1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher.
Zone 2 et secteur 2 bis	1 place par tranche de 65 m² de surface de plancher.	1 place par tranche de 55 m² de surface de plancher. Des dérogations aux normes de stationnement plafond définies au présent article pourront être admises si les stationnements sont couverts ou souterrains, et intégrés dans le volume du bâtiment*. Ils devront s'intégrer harmonieusement au projet.
Zone 3	1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.	1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher. Des dérogations aux normes de stationnement plafond définies au présent article pourront être admises si les stationnements sont couverts ou souterrains, et intégrés dans le volume du bâtiment*. Ils devront s'intégrer harmonieusement au projet.
Zone 4	1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.	Néant.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

1.8.2 STATIONNEMENT DES VÉHICULES DEUX ROUES NON-MOTORISÉS ET MOTORISÉS

A - GÉNÉRALITÉS ET MODALITÉS D'APPLICATION DES NORMES

A.1 Modalités de réalisation des places de stationnement

Les places de stationnement pour les deux roues non motorisées doivent être mises en œuvre pour des conditions normales de fonctionnement et dans le respect de la réglementation en vigueur.

Les espaces dédiés aux stationnements des vélos doivent être sécurisés, protégés des intempéries et facilement accessibles depuis l'emprise publique ou la voie*.

L'accès* aux infrastructures permettant le stationnement des vélos est assuré par une porte dotée d'un système de fermeture sécurisée lorsqu'elles sont destinées :

1° aux occupants d'un ensemble d'habitations* ;

2° aux travailleurs d'un bâtiment* à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail ;

3° aux agents d'un bâtiment* accueillant un service public.

Lorsqu'elles se situent à l'extérieur d'un bâtiment*, ces infrastructures sont couvertes, éclairées et closes.

La sécurisation des infrastructures permettant le stationnement des vélos est assurée par une surveillance fonctionnelle ou par une porte dotée d'un système de fermeture sécurisée, lorsqu'elles sont destinées :

- aux usagers d'un bâtiment* accueillant un service public ;
- à la clientèle d'un bâtiment *constituant un ensemble commercial, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques.

La surveillance fonctionnelle peut être exercée par une personne présente sur les lieux qui a une vue directe sur les infrastructures ou par un système de vidéo-surveillance.

Ils doivent également être aménagés de manière à ce que chaque vélo dispose d'un système d'attache adapté et de sécurisation individuel (dispositif fixe permettant de stabiliser et d'attacher le vélo et le cadre) et numéroté s'il s'agit de stationnement lié à une habitation* ou un hébergement*.

L'espace nécessaire pour répondre aux besoins de stationnement des vélos doit être couvert et éclairé. Il peut être intégré au bâtiment* ou constituer une entité indépendante sur la même unité foncière que le bâtiment* dont il dépend. En cas de création de local poussette, le local vélo devra être séparé de celui-ci sans en être trop éloigné, pour des raisons de praticité.

Jusqu'à 30 m², il sera privilégié un espace unique, d'un seul tenant. Au-delà de 30 m², il pourra être réalisé plusieurs locaux pour les deux roues avec un minimum de 20 m² par local. Au-delà d'une surface de 29 m², les locaux vélo devront disposer d'un espace atelier ou espace service*.

Il peut être équipé de dispositifs électriques permettant la recharge des batteries des vélos électriques.

Le dimensionnement à prendre en compte pour le stationnement des vélos est détaillé dans le lexique du règlement. Les dimensions pourront être adaptées en cas de construction de stationnement mécanique ou automatisé.

A.2 Modalités de calcul du nombre de places de stationnement

Lorsque le calcul de la norme de stationnement abouti à **une décimale**, le nombre de places à créer est à arrondir au nombre supérieur si la décimale est supérieure à 5, et au nombre inférieur si la décimale est inférieure ou égale à 5.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par **tranche entamée**.

Dans le cas général, si un projet comporte **plusieurs destinations***, les normes applicables à chacune de ces destinations* doivent être satisfaites au prorata de leur surface de plancher qu'elles occupent.

Lorsque le projet entraîne la suppression d'aires de stationnement existantes et exigées, l'équivalent des aires supprimées sera demandé dans la limite des besoins exigés par le règlement de la zone.

Pour le calcul des places exigées, il sera tenu compte des places existantes conservées.

L'aménagement de l'aire de stationnement, espaces de circulations et dégagements compris, est déterminé par l'application du ratio suivant : 1,5 m² minimum par place. Des espaces de stationnement libres de tout mobilier au sol permettant l'accueil de vélos non standards (vélos cargos et assimilés) doivent être réalisés dans l'aire de stationnement à hauteur d'une place par tranche de 8 places de stationnement réservées aux vélos avec un minimum de 1 place.

Dans le cadre de création de places réalisées à l'issue de travaux dans un bâtiment*, il peut être dérogé aux obligations prévues lorsqu'aucun espace disponible susceptible d'accueillir les infrastructures requises n'est accessible par un cycliste depuis l'espace public*, sauf lorsque que l'accès à un tel espace peut être raisonnablement adapté pour être emprunté par un cycliste en toute sécurité.

Il peut également être dérogé à ces obligations lorsque la réduction du nombre de places de stationnement automobile qui résulterait de l'installation de ces infrastructures interdirait le respect des obligations minimales imposées par le PLUi.

L'obligation ne s'applique pas non plus lorsque le propriétaire a déjà satisfait à l'obligation prévue par le présent article.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

B - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES NON-MOTORISÉS

B.1 Normes de stationnement applicables à la destination* Habitation*

Les normes de stationnement vélos s'appliquent à toute construction de bâtiment* comprenant plus de 10 logements* et à tout ensemble d'habitations* (hors établissement à destination de personnes dépendantes ou de personnes présentant un handicap ne pouvant utiliser le vélo comme moyen de déplacement régulier) ou tous bâtiments* mentionnés aux 2°, 3° et 4° de l'article R.113-14 du CCH dont le parc de stationnement automobile annexe comprend au moins 10 places et lorsque le rapport entre le coût total prévisionnel des travaux et la valeur du ou des bâtiments est supérieur ou égal à un pourcentage qui ne peut être inférieur à 2 %.

COMMUNE	NORME MINIMALE POUR LES CONSTRUCTIONS* À DESTINATION* D'HABITATION*	NORME MINIMALE POUR LES CONSTRUCTIONS* À SOUS-DESTINATION* DE RÉSIDENCE UNIVERSITAIRE OU ÉTUDIANTE
La Rochelle, Aytré, Lagord, Périgny, Puilboreau	4% au moins de surface de plancher avec un minimum de 3 m².	5% au moins de surface de plancher avec un minimum de 5 m².
Les autres communes	2% au moins de surface de plancher avec un minimum de 3 m².	

Places visiteurs

Des espaces communs, facilement accessibles depuis l'espace public, seront créés afin d'accueillir les places visiteurs nécessaires à l'opération. Ces places seront situées à RDC à l'extérieur ou dans le programme bâti.

B.2 Normes de stationnement applicables à la sous-destination* Bureau

Les normes de construction s'appliquent pour tout nouveau projet de construction* ou à tout propriétaire d'un bâtiment* dont le parc de stationnement automobile comprend au moins 10 places destinées aux travailleurs et à tout copropriétaire dont le ou les lots de copropriété comprennent en partie privative au moins 10 places de stationnement automobile destinées aux travailleurs.

COMMUNE	NORME MINIMALE
La Rochelle, Aytré, Lagord, Périgny, Puilboreau	2 places par tranche de 100 m²
Les autres communes	1 place par tranche de 100 m²

B.3 Normes de stationnement applicables à la sous-destination* équipements d'intérêt collectif et services publics*

Les normes de construction s'appliquent pour tout nouveau projet de construction* ou pour tout travaux sur un parc de stationnement automobile existant.

COMMUNE	NORME MINIMALE
La Rochelle, Aytré, Lagord, Périgny, Puilboreau	2 places par tranche de 100 m².
Les autres communes	1 place par tranche de 100 m².

B.4 Normes de stationnement applicables à la destination* commerce et activités de services*

Pour tout projet supérieur à 500 m² de surface de plancher un nombre de 20 places vélos minimum et 5 places vélo cargo sera exigé.

Les normes de construction s'appliquent pour tout nouveau projet de construction* ou pour tout travaux sur un parc de stationnement automobile existant.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

B.5 Autres destinations* de constructions

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit tenir compte de la nature du projet, de sa situation géographique au regard du réseau de transport en commun et cyclable, des parcs publics de stationnement existants ou projetés... Cela pourra aboutir à ne réaliser aucune place de stationnement.

C - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES MOTORISÉS

Dans le cadre d'un projet de construction d'un bâtiment de plus de 10 logements*, il est exigé un ou des espaces destinés aux deux-roues motorisés ayant une surface au moins égale à 1% de la surface de plancher créée avec un minimum de 5 m². Ces locaux seront indépendants des locaux destinés aux vélos.

1.9 / CONDITIONS D'ACCÈS* AU TERRAIN D'ASSIETTE* DE LA CONSTRUCTION*

1. L'accès* à une voie* doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers des voies* ou de celle des personnes utilisant ces accès*, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination* du bâtiment* ou de l'ensemble de bâtiments* envisagé.

   Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position du ou des accès*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

   La localisation des accès* des véhicules doit être choisie en tenant compte des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie*.
2. Aucun accès* automobile ne peut s'effectuer sur les voies* affectées exclusivement aux cycles et piétons et non doublées d'une voirie ouverte à la circulation automobile.
3. Aucun accès* a une parcelle située en zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU) ne pourra être réalisé en zone A ou N.
4. Les accès* propres au stationnement privatif doivent être conçus de manière à ne pas générer de dysfonctionnement sur les voies et emprises publiques* (ex : position de la trémie d'accès* des parkings souterrains par exemple).
5. Pour le secteur UU4 : les accès*, depuis l'espace public existant et futur, aux zones de stationnement automobiles des secteurs à plan masse sont interdits conformément au document graphique du plan (pièce n° 5.2.4) (légende : accès* stationnement souterrain interdit). Si, au titre de cette identification, une unité foncière se trouve enclavée, il peut être réalisé un accès* et un seul aux zones de stationnement.
6. Dans les zones UD, UL et UV :

   Tout chemin d'accès* desservant au moins un logement* doit avoir une largeur minimum de 3 m sur toute sa longeur.

   Cette règle s'applique également dans le secteur UM3 situé sur la commune de Châtelaillon-Plage.

1.10 / CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIE

Les caractéristiques des voies* de desserte des constructions*, qu'elles soient existantes ou nouvelles, doivent être adaptées à l'importance ou à la destination* des constructions* qu'elles doivent desservir.

Les projets doivent limiter les voies* en impasse*.

Les voies* nouvelles doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires. Dans le cas des voies* en impasse publique, celles-ci doivent se terminer par une aire de retournement* libre de stationnement et sur voie publique* de façon notamment à ce que le véhicule de collecte des déchets puissent faire aisément demi-tour en effectuant au plus une marche arrière.

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée notamment pour desservir les équipements publics ou pour renforcer des liaisons inter quartiers en compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) figurant en pièce n° 3.2.2 du présent PLUi.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

1.11 / OBLIGATIONS EN TERMES DE GESTION DES EAUX PLUVIALES*

La gestion quantitative des eaux pluviales est imposée au sein des zones urbanisées et à urbaniser du PLUi, dans les cas suivants :

- Toute construction ou imperméabilisation nouvelle ;
- Toute extension ;
- Toute restructuration urbaine / rénovation.

1.11.1 CAS GÉNÉRAL

Les eaux pluviales* doivent être gérées à la parcelle, par infiltration. L'objectif est le zéro rejet vers le réseau public jusqu'à la pluie centennale, en s'appuyant sur une gestion intégrée des eaux pluviales*.

La gestion intégrée des eaux pluviales* vise à :

- limiter l'imperméabilisation des sols ;
- intégrer l'eau dans la ville et dans les aménagements, en évitant la création d'ouvrages à vocation uniquement hydraulique ;
- assumer l'inondabilité d'un territoire en la contrôlant, en raisonnant l'inondabilité à la parcelle sans report d'inondation sur d'autres parcelles ;
- gérer la pluie là où elle tombe et éviter que les eaux pluviales* ne se chargent en macropolluants et micropolluants en ruisselant ;
- assumer de ne pas augmenter, voire réduire les volumes collectés par les réseaux d'assainissement, en particulier unitaires ;
- adapter nos territoires au risque d'augmentation de la fréquence des évènements extrêmes comme les pluies violentes, en conséquence probable du changement climatique.

La gestion intégrée des eaux pluviales* doit être pensée dès le démarrage du projet. Elle demande une co-construction forte entre les architectes, les paysagistes et les bureaux d'études hydrauliques.

1.11.2 SÉPARATION DES EAUX PLUVIALES*

Les cheminements et dispositifs de gestion des eaux pluviales* seront strictement séparés des eaux de toutes autres natures (eaux usées, eaux d'exhaures...).

1.11.3 MODALITÉS DE GESTION DES EAUX PLUVIALES* À LA SOURCE

CONSTRUCTIONS* NOUVELLES

Pour un projet de construction* nouvelle, les eaux pluviales* doivent être gérées à la parcelle par une infiltration au plus proche de leur point de chute. Le raccordement des parcelles au domaine public est interdit (sauf en cas de règlementation spécifique interdisant l'infiltration).

Chaque projet doit viser la gestion d'une pluie centennale en zéro rejet.

a) Pour les constructions* à usage d'habitation* de moins de deux logements* ou représentant moins de 300 m² de surface de plancher

La gestion des eaux pluviales^* doit privilégier des solutions fondées sur la nature et par un système gravitaire. Des dispositifs enterrés* pourront être autorisés pour gérer une partie des eaux pluviales* à condition de démontrer l'impossibilité technique de réaliser entièrement du ciel ouvert*.

<u>Dans le cadre d'opérations d'ensemble* :</u>

Pour chaque lot/ilot : une notice décrivant précisément les aménagements et leur dimensionnement permettant la gestion d'une pluie centennale à la parcelle en zéro rejet, sera remise à chaque acquéreur par l'aménageur. Les dossiers de demandes de permis de construire devront contenir un visa hydraulique du concepteur de la note, validant le projet de gestion des eaux pluviales à la parcelle.

En cas de difficultés à gérer l'intégralité d'une pluie centennale à la parcelle, il pourra être admis une gestion mutualisée des eaux pluviales* excédentaires, sur des espaces collectifs dimensionnés à cet effet, et uniquement à ciel ouvert* (espaces verts, parkings...).

b) Les espaces collectifs dans le cadre d'opérations d'ensemble*

Les espaces collectifs (voirie, stationnement, espace vert, aire de jeux...) doivent également gérer leurs eaux pluviales* avec zéro rejet jusqu'à à la pluie centennale. Les dispositifs doivent être gravitaires et privilégier des système à ciel ouvert*. Une inondation temporaire de ces espaces sera autorisée (Cf. OAP Construire aujourd'hui).

c) Pour les constructions* à usage d'habitation* de deux logements* et plus et représentant plus de 300 m² de surface de plancher

La gestion des eaux pluviales* doit se faire gravitairement et à ciel ouvert* via des solutions fondées sur la nature avec une végétalisation diversifiée. La rétention en hauteur (toitures, terrasses, jardins sur dalles...) devra être privilégiée.

En cas de difficultés à intégrer visuellement et/ou techniquement les dispositifs de rétention à ciel ouvert,* il peut être admis des dispositifs à ciel ouvert*, surversant dans des dispositifs enterrés* infiltrants, assurant le stockage à la parcelle du volume complémentaire correspondant à une pluie centennale.

d) Bâtiment* d'activité (zone UX)

La gestion des eaux pluviales* doit privilégier des solutions à ciel ouvert* et par un système gravitaire. Des dispositifs enterrés* pourront être autorisés pour gérer

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

une partie des eaux pluviales* à condition de démontrer l'impossibilité technique de réaliser entièrement du ciel ouvert*, ou en cas de réutilisation des eaux récupérées pour arrosage des espaces verts, nettoyage matériels, etc...

D'autres dispositifs pourront être envisagés pour les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

EXTENSION* D'UNE CONSTRUCTION*

Une extension* est considérée comme une construction* nouvelle. Elle doit donc respecter les obligations de gestion des eaux pluviales* propres aux constructions neuves.

La partie existante du projet devra quant à elle essayer de se déraccorder totalement ou partiellement du réseau pour gérer majoritairement ses eaux de pluies à la parcelle et atteindre le zéro rejet au domaine public. En cas d'impossibilité technique, elle devra à minima réduire son débit de fuite.

1.11.4 DÉPOLLUTION DES EAUX PLUVIALES*

Les sites à fort potentiel de polluants tels que les aires de distribution de carburant, de stockage de produits ou déchets dangereux, de lavage doivent intégrer un système de dépollution des eaux pluviales*. Pour tout autre site, c'est la conception de l'aménagement qui doit permettre de limiter le risque de transfert de pollution vers le milieu naturel : limitation du ruissellement, gestion diffuse, prioritairement en surface et dans des espaces végétalisés.

1.11.5 STOCKAGE POUR REUTILISATION

La récupération et l'utilisation de l'eau de pluie doivent respecter l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments (disponible : https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000019386409/).

1.11.6 ENTRETIEN DES DISPOSITIFS DE STOCKAGE / TRAITEMENT

En phase exploitation, le propriétaire est responsable de l'entretien des dispositifs de gestion et de traitement des eaux pluviales*.

1.11.7 EAUX D'EXHAURE

Dans les zones bleues identifiées au plan de zonage pluvial (pièce 6.3.2), la construction de parking souterrain est interdite sauf si le porteur de projet démontre que les constructions, tant en phase travaux qu'en phase exploitation, n'engendrent pas de rabattement de nappe ou ne participent pas à la pénétration du biseau salé, et que les eaux d'exhaure sont directement réinjectées dans la nappe. Dans ces zones bleues, il est convenu qu'un cuvelage étanche n'est pas une garantie de protection pérenne contre les infiltrations d'eau dans les sous-sols, et la réinjection des eaux d'exhaure dans la nappe est interdite en-dehors de la phase travaux.

En-dehors des zones bleues du zonage pluvial, le PLUi autorise les rejets provisoires d'eaux de rabattement de nappe en y priorisant la réinjection dans le cadre de la réalisation de constructions en sous-sol (caves, parkings...). Il peut être admis un rejet au réseau pluvial public, exclusivement pendant la phase travaux, sous conditions fixées par autorisation préalable délivrée par la préfecture conformément à la réglementation en vigueur et après accord du gestionnaire de réseau.

Sur l'ensemble du territoire, en dehors de cette phase particulière de travaux, le renvoi permanent des eaux de rabattement de nappe dans les réseaux des eaux usées ou dans les réseaux pluviaux est interdit.

1.11.8 CONSTRUCTIBILITÉ AUX ABORDS DU RÉSEAU PLUVIAL

La délivrance des autorisations d'urbanisme est soumise au respect des dispositions du présent document et de ceux fournis en annexe 6.3 du présent PLUi, à savoir le zonage pluvial (pièce n° 6.3.2), le plan des réseaux d'assainissement pluvial (pièce n° 6.3.4) et la notice explicative relative au zonage eaux pluviales (pièce n° 6.3.6).

Ainsi, afin de ne pas nuire au bon fonctionnement, à l'entretien et à la conservation des ouvrages, toute nouvelle construction ou plantation à proximité immédiate d'une canalisation ou d'un ouvrage de gestion des eaux pluviales pourra être refusée.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

1.12 / OBLIGATIONS EN TERMES D'EAU POTABLE

Toute construction* doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

Pour chaque raccordement au réseau d'eau potable de la commune un système anti-retour (clapet anti-retour ou disconnecteur) doit être installé pour sécuriser le réseau public. Lorsqu'une habitation* est alimentée à la fois par le réseau d'eau potable et un puits, les deux réseaux doivent être totalement séparés.

Lorsque les piscines sont alimentées par le réseau d'eau potable, un dispositif spécifique pour éviter tout retour d'eau par siphonnage ou contre pression (bac de disconnexion ou disconnecteur de pression) doit être mis en place sur le piquage établi sur le réseau d'eau potable.

1.13 / OBLIGATIONS EN TERMES D'EAUX USÉES

Toute construction* doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, compétente en matière de collecte, transfert et traitement des eaux usées.

En l'absence du réseau public d'assainissement des eaux usées, toute construction* sera assainie par un dispositif d'assainissement individuel aux normes en vigueur et permettant le raccordement ultérieur au réseau public dans les zones d'assainissement collectif.

Les extensions* du réseau public d'assainissement des eaux usées doivent respecter les principes énoncés dans les « Annexes Sanitaires » du présent PLUi.

Les ouvrages d'assainissement des eaux usées destinés à être incorporés dans le domaine public doivent être conformes aux cahiers des prescriptions techniques établis par La Communauté d'Agglomération de La Rochelle.

1.14 / OBLIGATIONS EN TERMES DE DESSERTE ÉLECTRIQUE ET DE RÉSEAUX DE COMMUNICATION

Lorsque les réseaux publics d'électricité sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration* de constructions*, les branchements aux réseaux publics d'électricité peuvent être assurés en façade* par câbles torsadés.

Dans les projets disposant de parties communes susceptibles d'être incorporées dans le Domaine Public (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements), tous les réseaux devront être mis en souterrain y compris les réseaux suivants : éclairage public, alimentation électrique en basse ou moyenne tension, téléphone.

En outre, la réalisation du réseau fibre optique (fourreaux...) est obligatoire.

La réalisation de fourreaux enterrés pour passage des câbles réseau de transmission d'informations numériques et téléphonique, est obligatoire.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

AMÉNAGEMENT NUMÉRIQUE DU TERRITOIRE

Les infrastructures d'accueil de réseaux de communications électroniques entre le terrain d'assiette* du projet ou de l'opération d'ensemble* et le point de raccordement avec le réseau principal, de quelque nature qu'il soit, sont réalisés en souterrain afin de permettre une desserte de chaque parcelle concernée en réseaux de communications électroniques suffisamment dimensionnés, notamment de type « fibre à l'abonné ».

Le raccordement des constructions* aux réseaux de communications électroniques est réalisé en souterrain ou, en raison de prescriptions techniques contraires impératives, encastrées ou dissimulées dans des murs de façades* ou murets de clôtures.

Dans le cas d'une opération d'ensemble* :

Tous les travaux, constructions*, installations ou aménagements* réalisés anticipent les réservations nécessaires et/ou suffisamment dimensionnées en prévision du déploiement des réseaux de communications électroniques, notamment de type « fibre à l'abonné ».

Les projets d'ensemble* doivent réserver un emplacement en entrée d'opération permettant d'accueillir des équipements d'intérêt collectif liés à l'ANT, pour permettre de raccorder des réseaux de communications électroniques, notamment de type « fibre à l'abonné », sans empiétement sur les voies et emprises publiques*.

Les infrastructures d'accueil de communications électroniques, et notamment le nombre de fourreaux télécoms, de chambre télécoms et de supports aériens seront suffisamment dimensionnées en nombre et en caractéristiques afin de garantir et anticiper le déploiement des réseaux de communications électroniques, notamment de type « fibre à l'abonné ».

1.15 / OBLIGATIONS EN TERMES DE GESTION DES DÉCHETS MÉNAGERS

1.15.1 LA COLLECTE EN PORTE À PORTE

Tout bâtiment* d'habitation* comportant plus de 3 logements* doit disposer d'un local dédié pour le stockage des déchets. Tout bâtiment* d'activité professionnelle doit prévoir un espace pour le stockage des déchets dans le volume du bâtiment ou sur sa parcelle. Cet espace peut ne pas être dédié uniquement à cet usage. Une aire de présentation* des déchets est recommandée sur l'emprise foncière privée et sera directement accessible par les véhicules de collecte quand le contexte le permet.

Dans le cadre d'une construction* accueillant un logement* ou de transformation d'un logement* en deux ou trois logements* implantés en limite d'un trottoir étroit existant, les constructions* pourraient faire l'objet d'une attention particulière afin de ne pas lors de la sortie des bacs roulants entraver le cheminement piéton public ou gêner la circulation des autres usagers. Une aire de présentation* proche de l'habitation* accessible par les véhicules de collecte pourrait être trouvée.

1.15.2 LA COLLECTE EN APPORT VOLONTAIRE

Dans le cas d'un projet avec point d'apport volontaire, les espaces de regroupement des conteneurs doivent être prévus de façon à être facilement accessibles pour les opérations de collecte (contraintes d'accès* véhicules équipés de grue) et être bien intégrés à leur environnement pour minimiser leur impact visuel depuis l'espace public.

Se référer aux « Annexes Sanitaires » du présent PLUi pour plus d'informations.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

1.16 / RACCORDEMENT AUX RÉSEAUX PUBLICS ET CONDITIONS D'USAGE ET DE SÉCURITÉ DES RÉSIDENCES MOBILES ET RÉSIDENCES DÉMONTABLES CONSTITUANT L'HABITAT PERMANENT DE LEUR UTILISATEUR

Les résidences mobiles et les résidences démontables* constituant l'habitat permanent de leur utilisateur* doivent respecter les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène, la salubrité et à la sécurité publique spécifiées dans :

1. Le Code civil, le Code de la santé publique, le Code de la construction et de l'habitation, le Code général des collectivités territoriales.
2. Le règlement sanitaire départemental.
3. Les règlements techniques de l'agglomération de La Rochelle situés en annexes :
   - en termes d'assainissement collectif ou non collectif ;
   - en termes d'eau potable.
4. Les dispositions du Code de l'urbanisme relatif à l'insuffisance des réseaux en zone constructible rappelé ci-après : « Lorsque, compte tenu de la destination* de la construction* projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction*, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés ».

1.17 / OBLIGATIONS APPLICABLES AUX SECTEURS PROTÉGÉS EN RAISON DE LA RICHESSE DU SOL ET DU SOUS-SOL AU TITRE DE L'ARTICLE R. 151-34 DU CODE DE L'URBANISME

Le secteur hachuré inscrit sur le document graphique du PLUi correspond à la zone de prélèvement de matériaux pour les travaux d'édification de la digue au sein de la Réserve Naturelle Nationale des Marais d'Yves. Ce site d'exploitation sera ensuite remis en état et fera l'objet de mesures de restauration écologique.

Dans ce secteur, sont autorisés :

- les exhaussements et affouillements*, sous réserve qu'ils soient liés à la réalisation de la digue au sein de la Réserve Naturelle Nationale des Marais d'Yves ;
- les installations soumises à autorisation au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) liées aux activités autorisées sur le secteur ;
- les installations et aménagements* nécessaires au fonctionnement de l'activité autorisée dans le secteur.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE LA ROCHELLE

CHAPITRE 2

Dispositions communes aux zones U et AU

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

2.1 / APPLICATION DE L'ARTICLE R. 151-21 AL. 3 DU CODE DE L'URBANISME

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction*, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, sauf mention contraire indiquée dans les articles du règlement.

Cette disposition ne s'applique pas sur l'OAP-AT-10 « Bongraine » à Aytré.

2.2 / SERVITUDE INTERDISANT POUR UNE DURÉE INDIQUÉE AU DOCUMENT GRAPHIQUE, LES CONSTRUCTIONS* OU INSTALLATIONS D'UNE SUPERFICIE SUPÉRIEURE À UN SEUIL EN VERTU DE L'ARTICLE L. 151-41 5e DU CODE DE L'URBANISME : PÉRIMÈTRE D'ATTENTE D'UN PROJET D'AMÉNAGEMENT

Dans les servitudes identifiées au document graphique n° 5.2.1 et pour la durée indiquée dans ce même document graphique, les constructions* et installations à destination* d'habitation* d'une superficie supérieure à 50 m² ainsi que celles à destination* de commerce*, d'activités de service* et à destination* d'activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire* d'une superficie supérieure à 100 m² sont interdites dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.

Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination*, la réfection ou l'extension* limitée des constructions existantes*.

Les extensions* de bâtiments* existants sont autorisées dans la limite de 10% de la surface de plancher existante.

2.3 / SECTEURS DE MIXITÉ FONCTIONNELLE EN APPLICATION DE L'ARTICLE R. 151-37 4e DU CODE DE L'URBANISME

1. Dans les secteurs de mixité fonctionnelle, tels que reportés au document graphique n° 5.2.2 :

Les nouvelles activités de la sous-destination* « artisanat et commerces de détail *» sont autorisées selon les conditions suivantes :

- l'implantation des commerces* quelle que soit la dimension de la « surface de vente » est autorisée ;
- l'implantation des supérettes, moyennes ou grandes surfaces alimentaires dans la limite d'une surface de vente maximum de 2 000 m² est autorisée ;
- toute opération immobilière donnant sur une rue identifiée au document graphique n° 5.2.2 comme « linéaire commercial » devra proposer une ou des cellules commerciales afin de reconstituer un linéaire commercial dense et proposer de nouvelles cellules

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

commerciales ;

- les cellules devront respecter une surface minimale 40 m² ;
- dans le cas d'une opération de restructuration d'un immeuble existant, d'agrandissement de surface de vente, ou de fusion de cellules commerciales, un accès* différencié aux étages serait souhaitable ;
- la découpe de cellules en vue de proposer de nouvelles cellules plus petites est interdite ;
- il est recommandé que les cellules commerciales proposent une hauteur* de niveau du rez-de-chaussée de 4 mètres minimum et prévoient un dégagement au-dessus de la vitrine d'au moins 1 m pour l'installation d'une enseigne ;
- afin de permettre l'implantation de tout commerce en centralité et de diversifier les propositions de locaux commerciaux en proposant des cellules plus grandes, les fusions de cellules sont recommandées.

Dans le cas d'une identification au règlement graphique n° 5.2.2 d'un linéaire commercial à préserver :

- les destinations* commerciales existantes des pieds d'immeuble devront être maintenues ;
- les changements de destination* en dehors des sous-destinations* « artisanat et commerce de détail* », « restauration* », « activités de services avec accueil d'une clientèle* » sont interdits.

2. **En dehors de secteurs de mixité fonctionnelle tels que reportés au document graphique n° 5.2.2 et des parcs commerciaux de périphérie et les espaces commerciaux de périphérie de proximité reportés dans l'OAP thématique « mixité fonctionnelle » :**
   - la création de nouvelles surfaces de plancher de la sous-destination* « artisanat et commerces de détail* » est interdite-;
   - les sous destinations hôtel* et restauration* sont autorisées ;
   - les commerces* existants pourront s'agrandir dans une limite de 10% des surfaces de vente initiales à la date d'approbation du PLUi ;
   - en cas de suppression d'un commerce* suite à un changement de destination*, la reconstitution d'un commerce est interdite ;
   - à l'exception des parcs d'activités économiques classés sous la zone UX et ses secteurs, sont autorisées les nouvelles constructions* et les extensions* de constructions* existantes avec regroupements de professionnels de santé* dès lors que ces constructions* ne peuvent pas accueillir plus de 6 professionnels de santé* ;
   - au-delà du seuil de 6 professionnels de santé* les nouvelles constructions* et les extensions* de constructions* existantes doivent s'implanter prioritairement dans les secteurs de mixité fonctionnelle ou à défaut dans les secteurs d'accueil préférentiels définis dans un rayon d'approximativement :
     - › 200 m pour les communes de l'unité urbaine centrale (La Rochelle, Aytré, Lagord, Périgny, Puilboreau) et les pôles d'appui (Nieul-sur-Mer, Dompierre-sur-Mer, La Jarrie, Angoulins-sur-Mer et Chatelaillon-Plage) ;
     - › 400 m pour les 18 autres communes.
   - les pôles majeurs de santé qui nécessitent des plateaux techniques sans équivalent à l'échelle territoriale du SCoT sont autorisés sans limitation du nombre de praticiens ;
   - les nouvelles activités de la sous-destination* « activités de service avec accueil d'une clientèle* » sont autorisées ;
   - la découpe d'un commerce existant à la date d'approbation du PLUi en plusieurs cellules commerciales n'est pas autorisée.

   Cas particulier :

   Dans le cas d'une opération d'ensemble* supprimant une activité de la sous-destination* « artisanat et commerces de détail* », il est autorisé de la reconstituer dans l'emprise des nouvelles constructions* et ce pour une surface de vente équivalente ou augmentée dans la limite de 10% des surfaces de vente concernées.

3. **Dans les parcs commerciaux de périphérie reportés dans l'OAP thématique « mixité fonctionnelle »** :

   Seuls les commerces* de surface de vente supérieure à 400 m² sont autorisés, soit qu'il s'agisse d'une construction* neuve ou que le projet résulte d'une opération de découpe de surfaces existantes ou de la réorganisation d'un point de vente ou d'un ensemble commercial.

   Les surfaces bâties existantes pourront faire l'objet d'une extension* de 10% maximum.

4. **Dans le secteur UPMp du port de pêche** :
   - seules sont autorisées les activités de vente en lien avec les activités portuaires et de pêche ;

5. **Dans les espaces commerciaux de périphérie de proximité, en entrée Sud de Dompierre-sur-Mer (zone 2AUXc) et en bordure de la RD11 sur la commune de Saint-Rogatien (zone UXc), tel que reportés dans l'OAP thématique « mixité fonctionnelle »** :
   - seule l'implantation de superette ou moyenne surface alimentaire dans la limite d'une surface de vente maximum de 2 000 m² est autorisée ;
   - les galeries commerciales sont interdites.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

2.4 / EMPLACEMENTS RÉSERVÉS EN VUE DE LA RÉALISATION DE PROGRAMMES DE LOGEMENTS* EN VERTU DE L'ARTICLE R. 151-38 1e DU CODE DE L'URBANISME

Dans les emplacements réservés pour mixité sociale indiqués au document graphique n° 5.2.2, les programmes de logement doivent respecter les pourcentages de logements locatifs sociaux indiqués dans le tableau ci-dessous. Ce pourcentage n'obère pas la possibilité de réaliser une opération mixte comportant d'autres destinations ou sous-destinations.

NOM DE LA COMMUNE	N°DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ*	POURCENTAGE MINIMUM DE LOGEMENTS LOCATIFS* SOCIAUX À RÉALISER
Angoulins	ag_erms_01	100%
Aytré	at_erms_01	50%
	at_erms_03	50%
	at_erms_04	50%
	at_erms_05	50%
Châtelaillon-Plage	ct_erms_01	85%
	ct_erms_02	100%
	ct_erms_03	100%
	ct_erms_04	40%
	ct_erms_05	100%
	ct_erms_06	40%
	ct_erms_07	40%
	ct_erms_08	50%
	ct_erms-09	40%
	ct_erms-10	100%
	ct_erms-11	60%
	ct_erms-12	50%
	ct_erms-13	100%
Clavette	cl_erms_01	100%
Dompierre-sur-Mer	dp_erms_01	50%
Esnandes	es_erms_01	50%
Marsilly	ma_erms_01	25%
	ma_erms_02	25%
	ma_erms_03	25%
	ma_erms_04	25%
Nieul-sur-Mer	ni_erms_01	100%
Périgny	pg_erms_01	50%
	pg_erms_02	50%
	pg_erms_03	50%
	pg_erms_04	50%

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

NOM DE LA COMMUNE	N°DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ*	POURCENTAGE MINIMUM DE LOGEMENTS LOCATIFS* SOCIAUX À RÉALISER
Saint-Xandre	sx_erms_01	50%
Sainte-Soulle	ss_erms_01	100%
	ss_erms_02	50% (+ 50% logements abordables)

2.5 / SECTEUR DE PROGRAMMATION COMPORTANT UNE PROPORTION DE LOGEMENT* D'UNE TAILLE MINIMALE EN APPLICATION DE L'ARTICLE R. 151-38 2e DU CODE DE L'URBANISME

Dans les secteurs indiqués au document graphique n° 5.2.2, les programmes de logements* doivent comporter une proportion de logements* d'une taille minimale selon la répartition suivante :

NOM DE LA COMMUNE	SECTEUR	PROPORTION	TAILLE MINIMALE DE LOGEMENT*
Aytré	Voir document graphique n° 5.2.2	100% des logements* de la zone concernée	T2
Sainte-Soulle	Voir document graphique n° 5.2.2	100% des logements* de la zone concernée	T3

2.6 / SECTEUR DE MIXITÉ SOCIALE EN APPLICATION DE L'ARTICLE R. 151-38 3e DU CODE DE L'URBANISME

- Pour les communes d'Angoulins, Châtelaillon-Plage, Dompierre-sur-Mer, Esnandes, Lagord, La Rochelle, La Jarne, L'Houmeau, Nieul-sur-Mer, Périgny, Puilboreau, Salles-sur-Mer, Marsilly, Saint-Rogatien, Sainte-Soulle, Saint-Vivien et Saint-Xandre, les programmes de logements* dont l'unité foncière avant division à la date du 19 décembre 2008 est supérieure à 2 500 m² ou dont le nombre de logements* est supérieur ou égal à dix, ou dont la surface de plancher est supérieure à 1 000 m² ;
- pour la commune d'Aytré, les programmes de logements* dont l'unité foncière, avant division à la date du 19 décembre 2008 est supérieure à 1 500 m² ou dont le nombre de logements* est supérieur ou égal à 9 ou dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 500 m² ;
- sont admis, sous réserve de contenir un pourcentage minimum de logements* locatifs sociaux, de logements* aidés ou d'accession abordable* repartis selon les secteurs indiqués au document graphique n° 5.2.2, et les pourcentages suivants :

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

NUMÉRO DE SECTEUR	COMMUNES CONCERNÉES	OBLIGATIONS RÉGLEMENTAIRES
1	La Rochelle (quartiers à forte proportion d'habitat social).	* Au minimum 30% de logements en accession financièrement abordable à la propriété*.
2	La Rochelle (quartiers diversifiés).	* Au minimum 18% de logements* locatifs sociaux : - dont 30% de PLAi au minimum ; - dont 40% de PLUS au minimum ; - dont 30% de PLS au maximum. * Au minimum 20% de logements en accession financièrement abordable à la propriété*.
3	La Rochelle (quartiers péricentraux).	* Au minimum 20% de logements* locatifs sociaux : - dont 30% de PLAI au minimum ; - dont 40% de PLUS au minimum ; - dont 30% de PLS au maximum. * Au minimum 15% de logements en accession financièrement abordable à la propriété*.
4	La Rochelle (quartiers centraux).	* Au minimum 23% de logements* locatifs sociaux : - dont 30% de PLAi au minimum ; - dont 40% de PLUS au minimum ; - dont 30% de PLS au maximum. * Au minimum 15% de logements en accession financièrement abordable à la propriété*.
5	Aytré (quartier de veille active de la politique de la ville).	*Au minimum 20% de PLS * Au minimum 20% de logements en accession financièrement abordable à la propriété*.
6	Aytré (hors quartier de veille active de la politique de la ville).	* Au minimum 33% de logements* locatifs sociaux : - dont 30% de PLAI au minimum ; - dont 45% de PLUS au minimum ; - dont 25% de PLS au maximum. * Au minimum 20% de logements en accession financièrement abordable à la propriété*.
7	Angoulins, Lagord, Dompierre-sur-Mer, Sainte-Soulle et Saint-Xandre.	* Au minimum 40% de logements* locatifs sociaux : - dont 30% de PLAi au minimum ; - dont 50% de PLUS au minimum ; - dont 20% de PLS au maximum.
8	Châtelaillon-Plage.	* Au minimum 26% de logements* locatifs sociaux : - dont 30% de PLAi au minimum ; - dont 50% de PLUS au minimum ; - dont 20% de PLS au maximum.
9	Esnandes, Saint-Rogatien, Saint-Vivien, Marsilly, L'Houmeau, Salles-sur-Mer.	* Au minimum 25% de logements* aidés : - dont 15% de PLAi au minimum ; - dont 30% de PLUS au minimum ; - dont 55% de PLS, PLI, investissement locatif défiscalisé, ou en accession financièrement abordable à la propriété* au maximum.
10	Nieul-sur-Mer.	* Au minimum 40% de logements* locatifs sociaux : - dont 30% de PLAi au minimum ; - dont 45% de PLUS au minimum ; - dont 25% de PLS au maximum.
11	Périgny	* Au minimum 30% de logements* locatifs sociaux : - dont 30% de PLAi au minimum ; - dont 45% de PLUS au minimum ; - dont 25% de PLS au maximum.
12	La Jarne.	* Au minimum 40% de logements* locatifs sociaux : - dont 15% de PLAi au minimum ; - dont 30% de PLUS au minimum ; - dont 55% de PLS au maximum. * Au minimum 20% de logements en accession financièrement abordable à la propriété*.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

NUMÉRO DE SECTEUR	COMMUNES CONCERNÉES	OBLIGATIONS RÉGLEMENTAIRES
13	Puilboreau	* Au minimum 40% de logements* locatifs sociaux : - dont 30% de PLAi au minimum ; - dont 45% de PLUS au minimum ; - dont 25% de PLS au maximum. * Au minimum 20% de logements en accession financièrement abordable à la propriété*.

Modalités de calcul :

- en cas de décimales dans le nombre résultant de l'application du taux, c'est la règle des arrondis mathématiques qui est utilisée ;
- lorsque l'application de la règle conduit à ne faire que 1 ou 2 logements* locatifs sociaux, ceux-ci peuvent être uniquement de statut PLS, dans la limite des agréments attribués par l'État ;
- la règle ne s'applique pas dans le cas d'une division familiale gratuite d'une parcelle d'une superficie inférieure à 3 500 m² (partage successoral ou acte assimilé, donation au sein d'une même famille ou acte assimilé) ;
- dans les ZAC dont le dossier de création est antérieur au 19 décembre 2008, une part de PLS pourra être prise en compte au titre des logements* aidés, dans la limite des agréments attribués par l'État ;
- dans les opérations d'ensemble* de type ZAC, lotissement, etc. relevant ou non d'une autorisation d'urbanisme, il sera possible de définir des lots ou des îlots pour accueillir le nombre de logements* sociaux générés par l'application du pourcentage réglementaire défini à l'échelle de l'opération ;
- dans les cas où une autorisation d'urbanisme générerait moins de 10 logements* sociaux en application du présent PLUi, à titre exceptionnel et au cas par cas, une mutualisation pourrait être envisagée entre différentes opérations relevant d'autorisations d'urbanisme indépendantes réalisées sur un même secteur (permis de construire groupé, permis d'aménager, etc.). Cette mutualisation pourrait se traduire par la réalisation de logements* sociaux en tout ou partie sur l'une des opérations tout en veillant au respect de la mixité sociale du secteur concerné et des éventuelles orientations d'aménagement définies au document d'urbanisme.

2.7 / LOGEMENT EN ACCESSION FINANCIÈREMENT ABORDABLE À LA PROPRIÉTÉ

En dehors des secteurs de mixité sociale définis en application de l'article R. 151-38 3e du Code de l'urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent prévoir l'obligation de réaliser des logements en accession financièrement abordable à la propriété* qui s'applique pour tous les programmes de logements* dont l'unité foncière avant division à la date du 19 décembre 2008 est supérieure à 2 500 m² ou dont le nombre de logements* est supérieur ou égal à dix, ou dont la surface de plancher est supérieure à 1 000 m².

Modalités de calcul :

En cas de décimales dans le nombre résultant de l'application du taux, c'est la règle des arrondis mathématiques qui est utilisée.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

2.8 / QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

Pour les nouvelles constructions, y compris les extensions, d'une emprise au sol de plus de 50 m², les toitures seront conçues de manière à pouvoir être solarisées, sauf contrainte dument justifiée.

Se reporter également à l'OAP thématique « Constuire aujourd'hui » (Fiche n° 2 - § Traitement de la 5ème façade).

Les logements* mono-orientés de nord-ouest à nord-est sont interdits dans les nouveaux bâtiments* comportant au moins 5 logements*.

Pour les constructions* destinées à l'habitation* faisant l'objet d'une rénovation thermique globale de niveau BBC, un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur* et à l'emprise au sol* est autorisé pour permettre leur agrandissement sous réserve de respecter les trois conditions suivantes :

- ne pas excéder 20 % de la hauteur* autorisée ;
- ne pas excéder 20 % de l'emprise au sol * autorisée si celle-ci est définie ;
- ne pas conduire à la création d'une surface de plancher supérieure de plus de 20 % à la surface de plancher existante.

Ce dépassement ne dispense pas le projet de rénovation thermique du respect des autres règles applicables.

2.9 / OBLIGATIONS DE RACCORDEMENT AUX RESEAUX DE CHALEUR CLASSES

Les constructions* nouvelles et l'ensemble des bâtiments* existants situés dans les périmètres de développement prioritaire des réseaux de chaleur classés, doivent s'y raccorder selon les modalités et les cas prévus exposés dans les annexes informatives du présent PLUi (Cf. pièce 6.2 –Annexes informatives R. 151-53- plans et notice explicative).

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE 1AU

La zone 1AU couvre les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation principale d'habitat, sous la forme d'opération d'ensemble*.

La zone 1AU se décompose en neuf secteurs cohérents avec les autres secteurs de la zone U et utilisent les mêmes vocabulaires :

- **les secteurs 1AUV et 1AUV-1** « esprit village », dont le règlement permet d'atteindre une morphologie proche de l'esprit du village traditionnel, formes et densités ;
- **les secteurs 1AUM et 1AUM-1** « Maisons de ville », dont le règlement permet d'atteindre une morphologie proche de l'esprit des secteurs de maisons de ville, formes et densités ;
- **le secteur 1AUL** « Lotissement », dont le règlement permet d'atteindre une morphologie moins dense que les deux secteurs précédents ;
- **les secteurs 1AUO-1, 1AUO-2, 1AUO-3, 1AUO-4, 1AUO-5,** « ouvert », dont le règlement permet d'offrir plus de propositions formelles.

Dans les trois premiers secteurs (1AUV, 1AUM et 1AUL), le règlement prévoit de nombreuses possibilités d'implantation et d'insertion des constructions* avec une diversité de modèles admis dans la zone.

- pour le secteur 1AUV-1, le règlement autorise la réalisation d'un étage supplémentaire en attique* ;
- pour le secteur 1AUM-1, le règlement autorise la réalisation de deux étages supplémentaires.

Dans les secteurs 1AUO-1, 1AUO-2, 1AUO-3, 1AUO-4, 1AUO-5, le règlement autorise des formes urbaines plus diversifiées et des hauteurs* maximales plus importantes. Le nombre énoncé dans le nom du secteur indique le nombre maximal d'étages autorisés pour les constructions* : par exemple, 1AUO-4 signifie que les bâtiments* ne peuvent comporter plus de quatre étages au-dessus du rez-de-chaussée. Ces zones seront préférentiellement utilisées dans la 1ère couronne de l'agglomération ou dans les pôles d'appui.

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation spatialisées (pièce n°3.2 du PLUi) s'appliquent pour chacun des secteurs de la zone 1AU et le règlement vient les compléter.

Nonobstant les règles d'urbanisme énoncées ci-après, les dispositions de la loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral dite « loi Littoral » ainsi que celles PAC de l'État en termes de préventions des risques naturels ou des Plans de Prévention des Risques Naturels et technologiques approuvés prévalent sur le présent règlement édicté pour la zone 1AU.

VOCATION DE LA ZONE 1AU

La zone 1AU est une zone à urbaniser multifonctionnelle. Elle a vocation à accueillir l'ensemble des destinations*, à l'exception des constructions* dont les dimensions où les activités ne seraient pas compatibles avec le caractère résidentiel et la morphologie des tissus bâtis attendus de la zone.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

1 / DESTINATIONS* DES CONSTRUCTIONS* ET USAGE DES SOLS

Les constructions* doivent respecter les conditions prévues dans le chapitre 1 « Les dispositions communes à toutes les zones » du présent règlement complétées, le cas échéant, par les dispositions spécifiques à la zone 1AU définies ci-après..

ARTICLE 1AU-1

Interdiction de certains usages, affectations des sols et natures d'activité

Dans la zone 1AU sont interdits tous les usages, affectations des sols non visés à l'article 2 y compris :

Les constructions*, ouvrages et travaux relevant des destinations* ou sous-destinations* suivantes :

- exploitation agricole et forestière*, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 ;
- commerce de gros* ;
- industrie* ;
- entrepôt*, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 ;
- cuisine dédiée à la vente en ligne*.

Les activités non liées à la vocation de la zone suivantes :

- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- le stationnement des caravanes isolées et qui sont utilisées en habitat permanent ;
- les Parcs Résidentiels de Loisirs ;
- l'aménagement* de terrains de camping ;
- les dépôts non couverts de matériaux, ferrailles, combustibles solides, déchets ;
- les affouillements et exhaussements du sol* à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une occupation ou utilisation admise à l'article 2 ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les installations nouvelles classées soumises à autorisation préalable ou à enregistrement ;
- les constructions* relatives à la sous-destination* commerce* lié à la vente et l'entretien moto, automobile et motoculture générateurs de flux et de bruit et non compatibles avec la destination* générale de la zone, comme les stations de lavage, les centres de contrôle technique automobile, le caravaning.

ARTICLE 1AU-2

Limitation de certains usages, affectations des sols et natures d'activité

Dans la zone 1AU sont admis sous conditions les usages, affectations des sols et activités suivants :

2.1. CONDITIONS D'URBANISATION

Les constructions et installations admises sous conditions seront réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble*.

2.2. CONDITIONS RELATIVES AUX DESTINATIONS* DES CONSTRUCTIONS* ET INSTALLATIONS

Les constructions* autorisées en zone 1AU sont celles issues des destinations* et sous-destinations* suivantes :

- habitation* ;
- dans la destination* « commerce et activités de service* », les sous-destinations* suivantes :
  - › l'artisanat* et le commerce de détail* à condition d'être situé dans un secteur de mixité fonctionnelle définit sur le document graphique,
  - › les restaurants*,
  - › les activités de services avec accueil d'une clientèle*,
  - › les hôtels*,
  - › les autres hébergements touristiques*,
  - › les cinémas*, à condition d'être situé dans un secteur de mixité fonctionnelle définit sur le document graphique.
- les équipements d'intérêt collectif et services publics* ;
- dans la destination* « Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire* », la sous-destination* suivante :
  - › bureau*,
  - › centre de congrès et d'exposition*.

2.3. CONDITIONS RELATIVES À DES RISQUES OU DES NUISANCES

Sont admis :

- les constructions* relevant de la sous-destination* exploitation agricole* dans le cadre de l'agriculture urbaine* ou du pastoralisme urbain* à condition qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement du quartier ;

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

- les établissements d'intérêt collectif et services publics* ; ceux recevant du public sensible (hôpitaux, maternités, établissements accueillant des enfants tels que crèches, maternelles, écoles primaires, etc.) n'étant admis qu'en dehors des espaces définis à la partie 1.4 des dispositions communes à toutes les zones du présent règlement ;
- les installations nouvelles classées soumises à déclaration aux conditions cumulatives suivantes :
  - › que leur importance (volume, emprise) ne modifie pas le caractère de la zone,
  - › que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances éventuelles ;
- sous réserve de la recherche d'une intégration dans le site :
  - › les ouvrages techniques d'intérêt public de toutes natures et les réseaux de canalisation (électrique, gaz...) ainsi que les travaux de maintenance, d'entretien et de réparation des ouvrages existants,
  - › les travaux d'aménagement d'infrastructures routières.

2.4. CONDITIONS RELATIVES À UNE PROTECTION PATRIMONIALE

Se reporter aux parties 1.5 et 1.6 des dispositions communes à toutes les zones.

2.5. CONDITIONS RELATIVES À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

2.5.1 Mixité fonctionnelle

Sont admis les constructions* et installations relevant des destinations* et sous-destinations* commerce et activités de service*, équipements d'intérêt collectif et services publics*, bureau* et centre de congrès et d'exposition* sous réserve d'être conformes avec le chapitre mixité fonctionnelle des dispositions communes aux zones U et AU et d'être compatibles avec l'OAP « mixité fonctionnelle » du présent PLUi.

2.5.2 Mixité sociale

Sont admis les constructions* et installations relevant des sous-destinations* logement* et hébergement* selon les conditions énumérées aux parties 2.4, 2.5 et 2.6 des dispositions communes aux zones U et AU du présent règlement.

Dans le cas où le terrain est concerné par une OAP spatialisée, tout projet de création, de réhabilitation* ou de changement de destination* vers la sous-destination* logement* sur le terrain concerné doit être compatible avec les orientations de mixité sociale définies.

Dans le cas où une OAP spatialisée prévoit la mutualisation des objectifs de mixité sociale définis, ceux-ci ne s'appliquent pas à l'échelle du terrain d'assiette* mais à l'échelle du périmètre défini dans l'OAP.

2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

La présente partie définit les droits à bâtir applicables aux terrains à travers les volumétries autorisées (hauteur* et emprise au sol* maximales des constructions*), les règles d'implantation et les règles à respecter au regard des formes urbaines et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.

Pour toute opération de construction* et d'aménagement*, le règlement précise ainsi :

- **la hauteur* maximale autorisée des constructions* (H)** qui correspond à la différence de niveau* entre son point le plus haut et le niveau* du terrain naturel* existant avant travaux ;
- **l'emprise au sol* maximale des constructions* (ES),** qui correspond à la projection verticale du volume de la construction*, n'est pas réglementée dans la zone 1AU. La part minimale de surface favorable à la nature imposée par le coefficient de biotope* encadre toutefois les possibilités d'occupation et d'utilisation des sols ;
- **les modalités d'implantation et d'insertion des constructions* par rapport aux voies ou emprises publiques*** qui s'expriment sous la forme de différents modèles d'implantation et d'insertion qui sont admis, admis sous conditions ou non admis selon la zone. Chaque projet doit respecter les prescriptions spécifiques associées à chacun des modèles en matière d'implantation, d'ordonnancement des volumes et façades*, de traitement des accès* et clôtures et des espaces libres.

  Pour les secteurs 1AUO-1, 1AUO-2, 1AUO-3, 1AUO-4, 1AUO-5, les prescriptions spécifiques des modèles d'implantation et d'insertion autorisés portent uniquement sur les modalités d'implantation des constructions* par rapport aux voies ou emprises publiques* et d'ordonnancement des façades*.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

- **les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives* (R)** qui fixent la distance minimale à respecter entre la construction* et le point le plus proche de la limite séparative* ;
- les obligations imposées en matière d'**aspect extérieur des constructions* ;**
- la part minimale de surfaces favorables à la nature **(coefficient de biotope*)** imposée en fonction de la taille du terrain d'assiette* du projet, et pour chacun des secteurs de la zone ;
- **les normes minimales imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement** en fonction de l'importance et de la destination* des constructions*.

ARTICLE 1AU-3
Volumétrie des constructions*

3.1. DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE 1AU

Les règles de hauteur* des constructions* ne s'appliquent pas pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des occupations et utilisations du sol admises dans la zone (cheminées et autres éléments de faible emprise).

S'il existe sur le fond voisin des constructions* implantées sur les limites séparatives*, les nouvelles constructions* doivent de préférence s'y adosser sur tout ou partie de leur hauteur* et de leur largeur.

Dans le cas d'une construction existante* régulièrement édifiée dont la hauteur* est supérieure à la hauteur* autorisée, toute extension* et/ou surélévation peut atteindre cette hauteur* différente sans la dépasser.

3.2. DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES DANS LE SECTEUR. 1AUV ET LE SECTEUR. 1AUV-1

CARACTÉRISTIQUES	RÈGLES	
Emprise au sol* maximale des constructions* (ES)	Non réglementée.	
Hauteur* totale des constructions* (H)	Dans le secteur 1AUV : (H) inférieure ou égale à 8 mètres (R+1).	Dans le secteur 1AUV-1 : (H) inférieure ou égale à 12 mètres (R+1+attique*).

3.3. DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES DANS LE SECTEUR. 1AUM ET LE SECTEUR. 1AUM-1

CARACTÉRISTIQUES	RÈGLES	
Emprise au sol* maximale des constructions* (ES)	Non réglementée.	
Hauteur* totale des constructions* (H)	Dans le secteur 1AUM : (H) inférieure ou égale à 11 mètres (R+1).	Dans le secteur 1AUM-1 : (H) inférieure ou égale à 14 mètres (R+2).

3.4. DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES DANS LE SECTEUR. 1AUL

CARACTÉRISTIQUES	RÈGLES
Emprise au sol* maximale des constructions* (ES)	Non réglementée.
Hauteur* totale des constructions* (H)	(H) inférieure ou égale à 8 mètres (R+1).

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

3.5. DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES DANS LES SECTEURS 1AUO-1, 1AUO-2, 1AUO-3, 1AUO-4, 1AUO-5

CARACTÉRISTIQUES	RÈGLES
Emprise au sol* maximale des constructions* (ES)	Non réglementée.
Hauteur* totale des constructions* (H)	Dans le secteur 1AUO-1 (H) inférieure ou égale à 8 mètres (R+1).
	Dans le secteur 1AUO-2 (H) inférieure ou égale à 14 mètres (R+2).
	Dans le secteur 1AUO-3 (H) inférieure ou égale à 17 mètres (R+3).
	Dans le secteur 1AUO-4 (H) inférieure ou égale à 20 mètres (R+4).
	Dans le secteur 1AUO-5 (H) inférieure ou égale à 23 mètres (R+5).

ARTICLE 1AU-4
Implantation et qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. IMPLANTATION ET INSERTION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

4.1.1 Principes et modalités de mises en œuvre

Sont définies ci-après les dispositions applicables aux aménagements* et aux constructions* en matière d'implantation et d'insertion par rapport aux voies existantes ou à créer.

Ces dispositions s'expriment sous la forme de **modèles d'implantation et d'insertion**, tenant compte de la diversité des situations, configurations et projets admis dans la zone.

1) Dans les secteurs 1AUV, 1AUV-1, 1AUM, 1AUM-1, 1AUL

Les sept modèles d'implantation et d'insertion admis dans ces secteurs sont présentés ci-après :

- façade sur rue ;
- pignon sur rue ;
- maison sur cour ;
- maison ouverte ;
- jardinet à l'avant ;
- jardin à l'avant ;
- second rang.

Chaque projet respecte les prescriptions de l'un des modèles admis ou admis sous conditions, dans le secteur, sous réserve du respect des prescriptions spécifiques associées à chacun des modèles en matière :

- d'implantation des constructions* par rapport aux voies ou emprises publiques* ;
- de composition et d'ordonnancement des volumes et façades* bâtis ;
- de traitement des accès* et des clôtures sur la limite d'emprise des voies* ou emprises publiques* ;
- de traitement des espaces non bâtis visibles depuis les voies ou emprises publiques*.

2) Dans les secteurs 1AUO-1, 1AUO-2, 1AUO-3, 1AUO-4, 1AUO-5

Les modèles d'implantation et d'insertion se distinguent en deux catégories : les modèles de catégorie A et les modèles de catégorie B. Chaque bâtiment* n'étant pas exclu du champ d'application des modèles doit respecter l'un des modèles admis suivant sa catégorie, déterminée de la façon suivante :

- le bâtiment* ou les bâtiments* accolés ou non dont la surface de plancher de chacun d'eux est inférieure ou égale à 300 m² et dont la hauteur* est inférieure ou égale à 14 mètres (R+2) relève des modèles de « catégorie A » ;
- le bâtiment* dont la surface de plancher est supérieure à 300 m² et/ou dont la hauteur* est supérieure à 14 mètres (R+2) relève des modèles de « catégorie B ».

S'il existe plusieurs bâtiments* sur un projet, ceux-ci suivants leurs caractéristiques relèvent soit du champ d'application des modèles de catégorie A soit du champ d'application des modèles de catégorie B. Un projet peut réunir des bâtiments* qui relèvent pour certains des modèles de catégorie A et pour d'autres des modèles de catégorie B.

Les modèles d'implantation et d'insertion sont définis en fonction de la taille des constructions* en deux types de catégories A ou B :

a) Les modèles de catégorie A pour les bâtiments* accolés ou non dont la surface de plancher de chacun d'eux est inférieure ou égale à 300 m² et dont la hauteur* est inférieure ou égale à 14 mètres (R+2)

- façade sur rue ;
- pignon sur rue ;

ZONE 1AU

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

- maison sur cour ;
- maison ouverte ;
- jardinet à l'avant ;
- jardin à l'avant ;
- second rang.

Chaque projet respecte les prescriptions de l'un ou plusieurs des modèles admis ou admis sous conditions dans la zone, sous réserve du respect des prescriptions spécifiques associées à chacun des modèles en matière :

- d'implantation des constructions* par rapport aux voies ou emprises publiques* ;
- de composition et d'ordonnancement des volumes et façades* bâtis.

Les modèles d'implantation et d'insertion de ces constructions* sont définis dans le paragraphe 4.1.2, 4.1.3 et 4.1.4 du présent article.

Pour les terrains bordés par plusieurs voies, il est exigé que le projet satisfasse les règles d'au moins l'un des modèles admis sur au moins une façade* du terrain.

Dans le cadre d'un projet de maisons individuelles groupées, l'application d'un modèle pourra se faire à l'échelle de l'unité foncière ou lot par lot en fonction de la configuration du projet ou pour des raisons d'ordre architectural, environnemental, de topologie ou urbanistique.

b) Les modèles de catégorie B pour les constructions* dont la surface de plancher est supérieure à 300 m² et/ou dont la hauteur* est supérieure à 14 mètres (R+2)

- façade sur rue ;
- pignon sur rue ;
- façade en retrait ;
- façade sur place ;
- plot ;
- second rang.

Chaque projet respecte les prescriptions de l'un ou plusieurs des modèles admis ou admis sous conditions dans la zone, sous réserve du respect des prescriptions spécifiques associées à chacun des modèles en matière :

- d'implantation des constructions* par rapport aux voies ou emprises publiques* ;
- de composition et d'ordonnancement des volumes et façades* bâtis ;
- de variations des façades*.

Les modèles d'implantation et d'insertion de ces constructions* sont définis dans le paragraphe 4.1.5 du présent article.

Dans le cas d'un projet avec plusieurs bâtiments*, ceux-ci sont appréciés un à un, les constructions annexes* à un équipement ou à un bâtiment* d'habitation* type parking silo, bâtiment* technique, pergola, préau ne sont donc pas soumises au champ d'application des modèles.

Pour les terrains bordés par plusieurs voies, dès lors que chaque bâtiment* est implanté entre 0 et 10 mètres de la limite d'emprise d'une voie*, il doit satisfaire les règles d'un ou de plusieurs modèles admis sur toutes les façades* du terrain.

3) Dans l'ensemble de la zone 1AU

Les modèles d'implantation et d'insertion s'appliquent pour toutes les constructions* nouvelles destinées à l'habitation*, aux commerces et activités de services* à l'exception de la sous-destination* « cinéma* » et aux autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire* pour la sous-destination* « bureau* ».

Les modèles d'insertion et d'implantation par rapport aux voies ou emprises publiques* ne s'appliquent pas aux constructions* de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les infrastructures ferroviaires et routières ou portuaires, antennes de téléphonie mobile, éoliennes, poteaux, pylônes, transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers, installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les constructions* et installations relevant de la sous-destination* équipements d'intérêt collectif et services publics*, au regard de leur besoin spécifique ou en cas d'impératifs liés au fonctionnement ou à la sécurité.

Des dispositions particulières d'implantation peuvent être exceptionnellement autorisées ou imposées dans l'un des cas suivants :

› lorsque pour des raisons d'ordre architectural, environnemental, de topologie ou urbanistique, l'implantation de la construction nouvelle est prévue en cohérence des constructions existantes au voisinage qui sont implantées différemment ;

› lorsque l'unité foncière présente une configuration atypique ou complexe.

Lorsque le terrain d'assiette* du projet est concerné par des dispositions de protection du patrimoine environnemental, architectural ou paysager (comme les espaces boisés classés ou les espaces verts protégés*) qui sont repérés au document graphique n° 5.2.1, le pétitionnaire peut déroger aux prescriptions spécifiques concernant le traitement des accès* et des clôtures par rapport à la limite d'emprise de la voie*.

Dans le cadre d'un projet d'ensemble* justifiant d'un traitement des clôtures différent de celui proposé par les modèles qualitatifs, des types de clôtures différents (dispositifs, matériaux, hauteur*) pourront être autorisés à condition qu'ils soient traités de manière homogène dans tout le projet d'ensemble*.

Le projet de construction* ou d'aménagement* peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales s'il présente un risque pour la sécurité des usagers des voies.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Règles applicables aux constructions existantes* (extensions*, annexes*)

Pour les projets d'évolution des constructions existantes*, le présent règlement prévoit une application plus souple des dispositions réglementaires en matière d'implantation et d'insertion des constructions* par rapport à la voie. Quelle que soit la zone, l'ensemble des modèles sont admis. Le projet d'extension* doit se rapprocher des règles d'un des modèles afin d'améliorer la conformité de la construction existante* avec les dispositions du modèle architectural choisi. Il peut s'implanter selon la même ligne d'implantation* que la construction principale ou de la construction voisine existante en bon état et régulièrement édifiée.

Les annexes* de constructions* peuvent être implantées :

- soit en respectant les dispositions spécifiques édictées par chacun des modèles lorsque leur implantation participe à la mise en œuvre du modèle d'implantation et d'insertion des constructions* qui précise alors les règles applicables aux annexes*. ;
- soit en satisfaisant les dispositions définies pour la construction principale* par le modèle d'implantation et d'insertion des constructions* choisi, sans s'y substituer ;
- soit de façon libre sur l'unité foncière dès lors que leur implantation ne contredise pas les dispositions du modèle d'implantation et d'insertion des constructions* choisi.

Les annexes* d'une emprise au sol* inférieure ou égale à 10 m² dont la hauteur* n'excède pas 4 mètres ne sont pas réglementées.

4.1.2 Les règles d'implantation des modèles du secteur 1AUV

Modèles admis, admis sous conditions et interdits dans les secteurs 1AUV et 1AUV-1

Le tableau ci-dessous précise les modèles d'insertion et d'implantation* qui sont admis, ceux qui sont admis sous conditions et ceux qui ne sont pas admis dans le secteur 1AUV et 1AUV-1, en distinguant les nouvelles constructions* et les constructions existantes* :

NOM DES MODÈLES	CONSTRUCTIONS* NOUVELLES	ÉVOLUTION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES* (extension* de construction existante* et annexe*)
FAÇADE SUR RUE	Admis	Admis
PIGNON SUR RUE	Admis	Admis
MAISON SUR COUR	Admis	Admis
MAISON OUVERTE	Admis sous conditions Condition d'autorisation : « le modèle est admis sur des unités foncières donnant sur des voies d'une largeur inférieure à 6 mètres ».	Admis
JARDINET À L'AVANT	Admis	Admis
JARDIN À L'AVANT	Admis sous conditions Condition d'autorisation : « le modèle est admis lorsqu'au moins un arbre de moyen ou de grand développement* est présent à l'avant de la parcelle ».	Admis
SECOND RANG	Admis sous conditions : Condition d'autorisation : « le modèle second rang est admis si l'implantation de la construction principale* de premier rang sur l'assiette foncière du projet n'est pas possible en raison soit : - de la configuration de la parcelle, notamment si celle-ci est desservie uniquement par un accès* ; - d'une règle ou d'une servitude inscrite au document graphique du règlement ; - des composantes du site préexistant comme la topographie ou la présence de masses végétales de qualité comprenant au moins un ou plusieurs arbres de moyen et/ou grand développement* ».	Admis

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Les modèles d'implantation et d'insertion par rapport aux voies ou emprises publiques* dans les secteurs 1AUV et 1AUV-1

1AUV ET 1AUV-1 / FAÇADE SUR RUE

Images non prescriptives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- L'une des façades principales* de la construction principale* doit être implantée sur la limite d'emprise de la voie*.

  Cette obligation ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de reculs partiels de façade*, en implantation ou en surélévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause la continuité visuelle du front bâti ;
- une construction* annexe* qui serait implantée sur la limite d'emprise de la voie* ne satisfait pas à l'obligation d'implanter la construction principale* sur la limite d'emprise de la voie* ;
- la façade principale*, qui est implantée sur la limite d'emprise de la voie*, doit comporter au minimum dix pour cent (10%) de sa surface percée par des ouvertures réservées aux baies vitrées, fenêtres et porte d'entrée. Les portes de garage ne sont pas comptabilisées dans ce pourcentage ;
- sur la façade* implantée sur la limite d'emprise de la voie*, les ouvrages en saillie ne doivent pas excéder une largeur de 0,80 mètre mesurée par rapport au nu de la façade* et à chaque niveau* de la construction* ;

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La façade principale* de la construction principale* donnant sur la voie doit comporter au moins une ouverture au rez-de-chaussée ainsi qu'à tous les étages, à l'exception des combles* et des étages en attique* ;
- le rez-de-chaussée de la construction principale* peut être de plain-pied ou légèrement surélevé par rapport au niveau du sol*.

TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE OU EMPRISES PUBLIQUES*

- La hauteur* totale de la clôture sur voie ne peut excéder 2 mètres. Elle peut être ponctuellement supérieure à 2 mètres afin de s'inscrire dans le prolongement des clôtures des parcelles voisines ;
- les clôtures doivent être constituées soit :
  - › d'un mur-bahut surmonté d'une grille ouvragée*. Un feston* peut être posé derrière la grille, de matériau et de couleur identiques à celle-ci,
  - › d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie*.

  Dans ces deux cas, la hauteur* du mur-bahut ne doit pas excéder 0,60 mètre.
  - › d'un mur plein, qui peut être arrondi au sommet ou couronné de tuiles.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

1AUV ET 1AUV-1 / PIGNON SUR RUE

Images non prescriptives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- L'une des façades secondaires* de la construction principale* doit être implantée sur la limite d'emprise de la voie* ;
- une construction* annexe* qui serait implantée sur la limite d'emprise de la voie* ne satisfait pas à l'obligation d'implanter la construction principale* sur la limite d'emprise de la voie* ;
- les bâtiments* ne doivent pas occuper la totalité du linéaire sur voie du terrain ;
- les décrochés de façade* sont interdits pour la façade* implantée sur la limite d'emprise de la voie* ;
- les dispositifs et les ouvrages en saillie de la façade* implantée sur la limite d'emprise de la voie* sont interdits.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La façade secondaire* de la construction principale* donnant sur la voie doit :
  - › être plus haute que large afin de donner une forme élancée au bâtiment*,
  - › comporter au moins une ouverture en rez-de-chaussée ;
- Le rez-de-chaussée de la construction principale* peut être de plain-pied ou légèrement surélevé par rapport au niveau du sol*.

TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE OU EMPRISES PUBLIQUES*

- La hauteur* totale de la clôture sur voie ne peut excéder 2 mètres. Elle peut être ponctuellement supérieure à 2 mètres en continuité du bâti pour marquer une entrée (portail, portillon encastrés) et/ou pour s'inscrire dans le prolongement des clôtures des parcelles voisines ;
- les clôtures doivent être constituées soit :
  - › d'un mur-bahut surmonté d'une grille ouvragée*. Un feston* peut être posé derrière la grille, de matériau et de couleur identiques à celle-ci,
  - › d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie*.

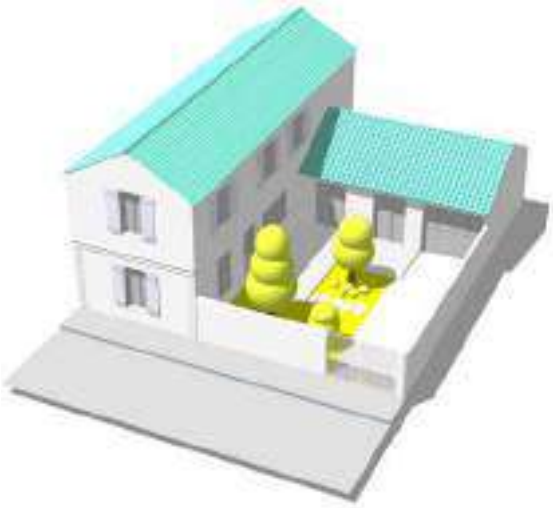
  Dans ces deux cas, la hauteur* du mur-bahut ne doit pas excéder 0,60 mètre.
  - › d'un mur plein, qui peut être arrondi au sommet ou couronné de tuiles.

TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS*

- La plantation d'un arbre de petit ou moyen développement* par tranche entière de 100 m² d'espace non bâti* est exigée ;
- les arbres existants, conservés ou remplacés permettent de satisfaire cette obligation.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

1AUV ET 1AUV-1 / MAISON SUR COUR



Images non prescriptives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- La construction principale* et les annexes* doivent être implantées de telle manière qu'elles dégagent une cour au contact de la voie d'au moins 15 m² et d'une largeur minimum de 3 mètres ;
- l'une des façades* de la construction principale* doit être implantée sur la limite d'emprise de la voie* ;
- les décrochés de façade* sont interdits pour les façades* implantées sur la limite d'emprise de la voie* ;
- les dispositifs et les ouvrages en saillie des façades* implantées sur la limite d'emprise de la voie* sont interdits.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La cour doit être bordée par des bâtiments* autres que des garages uniquement sur au moins deux de ses côtés. Les autres côtés de la cour doivent être bordés par des murs ;
- la réalisation d'une seule porte de garage sur les façades* implantées sur la limite d'emprise de la voie* est autorisée sous réserve que deux façades* de bâtiment* au moins soient implantées sur la limite d'emprise de la voie*. Dans le cas contraire, l'accès* au garage doit se faire par la cour.

TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE OU EMPRISES PUBLIQUES*

- La cour doit comporter au moins un accès* sur la voie ;
- la hauteur* totale de la clôture sur voie ne peut excéder 2 mètres. Elle peut être ponctuellement supérieure à 2 mètres afin de s'inscrire dans le prolongement des clôtures des parcelles voisines ;
- les clôtures doivent être constituées soit :
  - › d'un mur-bahut surmonté d'une grille ouvragée*. Un feston* peut être posé derrière la grille, de matériau et de couleur identiques à celle-ci,
  - › d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie*.

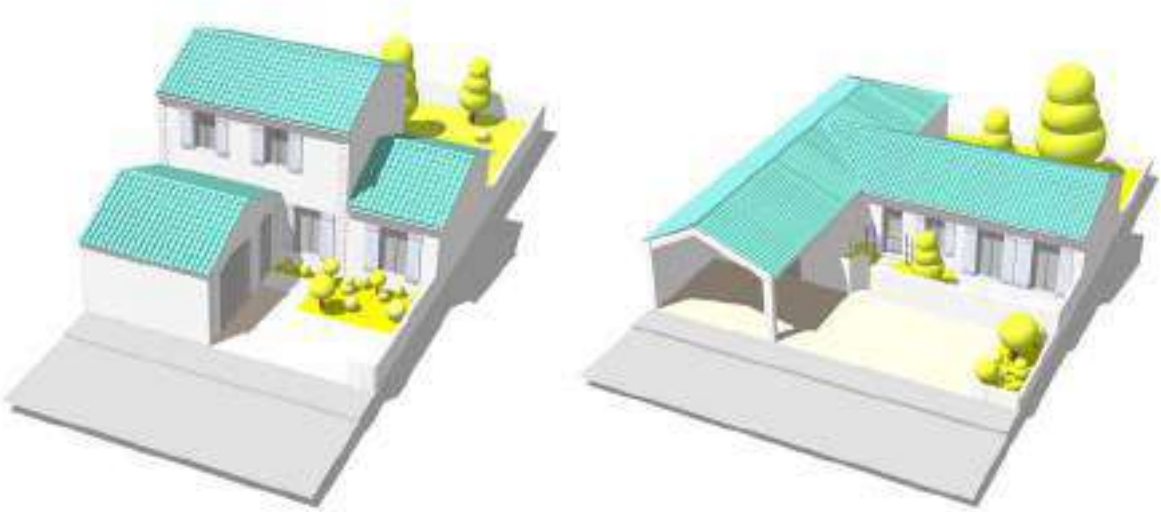
    Dans ces deux cas, la hauteur* du mur-bahut ne doit pas excéder 0,60 mètre.
  - › d'un mur plein, qui peut être arrondi au sommet ou couronné de tuiles.

TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS*

- La plantation d'un arbre de petit ou moyen développement* par tranche entière de 100 m² d'espace non bâti* est exigée ;
- les arbres existants, conservés ou remplacés permettent de satisfaire cette obligation.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

1AUV ET 1AUV-1 / MAISON OUVERTE



Images non prescriptives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- La construction principale* doit permettre de dégager un espace libre* directement accessible depuis la voie ;
- la construction principale* ou les annexes* doivent être implantées sur au moins 30% de la limite d'emprise de la voie* sans toutefois pouvoir excéder 80% de la largeur du terrain.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La façade* de la construction* implantée sur la limite d'emprise de la voie* ne doit pas comporter de porte de garage ;
- la façade* de la construction*, implantée en retrait et orientée vers la voie, doit comporter des ouvertures en rez-de-chaussée autres qu'une porte de garage, donnant sur l'espace libre* au contact de la voie.

TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE OU EMPRISES PUBLIQUES*

- L'espace libre* au contact de la voie peut être partiellement clôturé par un muret implanté sur la limite d'emprise de la voie*. Ce muret permet d'intégrer les éléments de type coffrets de comptage et boîtes aux lettres. À défaut, ces derniers doivent être intégrés dans l'épaisseur de la façade* des bâtiments* ;
- la hauteur* totale du muret ne doit pas excéder 1,40 mètre.

TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS*

- L'espace non bâti* qui doit être prévu au contact de la voie doit être traité de préférence avec un revêtement drainant de couleur claire conçu de manière à limiter l'imperméabilisation des sols ;
- dans cet espace non bâti* au contact de la voie, une bande non imperméabilisée est exigée afin de permettre la plantation de végétaux perceptibles depuis la voie.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

1AUV ET 1AUV-1 / JARDINET À L'AVANT

Images non prescriptives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- La construction principale* et les annexes* doivent être implantées avec un recul compris entre 1 et 3 mètres maximum mesuré depuis la limite d'emprise de la voie*, de manière à dégager un espace libre* sur la partie du terrain au contact de la voie.

  Cette obligation ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de reculs partiels de façade*, en implantation ou en surélévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause la continuité visuelle du bâti et la présence d'un espace libre* au contact de la voie ;
- la façade principale*, implantée en retrait et orientée vers la voie, doit comporter au minimum dix pour cent (10%) de sa surface percée par des ouvertures réservées aux baies vitrées, fenêtres et porte d'entrée. Les portes de garage ne sont pas comptabilisées dans ce pourcentage.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La composition et l'ordonnancement des constructions* doivent respecter des volumétries simples et une implantation des façades principales* parallèle à la voie.

TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE OU EMPRISES PUBLIQUES*

- La hauteur* totale de la clôture sur voie ne peut excéder 1,60 mètre. Elle peut être ponctuellement supérieure à 1,60 mètre afin de s'inscrire dans le prolongement des clôtures des parcelles voisines ;
- les clôtures doivent être constituées soit :
  - › d'aucun dispositif de clôture afin d'offrir une transparence totale du jardinet depuis la voie.
  - › d'une bordure*, sans clôture, non doublée de haies vives, afin de signifier l'espace privé et de privilégier une transparence visuelle du jardinet de représentation depuis la voie.

  Les éléments de type coffrets de comptage et boîtes aux lettres sont de préférence intégrés dans un muret implanté sur la limite d'emprise de la voie*.
  - › d'un mur-bahut surmonté ou non d'une grille ouvragée* et non doublé d'une haie.
  - › d'un mur-bahut surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie* et non doublé d'une haie.

TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS*

- L'espace non bâti* à prévoir entre la voie et la construction principale* doit être traité sous la forme d'un espace vert planté sur au moins 50% de son emprise.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

1AUV ET 1AUV-1 / JARDIN À L'AVANT

Images non prescriptives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- La construction principale* doit être implantée avec un retrait au moins égal à 6 mètres mesurés par rapport à la limite d'emprise de la voie*, de manière à dégager un espace libre* important à l'avant du terrain ;
- les annexes* doivent être implantées :
  - › selon la même ligne d'implantation que la construction principale*,
  - › avec un retrait au moins égal à 6 mètres mesurés depuis la voie,
  - › à l'arrière de la construction principale*,
  - › sur la limite d'emprise de la voie* sur un linéaire représentant au maximum 40% de la largeur du terrain sur la voie.

Lorsque la configuration des parcelles voisines le permet, les annexes* peuvent être adossées aux constructions* voisines implantées sur limite séparative*.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- Les constructions* doivent, de préférence, être adossées sur les bâtiments des parcelles voisines afin de limiter les vues directes entre les constructions*.

TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE OU EMPRISES PUBLIQUES*

- La hauteur* totale de la clôture sur voie ne peut excéder 2 mètres. Elle peut être ponctuellement supérieure à 2 mètres afin de s'inscrire dans le prolongement des clôtures des parcelles voisines ;
- les clôtures doivent être constituées soit :
  - › d'un mur-bahut surmonté d'une grille ouvragée*. Un feston* peut être posé derrière la grille, de matériau et de couleur identiques à celle-ci,
  - › d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie*.

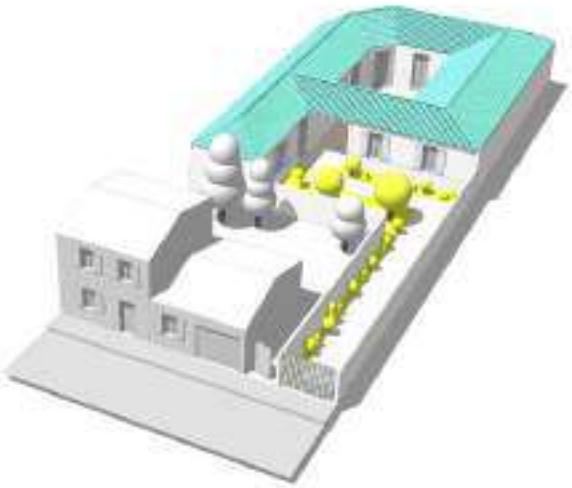
  Dans ces deux cas, la hauteur* du mur-bahut ne doit pas excéder 0,60 mètre.
  - › d'un mur plein, qui peut être arrondi au sommet ou couronné de tuiles.

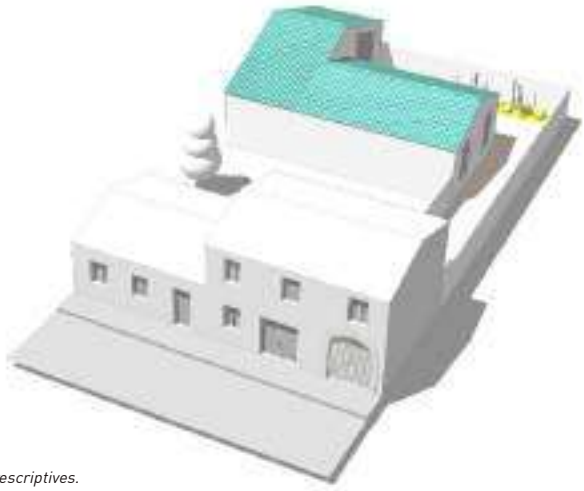
TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS*

- L'espace non bâti* à prévoir entre la voie et la construction principale* doit être traité en espace vert planté sur au moins 60% de son emprise. Il doit être planté à raison d'au moins un arbre de moyen développement* par tranche entière de 100 m² d'espace non bâti*.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

1AUV ET 1AUV-1 / LE SECOND RANG





Images non prescriptives.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La construction principale* doit être implantée dans le prolongement des façades* bâties existantes et/ou des murs de clôture afin d'éviter une implantation de la construction principale* au milieu du terrain ;
- les ouvertures (fenêtres, baies) de la construction principale* doivent être implantées de manière à limiter les vues directes sur les parcelles voisines.

TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE OU EMPRISES PUBLIQUES*

- L'accès* à la parcelle doit se faire soit :
  - › par une annexe* implantée selon la même ligne d'implantation que les constructions* voisines. L'annexe* peut comporter une entrée piétonne distincte de l'accès* automobile,
  - › par un passage ouvert pouvant comporter un portail ou une clôture partielle à condition que :
    - · le portail soit implanté sur la limite d'emprise de la voie*,
    - · la clôture soit constituée par un mur plein implanté en limite d'emprise de la voie* permettant d'intégrer les éléments de type coffrets de comptage et boîtes aux lettres ;
  - › par un porche traversant la construction* implantée en premier rang ;
- l'aménagement* de l'accès* (dispositifs de clôtures et revêtements) doit faire l'objet d'un traitement soigné.

TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS*

- Le chemin d'accès* doit comporter une surface non imperméabilisée prenant la forme d'une bande plantée, intégrant des végétaux de tailles et d'essences variés, sur une partie ou sur la totalité du linéaire de l'accès*, excepté dans le cas où la largeur de l'accès* est inférieure à 3 mètres ou dans le cas d'une construction principale* desservie par un porche.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

4.1.3 Les règles d'implantation des modèles des secteurs 1AUM et 1AUM-1

Modèles admis, admis sous conditions et interdits dans les secteurs 1AUM et 1AUM-1

Le tableau ci-dessous précise les modèles d'insertion et d'implantation* qui sont admis, ceux qui sont admis sous conditions et ceux qui ne sont pas admis dans le secteur 1AUM et 1AUM-1, en distinguant les nouvelles constructions* et les constructions existantes* :

NOM DES MODÈLES	CONSTRUCTIONS* NOUVELLES	ÉVOLUTION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES* (extension* de construction existante* et annexe*)
FAÇADE SUR RUE	Admis	Admis
PIGNON SUR RUE	Admis	Admis
MAISON SUR COUR	Admis	Admis
MAISON OUVERTE	Non admis	Admis
JARDINET À L'AVANT	Admis	Admis
JARDIN À L'AVANT	Admis	Admis
SECOND RANG	Admis	Admis

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Les modèles d'implantation et d'insertion par rapport aux voies ou emprises publiques* dans les secteurs 1AUM et 1AUM-1

1AUM ET 1AUM-1 / FAÇADE SUR RUE

Images non prescriptives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- L'une des façades principales* de la construction principale* doit être implantée sur la limite d'emprise de la voie*.

  Cette obligation ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de reculs partiels de façade*, en implantation ou en surélévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause la continuité visuelle du front bâti ;
- une construction* annexe* qui serait implantée sur la limite d'emprise de la voie* ne satisfait pas à l'obligation d'implanter la construction principale* sur la limite d'emprise de la voie* ;
- la façade principale*, qui est implantée sur la limite d'emprise de la voie*, doit comporter au minimum dix pour cent (10%) de sa surface percée par des ouvertures réservées aux baies vitrées, fenêtres et porte d'entrée. Les portes de garage ne sont pas comptabilisées dans ce pourcentage ;
- sur la façade* implantée sur la limite d'emprise de la voie*, les ouvrages en saillie ne doivent pas excéder une largeur de 0,80 mètre mesurée par rapport au nu de la façade* et à chaque niveau* de la construction* ;

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La façade principale* de la construction principale* donnant sur la voie doit comporter au moins une ouverture au rez-de-chaussée ainsi qu'à tous les étages, à l'exception des combles* et des étages en attique* ;
- le rez-de-chaussée de la construction principale* peut être de plain-pied ou légèrement surélevé par rapport au niveau du sol*.

TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE OU EMPRISES PUBLIQUES*

- Les clôtures doivent être constituées soit :
  - › d'un mur-bahut surmonté d'une grille ouvragée* d'une hauteur* de 1,80 mètre. Un feston* peut être posé derrière la grille, de matériau et de couleur identiques à celle-ci,
  - › d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie* d'une hauteur* de 1,80 mètre.

  Dans ces deux cas, la hauteur* du mur-bahut ne doit pas excéder 0,60 mètre.
  - › d'un mur plein d'une hauteur* de 1,20 mètre ;
- ces hauteurs* peuvent être ponctuellement supérieures afin de s'inscrire dans le prolongement des clôtures des parcelles voisines.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

1AUM ET 1AUM-1 / PIGNON SUR RUE

Images non prescriptives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- L'une des façades secondaires* de la construction principale* doit être implantée sur la limite d'emprise de la voie* ;
- une construction* annexe* qui serait implantée sur la limite d'emprise de la voie* ne satisfait pas à l'obligation d'implanter la construction principale* sur la limite d'emprise de la voie* ;
- les bâtiments* ne doivent pas occuper la totalité du linéaire sur voie du terrain ;
- les décrochés de façade* sont interdits pour la façade* implantée sur la limite d'emprise de la voie* ;
- sur la façade* implantée sur la limite d'emprise de la voie*, les ouvrages en saillie ne doivent pas excéder une largeur de 0,80 mètre mesurée par rapport au nu de la façade* et à chaque niveau* de la construction* ;

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La façade secondaire* de la construction principale* donnant sur la voie doit :
  - › être plus haute que large afin de donner une forme élancée au bâtiment*,
  - › comporter au moins une ouverture en rez-de-chaussée ;
- le rez-de-chaussée de la construction principale* peut être de plain-pied ou légèrement surélevé par rapport au niveau du sol*.

TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE OU EMPRISES PUBLIQUES*

- Les clôtures doivent être constituées soit :
  - › d'un mur-bahut surmonté d'une grille ouvragée* d'une hauteur* de 1,80 mètre. Un feston* peut être posé derrière la grille, de matériau et de couleur identiques à celle-ci,
  - › d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie* d'une hauteur* de 1,80 mètre.

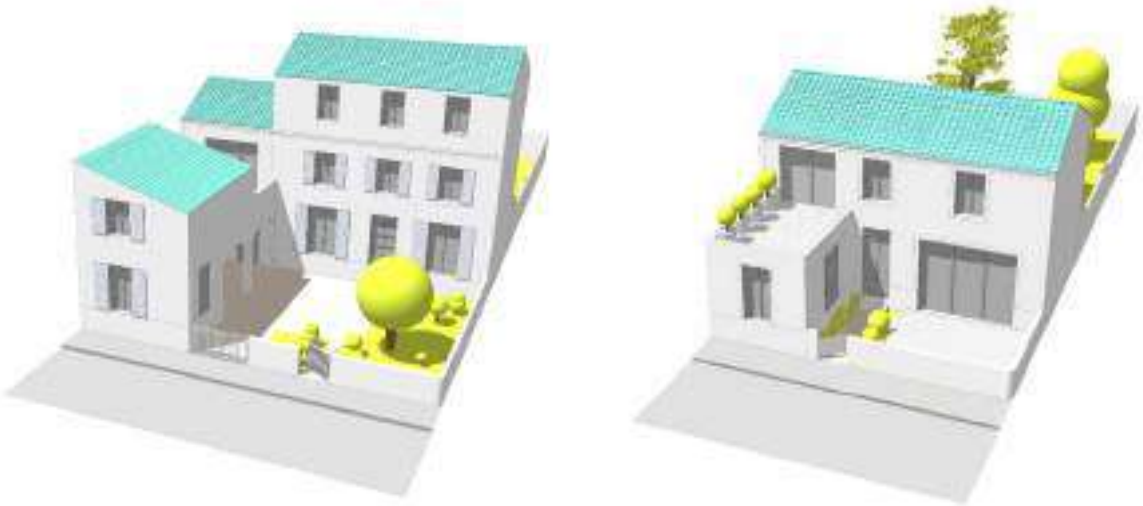
  Dans ces deux cas, la hauteur* du mur-bahut ne doit pas excéder 0,60 mètre.
  - › d'un mur plein d'une hauteur* de 1,20 mètre ;
- ces hauteurs* peuvent être ponctuellement supérieures afin de s'inscrire dans le prolongement des clôtures des parcelles voisines.

TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS*

- La plantation d'un arbre de petit ou moyen développement* par tranche entière de 100 m² d'espace non bâti* est exigée ;
- les arbres existants, conservés ou remplacés permettent de satisfaire cette obligation.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

1AUM ET 1AUM-1 / MAISON SUR COUR



Images non prescriptives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- La construction principale* et les annexes* doivent être implantées de telle manière qu'elles dégagent une cour au contact de la voie d'au moins 15 m² et d'une largeur minimum de 3 mètres ;
- l'une des façades* de la construction principale* doit être implantée sur la limite d'emprise de la voie* ;
- les décrochés de façade* sont interdits pour les façades* implantées sur la limite d'emprise de la voie* ;
- les dispositifs et les ouvrages en saillie des façades* implantées sur la limite d'emprise de la voie* sont interdits.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La cour doit être bordée par des bâtiments* autres que des garages uniquement sur au moins deux de ses côtés. Les autres côtés de la cour doivent être bordés par des murs ;
- la réalisation d'une seule porte de garage sur les façades* implantées sur la limite d'emprise de la voie* est autorisée sous réserve que deux façades* de bâtiment* au moins soient implantées sur la limite d'emprise de la voie*. Dans le cas contraire, l'accès* au garage doit se faire par la cour.

TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE OU EMPRISES PUBLIQUES*

- La cour doit comporter au moins un accès* sur voie.
- les clôtures doivent être constituées soit :
  - › d'un mur-bahut surmonté d'une grille ouvragée*. Un feston* peut être posé derrière la grille, de matériau et de couleur identiques à celle-c,;
  - › d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie* ;

  Dans ces deux cas, la hauteur* du mur-bahut ne doit pas excéder 0,60 mètre.
  - › d'un mur plein d'une hauteur* de 1,20 mètre ;
- ces hauteurs* peuvent ponctuellement être supérieures afin de s'inscrire dans le prolongement des clôtures des parcelles voisines.

TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS*

- Dans les cours, d'une superficie inférieure à 100 m², les espaces non bâtis* doivent comporter des espaces non imperméabilisés afin de permettre la plantation de végétaux perceptibles depuis la voie ;
- la plantation d'un arbre de petit ou de moyen développement* par tranche entière de 100 m² d'espace non bâti* est exigée ;
- les arbres existants, conservés ou remplacés permettent de satisfaire cette obligation.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

1AUM ET 1AUM-1 / JARDINET À L'AVANT

Images non prescriptives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- La construction principale* et les annexes* doivent être implantées avec un recul compris entre 1 et 4 mètres maximum mesuré depuis la limite d'emprise de la voie*, de manière à dégager un espace libre* sur la partie du terrain au contact de la voie.

  Cette obligation ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de reculs partiels de façade*, en implantation ou en surélévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause la continuité visuelle du bâti et la présence d'un espace libre* au contact de la voie. Toutefois, cette disposition ne peut s'appliquer uniquement pour la réalisation de portes de garage ;
- la façade principale*, implantée en retrait et orientée vers la voie, doit comporter au minimum dix pour cent (10%) de sa surface percée par des ouvertures réservées aux baies vitrées, fenêtres et porte d'entrée. Les portes de garage ne sont pas comptabilisées dans ce pourcentage ;

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La composition et l'ordonnancement des constructions* doivent respecter des volumétries simples et une implantation des façades principales* parallèle à la voie.

TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE OU EMPRISES PUBLIQUES*

- Les clôtures doivent être constituées soit :
  - › d'un mur-bahut surmonté d'une grille ouvragée* d'une hauteur* de 1,80 mètre. Un feston* peut être posé derrière la grille, de matériau et de couleur identiques à celle-ci,
  - › d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie* d'une hauteur* de 1,80 mètre ;

  Dans ces deux cas, la hauteur* du mur-bahut ne doit pas excéder 0,60 mètre.
  - › d'un mur plein d'une hauteur* de 1,20 mètre ;
- ces hauteurs* peuvent ponctuellement être supérieures afin de s'inscrire dans le prolongement des clôtures des parcelles voisines.

TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS*

- L'espace non bâti* à prévoir entre la voie et la construction principale* doit être traité sous la forme d'un espace vert planté sur au moins 60% de son emprise.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

1AUM ET 1AUM-1 / JARDIN À L'AVANT

Images non prescriptives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- La construction principale* doit être implantée avec un retrait au moins égal à 6 mètres mesurés par rapport à la limite d'emprise de la voie*, de manière à dégager un espace libre* important à l'avant du terrain ;
- les annexes* doivent être implantées :
  - › selon la même ligne d'implantation que la construction principale*,
  - › avec un retrait au moins égal à 6 mètres mesurés depuis la voie,
  - › à l'arrière de la construction principale*,
  - › sur la limite d'emprise de la voie* sur un linéaire représentant au maximum 40% de la largeur du terrain sur la voie.

Lorsque la configuration des parcelles voisines le permet, les annexes* peuvent être adossées aux constructions* voisines implantées sur limite séparative*.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La composition et l'ordonnancement des constructions* doivent respecter une implantation des façades principales* parallèle à la voie ;
- les constructions* doivent, de préférence, être adossées sur les bâtiments des parcelles voisines afin de limiter les vues directes entre les constructions*.

TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE OU EMPRISES PUBLIQUES*

- Les clôtures doivent être constituées soit :
  - › d'un mur-bahut surmonté d'une grille ouvragée* d'une hauteur* de 1,80 mètre. Un feston* peut être posé derrière la grille, de matériau et de couleur identiques à celle-ci,
  - › d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie* d'une hauteur* de 1,80 mètre ;

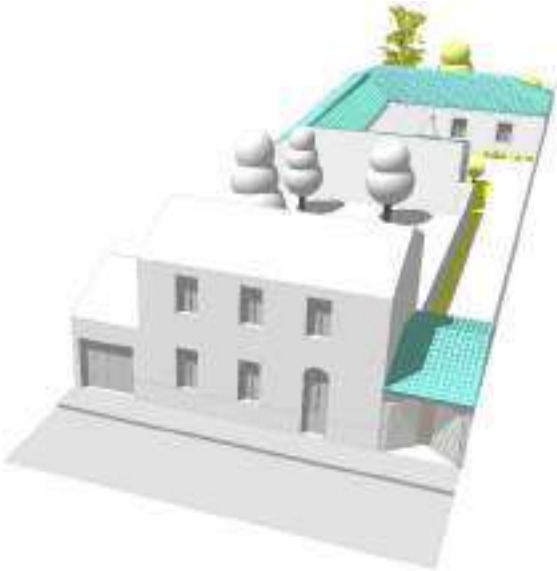
  Dans ces deux cas, la hauteur* du mur-bahut ne doit pas excéder 0,60 mètre.
  - › d'un mur plein d'une hauteur* de 1,20 mètre ;
- ces hauteurs* peuvent ponctuellement être supérieures afin de s'inscrire dans le prolongement des clôtures des parcelles voisines.

TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS*

- L'espace non bâti* à prévoir entre la voie et la construction principale* doit être traité en espace vert planté sur au moins 60% de son emprise. Il doit être planté à raison d'au moins un arbre de moyen développement* par tranche entière de 100 m² d'espace non bâti*.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

1AUM ET 1AUM-1 / LE SECOND RANG



Images non prescriptives.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La construction principale* doit être implantée dans le prolongement des façades* bâties existantes et/ou des murs de clôture afin d'éviter une implantation de la construction principale* au milieu du terrain ;
- les ouvertures (fenêtres, baies) de la construction principale* doivent être implantées de manière à limiter les vues directes sur les parcelles voisines.

TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE OU EMPRISES PUBLIQUES*

- L'accès* à la parcelle doit se faire soit :
  - › par une annexe* implantée selon la même ligne d'implantation que les constructions* voisines. L'annexe* peut comporter une entrée piétonne distincte de l'accès* automobile,
  - › par un passage ouvert pouvant comporter un portail ou une clôture partielle à condition que :
    - · le portail soit implanté sur la limite d'emprise de la voie*,
    - · la clôture soit constituée par un mur plein implanté en limite d'emprise de la voie* permettant d'intégrer les éléments de type coffrets de comptage et boîtes aux lettres ;
  - › par un porche traversant la construction* implantée en premier rang ;
- l'aménagement* de l'accès* (dispositifs de clôtures et revêtements) doit faire l'objet d'un traitement soigné.

TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS*

- Le chemin d'accès* doit comporter une surface non imperméabilisée prenant la forme d'une bande plantée, intégrant des végétaux de tailles et d'essences variés, sur une partie ou sur la totalité du linéaire de l'accès*, excepté dans le cas où la largeur de l'accès* est inférieure à 3 mètres ou dans le cas d'une construction principale* desservie par un porche.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

4.1.4 Les règles d'implantation des modèles du secteur 1AUL

Modèles admis, admis sous conditions et interdits dans le secteur 1AUL

Le tableau ci-dessous précise les modèles d'insertion et d'implantation* qui sont admis, ceux qui sont admis sous conditions et ceux qui ne sont pas admis dans le secteur 1AUL, en distinguant les nouvelles constructions* et les constructions existantes* :

NOM DES MODÈLES	CONSTRUCTIONS* NOUVELLES	ÉVOLUTION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES* (extension* de construction existante* et annexe*)
FAÇADE SUR RUE	Admis	Admis
PIGNON SUR RUE	Admis	Admis
MAISON SUR COUR	Admis	Admis
MAISON OUVERTE	Admis	Admis
JARDINET À L'AVANT	Admis	Admis
JARDIN À L'AVANT	Admis	Admis
SECOND RANG	Admis	Admis

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

1AUL / FAÇADE SUR RUE

Images non prescriptives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- L'une des façades principales* de la construction principale* doit être implantée sur la limite d'emprise de la voie*.

  Cette obligation ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de reculs partiels de façade*, en implantation ou en surélévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause la continuité visuelle du front bâti ;
- une construction* annexe* qui serait implantée sur la limite d'emprise de la voie* ne satisfait pas à l'obligation d'implanter la construction principale* sur la limite d'emprise de la voie* ;
- la façade principale*, qui est implantée sur la limite d'emprise de la voie*, doit comporter au minimum dix pour cent (10%) de sa surface percée par des ouvertures réservées aux baies vitrées, fenêtres et porte d'entrée. Les portes de garage ne sont pas comptabilisées dans ce pourcentage ;
- les dispositifs et les ouvrages en saillie des façades* implantées sur la limite d'emprise de la voie* sont interdits.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La façade principale* de la construction principale* donnant sur la voie doit comporter au moins une ouverture au rez-de-chaussée. Cette ouverture ne peut pas se réduire à une porte de garage ;
- le rez-de-chaussée de la construction principale* peut être de plain-pied ou légèrement surélevé par rapport au niveau du sol*.

TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE OU EMPRISES PUBLIQUES*

- Les clôtures doivent être constituées soit :
  - › d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie* ou d'une grille ouvragée* doublée ou non de haies vives d'essences variées d'une hauteur* maximale de 1,40 mètre. La hauteur* du mur-bahut ne doit pas excéder 0,60 mètre,
  - › d'un mur plein d'une hauteur* de 1,20 mètre ;
- ces hauteurs* peuvent être ponctuellement supérieures afin de s'inscrire dans le prolongement des clôtures des parcelles voisines.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

1AUL / PIGNON SUR RUE

Images non prescriptives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- L'une des façades secondaires* de la construction principale* doit être implantée sur la limite d'emprise de la voie* ;
- une construction* annexe* qui serait implantée sur la limite d'emprise de la voie* ne satisfait pas à l'obligation d'implanter la construction principale* sur la limite d'emprise de la voie* ;
- les bâtiments* ne doivent pas occuper la totalité du linéaire sur voie du terrain ;
- les décrochés de façade* sont interdits pour la façade* implantée sur la limite d'emprise de la voie* ;
- les dispositifs et les ouvrages en saillie des façades* implantées sur la limite d'emprise de la voie* sont interdits.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La façade secondaire* de la construction principale* donnant sur la voie doit :
  - › être plus haute que large afin de donner une forme élancée au bâtiment*,
  - › comporter au moins une ouverture en rez-de-chaussée ;
- le rez-de-chaussée de la construction principale* peut être de plain-pied ou légèrement surélevé par rapport au niveau du sol*.

TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE OU EMPRISES PUBLIQUES*

- Les clôtures doivent être constituées soit :
  - › d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie* ou d'une grille ouvragée* doublée ou non de haies vives d'essences variées d'une hauteur* maximale de 1,40 mètre. La hauteur* du mur-bahut ne doit pas excéder 0,60 mètre,
  - › d'un mur plein d'une hauteur* de 1,20 mètre ;
- ces hauteurs* peuvent être ponctuellement supérieures afin de s'inscrire dans le prolongement des clôtures des parcelles voisines.

TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS*

- La plantation d'un arbre de petit ou moyen développement* par tranche entière de 100 m² d'espace non bâti* est exigée ;
- les arbres existants, conservés ou remplacés permettent de satisfaire cette obligation.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

1AUL / MAISON SUR COUR

Images non prescriptives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- La construction principale* et les annexes* doivent être implantées de telle manière qu'elles dégagent une cour au contact de la voie d'au moins 15 m² et d'une largeur minimum de 3 mètres ;
- l'une des façades* de la construction principale* doit être implantée sur la limite d'emprise de la voie* ;
- les décrochés de façade* sont interdits pour les façades* implantées sur la limite d'emprise de la voie* ;
- les dispositifs et les ouvrages en saillie des façades* implantées sur la limite d'emprise de la voie* sont interdits.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La cour doit être bordée par des bâtiments* autres que des garages uniquement sur au moins deux de ses côtés. Les autres côtés de la cour doivent être bordés par des murs ;
- la réalisation d'une seule porte de garage sur les façades* implantées sur la limite d'emprise de la voie* est autorisée sous réserve que deux façades* de bâtiment* au moins soient implantées sur la limite d'emprise de la voie*. Dans le cas contraire, l'accès* au garage doit se faire par la cour ;
- les façades* au contact de la voie sont de préférence de couleurs claires afin de limiter le degré d'absorption de la chaleur dans la construction*.

TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE OU EMPRISES PUBLIQUES*

- La cour doit comporter un accès* sur voie.
- les clôtures doivent être constituées soit :
  - › d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie* ou d'une grille ouvragée* doublée ou non de haies vives d'essences variées d'une hauteur* maximale de 1,40 mètre. La hauteur* du mur-bahut ne doit pas excéder 0,60 mètre,
  - › d'un mur plein d'une hauteur* de 1,20 mètre ;
- ces hauteurs* peuvent être ponctuellement supérieures afin de s'inscrire dans le prolongement des clôtures des parcelles voisines.

TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS*

- Dans les cours, d'une superficie inférieure à 100 m², les espaces non bâtis* doivent comporter des espaces non imperméabilisés afin de permettre la plantation de végétaux perceptibles depuis la voie ;
- la plantation d'un arbre de petit ou de moyen développement* par tranche entière de 100 m² d'espace non bâti* est exigée ;
- les arbres existants, conservés ou remplacés permettent de satisfaire cette obligation.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

1AUL / MAISON OUVERTE

Images non prescriptives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- La construction principale* doit permettre de dégager un espace libre* directement accessible depuis la voie ;
- la construction principale* ou les annexes* doivent être implantées sur au moins 30% de la limite d'emprise de la voie* sans toutefois pouvoir excéder 60% de la largeur du terrain.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La façade* de la construction* implantée sur la limite d'emprise de la voie* ne doit pas comporter de porte de garage ;
- la façade* de la construction*, implantée en retrait et orientée vers la voie, doit comporter des ouvertures en rez-de-chaussée autres qu'une porte de garage, donnant sur l'espace libre* au contact de la voie ;
- les façades* au contact de la voie sont de préférence de couleurs claires afin de limiter le degré d'absorption de la chaleur dans la construction*.

TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE OU EMPRISES PUBLIQUES*

- L'espace libre* au contact de la voie peut être partiellement clôturé par un muret implanté sur la limite d'emprise de la voie*. Ce muret permet d'intégrer les éléments de type coffrets de comptage et boîtes aux lettres. À défaut, ces derniers doivent être intégrés dans l'épaisseur de la façade* des bâtiments* ;
- la hauteur* totale du muret ne doit pas excéder 1,20 mètre.

TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS*

- L'espace non bâti* qui doit être prévu au contact de la voie doit être traité de préférence avec un revêtement drainant de couleur claire conçu de manière à limiter l'imperméabilisation des sols ;
- dans cet espace libre* au contact de la voie, une bande non imperméabilisée est exigée afin de permettre la plantation de végétaux perceptibles depuis la voie.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

1AUL / JARDINET À L'AVANT

Images non prescriptives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- La construction principale* et les annexes* doivent être implantées avec un recul compris entre 1 et 4 mètres maximum mesuré depuis la limite d'emprise de la voie*, de manière à dégager un espace libre* sur la partie du terrain au contact de la voie.

  Cette obligation ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de reculs partiels de façade*, en implantation ou en surélévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause la continuité visuelle du bâti et la présence d'un espace libre* au contact de la voie. Toutefois, cette disposition ne peut s'appliquer uniquement pour la réalisation de portes de garage ;
- la façade principale*, qui est implantée sur la limite d'emprise de la voie*, doit comporter au minimum dix pour cent (10%) de sa surface percée par des ouvertures réservées aux baies vitrées, fenêtres et porte d'entrée. Les portes de garage ne sont pas comptabilisées dans ce pourcentage.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La composition et l'ordonnancement des constructions* doivent respecter des volumétries simples et une implantation des façades principales* parallèle à la voie.-

TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE OU EMPRISES PUBLIQUES*

- Les clôtures doivent être constituées soit :
  - › d'aucun dispositif de clôture afin d'offrir une transparence totale du jardinet depuis la voie,
  - › d'une bordure*, sans clôture, non doublée de haies vives, afin de signifier l'espace privé et de privilégier une transparence visuelle du jardinet de représentation depuis la voie ;

  Les éléments de type coffrets de comptage et boîtes aux lettres sont de préférence intégrés dans un muret implanté sur la limite d'emprise de la voie* :
  - › d'un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie* ou d'une grille ouvragée*, de préférence non doublé de haies vives d'une hauteur* maximale de 1,20 mètre. La hauteur* du mur-bahut ne doit pas excéder 0,60 mètre.
- la hauteur* totale de la clôture sur voie ne peut excéder 1,20 mètre. Elle peut être ponctuellement supérieure à 1,20 mètre afin de s'inscrire dans le prolongement des clôtures des parcelles voisines.

TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS*

- L'espace non bâti* à prévoir entre la voie et la construction principale* doit être traité sous la forme d'un espace vert planté sur au moins 60% de son emprise.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

1AUL / JARDIN À L'AVANT

Images non prescriptives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- La construction principale* doit être implantée avec un retrait au moins égal à 6 mètres mesurés par rapport à la limite d'emprise de la voie*, de manière à dégager un espace libre* important à l'avant du terrain ;
- les annexes* doivent être implantées :
  - › selon la même ligne d'implantation que la construction principale*,
  - › avec un retrait au moins égal à 6 mètres mesurés depuis la voie,
  - › à l'arrière de la construction principale*,
  - › sur la limite d'emprise de la voie* sur un linéaire représentant au maximum 40% de la largeur du terrain sur la voie.

Lorsque la configuration des parcelles voisines le permet, les annexes* peuvent être adossées aux constructions* voisines implantées sur limite séparative*.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La composition et l'ordonnancement des constructions* doivent respecter une implantation des façades principales* parallèle à la voie ;
- les constructions* doivent, de préférence, être adossées sur les bâtiments des parcelles voisines afin de limiter les vues directes entre les constructions*.

TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE OU EMPRISES PUBLIQUES*

- Les clôtures doivent être constituées soit :
  - › d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie* ou d'une grille ouvragée* doublée ou non de haies vives d'essences variées d'une hauteur* maximale de 1,40 mètre. La hauteur* du mur-bahut ne doit pas excéder 0,60 mètre.
  - › d'un mur plein d'une hauteur* de 1,20 mètre ;
- ces hauteurs* peuvent être ponctuellement supérieures afin de s'inscrire dans le prolongement des clôtures des parcelles voisines.

TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS*

- L'espace non bâti* à prévoir entre la voie et la construction principale* doit être traité en espace vert planté sur au moins 60% de son emprise. Il doit être planté à raison d'au moins un arbre de moyen développement* par tranche entière de 100 m² d'espace non bâti*.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

1AUL / LE SECOND RANG

Images non prescriptives.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- Les ouvertures (fenêtres, baies) de la construction principale* doivent être implantées de manière à limiter les vues directes sur les parcelles voisines.

TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE OU EMPRISES PUBLIQUES*

- L'accès* à la parcelle doit se faire soit :
  - › par une annexe* implantée selon la même ligne d'implantation que les constructions* voisines. L'annexe* peut comporter une entrée piétonne distincte de l'accès* automobile,
  - › par un passage ouvert pouvant comporter un portail ou une clôture partielle à condition que :
    - · le portail soit implanté sur la limite d'emprise de la voie*,
    - · la clôture soit constituée par un mur plein implanté en limite d'emprise de la voie* permettant d'intégrer les éléments de type coffrets de comptage et boîtes aux lettres ;
  - › par un porche traversant la construction* implantée en premier rang ;
- l'aménagement* de l'accès* (dispositifs de clôtures et revêtements) doit faire l'objet d'un traitement soigné.

TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS*

- Le chemin d'accès* doit comporter une surface non imperméabilisée prenant la forme d'une bande plantée, intégrant des végétaux de tailles et d'essences variés, sur une partie ou sur la totalité du linéaire de l'accès*, excepté dans le cas où la largeur de l'accès* est inférieure à 3 mètres ou dans le cas d'une construction principale* desservie par un porche.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

4.1.5 Les règles d'implantation des modèles des secteurs 1AUO-1, 1AUO-2, 1AUO-3, 1AUO-4, 1AUO-5

4.1.5.1 Modèles de catégorie A admis dans les secteurs 1AUO-1, 1AUO-2, 1AUO-3, 1AUO-4, 1AUO-5 pour les bâtiments* accolés ou non dont la surface de plancher de chacun d'eux est inférieure ou égale à 300 m² et dont la hauteur* est inférieure ou égale à 14 mètres (R+2).

Le tableau ci-dessous précise les modèles d'implantation et d'insertion qui peuvent être choisis dans les secteurs 1AUO-1, 1AUO-2, 1AUO-3, 1AUO-4, 1AUO-5, en distinguant les nouvelles constructions* et les constructions existantes* :

NOM DES MODÈLES CATÉGORIE A	CONSTRUCTIONS* NOUVELLES	ÉVOLUTION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES* (extension* de construction existante* et annexe*)
FAÇADE SUR RUE	Admis	Admis
PIGNON SUR RUE	Admis	Admis
MAISON SUR COUR	Admis	Admis
MAISON OUVERTE	Admis	Admis
JARDINET À L'AVANT	Admis	Admis
JARDIN À L'AVANT	Admis	Admis
SECOND RANG	Admis	Admis

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

4.1.5.2 Les modèles d'implantation et d'insertion catégorie A par rapport aux voies ou emprises publiques* dans les secteurs 1AUO-1, 1AUO-2, 1AUO-3, 1AUO-4, 1AUO-5

1AUO-1, 1AUO-2, 1AUO-3, 1AUO-4, 1AUO-5 / FAÇADE SUR RUE

Images non prescriptives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- L'une des façades principales* de la construction principale* doit être implantée sur la limite d'emprise de la voie*.

  Cette obligation ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de reculs partiels de façade*, en implantation ou en surélévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause la continuité visuelle du front bâti ;
- une construction* annexe* qui serait implantée sur la limite d'emprise de la voie* ne satisfait pas à l'obligation d'implanter la construction principale* sur la limite d'emprise de la voie*. ;
- la façade principale*, qui est implantée sur la limite d'emprise de la voie*, doit comporter au minimum dix pour cent (10%) de sa surface percée par des ouvertures réservées aux baies vitrées, fenêtres et porte d'entrée. Les portes de garage ne sont pas comptabilisées dans ce pourcentage ;
- sur la façade* implantée sur la limite d'emprise de la voie*, les ouvrages en saillie ne doivent pas excéder une largeur de 0,80 mètre mesurée par rapport au nu de la façade* et à chaque niveau* de la construction* ;
- les garde-corps et appuis de ces ouvrages en saillie ne doivent pas être en béton. Les garde-corps sont traités avec des dispositifs de type ferronnerie.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La façade principale* de la construction principale* donnant sur la voie doit comporter au moins une ouverture au rez-de-chaussée ainsi qu'à tous les étages, à l'exception des combles* et des étages en attique* ;
- le rez-de-chaussée de la construction principale* peut être de plain-pied ou légèrement surélevé par rapport au niveau du sol*.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

1AU0-1, 1AU0-2, 1AU0-3, 1AU0-4, 1AU0-5 / PIGNON SUR RUE

Images non prescriptives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- L'une des façades secondaires* de la construction principale* doit être implantée sur la limite d'emprise de la voie* ;
- une construction* annexe* qui serait implantée sur la limite d'emprise de la voie* ne satisfait pas à l'obligation d'implanter la construction principale* sur la limite d'emprise de la voie* ;
- les bâtiments* ne doivent pas occuper la totalité du linéaire sur voie du terrain ;
- les décrochés de façade* sont interdits pour la façade* implantée sur la limite d'emprise de la voie* ;
- sur la façade* implantée sur la limite d'emprise de la voie*, les ouvrages en saillie ne doivent pas excéder une largeur de 0,80 mètre mesurée par rapport au nu de la façade* et à chaque niveau* de la construction* ;
- les garde-corps et appuis de ces ouvrages en saillie ne doivent pas être en béton. Les garde-corps sont traités avec des dispositifs de type ferronnerie.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La façade secondaire* de la construction principale* donnant sur la voie doit :
  - › être plus haute que large afin de donner une forme élancée au bâtiment*,
  - › comporter au moins une ouverture en rez-de-chaussée ;
- le rez-de-chaussée de la construction principale* peut être de plain-pied ou légèrement surélevé par rapport au niveau du sol*.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

1AU0-1, 1AU0-2, 1AU0-3, 1AU0-4, 1AU0-5 / MAISON SUR COUR

Images non prescriptives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- La construction principale* et les annexes* doivent être implantées de telle manière qu'elles dégagent une cour au contact de la voie d'au moins 15 m² et d'une largeur minimum de 3 mètres ;
- l'une des façades* de la construction principale* doit être implantée sur la limite d'emprise de la voie* ;
- les décrochés de façade* sont interdits pour les façades* implantées sur la limite d'emprise de la voie* ;
- les dispositifs et les ouvrages en saillie des façades* implantées sur la limite d'emprise de la voie* sont interdits.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La cour doit être bordée par des bâtiments* autres que des garages uniquement sur au moins deux de ses côtés. Les autres côtés de la cour doivent être bordés par des murs ;
- la réalisation d'une seule porte de garage sur les façades* implantées sur la limite d'emprise de la voie* est autorisée sous réserve que deux façades* de bâtiment* au moins soient implantées sur la limite d'emprise de la voie*. Dans le cas contraire, l'accès* au garage doit se faire par la cour.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

1AU0-1, 1AU0-2, 1AU0-3, 1AU0-4, 1AU0-5 / JARDINET À L'AVANT

Images non prescriptives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- La construction principale* et les annexes* doivent être implantées avec un recul compris entre 1 et 4 mètres maximum mesuré depuis la limite d'emprise de la voie*, de manière à dégager un espace libre* sur la partie du terrain au contact de la voie.

  Cette obligation ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de reculs partiels de façade*, en implantation ou en surélévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause la continuité visuelle du bâti et la présence d'un espace libre* au contact de la voie. Toutefois, cette disposition ne peut s'appliquer uniquement pour la réalisation de portes de garage ;
- la façade principale*, implantée en retrait et orientée vers la voie, doit comporter au minimum dix pour cent (10%) de sa surface percée par des ouvertures réservées aux baies vitrées, fenêtres et porte d'entrée. Les portes de garage ne sont pas comptabilisées dans ce pourcentage ;

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La composition et l'ordonnancement des constructions* doivent respecter des volumétries simples et une implantation des façades principales* parallèle à la voie.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

1AU0-1, 1AU0-2, 1AU0-3, 1AU0-4, 1AU0-5 / MAISON OUVERTE

Images non prescriptives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- La construction principale* doit permettre de dégager un espace libre* directement accessible depuis la voie ;
- la construction principale* ou les annexes* doivent être implantées sur au moins 30% de la limite d'emprise de la voie* sans toutefois pouvoir excéder 80% de la largeur du terrain.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La façade* de la construction* implantée sur la limite d'emprise de la voie* ne doit pas comporter de porte de garage ;
- la façade* de la construction*, implantée en retrait et orientée vers la voie, doit comporter des ouvertures en rez-de-chaussée autres qu'une porte de garage, donnant sur l'espace libre* au contact de la voie.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

1AU0-1, 1AU0-2, 1AU0-3, 1AU0-4, 1AU0-5 / JARDIN À L'AVANT

Images non prescriptives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

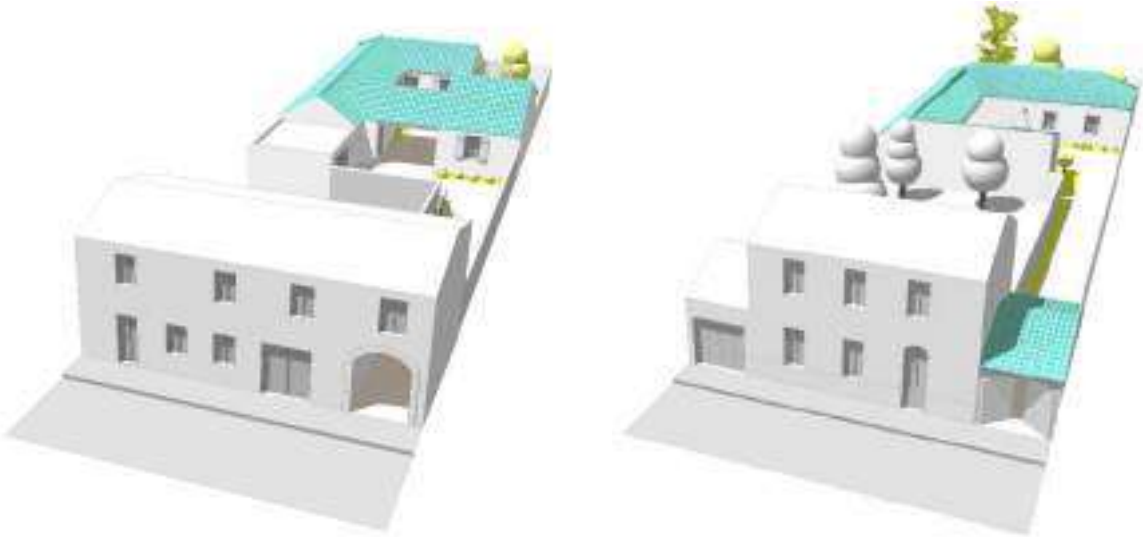
- La construction principale* doit être implantée avec un retrait au moins égal à 6 mètres mesurés par rapport à la limite d'emprise de la voie*, de manière à dégager un espace libre* important à l'avant du terrain.
- les annexes* doivent être implantées :
  - › selon la même ligne d'implantation que la construction principale*,
  - › avec un retrait au moins égal à 6 mètres mesurés depuis la voie,
  - › à l'arrière de la construction principale*,
  - › sur la limite d'emprise de la voie* sur un linéaire représentant au maximum 40% de la largeur du terrain sur la voie.

Lorsque la configuration des parcelles voisines le permet, les annexes* peuvent être adossées aux constructions* voisines implantées sur limite séparative*.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La composition et l'ordonnancement des constructions* doivent respecter une implantation des façades principales* parallèle à la voie ;
- les constructions* doivent, de préférence, être adossées sur les bâtiments des parcelles voisines afin de limiter les vues directes entre les constructions*.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1



Images non prescriptives.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La construction principale* doit être implantée dans le prolongement des façades* bâties existantes et/ou des murs de clôture afin d'éviter une implantation de la construction principale* au milieu du terrain ;
- les ouvertures (fenêtres, baies) de la construction principale* doivent être implantées de manière à limiter les vues directes sur les parcelles voisines.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

4.1.5.3 Modèles de catégorie B admis dans les secteurs 1AUO-1, 1AUO-2, 1AUO-3, 1AUO-4, 1AUO-5 pour les constructions* dont la surface de plancher est supérieure à 300 m² et/ou dont la hauteur* est supérieure à 14 mètres (R+2).

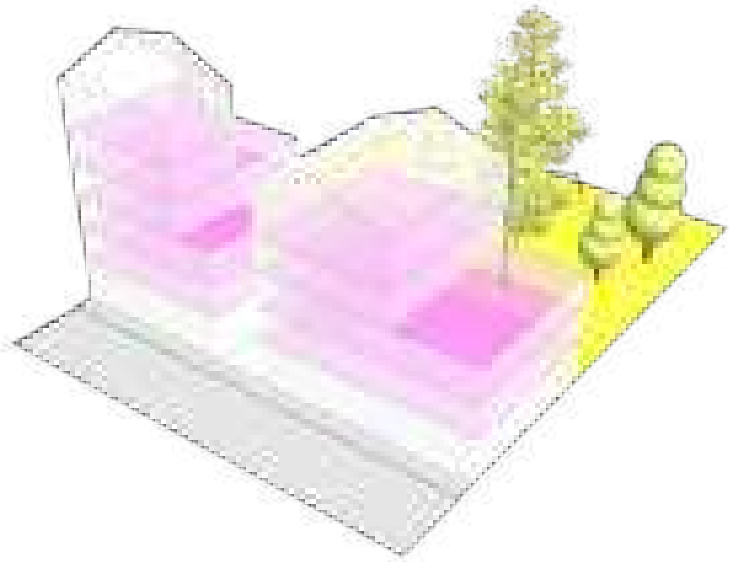
Le tableau ci-dessous précise les modèles d'implantation et d'insertion qui peuvent être choisis dans les secteurs 1AUO-1, 1AUO-2, 1AUO-3, 1AUO-4, 1AUO-5, en distinguant les nouvelles constructions* et les constructions existantes* :

NOM DES MODÈLES CATÉGORIE B	CONSTRUCTIONS* NOUVELLES	ÉVOLUTION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES* (extension* de construction existante* et annexe*)
FAÇADE SUR RUE	Admis	Admis
PIGNON SUR RUE	Admis	Admis
FAÇADE EN RETRAIT	Admis	Admis
FAÇADE SUR PLACE	Admis	Admis
PLOT	Admis	Admis
SECOND RANG	Admis	Admis

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

4.1.5.4 Les modèles d'implantation et d'insertion de catégorie B par rapport aux voies ou emprises publiques* dans les secteurs 1AU0-1, 1AU0-2, 1AU0-3, 1AU0-4, 1AU0-5

1AU0-1, 1AU0-2, 1AU0-3, 1AU0-4, 1AU0-5 / FAÇADE SUR RUE



Images non prescriptives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- La façade* de la construction* doit être implantée sur la limite d'emprise de la voie* ;
- cette obligation ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de reculs partiels de façade*, en implantation ou en surélévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause la continuité visuelle du front bâti ;
- sur la façade* implantée sur la limite d'emprise de la voie*, les coursives* sont autorisées seulement si elles sont créées dans le linéaire de façade* qui comporte la faille*.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES BÂTIS

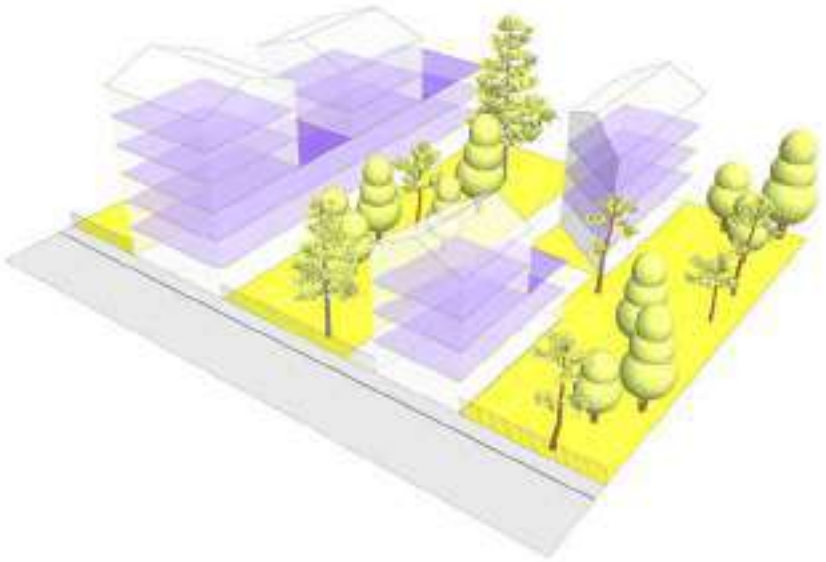
- La construction* doit comporter un traitement architectural distinguant les trois parties de la construction* : le socle* (rez-de-chaussée), les étages courants* et la partie sommitale* de la construction* ;
- la façade* de la construction* implantée sur la limite d'emprise de la voie* doit comporter des ouvertures au rez-de-chaussée ainsi qu'à tous les étages ;
- la façade* donnant sur la voie doit comporter au moins 15% d'ouvertures* (baie vitrées, fenêtres, porte d'entrée, vitrines) à chaque niveau, combles exceptés.

VARIATION DES FAÇADES

- La façade* de la construction* implantée sur la limite d'emprise de la voie* doit présenter un traitement architectural varié qui est défini en fonction de la longueur du linéaire de façade* sur voie ;
- au-delà de 15 mètres de longueur du linéaire de façade* un séquençage vertical* doit être mis en place. Il se construit à minima grâce à un épannelage des étages supérieurs du bâtiment* selon un rythme non répétitif respectant des valeurs de « séquences » comprises entre 3 et 15 mètres de long avec des différences de niveaux* entre les séquences de :
  - › 1 niveau* minimum du R+2 au R+3 inclus,
  - › 2 niveaux* minimum à partir du R+4 inclus ;
- en plus des dispositions ci-dessus, au-delà de 50 mètres de longueur du linéaire de façade* sur la limite d'emprise de voie* le projet doit mettre en place une faille* de minimum 3 mètres de largeur par tranche entière maximale de 30 mètres.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

1AU0-1, 1AU0-2, 1AU0-3, 1AU0-4, 1AU0-5 / PIGNON SUR RUE



Images non prescriptives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- La façade secondaire* de la construction* doit être implantée sur la limite d'emprise de la voie* ;
- la largeur de la façade secondaire* de la construction* ne doit pas excéder la hauteur* totale du bâtiment* avec un maximum de 13 mètres de large afin de garantir une forme élancée au bâtiment* ;
- la largeur des espaces libres* non bâtis le long de la voie doit être supérieure ou égale à la largeur totale de la façade secondaire* de la construction* le long de la voie avec un minimum de 8 mètres ;
- les coursives* et les loggias* sont interdites sur la façade secondaire* implantée sur la limite d'emprise de la voie*.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La distance entre deux constructions* doit être au minimum de H/2 par rapport à la hauteur du bâtiment le plus haut avec un minimum de 6 mètres ;
- la construction* doit comporter un traitement architectural distinct entre le rez-de-chaussée et les étages courants* ;
- la façade* donnant sur la voie doit comporter au moins 15% d'ouvertures (baie vitrées, fenêtres, porte d'entrée, vitrines) à tous les étages.

VARIATION DES FAÇADES

- La façade principale* de la construction*, implantée perpendiculairement à la limite d'emprise de la voie*, doit présenter un traitement architectural varié qui est défini par la mise en place d'un séquençage vertical* et/ou horizontal*.

Séquençage vertical* :

Au-delà de 15 mètres de longueur du linéaire de façade* le séquençage vertical* se construit à minima grâce à un épannelage des étages supérieurs du bâtiment* selon un rythme non répétitif respectant des valeurs de « séquences » comprises entre 3 et 15 mètres de long avec des différences de niveaux* entre les séquences de :

› 1 niveau* minimum du R+2 au R+3 inclus ;

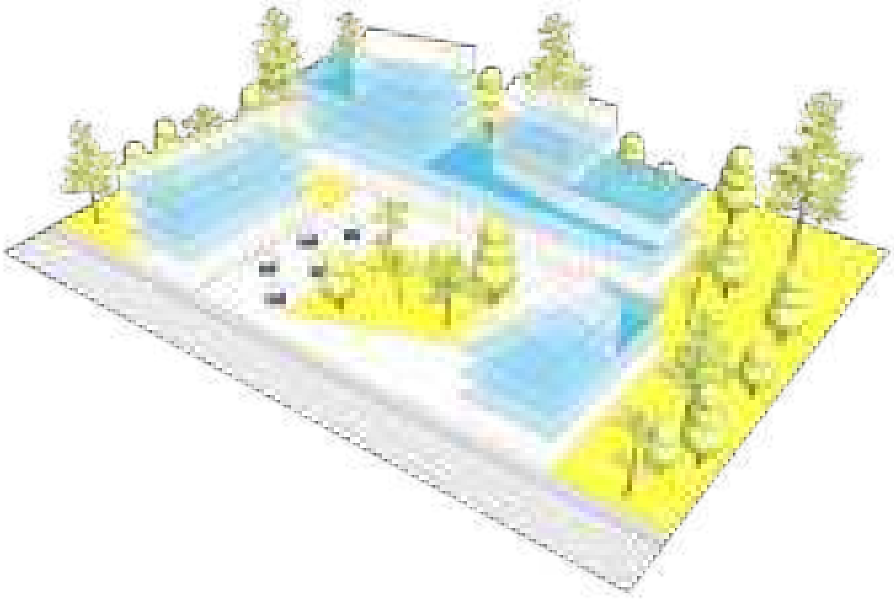
› 2 niveaux* minimum à partir du R+4 inclus.

Séquençage horizontal* :

Au-delà de 15 mètres de longueur du linéaire de façade* le séquençage horizontal* se construit à minima par des alternances horizontales avec des espaces extérieurs d'au moins 1,8 mètre de profondeur qui doivent être réalisés en recul du nu de la façade* et à tous les niveaux* sur au moins 50% du linéaire total de façade*. Ce décalage en profondeur permet d'accueillir des loggias* et ou des coursives*.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

1AU0-1, 1AU0-2, 1AU0-3, 1AU0-4, 1AU0-5 / FAÇADE SUR PLACE



Images non prescriptives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- Les constructions* doivent être implantées de telle manière qu'elles dégagent une place au contact de la voie ;
- les dimensions minimales de la place au contact de la voie sont définies en fonction de la hauteur* la plus élevée de la construction* sur la place. La largeur de la place qui correspond au linéaire de la place au contact de la voie et la profondeur de la place doivent à minima respecter les dispositions suivantes :
  - › profondeur minimale = Hmax x 1,5,
  - › largeur minimale = Hmax x 2 ;
- des façades principales* et secondaires* peuvent être implantées au contact de la place ;
- les loggias* sont autorisées sur la façade principale* à tous les étages à l'exception du rez-de-chaussée ;
- les coursives* sont interdites sur les façades* au contact de la place.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- Les façades principales* et secondaires* doivent comporter un traitement architectural distinguant les trois parties de la construction* : le socle* (rez-de-chaussée), les étages courants*, et la partie sommitale* de la construction* ;
- les façades* donnant sur la place doivent comporter au moins 15% d'ouvertures* (baie vitrées, fenêtres, porte d'entrée, vitrines) à tous les étages.

VARIATIONS DES FAÇADES

- Les façades principales* des constructions* doivent présenter un traitement architectural varié qui est défini par la mise en place d'un séquençage vertical* et/ou horizontal*.

Séquençage vertical* :

Au-delà de 15 mètres de longueur du linéaire de façade* le séquençage vertical* se construit à minima grâce à un épannelage des étages supérieurs du bâtiment* selon un rythme non répétitif respectant des valeurs de « séquences » comprises entre 3 et 15 mètres de long avec des différences de niveaux* entre les séquences de :

› 1 niveau* minimum du R+2 au R+3 inclus,

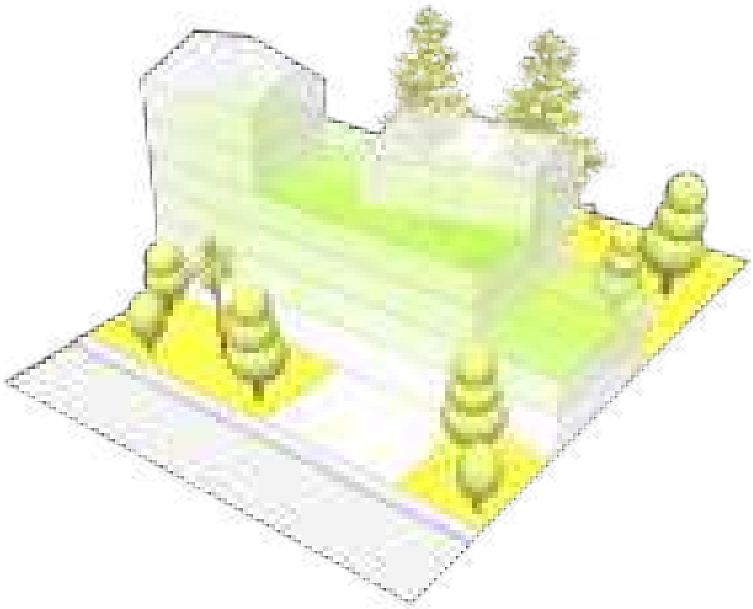
› 2 niveaux* minimum à partir du R+4 inclus.

Séquençage horizontal* :

Au-delà de 15 mètres de longueur du linéaire de façade* le séquençage horizontal* se construit à minima par des alternances horizontales avec des espaces extérieurs d'au moins 1,8 mètre de profondeur qui doivent être réalisés en recul du nu de la façade* et à tous les niveaux* sur au moins 50% du linéaire total de façade*. Ce décalage en profondeur permet d'accueillir des loggias* et ou des coursives*.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

1AU0-1, 1AU0-2, 1AU0-3, 1AU0-4, 1AU0-5 / FAÇADE EN RETRAIT



Images non prescriptives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- La façade* de la construction* doit être implantée avec un recul compris entre 3 et 8 mètres maximum mesuré depuis la limite d'emprise de la voie*, de manière à dégager un espace libre* sur la partie du terrain au contact de la voie ;

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La construction* doit comporter un traitement architectural distinguant les trois parties de la construction* : le socle* (rez-de-chaussée), les étages courants* et la partie sommitale* de la construction* ;
- la façade* de la construction* en retrait et orientée vers la voie doit respecter une implantation parallèle à la voie et comporter au moins 15% d'ouvertures* (baie vitrées, fenêtres, porte d'entrée, vitrines) à tous les étages.

VARIATIONS DES FAÇADES

- La façade* de la construction* implantée en retrait de la limite d'emprise de la voie* et orientée vers la voie doit présenter un traitement architectural varié qui est défini par la mise en place d'un séquençage vertical* et/ou horizontal*.

Séquençage vertical* :

Au-delà de 15 mètres de longueur du linéaire de façade* le séquençage vertical* se construit à minima grâce à un épannelage des étages supérieurs du bâtiment* selon un rythme non répétitif respectant des valeurs de « séquences » comprises entre 3 et 15 mètres de long avec des différences de niveaux* entre les séquences de :

› 1 niveau* minimum du R+2 au R+3 inclus,

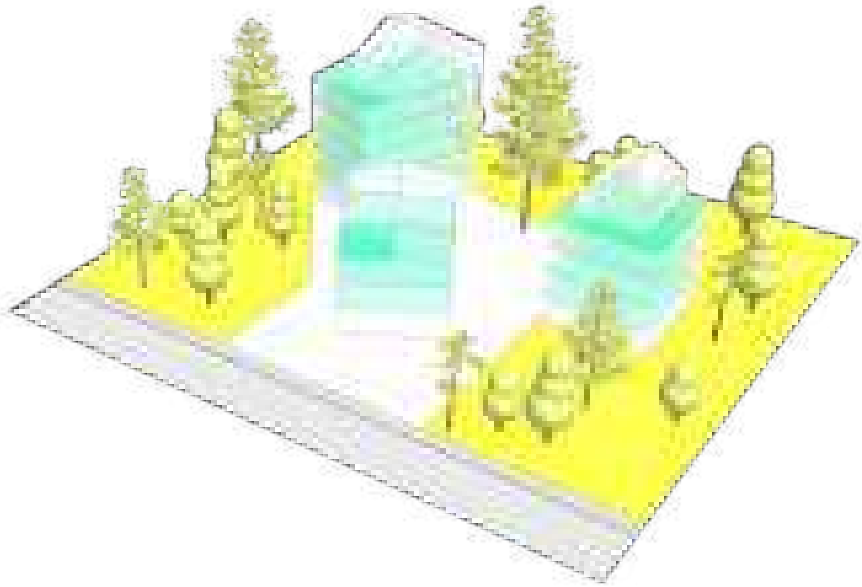
› 2 niveaux* minimum à partir du R+4 inclus.

Séquençage horizontal* :

Au-delà de 15 mètres de longueur du linéaire de façade* le séquençage horizontal* se construit à minima par des alternances horizontales avec des espaces extérieurs d'au moins 1,8 mètre de profondeur qui doivent être réalisés en recul du nu de la façade* et à tous les niveaux* sur au moins 50% du linéaire total de façade*. Ce décalage en profondeur permet d'accueillir des loggias* et ou des coursives*.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

1AU0-1, 1AU0-2, 1AU0-3, 1AU0-4, 1AU0-5 / PLOT



Images non prescriptives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- L'une des façades* de la construction* doit être implantée avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur* de la construction* sans pouvoir être inférieure à 6 mètres, mesurés par rapport à la limite d'emprise de la voie* ;
- les loggias* sont interdites au rez-de-chaussée de la construction*.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* ENTRE ELLES

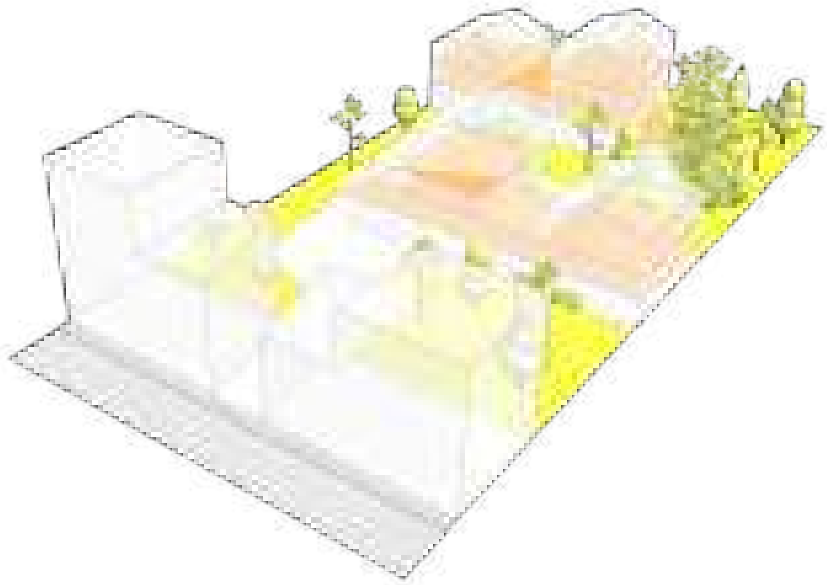
- La distance entre deux constructions* doit être au minimum de H/2 par rapport à la hauteur du bâtiment le plus haut avec un minimum de 6 mètres ;
- la distance entre les constructions* doit être appréciée finement de façon à créer des logements* lumineux quelle que soit leur orientation ;
- une attention particulière doit être apportée à la conception des bâtiments* de façon à limiter les ombres portées et les vues directes entre les constructions* présentes sur l'assiette foncière du projet et/ou les unités foncières voisines.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- Les façades* de la construction* doivent comporter un traitement architectural distinguant les trois parties de la construction* : le socle* (rez-de-chaussée), les étages courants* et la partie sommitale* de la construction* ;
- des ouvertures doivent être réalisées sur l'ensemble des façades* et à tous les étages. Ces ouvertures doivent être réparties sur toutes les façades* de la construction* ;
- les façades* de la construction* mesurent sensiblement la même largeur ;
- pour les constructions* d'une hauteur* au moins égale à 20 mètres (R+4), le dernier niveau* de la construction* doit être bâti sur au maximum 60% de l'emprise au sol* totale de la construction*.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

1AU0-1, 1AU0-2, 1AU0-3, 1AU0-4, 1AU0-5 / SECOND RANG



Images non prescriptives.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES BÂTIS

- La construction* doit comporter un traitement architectural distinguant les trois parties de la construction* : le socle* (rez-de-chaussée), les étages courants* et la partie sommitale* de la construction* ;
- lorsque les implantations des constructions* présentes sur les parcelles voisines le permettent, la construction* doit être implantée, de préférence, dans le prolongement des façades* bâties existantes ou des murs de clôture afin d'éviter une implantation de la construction* au milieu du terrain ;
- les ouvertures (fenêtres, baies) de la construction* doivent être implantées de manière à limiter les vues directes sur les parcelles voisines.

VARIATIONS DES FAÇADES

- La façade principale* de la construction* doit présenter un traitement architectural varié qui est défini par la mise en place d'un séquençage vertical* et/ou horizontal*.

Séquençage vertical* :

Au-delà de 15 mètres de longueur du linéaire de façade* le séquençage vertical* se construit à minima grâce à un épannelage des étages supérieurs du bâtiment* selon un rythme non répétitif respectant des valeurs de « séquences » comprises entre 3 et 15 mètres de long avec des différences de niveaux* entre les séquences de :

› 1 niveau* minimum du R+2 au R+3 inclus,

› 2 niveaux* minimum à partir du R+4 inclus.

Séquençage horizontal* :

Au-delà de 15 mètres de longueur du linéaire de façade* le séquençage horizontal* se construit à minima par des alternances horizontales avec des espaces extérieurs d'au moins 1,8 mètre de profondeur qui doivent être réalisés en recul du nu de la façade* et à tous les niveaux* sur au moins 50% du linéaire total de façade*. Ce décalage en profondeur permet d'accueillir des loggias* et ou des coursives*.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*

4.2.1 Modalités de calcul

Lorsqu'un retrait est exigé, ce dernier est mesuré horizontalement entre les limites séparatives* et la partie de la construction* qui en est le plus rapprochée.

4.2.2 Dispositions réglementaires dans l'ensemble de la zone 1AU

S'il existe sur le fond voisin des constructions* implantées sur les limites séparatives*, les nouvelles constructions* doivent de préférence s'y adosser sur tout ou partie de leur hauteur* et de leur largeur.

Les annexes* dont la hauteur* est inférieure ou égale à 4 mètres peuvent s'implanter librement par rapport aux limites séparatives*.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, au regard de leur besoin spécifique ou en cas d'impératifs liés au fonctionnement ou à la sécurité.

Le linéaire cumulé ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les piscines enterrées devront s'implanter avec un retrait des limites séparatives de 0,50 m minimum compté depuis la margelle.

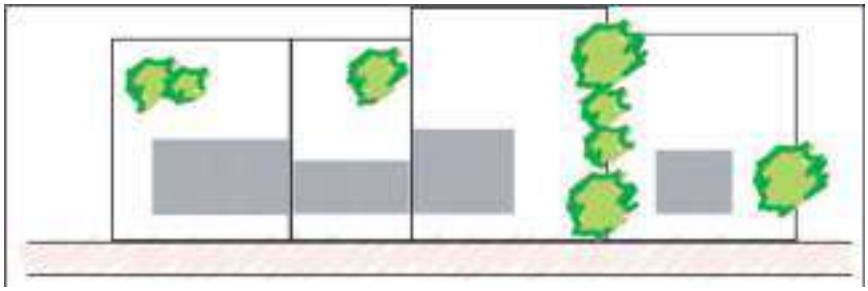
Patrimoine arboré

En vue de préserver le patrimoine arboré, une implantation différente peut être autorisée :

- dès lors que la présence d'un arbre*, alignement d'arbres* ou d'une haie protégé(e) sur une des limites séparatives* ne permet pas de répondre aux dispositions 4.2.3 à 4.2.5 ;
- dès lors que la présence d'un arbre*, alignement d'arbres* ou d'une haie non protégé(e) se situe sur l'une des limites séparatives* et qu'elle justifie d'une importance dans la trame verte ou dans le paysage en lui-même et d'un bon état phytosanitaire.

NB : R = recul

H = hauteur.*



Implantation autorisée en cas de présence de végétations d'intérêt sur la limite séparative

4.2.3 Dispositions réglementaires dans le secteur 1AUV et le secteur 1AUV-1

RÈGLES D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*
R égal 0 sur au moins une limite séparative*. En cas de limites séparatives laissées libres* : R supérieur ou égal à H/2 minimum 3 m. En cas de limites séparatives* non laissées libres : R supérieur ou égal à H/2 avec minimum 3 m si la façade* comporte des ouvertures (à l'exception des portes pleines ou des châssis fixes à vitrage translucide). Dans le cas de maison à patio(s), le retrait R peut être au moins égal à 1 mètre pour les constructions* en rez-de-chaussée si la clôture faisant face à la construction* est constituée d'un mur d'une hauteur* comprise entre 1,80 m et 2 m.
Le linéaire cumulé de constructions* implantées sur limites séparatives* en R+1 doit être inférieur ou égal à 16 mètres sans pouvoir dépasser 8 mètres sur l'une des limites séparatives*.

Dispositions particulières

Si la nouvelle construction* est implantée dans une héberge*, la longueur adossée au bâtiment* voisin n'est pas comptabilisé dans le calcul du linéaire cumulé.

Pour les parcelles bordées par plus de 2 voies ou emprises publiques*, la construction* devra s'implanter soit sur la limite séparative* soit sur un des alignements.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

4.2.4 Dispositions réglementaires dans le secteur 1AUM et le secteur 1AUM-1

RÈGLES D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*
R égal 0 sur au moins une limite séparative*. En cas de limites séparatives laissées libres* : R supérieur ou égal à 2 m. En cas de limites séparatives* non laissées libres : R supérieur ou égal à H/2 avec minimum 2 m si la façade* comporte des ouvertures (à l'exception des portes pleines ou des châssis fixes à vitrage translucide). Dans le cas de maison à patio(s), le retrait R peut être au moins égal à 1 mètre pour les constructions* en rez-de-chaussée si la clôture faisant face à la construction* est constituée d'un mur d'une hauteur* comprise entre 1,80 m et 2 m.
Le linéaire cumulé de constructions* implantées sur limites séparatives* en R+1 doit être inférieur ou égal à 25 mètres sans pouvoir dépasser 15 mètres sur l'une des limites séparatives*.

Dispositions particulières

Si la nouvelle construction* est implantée dans une héberge*, la longueur adossée au bâtiment* voisin n'est pas comptabilisé dans le calcul du linéaire cumulé.

Pour les parcelles bordées par plus de 2 voies ou emprises publiques*, la construction* devra s'implanter soit sur la limite séparative* soit sur un des alignements.

4.2.5 Dispositions réglementaires dans le secteur 1AUL

RÈGLES D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*
R égal 0 sur au moins une limite séparative*. En cas de limites séparatives* laissées libres : R supérieur ou égal à H/2 minimum 3 m. En cas de limites séparatives* non laissées libres : R supérieur ou égal à H/2 avec minimum 3 m si la façade* comporte des ouvertures (à l'exception des portes pleines ou des châssis fixes à vitrage translucide). Dans le cas de maison à patio(s), le retrait R peut être au moins égal à 1 mètre pour les constructions* en rez-de-chaussée si la clôture faisant face à la construction* est constituée d'un mur d'une hauteur* comprise entre 1,80 m et 2 m.
Le linéaire cumulé de constructions* implantées sur limites séparatives* en R+1 doit être inférieur ou égal à 16 mètres sans pouvoir dépasser 8 mètres sur l'une des limites séparatives*.

Dispositions particulières

Si la nouvelle construction* est implantée dans une héberge*, la longueur adossée au bâtiment* voisin n'est pas comptabilisé dans le calcul du linéaire cumulé.

Pour les parcelles bordées par plus de 2 voies ou emprises publiques*, la construction* devra s'implanter soit sur la limite séparative* soit sur un des alignements.

4.2.6 Dispositions réglementaires dans les secteurs 1AUO-1, 1AUO-2, 1AUO-3, 1AUO-4, 1AUO-5

RÈGLES D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*	
1AUO-1, 1AUO-2	1AUO-3, 1AUO-4, 1AUO-5
R égal 0 ou R au moins égal à H/2 avec un minimum de 3 m.	R égal 0 ou R au moins égal à H/2 avec un minimum de 3 m pour les modèles de catégorie A ou 6 m pour les modèles de catégorie B.
Le linéaire cumulé de constructions* en R+1 implantées sur limites séparatives* doit être inférieur ou égal à 25 mètres sans pouvoir dépasser 15 mètres sur l'une des limites séparatives*.	Pour les constructions* d'une hauteur* au moins égale à 17 mètres (R+3), chacune des limites séparatives* doit rester non bâtie sur au minimum 10 mètres entre deux constructions principales* situées sur la même unité foncière.
Le linéaire cumulé de constructions* en R+2 implantées sur limites séparatives* doit être inférieur ou égal à 16 mètres sans pouvoir dépasser 8 mètres sur l'une des limites séparatives*.	A partir du R+1 inclus, le linéaire de constructions* implantées sur les limites séparatives* doit être inférieur ou égal à 30 mètres consécutif.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

4.3. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS* ET DES CLÔTURES

Se reporter à la partie 1.6 des dispositions communes à toutes les zones.

4.3.1 Clôtures donnant sur des voies ou emprises publiques*

La hauteur* et la nature d'une clôture doivent être cohérentes avec la hauteur* et la nature des clôtures existantes au voisinage.

Dans le cas d'une parcelle donnant sur des emprises publiques* autre que des voies, et lorsque les modèles ne s'appliquent pas, les clôtures situées le long de ces emprises pourront être constituées :

- soit par un mur n'excédant pas 2 mètres de hauteur*, sauf exception justifiée par le prolongement des murs existants de qualité ; dans ce cas la hauteur* n'excédera pas celle du mur existant ;
- soit par un muret enduit n'excédant pas 0,60 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie*, l'ensemble ne pouvant excéder 2 mètres de hauteur* ;
- soit de haies vives d'essences diversifiées (se reporter à l'OAP thématique paysage et TVB) doublées ou non d'un grillage n'excédant pas une hauteur* de 2 mètres .

4.3.2 Clôtures en limite séparative*

La hauteur* des clôtures en limites séparatives* est limitée à 2 mètres maximum.

Lorsqu'une limite séparative* se confond avec la limite d'une zone agricole ou naturelle et forestière, les clôtures doivent être constituées d'une clôture végétale d'essence locale (se reporter à l'OAP thématique paysage et TVB) doublée ou non d'un grillage n'excédant pas une hauteur* de 2 mètres.

4.4. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX SECTEURS INONDABLES ET SUBMERSIBLES ET AUX CORRIDORS ÉCOLOGIQUES

Se reporter aux dispositions aux parties 1.1, 1.2, 1.3 et 1.7 des dispositions communes à toutes les zones.

4.5. RÉSEAUX DIVERS / LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Les équipements techniques tels que les transformateurs électriques, répartiteurs téléphoniques, matériels de ventilation et de climatisation, regards, boîtiers, coffrets, compteurs, boites aux lettres..., à l'exception des panneaux solaires et autres dispositifs de production d'énergie, doivent être intégrés dans la construction* ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation.

En cas d'impossibilité technique avérée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage dans les meilleures conditions.

Les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions*, sauf impossibilité technique.

Pour l'installation de panneaux solaires, se reporter à la fiche n° 2 de l'OAP thématique « Construire aujourd'hui » .

Se reporter à la partie 1.14 des dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE 1AU-5

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

5.1. COEFFICIENT DE BIOTOPE*

L'aménagement* des terrains doit comprendre une part minimale de surfaces favorables à la nature. Les surfaces favorables à la nature prises en compte par le règlement et leur pondération sont présentées dans le tableau suivant :

	TYPES DE SURFACES FAVORABLES À LA NATURE	Coefficient PONDÉRATEUR
Type 1	Surfaces classées en **EBC ou EVP* et traitées en pleine terre*.**	1,2
	Arbres* existants conservés en pleine terre* : - moyen développement* : 20 m² par arbre ; - grand développement* : 50 m² par arbre.	
Type 2	**Nouveaux arbres* plantés en pleine terre*** : 10 m² par arbre	1,1
Type 3	**Espaces verts en pleine terre*.**	1
Type 4	Espace végétalisé aménagé pour assurer **la rétention et l'infiltration des eaux pluviales à ciel ouvert.**	1,2
Type 5	Plantations sur dalle, terrasse ou toiture végétalisée **avec substrat supérieur ou égal à 80 cm de profondeur.**	0,8
Type 6	Plantations sur dalle, terrasse ou toiture végétalisée **avec substrat supérieur ou égal à 50 cm de profondeur.**	0,7

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Type 7	Plantations sur dalle, terrasse ou toiture végétalisée **avec substrat supérieur ou égal à 30 cm de profondeur.**	0,5
Type 8	Plantations sur dalle ou en bac, terrasse ou toiture végétalisée **avec substrat supérieur ou égal à 10 cm de profondeur.**	0,2
Type 9	**Mur végétalisé** : les parties de murs végétalisés situées à plus de 10 mètres du sol ne sont pas prises en compte dans le calcul de la surface.	0,2
Type 10	**Surface semi perméable** avec capacité d'infiltration, évapo-transpiration.	0,4

Le coefficient de biotope* s'applique à tout projet.

Le terrain d'assiette du projet doit préserver une part minimale de surfaces favorables à la nature qui varie en fonction de la superficie du terrain pour chacun des secteurs de zone :

	SURFACE DU TERRAIN INFÉRIEURE OU ÉGALE À 150 M²	SURFACE DU TERRAIN COMPRISE ENTRE 151 M² ET 500 M²	SURFACE DU TERRAIN COMPRISE ENTRE 501 M² ET 1 000 M²	SURFACE DU TERRAIN SUPÉRIEURE À 1 001 M²
Secteurs 1AUV et 1AUV-1 Coefficient de biotope*	10%	40% dont 50% minimum de pleine terre*	40% dont 30% minimum de pleine terre*	40% dont 50% minimum de pleine terre*
Secteurs 1AUM et 1AUM-1 Coefficient de biotope*	10%	40% dont 60% minimum de pleine terre*	40% dont 50% minimum de pleine terre*	45% dont 70% minimum de pleine terre*
Secteur 1AUL Coefficient de biotope*	15%	40% dont 60% minimum de pleine terre*	45% dont 70% minimum de pleine terre*	45% dont 70% minimum de pleine terre*
Secteurs 1AUO-1 et 1AUO-2, Coefficient de biotope*	10%	45% dont 70% minimum de pleine terre*	40% dont 60% minimum de pleine terre*	45% dont 70% minimum de pleine terre*
Secteur 1AUO-3, Coefficient de biotope*	10%	45% dont 70% minimum de pleine terre*	40% dont 60% minimum de pleine terre*	40% dont 50% minimum de pleine terre*
Secteur 1AUO-4, Coefficient de biotope*	10%	45% dont 70% minimum de pleine terre*	40% dont 50% minimum de pleine terre*	40% dont 50% minimum de pleine terre*
Secteur 1AUO-5, Coefficient de biotope*	10%	45% dont 70% minimum de pleine terre*	40% dont 50% minimum de pleine terre*	40% dont 50% minimum de pleine terre*

Tout arbre* abattu d'une hauteur de 3 m minimum entraînera un malus au coefficient de biotope* à hauteur de -2% par arbre*.

Un inventaire des arbres* existants sur la parcelle (essence et hauteur) devra être fourni dans la notice paysagère de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Tout projet prévoyant un ou des espace(s) partagés, accessibles et perméables (sauf pour les serres en agriculture urbaine), participant à la gestion des eaux pluviales et favorisant les interactions sociales, le bien-être, la santé et permettant la programmation culturelle se verra attribuer un bonus de +2% au coefficient de biotope*.

Dispositions particulières

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de projets d'évolution (changement de destination*, extensions*, annexes*) des constructions existantes* non conformes implantées sur des terrains d'une superficie inférieure ou égale à 500 m², la part minimale de surface à traiter en pleine terre* n'est pas exigée, les surfaces favorables à la nature imposées peuvent être réalisées avec tous les autres types d'espaces ou systèmes hors-sol pris en compte dans le calcul du coefficient.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, le coefficient de biotope exigé est de 10% de

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

la superficie totale de l'unité foncière.

Cas spécifique des opérations d'ensemble

Le coefficient de biotope* s'applique à chaque terrain issu de la division foncière en propriété ou en jouissance, hormis les lots dédiés à la voirie et au stationnement.

Dans le cas d'opération d'ensemble* ou pour les projets de constructions* situés sur plusieurs unités foncières contiguës, au moins dix pour cent (10%) de la surface de l'unité foncière du projet doit être traité sous la forme d'espaces collectif, dont la moitié d'un seul tenant.

5.2. ASPECT QUALITATIF

Les espaces libres* aux abords de la construction* doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à leur insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Le projet paysager doit s'appuyer sur les caractéristiques du projet de construction* (emprise, hauteurs* et implantations) et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions* avoisinantes, de la forme de la parcelle, de la topographie et des masses végétales existantes.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses...), le traitement paysager des espaces libres* doit être approprié à leur fonction et au contexte environnant en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain. Ils doivent être conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions* ;
- de la composition des espaces libres* voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements* paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres*.

Lors de travaux de réhabilitation* ou d'extension* sur des constructions existantes*, la qualité des espaces libres* doit être maintenue ou améliorée.

Les arbres* existants devront être conservés dans la mesure du possible.

En cas d'abattage d'un ou plusieurs arbres* présents sur la parcelle remplissant les caractéristiques suivantes :

- plus de 50 cm de circonférence à 1,3 m de hauteur* du tronc (soit un diamètre du tronc de 16 cm) ;

et/ou

- leur surface de canopée est supérieure à 13 m² (soit 2 m de diamètre au niveau de la couronne) ;

ceux-ci devront être remplacés par des arbres d'un périmètre de tronc minimal de 14/16 cm (mesuré à 1 m du sol).

Lorsqu'il s'agit d'arbre* en cépée, la replantation demandée sera également en cépée et devra être de forme 175/200 à 250/300.

L'essence se doit d'être adaptée au changement climatique et sélectionnée pour son intérêt écologique, paysager ou nourricier. Elle sera de préférence d'origine locale. Toutefois dans les parcs, les essences exotiques sont autorisées.

L'arbre* sera planté dans un volume de terre végétale lui garantissant les conditions optimales à son bon développement (Cf. OAP Paysage et Trame verte et bleue).

Traitement des aires de stationnement :

Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés.

Pour les opérations d'ensemble* :

En outre, pour les opérations d'ensemble*, un ou plusieurs espace(s) d'agrément commun(s), paysager(s) et facilement accessible(s) à tous devront être aménagés. Les fonctions de ces espaces devront être clairement identifiées : cheminements piétons, pistes cyclables, aires de jeux, espaces de détente, des espaces de pleine terre*...

La localisation de ces espaces paysagers pourra être prévue et partagée entre plusieurs opérations.

ARTICLE 1AU-6
Stationnement des véhicules

Se reporter à la partie 1.8 des dispositions communes à toutes les zones.

Modalité de calcul :

Les dispositions du présent article sont appréciées à l'échelle de l'assiette de l'ensemble du projet et non lot par lot.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

3 / LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX

ARTICLE 1AU-7
Conditions d'accès* au terrain d'assiette* de la construction*

Se reporter à la partie 1.9 des dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE 1AU-8
Conditions de desserte par la voie

Se reporter à la partie 1.10 des dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE 1AU-9
Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement , d'électricité et de communication numérique

9.1. EAU POTABLE

Se reporter à la partie 1.12 des dispositions communes à toutes les zones.

9.2. EAUX USÉES

Se reporter à la partie 1.13 des dispositions communes à toutes les zones.

9.3. EAUX PLUVIALES

Se reporter à la partie 1.11 des dispositions communes à toutes les zones.

9.4. RÉSEAUX D'ÉLECTRICITÉ ET DE FIBRE OPTIQUE

Se reporter à la partie 1.14 des dispositions communes à toutes les zones.

9.5. DÉCHETS

Se reporter à la partie 1.15 des dispositions communes à toutes les zones.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE 1AUC

La zone 1AUC recouvre des terrains dont le caractère naturel, la configuration, la superficie, le parcellaire inadapté et la situation stratégique pour le développement de l'urbanisation imposent le recours à une opération d'aménagement* pour rechercher une cohérence d'ensemble.

Elle est destinée à l'urbanisation future à court ou moyen terme.

Cette zone a vocation à accueillir des espaces destinés à l'accueil touristique. Elle regroupe les hébergements* démontables et saisonniers de type camping, caravaning, Habitations Légères de Loisirs (HLL) et Résidences Mobiles de Loisirs (RML), ainsi que les installations afférentes.

Il s'agit majoritairement d'espaces ouverts et paysagers.

Nonobstant les règles d'urbanisme énoncées ci-après, les dispositions de la loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral dite « loi Littoral » ainsi que celles des Plans de Prévention des Risques Naturels et technologiques approuvés prévalent sur le présent règlement édicté pour la zone 1AUC.

VOCATION DE LA ZONE 1AUC

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées à :

- développer la vocation touristique de ces espaces ;
- limiter l'impact des constructions* et installations sur les milieux naturels environnants.

Les principes d'aménagement* à réaliser et à respecter pour chaque zone 1AUC figurent dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation spatialisée (pièce n° 3.2.2 du PLUi).

1 / DESTINATIONS* DES CONSTRUCTIONS* ET USAGE DES SOLS

Les constructions* doivent respecter les conditions prévues dans le chapitre 1 « Les dispositions communes à toutes les zones » du présent règlement complétées, le cas échéant, par les dispositions spécifiques à la zone 1AUC définies ci-après.

ARTICLE 1AUC-1

Interdiction de certains usages, affectation des sols et nature d'activités

Dans la zone 1AUC sont interdits tous les usages, affectations des sols non visés à l'article 2 y compris :

Les constructions*, ouvrages et travaux relevant des destinations* ou sous-destinations* suivantes :

- exploitation agricole et forestière* ;
- habitation*, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 ;
- dans la destination* « Commerce et activités de services* », les sous-destinations* suivantes :
  - › artisanat et commerce de détail*,
  - › restauration*, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2,
  - › commerce de gros*,
  - › activités de services avec accueil d'une clientèle*, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2,
  - › cinéma*,
- équipements d'intérêt collectif et services publics*, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2,
- autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire*.

Les activités non liées à la vocation de la zone telles que :

- les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- le stationnement des caravanes isolées et qui sont utilisées en habitat permanent ;
- les dépôts non couverts de matériaux, ferrailles, combustibles solides, déchets ;
- les affouillements et exhaussements du sol* à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une occupation ou utilisation admise à l'article 2 ;
- les parcs d'attraction ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

ARTICLE 1AUC-2
Limitation de certains usages, affectation des sols et nature d'activités

Dans la zone 1AUC sont admis sous conditions les usages, affectations des sols et activités suivants :

2.1. CONDITIONS RELATIVES AUX DESTINATIONS* DES CONSTRUCTIONS* ET INSTALLATIONS

Les constructions* autorisées en zone 1AUC sont celles issues de la sous-destinations* « autres hébergements touristiques* ».

Sont également autorisées les constructions* suivantes sous conditions :

- les constructions* à usage d'habitation* à condition d'être rendues nécessaires pour le fonctionnement de l'hébergement touristique, sous la forme de gardiennage ou d'accueil lié à l'activité et dans la limite 100 m² de surface de plancher ;
- la restauration* à condition d'être exclusivement réservée à la clientèle de l'hébergement touristique ;
- les activités de services avec accueil d'une clientèle* à condition d'être exclusivement réservée à la clientèle de l'hébergement touristique ;
- sous réserve de la recherche d'une intégration dans le site :
  - › les ouvrages techniques d'intérêt public de toutes natures et les réseaux de canalisation (électrique, gaz...) ainsi que les travaux de maintenance, d'entretien et de réparation des ouvrages existants,
  - › les travaux d'aménagement d'infrastructures routières.

2.2. CONDITIONS RELATIVES À DES RISQUES OU DES NUISANCES

Sans objet.

2.3. CONDITIONS RELATIVES À UNE PROTECTION PATRIMONIALE

Sans objet.

2.4. CONDITIONS RELATIVES A LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

2.4.1 Mixité fonctionnelle

Sans objet.

2.4.2 Mixité sociale

Sans objet.

2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

La présente partie définit les droits à bâtir applicables aux terrains à travers les volumétries autorisées (hauteur* et emprise au sol* maximales des constructions*), les règles d'implantation, les règles à respecter au regard des formes urbaines et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.

Pour toute opération de construction* et d'aménagement*, le règlement précise ainsi :

- **la hauteur* maximale autorisée des constructions* (H)** qui correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et le niveau du terrain naturel* existant avant travaux ;
- **l'emprise au sol* maximale des constructions* (ES),** qui correspond à la projection verticale du volume de la construction* ;
- **les modalités d'implantation et d'insertion des constructions* par rapport aux voies ou emprises publiques* ;**
- **les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives* (R)** qui fixent la distance minimale à respecter entre la construction* et le point le plus proche de la limite séparative* ;
- les obligations imposées en matière d'**aspect extérieur des constructions* ;**
- la part minimale de surfaces favorables à la nature **(coefficient de biotope*)** imposée en fonction de la taille du terrain d'assiette* du projet ;
- **les normes minimales imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement** en fonction de l'importance et de la destination* des constructions*.

ARTICLE 1AUC-3
Volumétrie et emprise des constructions*

3.1. VOLUMÉTRIE

La hauteur* d'une construction* doit être cohérente avec la hauteur* des constructions existantes* au voisinage et ne doit pas excéder la hauteur* maximale de :

- Pour les installations destinées au camping caravanning : 4,50 mètres.
- Pour les installations collectives d'accueil, de direction, de gardiennage et d'animation : 9 mètres.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

3.2. EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS*

L'emprise au sol* des constructions* ne peut excéder 20% de l'espace dédié aux espaces communs, hors emplacement pour camping, caravaning, Habitations Légères de Loisirs (HLL) et Résidences Mobiles de Loisirs (RML).

ARTICLE 1AUC-4
Implantations et qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORTS AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

4.1.1 Principes et modalités de mises en œuvre

Les bâtiments* ou parties de bâtiments* doivent être implantés en observant, par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques*, un recul d'au moins 5 mètres, dans le respect de l'implantation générale des constructions existantes* aux abords du projet.

Les constructions* ne constituant pas des bâtiments* peuvent être implantées à l'alignement des voies ou emprises publiques*, ou en observant un recul par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques*.

4.1.2 Exception

Lorsque cela permet de sauvegarder un ou de(s) arbre(s) de grand développement* situé(s) a moins de 10 mètres de l'alignement ; les constructions* doivent être implantées selon un recul de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement.

Les annexes* techniques des réseaux (notamment d'électricité ou de téléphone) et les locaux d'abris à conteneurs d'enlèvement des ordures ménagères doivent être implantés avec un recul de 3 mètres minimum de l'alignement.

Les installations sportives de plein-air (telles que les tennis, piscines non couvertes, etc.) peuvent être implantées à l'alignement ou en recul par rapport à l'alignement.

Lorsque l'une ou l'autre des constructions* voisines existantes de part et d'autre est implantée avec un recul autre que celui défini au paragraphe précédent, l'implantation des nouvelles constructions* peut être autorisée ou imposée, pour des raisons d'ordre architectural ou urbanistique, soit à l'alignement* de l'une de ces constructions* soit à l'alignement* de la voie ou emprise publique*.

Lorsque l'opération fait l'objet d'un projet d'ensemble* et justifie des dispositions architecturales ou urbanistiques, des implantations différentes des prescriptions définies ci-dessus sont possibles.

4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les bâtiments*, ou parties de bâtiment*, peuvent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives*, et/ou en observant un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à une ou plusieurs limites séparatives*.

Les bassins de piscine non couverts doivent être implantés en respectant un retrait de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives*.

Les constructions* ne constituant pas des bâtiments* peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives* ou en observant un retrait par rapport à une ou plusieurs limites séparatives*.

Les limites séparatives* avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à des limites sur voies ou emprises publiques*.

4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

4.4. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS* ET DES CLÔTURES

Se reporter à la partie 1.6 des dispositions communes à toutes les zones.

4.4.1 Clôtures donnant sur des voies ou emprises publiques*

La hauteur* et la nature d'une clôture doivent être cohérentes avec la hauteur* et la nature des clôtures existantes au voisinage.

Les clôtures peuvent être constituées d'un mur plein, d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie*, d'un grillage, ou de haies vives et doivent être en harmonie avec la façade* (couleur, matériau).

À proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité.

Dans le cas d'une parcelle donnant sur des emprises publiques* autre que des voies, les clôtures situées le long de ces emprises pourront être constituées :

- soit par un mur n'excédant pas 2 mètres de hauteur*, sauf exception justifiée par le prolongement des murs existants de qualité ; dans ce cas la hauteur* n'excédera pas celle du mur existant ;
- soit par un muret enduit n'excédant pas 0,60 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie*, l'ensemble ne pouvant excéder 2 mètres de hauteur* ;
- soit de haies vives d'essences diversifiées (se reporter à l'OAP thématique paysage et TVB) doublées ou non d'un grillage n'excédant pas une hauteur* de 2 mètres .

4.4.2 Clôtures en limite séparative*

La hauteur* des clôtures en limites séparatives* est limitée à 2 mètres maximum.

Lorsqu'une limite séparative* se confond avec la limite d'une zone agricole ou naturelle et forestière :

- les clôtures doivent être constituées d'une haie végétale composée d'essence locale (se reporter à l'OAP thématique paysage et TVB) ;
- cette haie végétale peut-être doublée par un grillage d'une hauteur* inférieure ou égale à 2 mètres.

4.5. RÉSEAUX DIVERS / LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Se reporter à la partie 1.14 des dispositions communes à toutes les zones.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

ARTICLE 1AUC-5

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

5.1. COEFFICIENT DE BIOTOPE*

L'aménagement* des terrains doit intégrer une part minimale d'espaces favorables au développement de la nature à travers un coefficient de biotope* de 60% minimum de la surface totale de l'unité foncière dont au minimum 70% en pleine terre*.

Les espaces libres* doivent être traités en espaces paysagers. Il est exigé au moins un arbre de grand développement* pour 100 m² d'espaces libres*.

Tout arbre* abattu d'une hauteur de 3 m minimum entraînera un malus au coefficient de biotope* à hauteur de -2% par arbre*.

Un inventaire des arbres* existants sur la parcelle (essence et hauteur) devra être fourni dans la notice paysagère de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Tout projet prévoyant un ou des espace(s) partagés, accessibles et perméables (sauf pour les serres en agriculture urbaine), participant à la gestion des eaux pluviales et favorisant les interactions sociales, le bien-être, la santé et permettant la programmation culturelle se verra attribuer un bonus de +2% au coefficient de biotope*.

5.2. ASPECT QUALITATIF

Les espaces libres* aux abords de la construction* doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à leur insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Le projet paysager doit s'appuyer sur les caractéristiques du projet de construction* (emprise, hauteurs* et implantations) et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions* avoisinantes, de la forme de la parcelle, de la topographie et des masses végétales existantes.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses...), le traitement paysager des espaces libres* doit être approprié à leur fonction et au contexte environnant en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain. Ils doivent être conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions* ;
- de la composition des espaces libres* voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements* paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres*.

Lors de travaux de réhabilitation* ou d'extension* sur des constructions existantes*, la qualité des espaces libres* doit être maintenue ou améliorée.

Les arbres* existants devront être conservés dans la mesure du possible.

En cas d'abattage d'un ou plusieurs arbres* présents sur la parcelle remplissant les caractéristiques suivantes :

- plus de 50 cm de circonférence à 1,3 m de hauteur* du tronc (soit un diamètre du tronc de 16 cm) ;

et/ou

- leur surface de canopée est supérieure à 13 m² (soit 2 m de diamètre au niveau de la couronne) ;

ceux-ci devront être remplacés par des arbres d'un périmètre de tronc minimal de 14/16 cm (mesuré à 1 m du sol).

Lorsqu'il s'agit d'arbre* en cépée, la replantation demandée sera également en cépée et devra être de forme 175/200 à 250/300.

L'essence se doit d'être adaptée au changement climatique et sélectionnée pour son intérêt écologique, paysager ou nourricier. Elle sera de préférence d'origine locale.

L'arbre* sera planté dans un volume de terre végétale lui garantissant les conditions optimales à son bon développement (Cf. OAP Paysage et Trame verte et bleue).

Traitement des aires de stationnement :

Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements de voiture au minimum. Les arbres seront répartis sur l'aire de stationnement ou sur les espaces paysagers l'accompagnant selon une étude circonstanciée. Les essences seront choisies en accord avec la commune.

Pour les opérations d'ensemble* :

En outre, pour les opérations d'ensemble*, un ou plusieurs espace(s) d'agrément commun(s), paysager(s) et facilement accessible(s) à tous devront être aménagés. Les fonctions de ces espaces devront être clairement identifiées : cheminements piétons, pistes cyclables, aires de jeux, espaces de détente, des espaces de pleine terre*...

La localisation de ces espaces paysagers pourra être prévue et partagée entre plusieurs opérations, lorsque celles-ci font l'objet d'une opération d'ensemble*.

ARTICLE 1AUC-6

Stationnement

Se reporter à la partie 1.8 des dispositions communes à toutes les zones.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

3 / LES ÉQUIPEMENT ET LES RÉSEAUX

ARTICLE 1AUC-7
Conditions d'accès* au terrain d'assiette* de la construction*

Se reporter à la partie 1.9 des dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE 1AUC-8
Conditions de desserte par la voie

Se reporter à la partie 1.10 des dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE 1AUC-9
Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

9.1. EAU POTABLE

Se reporter à la partie 1.12 des dispositions communes à toutes les zones.

9.2. EAUX USÉES

Se reporter à la partie 1.13 des dispositions communes à toutes les zones.

9.3. EAUX PLUVIALES

Se reporter à la partie 1.11 des dispositions communes à toutes les zones.

9.4. RÉSEAUX D'ÉLECTRICITÉ ET DE FIBRE OPTIQUE

Se reporter à la partie 1.14 des dispositions communes à toutes les zones.

9.5. DÉCHETS

Se reporter à la partie 1.15 des dispositions communes à toutes les zones.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

CARACTÈRE DE LA ZONE 1AUE

La zone 1AUE recouvre des terrains dont le caractère naturel, la configuration, la superficie, le parcellaire inadapté et la situation stratégique pour le développement de l'urbanisation imposent le recours à une opération d'aménagement* pour rechercher une cohérence d'ensemble.

Elle est destinée à l'urbanisation future à court ou moyen terme.

Cette zone a vocation à accueillir des équipements d'intérêt collectif et services publics* tels que les groupes scolaires et les établissements d'enseignement (collèges, lycées, universités etc.), les équipements sportifs, les cimetières, les hôpitaux, les parkings relais de surface, les parcs ou jardins publics etc.

VOCATION DE LA ZONE 1AUE

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées à :

- permettre l'implantation de tout type d'équipements publics le plus librement possible sans imposer des règles qui contraindraient leur activité ou des extensions* futures rendues nécessaires pour répondre aux besoins de la population ;
- assurer l'implantation de bâtiments* de forme et de taille variable répondant aux caractéristiques propres des équipements publics.

Les principes d'aménagement* à réaliser et à respecter pour chaque zone 1AUE figurent dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation spatialisée (pièce n° 3.2.2 du PLUi).

1 / DESTINATIONS* DES CONSTRUCTIONS* ET USAGE DES SOLS

Les constructions* doivent respecter les conditions prévues dans le chapitre 1 « Les dispositions communes à toutes les zones » du présent règlement complétées, le cas échéant, par les dispositions spécifiques à la zone 1AUE définies ci-après.

ARTICLE 1AUE-1

Interdiction de certains usages, affectation des sols et nature d'activités

Dans la zone 1AUE sont interdits tous les usages, affectations des sols non visés à l'article 2 y compris :

Les constructions*, ouvrages et travaux relevant des destinations* ou sous-destinations* suivantes :

- exploitation agricole et forestière* ;
- habitation*, excepté ceux autorisés à l'article 2 ;
- commerce et activités de service* ;
- dans la destination* « Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire* » :
  - › industrie*,
  - › entrepôt*,
  - › bureaux*
  - › cuisine dédiée à la vente en ligne*.

Les activités non liées à la vocation de la zone telles que :

- les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- le stationnement des caravanes isolées et qui sont utilisées en habitat permanent ;
- les Parcs Résidentiels de Loisirs ;
- l'aménagement* de terrains de camping ;
- les dépôts non couverts de matériaux, ferrailles, combustibles solides, déchets ;
- les affouillements et exhaussements du sol* à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une occupation ou utilisation admise à l'article 2 ;
- les parcs d'attraction ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

ARTICLE 1AUE-2
Limitation de certains usages, affectation des sols et nature d'activités

Dans la zone 1AUE sont admis sous conditions les usages, affectations des sols et activités suivants :

2.1. CONDITIONS RELATIVES AUX DESTINATIONS* DES CONSTRUCTIONS* ET INSTALLATIONS

Les constructions* autorisées en 1AUE sont celles issues de la destination* « équipements d'intérêt collectif et services publics* » :

- locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés* ;
- locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés* sous réserve de la recherche d'une intégration au site ;
- établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale* ;
- salles d'art et de spectacles* ;
- équipements sportifs* ;
- autres équipements recevant du public*
- lieux de culte*.

Sont également autorisés : les centres de congrès et d'exposition*.

Les constructions* suivantes sont autorisées sous conditions :

- les constructions* à usage d'habitation* à condition d'être rendues nécessaires pour le fonctionnement de l'équipement, sous la forme de gardiennage ou d'accueil lié à l'activité, et à condition d'être intégrées dans le volume du bâtiment*.

2.2. CONDITIONS RELATIVES À DES RISQUES OU DES NUISANCES

Sont admis :

- Les établissements recevant du public sensible (hôpitaux, maternités, établissements accueillant des enfants tels que crèches, maternelles, écoles primaires, etc.) ne sont admis qu'en dehors des espaces définis à la partie 1.4 des dispositions communes à toutes les zones du présent règlement ;
- sous réserve de la recherche d'une intégration dans le site :
  - › les ouvrages techniques d'intérêt public de toutes natures et les réseaux de canalisation (électrique, gaz...) ainsi que les travaux de maintenance, d'entretien et de réparation des ouvrages existants,
  - › les travaux d'aménagement d'infrastructures routières.

2.3. CONDITIONS RELATIVES À UNE PROTECTION PATRIMONIALE

Sans objet.

2.4. CONDITIONS RELATIVES À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

2.4.1 Mixité fonctionnelle

Sans objet.

2.4.2 Mixité sociale

Sans objet.

2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

ZONE 1AUE

La présente partie définit les droits à bâtir applicables aux terrains à travers les volumétries autorisées (hauteur* et emprise au sol* maximales des constructions*) et les règles à respecter au regard des formes urbaines et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.

Pour toute opération de construction* et d'aménagement*, le règlement précise ainsi :

- **La hauteur* maximale autorisée des constructions* (H)** qui correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et le niveau du terrain naturel* existant avant travaux.
- **L'emprise au sol* maximale des constructions* (ES)**, qui correspond à la projection verticale du volume de la construction*.
- **Les modalités d'implantation et d'insertion des constructions* par rapport aux voies ou emprises publiques*.**
- **Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives* (R)** qui fixent la distance minimale à respecter entre la construction* et le point le plus proche de la limite séparative*.
- Les obligations imposées en matière d'**aspect extérieur des constructions*.**
- La part minimale de surfaces favorables à la nature **(coefficient de biotope*)** imposée en fonction de la taille du terrain d'assiette* du projet.
- **Les normes minimales imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement** en fonction de l'importance et de la destination* des constructions*.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

ARTICLE 1AUE-3
Volumétrie et emprise des constructions*

3.1. VOLUMÉTRIE

Sans objet.

3.2. EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS*

Sans objet.

ARTICLE 1AUE-4
Implantations et qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORTS AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

4.1.1 Principes et modalités de mises en œuvre

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics*.

4.1.2 Dispositions particulières

L'implantation des nouvelles constructions* doit chercher une harmonie d'implantation avec les constructions* voisines existantes. Une implantation pourra être imposée pour des raisons d'ordre architectural ou urbanistique.

4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*

Les constructions* peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives* ou en observant un retrait de 3 mètres minimum par rapport à ces limites séparatives* et ce dans un souci d'optimisation de l'espace.

Les limites séparatives* avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à des limites sur voies ou emprises publiques*.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, au regard de leur besoin spécifique ou en cas d'impératifs liés au fonctionnement ou à la sécurité.

4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

4.4. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS* ET DES CLÔTURES

Se reporter à la partie 1.6 des dispositions communes à toutes les zones.

4.4.1 Clôtures donnant sur des voies ou emprises publiques*

La hauteur* et la nature d'une clôture doivent être cohérentes avec la hauteur* et la nature des clôtures existantes au voisinage. Elles doivent être adaptées à l'activité et à l'occupation du sol.

Les clôtures peuvent être constituées d'un mur plein, d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie*, d'un grillage, ou de haies vives et doivent être en harmonie avec la façade* (couleur, matériau).

À proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité.

Dans le cas d'une parcelle donnant sur des emprises publiques* autre que des voies, les clôtures situées le long de ces emprises pourront être constituées :

- soit par un mur n'excédant pas 2 mètres de hauteur*, sauf exception justifiée par le prolongement des murs existants de qualité ; dans ce cas la hauteur* n'excédera pas celle du mur existant ;
- soit par un muret enduit n'excédant pas 0,60 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie*, l'ensemble ne pouvant excéder 2 mètres de hauteur* ;
- soit de haies vives d'essences diversifiées (se reporter à l'OAP thématique paysage et TVB) doublées ou non d'un grillage n'excédant pas une hauteur* de 2 mètres .

4.4.2 Clôtures en limite séparative*

La hauteur* des clôtures en limites séparatives* est limitée à 2 mètres maximum.

Lorsqu'une limite séparative* se confond avec la limite d'une zone agricole ou naturelle et forestière, les clôtures doivent être constituées d'une clôture végétale doublée d'essence locale (se reporter à l'OAP thématique paysage et TVB) doublée ou non d'un grillage n'excédant pas une hauteur* de 2 mètres.

4.5. RÉSEAUX DIVERS / LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Se reporter à la partie 1.14 des dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE 1AUE-5
Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

5.1. COEFFICIENT DE BIOTOPE*

L'aménagement* des terrains doit intégrer une part minimale d'espaces favorables au développement de la nature à travers un coefficient de biotope* de 10% de la superficie totale de l'unité foncière.

Tout arbre* abattu d'une hauteur de 3 m minimum entraînera un malus au coefficient de biotope* à hauteur de -2% par arbre*.

Un inventaire des arbres* existants sur la parcelle (essence et hauteur) devra être fourni dans la notice paysagère de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Tout projet prévoyant un ou des espace(s) partagés, accessibles et perméables (sauf pour les serres en agriculture urbaine), participant à la gestion des eaux pluviales et favorisant les interactions sociales, le bien-être, la santé et permettant la programmation culturelle se verra attribuer un bonus de +2% au coefficient de biotope*.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

5.2. ASPECT QUALITATIF

Les espaces libres* aux abords de la construction* doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à leur insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Le projet paysager doit s'appuyer sur les caractéristiques du projet de construction* (emprise, hauteurs* et implantations) et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions* avoisinantes, de la forme de la parcelle, de la topographie et des masses végétales existantes.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses...), le traitement paysager des espaces libres* doit être approprié à leur fonction et au contexte environnant en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain. Ils doivent être conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions* ;
- de la composition des espaces libres* voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements* paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres*.

Lors de travaux de réhabilitation* ou d'extension* sur des constructions existantes*, la qualité des espaces libres* doit être maintenue ou améliorée.

Les arbres* existants devront être conservés dans la mesure du possible.

En cas d'abattage d'un ou plusieurs arbres* présents sur la parcelle remplissant les caractéristiques suivantes :

- plus de 50 cm de circonférence à 1,3 m de hauteur* du tronc (soit un diamètre du tronc de 16 cm) ;

et/ou

- leur surface de canopée est supérieure à 13 m² (soit 2 m de diamètre au niveau de la couronne) ;

ceux-ci devront être remplacés par des arbres d'un périmètre de tronc minimal de 14/16 cm (mesuré à 1 m du sol).

Lorsqu'il s'agit d'arbre* en cépée, la replantation demandée sera également en cépée et devra être de forme 175/200 à 250/300.

L'essence se doit d'être adaptée au changement climatique et sélectionnée pour son intérêt écologique, paysager ou nourricier. Elle sera de préférence d'origine locale.

L'arbre* sera planté dans un volume de terre végétale lui garantissant les conditions optimales à son bon développement (Cf. OAP Paysage et Trame verte et bleue).

Traitement des aires de stationnement :

Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements de voiture au minimum. Les arbres seront répartis sur l'aire de stationnement ou sur les espaces paysagers l'accompagnant selon étude circonstanciée. Les essences seront choisies en accord avec la commune.

Pour les opérations d'ensemble* :

En outre, pour les opérations d'ensemble*, un ou plusieurs espace(s) d'agrément commun(s), paysager(s) et facilement accessible(s) à tous devront être aménagés. Les fonctions de ces espaces devront être clairement identifiées : cheminements piétons, pistes cyclables, aires de jeux, espaces de détente, des espaces de pleine terre*...

La localisation de ces espaces paysagers pourra être prévue et partagée entre plusieurs opérations, lorsque celles-ci font l'objet d'une opération d'ensemble*.

ARTICLE 1AUE-6
Stationnement

Se reporter à la partie 1.8 des dispositions communes à toutes les zones.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

3 / LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX

ARTICLE 1AUE-7
Conditions d'accès* au terrain d'assiette* de la construction*

Se reporter à la partie 1.9 des dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE 1AUE-8
Conditions de desserte par la voie

Se reporter à la partie 1.10 des dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE 1AUE-9
Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

9.1. EAU POTABLE

Se reporter à la partie 1.12 des dispositions communes à toutes les zones.

9.2. EAUX USÉES

Se reporter à la partie 1.13 des dispositions communes à toutes les zones.

9.3. EAUX PLUVIALES

Se reporter à la partie 1.11 des dispositions communes à toutes les zones.

9.4. RÉSEAUX D'ÉLECTRICITÉ ET DE FIBRE OPTIQUE

Se reporter à la partie 1.14 des dispositions communes à toutes les zones.

9.5. DÉCHETS

Se reporter à la partie 1.15 des dispositions communes à toutes les zones.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

CARACTÈRE DE LA ZONE 1AUX

La zone 1AUX recouvre des terrains dont le caractère naturel, la configuration, la superficie, le parcellaire inadapté et la situation stratégique pour le développement de l'urbanisation imposent le recours à une opération d'aménagement* pour rechercher une cohérence d'ensemble.

Elle est destinée à l'urbanisation future à court ou moyen terme.

Cette zone a vocation à accueillir des activités issues des destinations* :

- autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire* (industrie*, bureau*, entrepôt*) ;
- commerce et activités de service* (commerce de gros* et activités de services avec accueil d'une clientèle*, restauration*, hôtel*) ;
- équipements d'intérêt collectif et services publics*.

La zone 1AUX comprend également le secteur 1AUXc qui a vocation à accueillir de l'activité commerciale.

La vocation de la zone 1AUX est de permettre la construction d'ensembles immobiliers nouveaux à vocation d'activités économiques.

VOCATION DE LA ZONE 1AUX

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées à :

- créer un tissu urbain adapté aux exigences de telles activités en recherchant une qualité d'ensemble ;
- permettre l'accueil de nouvelles activités en prévoyant la réalisation des équipements nécessaires et en prenant en compte les espaces urbanisés qui entourent la zone ;
- organiser les interactions nécessaires avec le tissu urbain existant ;
- favoriser une intégration paysagère des constructions*.

Les principes d'aménagement* à réaliser et à respecter pour chaque zone 1AUX figurent dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation spatialisée « économie » (pièce n° 3.2.2 du PLUi).

1 / DESTINATIONS* DES CONSTRUCTIONS* ET USAGE DES SOLS

Les constructions* doivent respecter les conditions prévues dans le chapitre 1 « Les dispositions communes à toutes les zones » du présent règlement complétées, le cas échéant, par les dispositions spécifiques à la zone 1AUX définies ci-après.

ARTICLE 1AUX-1

Interdiction de certains usages, affectation des sols et nature d'activités

Dans la zone 1AUX sont interdits tous les usages, affectations des sols non visés à l'article 2 y compris :

Les constructions*, ouvrages et travaux relevant des destinations* ou sous-destinations* suivantes :

- exploitation agricole et forestière* ;
- habitation*, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- à l'intérieur de la destination* « Commerce et activités de service* » :
  - › artisanat et commerce de détail*, excepté dans le secteur 1AUXc,
  - › Cinéma* ;
- à l'intérieur de la destination* « Équipements d'intérêt collectif et services publics* » les sous-destinations* suivantes :
  - › salle d'art et de spectacles*,
  - › les Autres équipements recevant du public*,
  - › équipements sportifs* ;
  - › lieux de culte*
- à l'intérieur de la destination* « Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire* » les sous-destinations* suivantes :
  - › centre de congrès et d'exposition*.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Les activités non liées à la vocation de la zone telles que :

- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- le stationnement des caravanes isolées et qui sont utilisées en habitat permanent ;
- les Parcs Résidentiels de Loisirs ;
- l'aménagement* de terrains de camping ;
- les dépôts non couverts de matériaux, ferrailles, combustibles solides, déchets ;
- les affouillements et exhaussements du sol* à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une occupation ou utilisation admise à l'article 2 ;
- les parcs d'attraction ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

Dans le secteur 1AUXc, sont en plus interdites les destinations* et sous-destinations* suivantes :

- industrie* ;
- entrepôt*
- cuisine dédiée à la vente en ligne*.

ARTICLE 1AUX-2
Limitation de certains usages, affectation des sols et nature d'activités

Dans la zone 1AUX sont admis sous conditions les usages, affectations des sols et activités suivants :

2.1. CONDITIONS RELATIVES AUX DESTINATIONS* DES CONSTRUCTIONS* ET INSTALLATIONS

Les constructions* autorisées en zone 1AUX sont celles issues des destinations* et sous-destinations* suivantes :

- autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire* :
  - › industrie*,
  - › entrepôt*,
  - › bureau* ;
  - › cuisine dédiée à la vente en ligne* ;
- commerce et activités de service* :
  - › commerce de gros*,
  - › activités de services avec accueil d'une clientèle*,
  - › restauration*,
  - › hôtel*;
- équipements d'intérêt collectif et services publics*.

Dans le secteur 1AUXc, est également autorisé l'artisanat et le commerce de détail* à condition que la surface de plancher soit supérieure ou égale à 400 m².

Se référer à la partie 2.3 des dispositions communes aux zones U et UA relatif aux secteurs de mixité fonctionnelle.

Les occupations et utilisations du sol ci-dessus sont admises à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation dominante du secteur d'activités concerné, indiquée dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « activités » pièce n° 3.1.6 du PLUi et dès lors qu'elles :

- sont projetées soit lors de la réalisation d'une opération d'ensemble* portant sur tout ou partie du secteur considéré, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions* à destination* d'équipements collectifs ;
- sont desservies par des voiries et par des réseaux divers ayant une capacité suffisante au regard de l'opération projetée ;
- ne sont pas de nature à compromettre l'aménagement* cohérent de l'ensemble du secteur, dans le cas où l'opération ne concerne qu'une partie du secteur concerné et la sécurité des déplacements ;
- qu'elles s'intègrent dans un schéma d'aménagement* cohérent compatible avec les principes indiqués dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n° 3.1.6 du PLUi) ;
- font preuve d'une bonne intégration paysagère, architecturale et urbaine dans le site.

Les activités suivantes sont autorisées sous conditions :

- habitation* à condition qu'elles soient destinées au logement* des personnes nécessaires pour assurer la surveillance des constructions* et installations, qu'elles soient réalisées en complément ou postérieurement à la réalisation des constructions* à usage d'activités auxquelles elles sont attachées, qu'elles soient intégrées au volume construit principal et qu'elles ne dépassent pas 25 m² de surface de plancher.

2.2. CONDITIONS RELATIVES À DES RISQUES OU DES NUISANCES

Sont admis :

- les occupations et utilisations du sol non interdites par l'article 1 sont admises dès lors qu'elles ne constituent pas de nuisances vis à vis des espaces résidentiels situés à proximité ;
- les établissements recevant du public sensible (hôpitaux, maternités, établissements accueillant des enfants tels que crèches, maternelles, écoles primaires, etc.) à condition d'être situé en dehors des espaces définis à la partie 1.4 des dispositions communes à toutes les zones du présent règlement ;
- les dépôts couverts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité existante de vente et/ou d'entretien automobile à proximité immédiate et de faire preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site et sans débordement sur les voies publiques* ;
- les dépôts non couverts de matériaux sont admis sous conditions qu'ils soient directement liés à une destination* autorisée par l'article 2 ;
- sous réserve de la recherche d'une intégration dans le site :
  - › les ouvrages techniques d'intérêt public de toutes natures et les réseaux de canalisation (électrique, gaz...) ainsi que les travaux de maintenance, d'entretien et de réparation des ouvrages existants,

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

› les travaux d'aménagement d'infrastructures routières.

2.3. CONDITIONS RELATIVES À UNE PROTECTION PATRIMONIALE

Sans objet.

2.4. CONDITIONS RELATIVES À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

2.4.1 Mixité fonctionnelle

Se reporter à la partie 2.3 des dispositions communes aux zones U et AU et à l'OAP « mixité fonctionnelle » du présent PLUi.

2.4.2 Mixité sociale

Sans objet.

2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

La présente partie définit les droits à bâtir applicables aux terrains à travers les volumétries autorisées (hauteur* et emprise au sol* maximales des constructions*), les règles d'implantation, les règles à respecter au regard des formes urbaines et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.

Pour toute opération de construction* et d'aménagement*, le règlement précise ainsi :

- **la hauteur* maximale autorisée des constructions* (H)** qui correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et le niveau du terrain naturel* existant avant travaux ;
- **l'emprise au sol* maximale des constructions* (ES),** qui correspond à la projection verticale du volume de la construction* ;
- **les modalités d'implantation et d'insertion des constructions*** par rapport aux voies ou emprises publiques* ;
- **les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives* (R)** qui fixent la distance minimale à respecter entre la construction* et le point le plus proche de la limite séparative* ;
- les obligations imposées en matière d'**aspect extérieur des constructions* ;**
- la part minimale de surfaces favorables à la nature **(coefficient de biotope*)** imposée en fonction de la taille du terrain d'assiette* du projet ;
- **les normes minimales imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement** en fonction de l'importance et de la destination* des constructions*.

ARTICLE 1AUX-3
Volumétrie et emprise des constructions*

3.1. VOLUMÉTRIE

3.1.1 Principe

La hauteur* d'une construction* doit être cohérente avec la hauteur* des constructions existantes* au voisinage et ne doit pas excéder la hauteur* maximale de :

- en 1AUX : 15 mètres ;
- en 1AUXc : 12 mètres.

Une hauteur* supérieure pourra être admise dans le cadre de contraintes techniques particulières, sous réserve qu'elles soient justifiées et que la construction* fasse l'objet d'une intégration paysagère et architecturale.

Les éléments techniques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables dédiés à l'alimentation de la construction* ne sont pas comptabilisés dans le calcul des hauteurs*.

En limite de zones affectées à l'habitation*, existante ou future, la hauteur* ne peut excéder 8 mètres maximum dans une bande de 8 mètres comptée depuis le retrait obligatoire exigé à l'article 4.2.

3.1.2 Exception

Il n'est pas fixé de règle de hauteur* maximale pour les équipement d'intérêt collectif et les services publics*.

3.2. EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS*

Sans objet.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

ARTICLE 1AUX-4

Implantations et qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORTS AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

4.1.1 Principes et modalités de mises en œuvre

Les bâtiments* ou parties de bâtiments* doivent s'implanter soit à l'alignement*, soit en observant une marge de recul de 6 mètres maximum par rapport à l'alignement* des voies ou emprises publiques*. Un recul supérieur pourra être autorisé en cas de contraintes techniques liées à l'activité.

Les constructions* ne constituant pas des bâtiments* peuvent être implantées à l'alignement* des voies ou emprises publiques* ou en recul par rapport à l'alignement* des voies ou emprises publiques*.

Les bâtiments* ou parties de bâtiments* doivent respecter les principes d'implantation figurant dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation spatialisée « économie » du présent PLUi.

4.1.2 Exception

Lorsque l'une ou l'autre des constructions* voisines existantes de part et d'autre est implantée avec un recul autre que celui défini à l'article 4.1.1, l'implantation des nouvelles constructions* peut être autorisée ou imposée, pour des raisons d'ordre architectural ou urbanistique, soit à l'alignement de l'une de ces constructions* soit à l'alignement* de la voie ou emprise publique*.

Lorsque l'opération fait l'objet d'un projet d'ensemble* et justifie des dispositions architecturales ou urbanistiques, des implantations différentes des prescriptions définies ci-dessus sont possibles.

Il n'est pas fixé de règle d'implantation* pour les équipements d'intérêt collectif et services publics*.

4.2. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*

4.2.1 Principes et modalités de mises en œuvre

Les bâtiments*, ou parties de bâtiments*, doivent être implantés en retrait des limites séparatives*. Ce retrait doit être au minimum de 3 mètres.

L'implantation en limites séparatives* internes d'une zone peut être admise, lorsque les activités sont communes ou complémentaires ou que des dispositions de sécurité, notamment contre l'incendie, sont prévues. Toutefois des implantations en limites séparatives* périphériques, jouxtant une zone d'habitation* existante ou future, ne sont pas autorisées.

Les constructions* ne constituant pas des bâtiments* peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives* ou observant un retrait par rapport à une ou plusieurs limites séparatives*.

4.2.2 Dispositions particulières

Se référer à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « Paysage et TVB » pour le traitement des franges en limite de zone A ou N (pièce n° 3.1.2 du PLUi).

Les bâtiments* nouveaux doivent être implantés en observant un retrait minimum de 12 mètres par rapport aux limites séparatives* qui jouxtent une zone principalement affectée à l'habitation*, existante ou future.

Lorsque l'opération fait l'objet d'un projet d'ensemble* et justifie de dispositions architecturales ou urbanistiques, des implantations différentes des prescriptions définies ci-dessus peuvent être autorisées.

Les limites séparatives* avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à des limites sur voies ou emprises publiques*.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, au regard de leur besoin spécifique ou en cas d'impératifs liés au fonctionnement ou à la sécurité.

4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

4.4. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS* ET DES CLÔTURES

Se reporter à la partie 1.6 des dispositions communes à toutes les zones.

Au niveau des carrefours, les constructions* devront se différencier dans leur traitement architectural afin de qualifier l'angle des deux voies et de participer à la mise en valeur de cette articulation ou de ce carrefour (matériaux, double peau, hauteur*, décroché...).

Le long des axes structurants définis dans la hiérarchisation du réseau viaire projeté à l'horizon 2030 (carte du PADD, tome 2 du PLUi), les constructions* devront faire l'objet d'un traitement soigné, favorisé par l'utilisation de couleurs, matériaux, formes et gabarits compacts et harmonieux les uns avec les autres. La couleur dominante de la construction* peut être complétée en façade* par des couleurs vives, ou propres à l'entreprise dans la mesure où elles n'occupent qu'une surface limitée de la façade*. Les enseignes devront être intégrées dans la façade* et ne pourront dépasser l'acrotère* du bâtiment*.

Clôtures

La hauteur* et la nature d'une clôture doivent être cohérentes avec la hauteur* et la nature des clôtures existantes au voisinage. Elles doivent être adaptées à l'activité et à l'occupation du sol : mettre en valeur un local commercial ou au contraire cacher un secteur de dépôt.

Les clôtures peuvent être constituées d'un mur plein, d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie*, d'un grillage, ou de haies vives.

À proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

des raisons de sécurité.

4.5. RÉSEAUX DIVERS / LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Lorsque les réseaux téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration* de construction*, les branchements aux réseaux téléphoniques peuvent être assurés en façade* par câbles courants.

Les équipements techniques tels que les transformateurs électriques, répartiteurs téléphoniques, matériels de ventilation et de climatisation, regards, boîtiers, coffrets, compteurs, boites aux lettres..., à l'exception des panneaux solaires, doivent être intégrés dans la construction* ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation.

En cas d'impossibilité technique avérée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage dans les meilleures conditions.

Les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions*, sauf impossibilité technique.

Pour l'installation de panneaux solaires, se reporter à la fiche n° 2 de l'OAP thématique « Construire aujourd'hui » .

Se reporter à la partie 1.14 des dispositions communes à toutes les zones.Les éléments techniques en toiture tels que VMC, climatisation, ascenseur... doivent faire l'objet d'un système de dissimulation le moins visible possible depuis l'espace public et la toiture doit être traitée comme une 5ème façade*.

Les dépôts de matériaux et de matériel, les aires de services, le stockage des déchets par conteneurs ou bennes, ne doivent pas être visibles depuis l'espace public ; ils peuvent être cachés par un bâtiment*, par un mur opaque de hauteur* adéquate et dans certains cas par un écran traité comme une véritable façade* en terme de matériau(x) et de hauteur*. Ainsi, toute construction* nouvelle doit prévoir le stockage et l'intégration des conteneurs à déchets et des bennes sur le terrain du projet.

Se reporter à la partie 1.14 des dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE 1AUX-5

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

5.1. COEFFICIENT DE BIOTOPE*

Sans objet.

5.2. ASPECT QUALITATIF

Pour l'ensemble des projets :

Les espaces libres* aux abords de la construction* doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à leur insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Le projet paysager doit s'appuyer sur les caractéristiques du projet de construction (emprise, hauteurs* et implantations) et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions* avoisinantes, de la forme de la parcelle, de la topographie et des masses végétales existantes.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses...), le traitement paysager des espaces libres* doit être approprié à leur fonction et au contexte environnant en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain. Ils doivent être conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions* ;
- de la composition des espaces libres* voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements* paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres*.

Lors de travaux de réhabilitation* ou d'extension* sur des constructions existantes*, la qualité des espaces libres* doit être maintenue ou améliorée.

Les arbres* existants devront être conservés dans la mesure du possible.

En cas d'abattage d'un ou plusieurs arbres* présents sur la parcelle remplissant les caractéristiques suivantes :

- plus de 50 cm de circonférence à 1,3 m de hauteur* du tronc (soit un diamètre du tronc de 16 cm) ;

et/ou

- leur surface de canopée est supérieure à 13 m² (soit 2 m de diamètre au niveau de la couronne) ;

ceux-ci devront être remplacés par des arbres d'un périmètre de tronc minimal de 14/16 cm (mesuré à 1 m du sol).

Lorsqu'il s'agit d'arbre* en cépée, la replantation demandée sera également en cépée et devra être de forme 175/200 à 250/300.

L'essence se doit d'être adaptée au changement climatique et sélectionnée pour son intérêt écologique, paysager ou nourricier. Elle sera de préférence d'origine locale.

L'arbre* sera planté dans un volume de terre végétale lui garantissant les conditions optimales à son bon développement (Cf. OAP Paysage et Trame verte et bleue).

<u>Traitement des aires de stationnement</u> :

Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés.

Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de préférence d'essence locale pour 100 m² de superficie affectée à cet usage. Cette obligation peut être remplacée par l'installation d'ombrières.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

La composition et l'aménagement* des aires de stationnement seront conçus de telle manière à :

- assurer leur bonne intégration dans un projet d'aménagement* global à l'échelle de la parcelle ;
- limiter le ruissellement et l'imperméabilisation des sols ;
- optimiser la sécurisation des parcours piétons et des modes doux.

ARTICLE 1AUX-6
Stationnement

Se reporter à la partie 1.8 des dispositions communes à toutes les zones.

3 / LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX

ARTICLE 1AUX-7
Conditions d'accès* au terrain d'assiette* de la construction*

Se reporter à la partie 1.9 des dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE 1AUX-8
Conditions de desserte par la voie

Se reporter à la partie 1.10 des dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE 1AUX-9
Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

9.1. EAU POTABLE
Se reporter à la partie 1.12 des dispositions communes à toutes les zones.

9.2. EAUX USÉES
Se reporter à la partie 1.13 des dispositions communes à toutes les zones.

9.3. EAUX PLUVIALES
Se reporter à la partie 1.11 des dispositions communes à toutes les zones.

9.4. RÉSEAUX D'ÉLECTRICITÉ ET DE FIBRE OPTIQUE
Se reporter à la partie 1.14 des dispositions communes à toutes les zones.

9.5. DÉCHETS
Se reporter à la partie 1.15 des dispositions communes à toutes les zones.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Coraline ALLAIS

De: Valerie JOURDAIN <valerie.jourdain@charente-maritime.fr>
Envoyé: mardi 17 octobre 2023 22:22
À: Coraline ALLAIS
Objet: RE: Informations ENS - VENTE CTS MOREAU-LE ROMANCER / OPH

Bonjour,

Je fais suite à votre demande et vous informe que la parcelle cadastrée section AK n° 175, sise dans la commune de Périgny, n'est pas incluse dans une zone de préemption au titre des Espaces Naturels Sensibles du Département.

Je vous souhaite bonne réception de ce message

Cordialement

Valerie JOURDAIN
Chargée de gestion administrative
DEM DIR ENVIRONNEMENT MOBILITE
valerie.jourdain@charente-maritime.fr
05.46.31.72.77

L'impression de ce message est-elle vraiment nécessaire ? Pensez à l'environnement.

De : Coraline ALLAIS <coraline.allais.17107@notaires.fr>
Envoyé : lundi 9 octobre 2023 11:42
À : Valerie JOURDAIN <valerie.jourdain@charente-maritime.fr>
Objet : Informations ENS - VENTE CTS MOREAU-LE ROMANCER / OPH

Bonjour Madame JOURDAIN,

Je vous remercie de bien vouloir me préciser sur la parcelle ci-dessous désignée est située dans une zone soumise au droit de préemption au titre des espaces naturels sensibles.

- **Commune de PERIGNY**
- **Cadastrée section AK numéro 175**

Dans l'attente de votre retour,
Je vous prie d'agréer, Madame, l'expression de mes sincères salutations.

Coraline ALLAIS, Collaboratrice
Ligne directe : 05.46.28.01.35

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Mes Rémy CORBELLE - Jean-Christophe LABBE - Bertrand RAGUET - Vincent LINET - Carole DELBOS - Julie HAYES - Laure DELVAL – Pascal de LATOUR, Notaires associés
Mes David SERVAN – Chantal LATUS – Julien DESSENDRE – Alexandra MARENGO, Notaires
35 rue la Noue 17000 LA ROCHELLE
Standard téléphonique de l'Office Notarial : 05.46.28.01.00
Pour nous joindre, merci de privilégier les mails.

Pensez environnement ! N'imprimez ce mail que si c'est vraiment nécessaire.

Attention :

En raison d'un nombre croissant de tentatives de piratage des RIB transmis par email, nous vous invitons :

- à appeler l'étude à des fins de vérification des éléments transmis, avant tout transfert de fonds ;
- à privilégier un envoi par voie postale de vos relevés d'identité bancaire, signés de votre main.

Notre responsabilité ne saurait être engagée à cet égard.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Communauté d'**Agglomération** de **La Rochelle**

La Rochelle, le 13 novembre 2023

DGA Transitions & Développement du territoire
Pole Développement Urbain
Service Stratégie Foncière et Projets Urbains

Affaire suivie par
Ghislaine ACHE, Instructrice DIA
Tél. : 05 46 30 36 21
ghislaine.ache@agglo-larochelle.fr

Maître LATUS Chantal
35 rue la Noue
17000 LA ROCHELLE

Objet : Renonciation au droit de préemption
Réf : Déclaration d'Intention d'Aliéner
déposée le 25/10/2023
DA 17274 23 0098

Maître,

Par déclaration visée en référence, vous avez fait part de votre intention d'aliéner sous la forme de : **VENTE AMIABLE**

un bien soumis au Droit de Préemption Urbain situé sur la commune de Perigny, La Vallée

Et ci-après désigné :

Cadastré : AK0175
D'une superficie de : 17 466,00 m²
Au prix de : 523 980,00 Euros
Appartenant à : Monsieur et Madame MOREAU ET LE ROMANCER-MOREAU Michel Et Sylvie

J'ai l'honneur de vous faire connaître que la Communauté d'Agglomération de LA ROCHELLE n'entend pas exercer son droit de préemption sur la propriété susvisée et qu'en conséquence, le propriétaire peut procéder à la vente projetée au prix déclaré.

Je vous prie de recevoir, Maître, mes salutations distinguées.

Roger GERVAIS
Vice-Président
Pour Le Président de la Communauté d'Agglomération
Par délégation

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère chargé de l'urbanisme

Déclaration d'intention d'aliéner ou demande d'acquisition d'un bien soumis à l'un des droits de préemption prévus par le code de l'urbanisme

cerfa N° 10072*02

(Article A 213.1 du Code de l'urbanisme)

Déclaration d'intention d'aliéner un bien (1) ☒
- Soumis au droit de préemption urbain (D.P.U) (articles L. 211-1 et suivants du Code de l'urbanisme (2)) ☒
- Compris dans une zone d'aménagement différé (Z.A.D.) (articles L.212-1- et suivants du Code de l'urbanisme (3)) ☐
- Compris dans une zone de préemption délimitée au titre des espaces naturels sensibles de départements (articles L. 142-1- et suivants du Code de l'urbanisme(4)) ☐

Demande d'acquisition d'un bien (1) ☐
- Soumis au droit de préemption urbain (D.P.U.) (2) ☐
- Compris dans une zone d'aménagement différé (Z.A.D.) (3) ☐

Cadre réservé à l'administration

Date de réception | Numéro d'enregistrement | Prix moyen au m²

A. Propriétaire(s)

Personne physique

Nom, prénom: MOREAU Michel

Profession (facultatif) (5)

Personne morale

Dénomination

Forme juridique

Nom, prénom du représentant

Adresse ou siège social (6)

N° voie: 81 | Extension | Type de voie

Nom de voie: Grande Rue | Lieu-dit ou boite postale

Code postal: 17180 | Localité: Périgny

Si le bien est en indivision, indiquer le(s) nom(s)de l'(des) autres co-indivisaires et sa (leur) quote-part (7):
Mme LE ROMANCER-MOREAU Sylvie (1/2 chacun en pleine-propriété)

B. Situation du bien (8)

Adresse précise du bien

N° voie | Extension | Type de voie

Nom de voie | Lieu-dit ou boite postale: La Vallée

Code postal: 17180 | Localité: Périgny

Superficie totale du bien 17466

Références cadastrales de la ou les parcelles

Section	N°	Lieu-dit (quartier, arrondissement)	Superficie totale
AK	175	LA VALLEE	17466

Plan(s) cadastral(aux) joint(s) OUI ☒ NON ☐

C. Désignation du bien

Immeuble: Non bâti ☒ Bâti sur terrain propre ☐ Bâti sur terrain d'autrui, dans ce cas indiquer nom et adresse du propriétaire ☐ :

Occupation du sol en superficie (m²)

Terres	Prés	Vergers	Vignes	Bois	Landes

Carrières	Eaux cadastrées	Jardins	Terrains à bâtir	Terrains d'agrément	Sol

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Bâtiments vendus en totalité (9) ☐

Surface construite au sol (m²) Surface utile ou habitable (m²)

Nombre de Niveaux ☐ : Appartements ☐ : Autres locaux ☐ :

Vente en lot de volumes ☐

Locaux dans un bâtiment en copropriété (10) ☐

N° du lot	Bâtiment	Etage	Quote-part des parties communes	Nature et surface utile ou habitable	Le bâtiment est achevé depuis :	Plus de 4 ans	☐
						Moins de 4 ans	☐
					Le règlement de copropriété a été publié aux hypothèques depuis :	Plus de 10 ans	☐
						Moins de 10 ans	☐

En cas d'indivision, quote-part du bien vendu :

Droits sociaux (11)

Désignation de la société :

Désignation des droits :

Nature Nombre Numéro des parts

D. Usage et occupation (12)

Usage

habitation ☐ professionnel ☐ mixte ☐ commercial ☐ agricole ☒ autre (préciser) ☐:

Occupation

par le(s) propriétaire(s) ☐ par un (des) locataire(s) ☒ sans occupant ☐ autre (préciser) ☐:

Le cas échéant, joindre un état locatif

E. Droits réels ou personnels

Grevant les biens OUI ☐ NON ☒

Préciser la nature Indiquer si rente viagère antérieure

F. Modalités de la cession

1 - Vente amiable

Prix de vente ou évaluation (en lettres et en chiffres) 523 980 € (cinq-cent-vingt-trois-mille-neuf-cent-quatre-vingts euros) €

Dont éventuellement inclus :

Mobilier Cheptel Récoltes Autres

Si vente indissociable d'autres biens

Adresse précise du bien

(description à porter en annexe) :

Modalités de paiement :

comptant à la signature de l'acte authentique ☒ à terme (préciser) : ☐

Si commission, montant : ☐ TTC ☐ HT ☐ Bénéficiaire : acquéreur ☐ vendeur ☐

Paiement en nature ☐

Désignation de la contrepartie de l'aliénation

Evaluation de la contrepartie

Rente viagère ☐

Montant annuel Montant comptant

Bénéficiaire(s) de la rente

Droit d'usage et d'habitation (à préciser) ☐

Evaluation de l'usage ou de l'usufruit

Vente de la nue-propriété (à préciser) ☐

Echange ☐

Désignation des biens reçus en échange

Montant de la soulte le cas échéant Propriétaires contre-échangistes

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Apport en société ☐

Bénéficiaire Estimation du bien apporté

Cession de tantième de terrains contre remise de locaux à construire ☐

Estimation du terrain Estimation des locaux à remettre

Location-accession – Estimation de l'immeuble objet de la location-accession ☐

2 – Adjudication (13)

Volontaire ☐ Rendue obligatoire par une disposition législative ou réglementaire ☐

Mettant fin à une indivision ne résultant pas d'une donation-partage ☐

Date et lieu de l'adjudication Montant de la mise à prix

G. Les soussignés déclarent :

Que le(s) propriétaire(s) nommé(s) à la rubrique 1

Demande(nt) au titulaire du droit de préemption d'acquérir les biens désignés à la rubrique 3 aux prix et conditions indiqués (14) ☐

A (ont) recherché un acquéreur disposé à acquérir les biens désignés à la rubrique 3 aux prix et conditions indiqués ☒

Nom, prénom de l'acquéreur (15) OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE

Profession (facultatif)

Adresse

N° voie Extension Type de voie

Nom de voie Lieu-dit ou boite postale

Code postal Localité

Indications complémentaires concernant l'opération envisagée par l'acquéreur (facultatif) (16)

Qu'il est chargé de procéder à la vente par voie d'adjudication comme indiqué à la rubrique F-2 des biens désignés à la rubrique C appartenant a(ux) propriétaire(s) nommé(s) en A ☐

A LA ROCHELLE Le 25102023 Signature et cachet s'il y a lieu

Me Chantal LATUS

H. Rubrique à remplir si le signataire n'est pas le propriétaire (17) :

Nom, prénom Maître Chantal LATUS

Qualité Notaire

Adresse

N° voie 35 Extension Type de voie

Nom de voie Rue la Noue Lieu-dit ou boite postale

Code postal 17000 Localité La Rochelle

I. Notification des décisions du titulaire du droit de préemption :

Toutes les décisions relatives à l'exercice du droit de préemption devront être notifiées :

A l'adresse du (des) propriétaire(s) mentionné(s) à la rubrique A ☐

A l'adresse du mandataire mentionnée à la rubrique H, adresse où le(s) propriétaire(s) a (ont) fait élection de domicile ☒

J. Observations

Il y a lieu d'ajouter au prix indiqué (rubrique F) le montant des frais d'acquisition à la charge de l'acquéreur.
L'avant-contrat a été établi sous diverses charges et conditions, dont une copie est jointe au présent formulaire.

K. Cadre réservé au titulaire du droit de préemption :

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Coraline ALLAIS

De:	Aude HIVERT
Envoyé:	mercredi 25 octobre 2023 09:50
À:	Coraline ALLAIS
Objet:	TR: AEE 44.1 - Accusé d'Enregistrement Electronique : demande numérique de n° 11227 du 25/10/2023

De : Ne pas repondre <ne-pas-repondre@agglo-larochelle.fr>
Envoyé : mercredi 25 octobre 2023 09:50
À : aude.hivert.17107@notaires.fr; urbanisme@ville-perigny.fr
Objet : AEE 44.1 - Accusé d'Enregistrement Electronique : demande numérique de n°11227 du 25/10/2023

Madame,Monsieur,

Nous vous informons de l'enregistrement de votre demande numérique de numéro 11227 du 25/10/2023.

L'administration compétente dispose d'un délai de 10 jours ouvrés pour vous adresser un accusé de réception électronique, à l'adresse électronique que vous avez indiquée à cet effet. Cet accusé de réception vous indiquera notamment : le numéro définitif du dossier, les coordonnées du service instructeur et les prochaines étapes de la procédure.

Cet accusé d'enregistrement ne préjuge pas de la complétude ou de la recevabilité du dossier qui dépend notamment de l'examen à venir des pièces fournies ou à fournir. Si l'instruction de votre dossier nécessite des informations complémentaires, le service instructeur compétent vous contactera et vous indiquera la liste et le délai imparti pour les fournir.

Ne répondez pas directement à ce message, celui-ci vous est envoyé automatiquement et aucun traitement ne pourrait être effectué sur un éventuel retour.

Cordialement

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Coraline ALLAIS

De: Aude HIVERT
Envoyé: mardi 31 octobre 2023 16:35
À: Coraline ALLAIS
Objet: TR: ARE 44.2 - Accusé de Réception Electronique : dossier n°DA 17274 23 0098 (demande numérique n° 11227)

De : Ne pas repondre <ne-pas-repondre@agglo-larochelle.fr>
Envoyé : mardi 31 octobre 2023 15:13
À : aude.hivert.17107@notaires.fr
Objet : ARE 44.2 - Accusé de Réception Electronique : dossier n°DA 17274 23 0098 (demande numérique n° 11227)

Cher Maître,

Vous avez saisi par voie électronique la mairie de Périgny pour une demande de Déclaration d'Intention d'Aliéner n° 11227 le 25/10/2023. Cette demande est désormais référencée sous le numéro de dossier DA 17274 23 0098@ (MOREAU Michel & LE ROMANCER Sylvie) et a été réceptionnée par la collectivité le 25/10/2023.

Le présent accusé de réception (que nous vous invitons à conserver) atteste de la réception de votre saisine par l'administration compétente. Cela ne préjuge pas de la recevabilité du dossier.

Pour tout renseignement concernant votre dossier, vous pouvez contacter le service compétent de la mairie par téléphone au 05 46 44 16 22 ou par messagerie électronique urbanisme@ville-perigny.fr.

Le délai d'instruction de votre dossier est de 2 mois à compter de la date de réception par la collectivité (25/10/2023) et, si vous ne recevez pas de mail de l'administration dans ce délai, l'autorité compétente est réputée avoir renoncé à l'exercice du droit de préemption sur la propriété susvisée.

Ne répondez pas directement à ce message, celui-ci vous est envoyé automatiquement et aucun traitement ne pourrait être effectué sur un éventuel retour.

Cordialement

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

SCEA ORGERON

11 rue de la vallée

17180 Périgny

Tel : 0751991899/0609721104

A Périgny, le 13/12/2023

OBJET : Renonciation droit de préemption

Madame, Monsieur

Je soussigné Monsieur ORGERON Damien, Gérant de la société SCEA ORGERON vous informe, renoncer à mon droit de préemption de la parcelle section AK numéro 175 d'une contenance 1 Ha 74 a 66 ca située à Périgny lieu dit « La Vallée».

Je vous prie, Madame, Monsieur, d'agréer mes sincères salutations,

Damien ORGERON (Gérant)

SCEA Orgeron

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Bertrand RAGUET

Notaire associé
35 rue la Noue
17000 LA ROCHELLE
bertrand.raguet@notaires.fr

ANR
Atlantique Notaires Rochelais

Notaires Associés
Me Rémy CORBELLE
Me Jean-Christophe LABBE
Me Bertrand RAGUET
Me Vincent LINET
Me Carole DELBOS
Me Julie HAYES
Me Laure DELVAL
Me Pascal de LATOUR
Notaires
Me David SERVAN
Me Chantal LATUS
Me Julien DESSENDRE
Me Alexandra MARENGO

SCEA ORGERON
M. Damien ORGERON
11 rue de la Vallée
17180 PERIGNY

La Rochelle, le 13 novembre 2023

Dossier N° A 2023 11834 - VENTE CTS MOREAU-LE ROMANCER / OPH
N/Réf BR/CL
Standard : 05 46 28 01 00
Merci de privilégier les courriels

LRAR numéro 1A 199 975 8646 6

Monsieur,

J'ai l'honneur de vous informer par la présente lettre recommandée avec demande d'avis de réception, que :

Monsieur Michel MOREAU demeurant à PERIGNY (17180), 81 grande rue,
Et Madame Sylvie LE ROMANCER-MOREAU, demeurant à PERIGNY (17180) 81 grande rue, logement L.

Ont l'intention de vendre l'immeuble dont la désignation suit et dont vous êtes actuellement locataire en vertu d'un bail consenti initialement à Monsieur Damien ORGERON suivant acte sous seing privé en date à PERIGNY du 26 décembre 2018, lequel a été repris par le SCEA ORGERON.

Une parcelle de terrain située à PERIGNY (17180), , La Vallée,
Ledit immeuble cadastré de la manière suivante :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	AK	175	LA VALLEE	01 ha 74 a 66 ca
			Contenance totale	01 ha 74 a 66 ca

Conformément aux dispositions de l'article L.412-8 du Code rural et de la pêche maritime, en qualité de notaire chargé d'instrumenter, je vous notifie ci-dessous le prix, les charges, les conditions et modalités de la vente projetée afin de vous permettre éventuellement d'exercer le droit de préemption prévu par les articles L.412-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime, dans la mesure où vous pouvez en bénéficier, en remplissant notamment les

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

conditions fixées par l'article L.412-5 dudit code.

Cette vente aura lieu aux conditions suivantes :

1° Le bénéficiaire prendra les immeubles sus-désignés dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité pour bon ou mauvais état du sol, du sous-sol, vices de construction ou autres, apparents ou cachés et sans recours possible pour erreur de désignation.

2° Il supportera les servitudes passives pouvant grever lesdits immeubles et profitera de celles actives.

3° Il acquittera, à compter du jour fixé pour l'entrée en jouissance, tous impôts, contributions, taxes et autres charges auxquels les immeubles vendus sont ou pourront être assujettis.

4° Il fera son affaire personnelle des assurances contre l'incendie contractées par le vendeur relativement aux bâtiments compris dans les immeubles sus-désignés et en supportera les primes et cotisations, à compter du jour fixé pour l'entrée en jouissance.

5° Il fera son affaire personnelle de la situation locative, à compter du jour de l'entrée en jouissance, et notamment il supportera, le cas échéant, les indemnités dues au preneur sortant en exécution des articles L.411-69 et suivants du Code rural et de la pêche maritime.

6° La vente aura lieu moyennant le prix de CINQ CENT VINGT-TROIS MILLE NEUF CENT QUATRE-VINGTS EUROS (523.980,00 €), auquel il y a lieu d'ajouter les frais de la vente (portés ici pour mémoire).
Lorsque la modification du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal deviendra définitive et amènera le passage du terrain objet des présentes en zone 1AU et ce, au plus le 31 DECEMBRE 2024, l'acquéreur s'engager à verser aux vendeurs un complément de prix qui sera calculé sur la base de CINQUANTE CINQ EUROS (55,00 €)/m².

7° Et l'entrée en jouissance aura lieu le jour de la signature de l'acte, prévue au plus tard le 31 décembre 2023.

Si vous remplissez les conditions légales, vous pouvez bénéficier du droit de préemption sur les immeubles à vendre et la présente notification vaut offre de vente aux prix et conditions ci-dessus.

En application de l'article L.412-5 du Code rural et de la pêche maritime, vous pouvez exercer ce droit :

- soit pour exploiter vous-même les immeubles ou pour en faire assurer l'exploitation par votre conjoint ou par un de vos descendants,

- soit subroger l'un d'eux dans votre droit d'acquérir en priorité, sous réserve, dans tous ces cas, que soient réunies les conditions exigées par la loi.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Vous voudrez bien faire connaître au propriétaire vendeur, dans les deux mois à compter de la réception de la présente notification et dans les formes prévues par la loi, si vous entendez faire valoir votre droit de préemption aux prix et conditions ci-dessus.

Dans le même délai de deux mois, vous pouvez également, en application de l'article L.412-7 du Code rural et de la pêche maritime, saisir le tribunal paritaire des baux ruraux afin de faire fixer la valeur vénale des biens et les conditions de la vente si vous estimez que le prix et les conditions demandées sont exagérées.

Je vous précise en outre, qu'en application de l'article L.412-8 du Code rural et de la pêche maritime,

1° A défaut de réponse de votre part dans le délai de deux mois, vous serez censé avoir renoncé à votre droit de préemption;

2° En cas de préemption, celui qui l'exerce bénéficie alors d'un délai de deux mois à compter de la date d'envoi de sa réponse pour réaliser l'acte de vente authentique ; passé ce délai, sa déclaration de préemption est nulle de plein droit quinze jours après une mise en demeure à lui faite par acte d'huissier de justice et restée sans effet.

Je vous précise, enfin, que la présente notification ne saurait valoir offre de vente si, au moment où vous ferez connaître votre réponse, vous ne remplissez pas toutes les conditions pour bénéficier du droit de préemption et pour exercer ce droit.

La même réserve vaut pour les conditions que devrait remplir le descendant ou votre conjoint, le cas échéant, que vous chargeriez d'exploiter ou que vous subrogeriez dans l'exercice de votre droit de préemption.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, à l'expression de mes salutations distinguées et dévouées.

pd Bertrand RAGUET

Me Bertrand RAGUET, Notaire
OFFICE NOTARIAL
35, rue de la Noue
ROCHELLE (Charente-Maritime)

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

En provenance de :

SCCA ORCERON
Monsieur Damien ORCERON
11 rue de la Vée
17770 ARIONY

Présenté / Avisé le : 16/11/23
Distribué le :

Je soussigné(e) déclare être
☐ Le destinataire
☐ Le mandataire
☐ CNI / permis de conduire
☐ Autre : .....

LA POSTE

RECOMMANDÉ :
AVIS DE RÉCEPTION

Numéro de l'AR : AR 1A 199 975 8646 6

FRAB

LA POSTE 86 BP 1 16/11/23 PR FRANCE

Maître Bertrand RAGUET
Notaire
35 rue de la Vée
17000 LA ROCHELLE

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

safer Nouvelle-Aquitaine

Nouvelle-Aquitaine

16, Avenue de Chavailles

CS 10235

33525 BRUGES
Tél : 05 56 69 29 99
Fax :
contact@safernа.fr
www.safernа.fr

Société anonyme au capital de 4143056 €
RCS B 096 380 373
TVA intracomm : FR 39096380373
SIRET 096 380 373 00033
APE 4299Z

Maître ATLANTIQUE NOTAIRES ROCHELAIS SELARL
35 RUE La Noue
C.S. 1200
C.S. 1200
17086 CHANIERS

17 PERIGNY
NO 17 23 7533 01 / 21/12/2023
MOREAU Michel / OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE
Superficie : 1 ha 74 a 66 ca / Prix : 1 484 610,00 €
Dossier suivi par : TIRANT Elise

Téléphone :
Référence tiers : 7002551
Référence CRPCEN : 017107

BRUGES le 21/12/2023

Objet : Facturation du non exercice du droit de préemption

Maître,

Nous avons l'honneur de vous informer que la SAFER n'exercera pas le droit de préemption institué par les articles L 143-1 et suivants du Code Rural et de la Pêche Maritime dans le cadre du projet de vente ci-dessus référencé.
Nous vous prions de croire, Maître, à l'assurance de nos salutations distinguées.

SAFER Nouvelle-Aquitaine

FACTURE n° NC/23/5103

Objet : Réponse anticipée à notification de vente n° NO 17 23 7533 01

- Frais d'enquête et administratifs

Montant HT	416,67 €
TVA à 20 %	83,33 €
Montant TTC	500 €

Arrêtée à la somme de : CINQ CENTS EUROS

Date de facturation : 21/12/2023, Date d'échéance : 21/12/2023
Escompte pour paiement anticipé : néant

Pénalité pour paiement tardif : intérêt légal x 1,5
Montant de l'indemnité forfaitaire de frais de recouvrement : 40€

Si le règlement n'a pas déjà été effectué, il devra intervenir par VIREMENT BANCAIRE à réception de la présente, en rappelant le numéro complet de la facture dans le libellé du virement.

Pour toutes informations, veuillez contacter le service comptabilité de la SAFER

TVA acquittée sur les débits
IBAN : FR76 1330 6004 2123 0884 5415 461
BIC : AGRIFRPP833

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

SOCIETE D'AMENAGEMENT FONCIER ET D'ETABLISSEMENT RURAL

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Accord SAFER pour la réalisation de la vente

Accord explicite de la SAFER avant la fin du délai
Code : **Non-préemption avant délai de 2 mois** [2]

Date de l'accusé de réception de la DIA par la SAFER : **21/12/2023**
Date de demande de traitement rapide : **21/12/2023**
Montant HT de la demande de traitement rapide : **416,67 €**

Cédants :
Monsieur MOREAU Michel
Madame MOREAU Sylvie

Cessionnaires :
OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE

Communes

Code département	Code INSEE	Libellé
17	274	PERIGNY

Références de la notification

Emetteur : **Coraline ALLAIS** (*coraline.allais.17107@notaires.fr*) [code CRPCEN : 017107] le 21/12/2023
SAFER Destinataire : **NAQ**
(Message N° 00007)

Identifiant SAFCOM : NO 17 23 7533 01

Version DIA : **1**

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Accusé de réception d'une notification par la SAFER NAQ

Accusé de réception avec fixation du délai de réponse dans le cas où le dernier préempteur prioritaire a renoncé à ses droits ou un d'entre eux a exercé son droit [3]

Date de début du délai : 21/12/2023
Date limite de réponse : 21/02/2024

Références de la notification

Emetteur : **Coraline ALLAIS** (*coraline.allais.17107@notaires.fr*) [code CRPCEN : 017107] le 21/12/2023
SAFER Destinataire : **NAQ**
(Message N° 00007)

Identifiant SAFCOM : NO 17 23 7533 01

Version DIA : **1**

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Notification dématérialisée : formulaire simplifié

Type de formulaire : A
Code d'envoi : Nouvelle DIA [1]
Version de schéma : 03_00

Références de la notification

Emetteur : **Coraline ALLAIS** (*coraline.allais.17107@notaires.fr*) [code CRPCEN : 017107] le 15/12/2023
SAFER Destinataire : **NAQ**
(Message N° 00008)

Version DIA : **1**

Mode de cession : Vente

Aliénation de la pleine propriété ou d'un droit démembré : Pleine propriété

Type de vente : Amiable

Qualité du rédacteur : Notaire

Etude de Maître ATLANTIQUE NOTAIRES ROCHELAIS SELARL

Tel : 0546280100
Mel : anr.larochelle@notaires.fr
Notaire à :
35 , RUE La Noue
Lieu dit C.S. 1200
Code commune : 086
Département : 17
17086 CHANIERS

Responsable du dossier : **Maître Bertrand RAGUET**
Tel : 0546280135
Mel : bertrand.raguet@notaires.fr

Cédant n° 1
Monsieur Michel Sylvain Serge MOREAU

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Né le 08/04/1956 à LA ROCHELLE
Nationalité : Française
81 , GR
Code commune : 274
Département : 17
17180 PERIGNY
Profession : agent commercial retraité

Cédant n° 2
Madame Sylvie Marie Françoise MOREAU

Né le 08/08/1957 à LA ROCHELLE
Nationalité : Française
81 , GR
Lieu dit Logement L
Code commune : 274
Département : 17
17180 PERIGNY
Profession : professeur des écoles retraitée

Indivision cédant : Non
Cédant unique : Non
Cédants communauté conjugale : Non
Cédants usufruitier nu-propriétaire ensemble biens : Non

Cessionnaire n° 1
OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE
Identification : 271700023
Ville : LA ROCHELLE
Autre entreprise publique ou semi-publique (EPIC, Société nationale ou Société d'économie mixte) [2315]
Adresse :
2 , AV de Varsovie
Lieu dit CS 10555
Code commune : 300
Département : 17
17023 ROCHELLE

representant
Monsieur Frédéric Pierre-Yves Christian LECLERC

Né le 18/09/1969 à ANTONY
Nationalité : Française
7 , PL des Comédiens
Code commune : 274
Département : 17
17180 PERIGNY
Profession : Directeur HLM

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Indivision cessionnaire : Non
Cessionnaire unique : Oui
Cessionnaires communauté conjugale : Non
Cessionnaires usufruitier nu-propriétaire ensemble biens : Non

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Localisation et désignation des biens

Dépt Préfixe Section N° Plan	Commune *Lieu-dit* Superficie	Liste des natures cadastrales des SUF	Liste des natures déclarées par le cédant	Mode d'occupation	Nature droit transmis	Liste des zones d'urbanisme	Production biologique	Division
17 AK 175	PERIGNY *LA VALLEE* 1 ha 74 a 66 ca	Terre [T] ----------		occupé	Pleine propriété [TP]	À urbaniser [AU] ----------	Non	non

Superficie totale : 1 ha 74 a 66 ca

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Prix principal et charges supportées

Prix principal

Montant Principal : UN MILLION QUATRE CENT QUATRE-VINGT-QUATRE MILLE SIX CENT DIX EUROS (1484610.0)
Montant TVA :

Modalité de paiement : Paiement comptant à la signature [1]

Charges supportées

Cédant : Non
Cessionnaire : Oui
Commission agence :
Frais de négociation :
Autres frais

- Frais d'acquisition en sus :

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Droit à paiement de base

Situation locative

Bail (partiel ou total) : total
Type de bail : ecrit
Montant du fermage :
Date d'entrée : , *Date de résiliation :* , *Durée du bail :* 9 ans
Expiration à signature : non

Document(s) joint(s) : BAIL A FERME ORGERON.pdf RENONCIATION DPU(1).pdf RENONCIATION PRENEUR EN PLACE.pdf

Liste des parcelles concernées

Fermier

Monsieur Damien ORGERON

Né le 25/04/1982 à LA ROCHELLE
Nationalité : française
6 , RUE des Acacias
Code commune : 109
Département : 17
17220 CLAVETTE
Profession : Exploitant agricole ou ouvrier agricole [1100]

Présence de bâti

Présence de bâtiment d'exploitation : Non
Présence de bâtiment d'habitation : Non
Présence de bâtiment actuellement non agricole ayant eu activité agricole dans les 5 dernières années situé dans une zone éligible à vocation agricole : Non
Présence d'un autre bâtiment : Non

Date et conditions du transfert de propriété

A signature : oui
Date du transfert de propriété : à la date de signature
Autres :

Date et condition d'entrée en jouissance

Date d'entrée en jouissance : à la date de signature
Par la perception des loyers.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Droit de Préemption, Exemptions

Droit de préemption primant celui de la SAFER

Type de droit : **Droit de préemption urbain [PU]**
Droit partiel : non
Le préempteur prioritaire n'a pas encore donné sa réponse

Bénéficiaires

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE
Personne morale au statut inconnu [2000]
Adresse :
6 , RUE Saint-Michel
Code commune : 300
Département : 17
17086 ROCHELLE

Type de droit : **Droit de préemption du preneur en place (exploitant depuis plus de 3 ans) [PP]**
Droit partiel : non
Le préempteur prioritaire n'a pas encore donné sa réponse

Bénéficiaires

Monsieur Damien ORGERON

Né le 25/04/1982 à LA ROCHELLE
Nationalité : Française
6 , RUE des
Code commune : 109
Département : 17
17220 CLAVETTE
Profession : Exploitant agricole ou ouvrier agricole [1100]

Description des conditions particulières

Prix de vente initial de 523.980,00 € calculé sur la base de 30,00 € / m² compte tenu du classement de la parcelle en zone 2AU (avec un complément de prix de 55€ / m² lorsque la modification du PLUi deviendra définitive et que la parcelle vendue sera classée en zone 1AU). Modification de droit commun n°1 du PLUi de la CDA de La Rochelle, approuvée par délibération du Conseil communautaire en date du 6 juillet 2023, et publiée sur le Géoportail de l'urbanisme le 09 octobre 2023. Prix définitif : 523.980 € + (55€ x 1ha 74 a 66ca =960630 €) = 1.484.610 €

PREVENTIMMO
GROUPE SEPTEO

Etat des Risques et Pollutions

En application des articles L125-5 à 7 et R125-26 du code de l'environnement.

ERP 2023

Référence : 11834
Mode EDITION***
Réalisé par Solene JAFFEUX
Pour le compte de SELARL ATLANTIQUE NOTAIRES ROCHELAIS

Date de réalisation : 13 septembre 2023 (Valable 6 mois)
Selon les informations mises à disposition par arrêté préfectoral :
N° 11-854 du 8 avril 2011.

REFERENCES DU BIEN

Adresse du bien
Rue de la Vallée
17180 Périgny

Référence(s) cadastrale(s):
AK0175

ERP établi selon les parcelles localisées au cadastre.

Vendeur
CTS MOREAU

SYNTHESES

A ce jour, la commune est soumise à l'obligation d'Information Acquéreur Locataire (IAL). Une déclaration de sinistre indemnisé est nécessaire.

Etat des Risques et Pollutions (ERP)						
Votre commune				Votre immeuble		
Type	Nature du risque	Etat de la procédure	Date	Concerné	Travaux	Réf.
SIS (1)	Pollution des sols	approuvé	22/02/2019	non	-	p.4
Zonage de sismicité : 3 - Modérée (2)				oui	-	-
Zonage du potentiel radon : 1 - Faible (3)				non	-	-
Commune non concernée par la démarche d'étude du risque lié au recul du trait de côte.						

Etat des risques approfondi (Attestation Argiles / ENSA / ERPS)	Concerné	Détails
Zonage du retrait-gonflement des argiles	Non	Aléa Résiduel
Plan d'Exposition au Bruit (4)	Non	-
Basias, Basol, Icpe	Oui	3 sites* à - de 500 mètres

**ce chiffre ne comprend pas les sites non localisés de la commune.*

(1) Secteur d'Information sur les Sols.
(2) Zonage sismique de la France d'après l'annexe des articles R563-1 à 8 du Code de l'Environnement modifiés par les Décrets n°2010-1254 et n°2010-1255 du 22 octobre 2010 ainsi que par l'Arrêté du 22 octobre 2010 (nouvelles règles de construction parasismique - EUROCODE 8).
(3) Situation de l'immeuble au regard des zones à potentiel radon du territoire français définies à l'article R.1333-29 du code de la santé publique modifié par le Décret n°2018-434 du 4 juin 2018, délimitées par l'Arrêté interministériel du 27 juin 2018.
(4) Information cartographique consultable en mairie et en ligne à l'adresse suivante : https://www.geoportail.gouv.fr/donnees/plan-dexposition-au-bruit-peb

Attention, les informations contenues dans le second tableau de synthèse ci-dessus sont données à titre informatif. Pour plus de détails vous pouvez commander un Etat des risques approfondi.

*** En mode EDITION, l'utilisateur est responsable de la localisation et de la détermination de l'exposition aux risques.
L'édition et la diffusion de ce document implique l'acceptation des Conditions Générales de Vente, disponibles sur le site Internet Preventimmo.
Copyright 2007-2017 Kinaxia. Tous droits réservés. Les noms et marques commerciaux appartiennent à leurs propriétaires respectifs.
KINAXIA - SAS au capital de 165.004,56 euros - Siège social 80 Route des Lucioles - Espaces de Sophia, bâtiment C - 06560 Sophia Antipolis - SIREN : 514 061 738 - RCS GRASSE

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Attention, les informations contenues dans ce tableau de synthèse sont données à titre informatif et ne sont pas détaillées dans ce document.

Etat des risques complémentaires (Géorisques)			
Risques		**Concerné**	**Détails**
Inondation	TRI : Territoire à Risque important d'Inondation	Non	-
	AZI : Atlas des Zones Inondables	Non	-
	PAPI : Programmes d'actions de Prévention des Inondations	**Oui**	*Présence d'un PAPI sur la commune sans plus d'informations sur l'exposition du bien.*
	Remontées de nappes	**Oui**	*Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave, fiabilité FORTE (dans un rayon de 500 mètres).*
Installation nucléaire		Non	-
Mouvement de terrain		Non	-
Pollution des sols, des eaux ou de l'air	BASOL : Sites pollués ou potentiellement pollués	Non	-
	BASIAS : Sites industriels et activités de service	**Oui**	*Le bien se situe dans un rayon de 500 mètres d'un ou plusieurs sites identifiés.*
	ICPE : Installations industrielles	Non	-
Cavités souterraines		Non	-
Canalisation TMD		**Oui**	*Le bien se situe dans une zone tampon de 1000 mètres autour d'une canalisation.*

Source des données : https://www.georisques.gouv.fr/

*** En mode EDITION, l'utilisateur est responsable de la localisation et de la détermination de l'exposition aux risques.
L'édition et la diffusion de ce document implique l'acceptation des Conditions Générales de Vente, disponibles sur le site Internet Preventimmo.
Copyright 2007-2017 Kinaxia. Tous droits réservés. Les noms et marques commerciaux appartiennent à leurs propriétaires respectifs.
KINAXIA - SAS au capital de 165.004,56 euros - Siège social 80 Route des Lucioles - Espaces de Sophia, bâtiment C - 06560 Sophia Antipolis - SIREN : 514 061 738 - RCS GRASSE
kinaxia

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

SOMMAIRE

Synthèses 1
Imprimé officiel 4
Procédures ne concernant pas l'immeuble 5
Déclaration de sinistres indemnisés 6
Prescriptions de travaux, Documents de référence, Conclusions 7
Annexes 8

*** En mode EDITION, l'utilisateur est responsable de la localisation et de la détermination de l'exposition aux risques.
L'édition et la diffusion de ce document implique l'acceptation des Conditions Générales de Vente, disponibles sur le site Internet Preventimmo.
Copyright 2007-2017 Kinaxia. Tous droits réservés. Les noms et marques commerciaux appartiennent à leurs propriétaires respectifs.
KINAXIA - SAS au capital de 165.004,56 euros - Siège social 80 Route des Lucioles - Espaces de Sophia, bâtiment C - 06560 Sophia Antipolis - SIREN : 514 061 738 - RCS GRASSE

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

État des Risques et Pollutions

Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être joint en annexe d'un contrat de vente ou de location d'un bien immobilier et à être remis, dès la première visite, au potentiel acquéreur par le vendeur ou au potentiel locataire par le bailleur. Il doit dater de moins de 6 mois et être actualisé, si nécessaire, lors de l'établissement de la promesse de vente, du contrat préliminaire, de l'acte authentique ou du contrat de bail.

Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti)

Document réalisé le : 13/09/2023

Parcelle(s) : AK0175
Rue de la Vallée 17180 Périgny

Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques naturels [PPRn]

		oui	non
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn	**prescrit**	☐	☒
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn	**appliqué par anticipation**	☐	☒
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn	**approuvé**	☐	☒

Les risques naturels pris en compte sont liés à : (les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)

Inondation ☐ Crue torrentielle ☐ Remontée de nappe ☐ Submersion marine ☐ Avalanche ☐
Mouvement de terrain ☐ Mvt terrain-Sécheresse ☐ Séisme ☐ Cyclone ☐ Eruption volcanique ☐
Feu de forêt ☐ autre ☐

	oui	non
L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRn	☐	☒
si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR naturel ont été réalisés	☐	☐

Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques miniers [PPRm]

		oui	non
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm	**prescrit**	☐	☒
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm	**appliqué par anticipation**	☐	☒
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm	**approuvé**	☐	☒

Les risques miniers pris en compte sont liés à : (les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)

Risque miniers ☐ Affaissement ☐ Effondrement ☐ Tassement ☐ Emission de gaz ☐
Pollution des sols ☐ Pollution des eaux ☐ autre ☐

	oui	non
L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRm	☐	☒
si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR miniers ont été réalisés	☐	☐

Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques technologiques [PPRt]

		oui	non
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRt	**approuvé**	☐	☒
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRt	**prescrit**	☐	☒

Les risques technologiques pris en compte sont liés à : (les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)

Risque Industriel ☐ Effet thermique ☐ Effet de surpression ☐ Effet toxique ☐ Projection ☐

	oui	non
L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement	☐	☒
L'immeuble est situé en zone de prescription	☐	☒
Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés	☐	☐
Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location*	☐	☐

*Information à compléter par le vendeur / bailleur, disponible auprès de la Préfecture

Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique règlementaire

L'immeuble est situé dans une zone de sismicité classée en :

zone 1	zone 2	zone 3	zone 4	zone 5
☐	☐	☒	☐	☐
Très faible	Faible	Modérée	Moyenne	Forte

Situation de l'immeuble au regard du zonage règlementaire à potentiel radon

L'immeuble se situe dans une zone à potentiel radon :

zone 1	zone 2	zone 3
☒	☐	☐
Faible	Faible avec facteur de transfert	Significatif

Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe N/M/T (catastrophe naturelle, minière ou technologique)

L'immeuble a donné lieu au versement d'une indemnité à la suite d'une catastrophe N/M/T* oui ☐ non ☐

*Information à compléter par le vendeur / bailleur

Information relative à la pollution des sols

L'immeuble est situé dans un Secteur d'Information sur les Sols (SIS) oui ☐ non ☒

Selon les informations mises à disposition par l'arrêté préfectoral 17-2019-02-22-001 du 22/02/2019 portant création des SIS dans le département

Situation de l'immeuble au regard du recul du trait de côte (RTC)

L'immeuble est situé sur une commune concernée par le recul du trait de côte et listée par décret oui ☐ non ☒

L'immeuble est situé dans une zone exposée au recul du trait de côte identifiée par un document d'urbanisme :

oui, à horizon d'exposition de 0 à 30 ans ☐ oui, à horizon d'exposition de 30 à 100 ans ☐ non ☐ zonage indisponible ☐

	oui	non
L'immeuble est concerné par des prescriptions applicables à cette zone	☐	☐
L'immeuble est concerné par une obligation de démolition et de remise en état à réaliser*	☐	☐

*Information à compléter par le vendeur / bailleur

Parties concernées

Vendeur	CTS MOREAU	à		le	
Acquéreur		à		le	

Attention ! S'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner le bien immobilier, ne sont pas mentionnés par cet état.

*** En mode EDITION, l'utilisateur est responsable de la localisation et de la détermination de l'exposition aux risques.
L'édition et la diffusion de ce document implique l'acceptation des Conditions Générales de Vente, disponibles sur le site Internet Preventimmo.
Copyright 2007-2017 Kinaxia. Tous droits réservés. Les noms et marques commerciaux appartiennent à leurs propriétaires respectifs.
KINAXIA - SAS au capital de 165.004,56 euros - Siège social 80 Route des Lucioles - Espaces de Sophia, bâtiment C - 06560 Sophia Antipolis - SIREN : 514 061 738 - RCS GRASSE

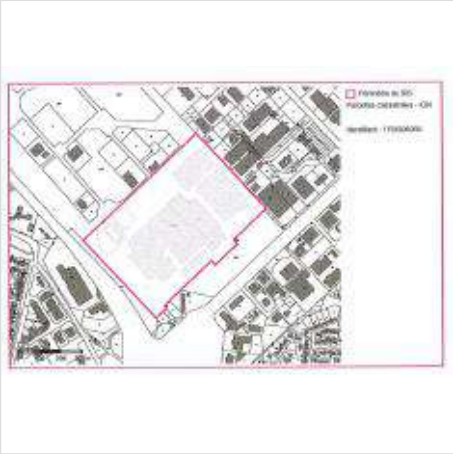
kinaxia

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Cartographies ne concernant pas l'immeuble

Au regard de sa position géographique, l'immeuble n'est pas concerné par :

Le SIS Pollution des sols, approuvé le 22/02/2019



*** En mode EDITION, l'utilisateur est responsable de la localisation et de la détermination de l'exposition aux risques.
L'édition et la diffusion de ce document implique l'acceptation des Conditions Générales de Vente, disponibles sur le site Internet Preventimmo.
Copyright 2007-2017 Kinaxia. Tous droits réservés. Les noms et marques commerciaux appartiennent à leurs propriétaires respectifs.
KINAXIA - SAS au capital de 165.004,56 euros - Siège social 80 Route des Lucioles - Espaces de Sophia, bâtiment C - 06560 Sophia Antipolis - SIREN : 514 061 738 - RCS GRASSE

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Déclaration de sinistres indemnisés

en application des articles L 125-5 et R125-26 du Code de l'environnement

Si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'une indemnisation suite à des dommages consécutifs à des événements ayant eu pour conséquence la publication d'un arrêté de catastrophe naturelle, cochez ci-dessous la case correspondante dans la colonne "Indemnisé".

Arrêtés CATNAT sur la commune

Risque	Début	Fin	JO	Indemnisé
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Débordement rapide (torrentiel) Par submersion marine - Mouvement de terrain	27/02/2010	01/03/2010	02/03/2010	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/07/2003	30/09/2003	11/03/2006	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue Par submersion marine - Glissement de terrain	25/12/1999	29/12/1999	30/12/1999	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	30/12/1993	15/01/1994	24/03/1994	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	08/12/1982	31/12/1982	13/01/1983	☐

Pour en savoir plus, chacun peut consulter en préfecture ou en mairie, le dossier départemental sur les risques majeurs, le document d'information communal sur les risques majeurs et, sur internet, le portail dédié à la prévention des risques majeurs : https://www.georisques.gouv.fr/

Préfecture : Rochelle - Charente-Maritime
Commune : Périgny

Adresse de l'immeuble :
Rue de la Vallée
Parcelle(s) : AK0175
17180 Périgny
France

Etabli le : _____

Vendeur :

_____

CTS MOREAU

Acquéreur :

_____

L'édition et la diffusion de ce document implique l'acceptation des Conditions Générales de Vente, disponibles sur le site Internet Preventimmo.
Copyright 2007-2017 Kinaxia. Tous droits réservés. Les noms et marques commerciaux appartiennent à leurs propriétaires respectifs.
KINAXIA - SAS au capital de 165.004,56 euros - Siège social 80 Route des Lucioles - Espaces de Sophia, bâtiment C - 06560 Sophia Antipolis - SIREN : 514 061 738 - RCS GRASSE
kinaxia

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Prescriptions de travaux

Aucune

Documents de référence

Aucun

Conclusions

L'Etat des Risques délivré par SELARL ATLANTIQUE NOTAIRES ROCHELAIS en date du 13/09/2023 fait apparaître que la commune dans laquelle se trouve le bien fait l'objet d'un arrêté préfectoral n°11-854 en date du 08/04/2011 en matière d'obligation d'Information Acquéreur Locataire sur les Risques Naturels, Miniers et Technologiques.

Selon les informations mises à disposition dans le Dossier Communal d'Information, le BIEN est ainsi concerné par :

- Le risque sismique (niveau 3, sismicité Modérée) et par la réglementation de construction parasismique EUROCODE 8

Sommaire des annexes

> Arrêté Préfectoral départemental n° 11-854 du 8 avril 2011

> Cartographies :

- Fiche d'information des acquéreurs et des locataires sur la sismicité
- Cartographie réglementaire de la sismicité
- Fiche d'information des acquéreurs et des locataires sur le risque radon

A titre indicatif, ces pièces sont jointes au présent rapport.

*** En mode EDITION, l'utilisateur est responsable de la localisation et de la détermination de l'exposition aux risques.
L'édition et la diffusion de ce document implique l'acceptation des Conditions Générales de Vente, disponibles sur le site Internet Preventimmo.
Copyright 2007-2017 Kinaxia. Tous droits réservés. Les noms et marques commerciaux appartiennent à leurs propriétaires respectifs.
KINAXIA - SAS au capital de 165.004,56 euros - Siège social 80 Route des Lucioles - Espaces de Sophia, bâtiment C - 06560 Sophia Antipolis - SIREN : 514 061 738 - RCS GRASSE

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DE LA CHARENTE-MARITIME

Direction départementale
de la protection des populations

Service de prévention et d'éducation aux risques

ARRÊTÉ N° 11-854

portant mise à jour de la liste des communes où s'applique l'obligation d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs dans le département de la Charente-Maritime annexée à l'arrêté préfectoral n° 06-511 du 13 février 2006 modifié

Le préfet du département de la Charente-Maritime
Chevalier de la légion d'Honneur
Officier de l'ordre national du Mérite

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'environnement et notamment les articles L.125-5 et R.125-23 à R.125-27 ;

Vu le décret n° 91-461 du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique ;

Vu les décrets n° 2010-1254 relatif à la prévention du risque sismique et n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français;

Vu l'arrêté préfectoral n° 06-511 du 13 février 2006 modifié par les arrêtés n° 08-4193 du 27 octobre 2008, 09-528 du 9 février 2009, n° 09-1712 du 24 avril 2009, n° 09-3503 du 28 septembre 2009, n° 1541 ter du 30 juin 2010 et n° 10-2441 du 13 septembre 2010 listant cent seize (116) communes du département de la Charente-Maritime où s'applique l'obligation d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs ;

Sur proposition du Secrétaire Général de la préfecture de la Charente-Maritime,

ARRÊTE

Article 1 : L'ensemble des communes du département de la Charente-Maritime est soumis à la procédure de l' information des acquéreurs et des locataires.

La liste des communes pour lesquelles un dossier communal d'information sur les risques majeurs est créé, fait l'objet de l'annexe 1.

Article 2 :la liste des communes du département de la Charente-Maritime faisant déjà l'objet d'un dossier d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs est annexée au présent arrêté en annexe 2.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Article 3 : l'obligation d'information sur les risques naturels et technologiques majeurs prévue aux paragraphes I et II de l'article L.125-5 du Code de l'environnement s'applique sur l'ensemble des communes du département faisant l'objet des 2 annexes du présent arrêté.

Article 4 : les éléments nécessaires à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs sont arrêtés dans un dossier communal d'-information librement consultable en préfecture, sous-préfecture et mairie concernées et accessible en tout ou partie sur internet à partir des sites :
-http://www.charente-maritime.pref.gouv.fr,
-http://www.charente-maritime.developpement-durable.gouv.fr,
-http://www.prim.net.

Article 5 : la liste des communes et les dossiers communaux d'information sont mis à jour à chaque arrêté modifiant la situation d'une ou plusieurs communes au regard des conditions entraînant l'obligation d'annexer un état des risques naturels et technologiques en application du paragraphe I de l'article L.125-5 du Code de l'environnement.

Article 6 : l'obligation d'information sur les sinistres prévue au paragraphe IV de l'article L.125-5 du Code de l'environnement s'applique, depuis le 1er juin 2006, sur toutes les communes du département de la Charente-Maritime, celles-ci ayant été déclarées, depuis 1982, au moins une fois en état de catastrophe naturelle en application de l'article L.125-1 du Code des assurances. L'ensemble de ces arrêtés sont consultable en préfecture, en sous-préfecture et mairies concernées et sont accessibles sur le site internet http://www.prim.net.

Article 7 : le présent arrêté sera :
-notifié aux maires des communes de Charente-Maritime qui assureront l'affichage en mairie,
-adressé à la chambre départementale des notaires,
-publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la Charente-Maritime.

Il fera l'objet d'une mention en caractères apparents dans le journal *Sud-Ouest*.

Il sera accessible sur internet à partir des sites :
-http://www.charente-maritime.pref.gouv.fr,
-http://www.charente-maritime.developpement-durable.gouv.fr,
-http://www.prim.net.

Article 8 :
-le secrétaire général de la préfecture,
-les maires des communes de Charente-Maritime,
-le directeur départemental de la protection des populations,
-le directeur départemental des territoires et de la mer,
sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

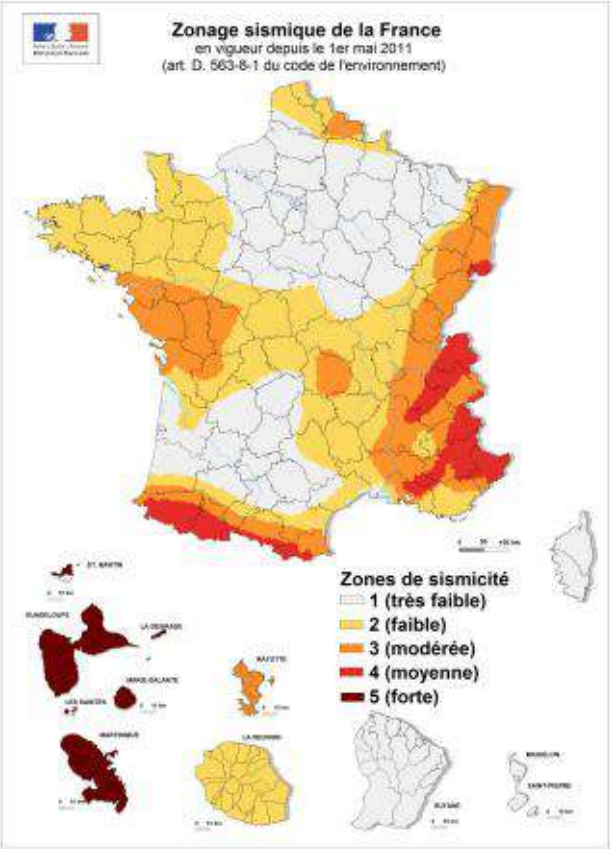
La Rochelle, le - 8 AVR. 2011

LE PRÉFET,

Henri MASSE

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Le zonage sismique sur ma commune



Le zonage sismique de la France:

Les données de sismicité instrumentale et historique et des calculs de probabilité permettent d'aboutir à l'élaboration d'un zonage sismique. Cette analyse probabiliste représente la possibilité pour un lieu donné, d'être exposé à des secousses telluriques.
Elle prend en compte la répartition spatiale non uniforme de la sismicité sur le territoire français et a permis d'établir la cartographie ci-contre qui découpe le territoire français en 5 zones de sismicité: **très faible, faible, modérée, moyenne, forte**. Les constructeurs s'appuient sur ce zonage sismique pour appliquer des dispositions de constructions adaptées au degré d'exposition **au risque sismique**.

La réglementation distingue quatre catégories d'importance (selon leur utilisation et leur rôle dans la gestion de crise):

I – bâtiments dans lesquels il n'y a aucune activité humaine nécessitant un séjour de longue durée

II – bâtiments de faible hauteur, habitations individuelles

III – établissements recevant du public, établissements scolaires, logements sociaux

IV – bâtiments indispensables à la sécurité civile et à la gestion de crise (hôpitaux, casernes de pompiers, préfectures …)

Pour les bâtiments neufs		1	2	3	4	5
I		Aucune exigence				
II		Aucune exigence		Règles CPMI-EC8 Zones 3/4		Règles CPMI-EC8 Zone5
		Aucune exigence		Eurocode 8		
III		Aucune exigence	Eurocode 8			
IV		Aucune exigence	Eurocode 8			

Si vous habitez, construisez votre maison ou effectuez des travaux :

- **en zone 1**, aucune règle parasismique n'est imposée ;

- en **zone 2**, aucune règle parasismique n'est imposée sur les maisons individuelles et les petits bâtiments. Les règles de l'Eurocode 8 sont imposées pour les logements sociaux et les immeubles de grande taille ;

- en **zone 3 et 4**, des règles simplifiées appelées CPMI –EC8 zone 3/4 peuvent s'appliquer pour les maisons individuelles;

- **en zone 5**, des règles simplifiées appelées CPMI-EC8 zone 5 peuvent s'appliquer pour les maisons individuelles.

Pour connaitre, votre zone de sismicité: **https://www.georisques.gouv.fr/ - rubrique « Connaitre les risques près de chez moi »**

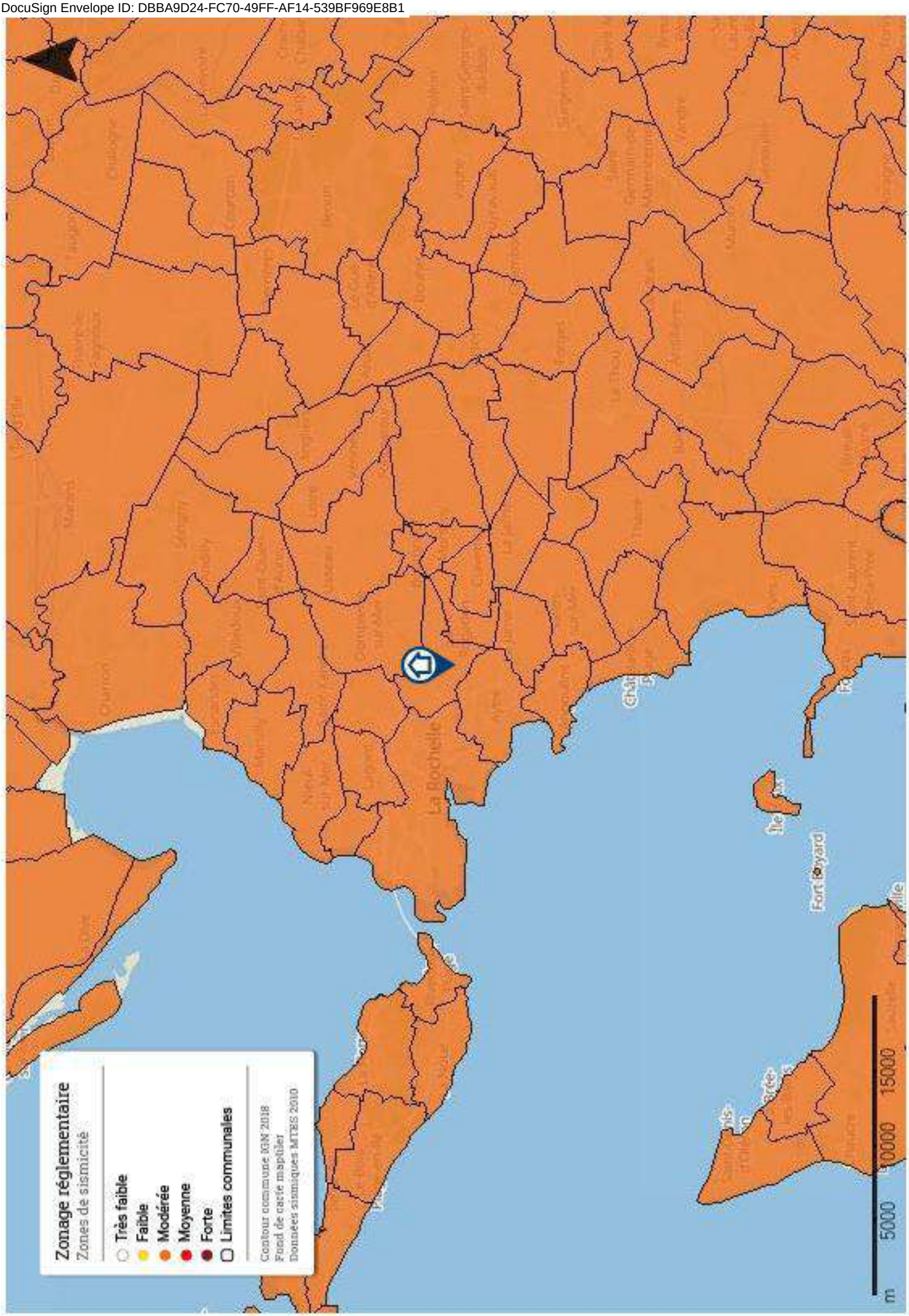
Le moyen le plus sûr pour résister aux effets des séismes est la construction parasismique : concevoir et construire selon les normes parasismique en vigueur, tenir compte des caractéristiques géologiques et mécaniques du sol.

Pour en savoir plus:

Qu'est-ce qu'un séisme, comment mesure-t-on un séisme ? —> https://www.georisques.gouv.fr/minformer-sur-un-risque/seisme

Que faire en cas de séisme ? —> https://www.georisques.gouv.fr/me-preparer-me-proteger/que-faire-en-cas-de-seisme

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1



DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Information acquéreur – locataire (IAL – article L.125-5 du CE)

Le zonage radon sur ma commune

Le zonage à potentiel radon des sols
France métropolitaine

Qu'est-ce que le radon?

Le radon est un gaz radioactif naturel inodore, incolore et inerte chimiquement. Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans le sol et les roches.
Le radon est présent partout : dans l'air, le sol, l'eau avec une concentration très variable d'un lieu à l'autre suivant de nombreux facteurs : pression, température, porosité, ventilation…
Dans l'air extérieur, le radon se dilue rapidement et sa concentration moyenne reste généralement très faible. Par contre, dans les espaces clos comme les bâtiments, il peut s'accumuler et atteindre parfois des concentrations élevées.
Les zones les plus concernées par des niveaux élevés de radon dans les bâtiments sont celles ayant des formations géologiques naturellement riches en uranium (sous-sols granitiques et volcaniques).
La concentration en radon se mesure en becquerel par mètre cube d'air (Bq/m³) et le niveau moyen de radon dans l'habitat français est inférieur à 100 Bq/m³. Il existe néanmoins d'importantes disparités liées aux caractéristiques du sol, mais aussi du bâtiment et de sa ventilation. La concentration varie également selon les habitudes de ses occupants en matière d'aération et de chauffage.

Quel est le risque pour la santé ?

Le radon est classé comme cancérogène certain pour le poumon depuis 1987 (Centre international de recherche sur le cancer de l'OMS). En effet, le radon crée, en se désintégrant, des descendants solides radioactifs (polonium, bismuth, plomb) qui peuvent se fixer sur les aérosols de l'air et, une fois inhalés, se déposer le long des voies respiratoires en provoquant leur irradiation.
À long terme, l'inhalation du radon conduit à augmenter le risque de développer un cancer du poumon. Cette augmentation est proportionnelle à l'exposition cumulée tout au long de sa vie.
En France, le radon est la seconde cause de cancer du poumon, après le tabac, et on estime qu'environ 3000 décès par an lui sont imputables. Qui plus est, pour une même exposition au radon, le risque de développer un cancer du poumon est environ 20 fois plus élevé pour un fumeur que pour un non-fumeur.

Comment connaître l'exposition au radon dans son habitation ?

Le seul moyen de connaître son niveau d'exposition au radon est de le mesurer grâce à des détecteurs (dosimètres radon) pendant au moins de 2 mois en période de chauffe (mi-septembre à fin avril) dans les pièces aux niveaux les plus bas occupés (séjour et chambre de préférence). En effet, le radon provenant principalement des sols sous les bâtiments, les expositions les plus élevées se situent généralement dans les lieux de vie les plus proches du sol.
Les détecteurs sont commercialisés et analysés par des laboratoires spécialisés (renseignements disponibles sur les sites internet mentionnés dans les contacts utiles ci-dessous). Des détecteurs peuvent également être mis à disposition ponctuellement lors de campagnes de prévention (renseignements auprès de sa commune, de l'agence régionale de santé (ARS) ou de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL)).
Il est recommandé d'avoir un niveau de radon dans son logement inférieur au niveau de référence fixé à 300 Bq/m3, et plus généralement, le plus bas raisonnablement possible.

Comment réduire l'exposition au radon dans son habitation ?

Des solutions techniques existent pour réduire la concentration en radon dans son habitation :
- ✓ **aérer quotidiennement son domicile par l'ouverture des fenêtres au moins 10 minutes par jour ;**
- ✓ **ne pas obstruer les entrées et les sorties d'air, quand elles existent, et les nettoyer régulièrement ;**
- ✓ **veiller à l'entretien régulier du système de ventilation, quand il existe, et à changer les filtres régulièrement.**

Les travaux d'aménagement suivants permettent également de réduire la concentration en radon dans son habitation :
- ✓ **assurer l'étanchéité de l'interface entre le bâtiment et le sol vis-à-vis du passage du radon (fissures, joints sol/mur, passages des réseaux) ;**
- ✓ **améliorer, rétablir ou mettre en œuvre une ventilation naturelle ou mécanique dans le soubassement de son domicile.**

Les solutions techniques sont à choisir et à adapter à son bâtiment. Aussi, il est conseillé de faire appel à des professionnels du bâtiment qui pourront réaliser un diagnostic de la situation et aider à choisir les solutions les plus adaptées. Une fois ces solutions mises en œuvre, il est recommandé de vérifier leur efficacité en réalisant de nouvelles mesures de radon.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Le potentiel radon des sols

Le potentiel radon des sols représente la capacité du sol à émettre du radon. Il prend en compte la richesse en uranium et radium présents dans les roches du sous-sol, la porosité du sol ainsi que plusieurs facteurs géologiques particuliers pouvant favoriser la remontée du radon vers la surface comme les failles, les cavités souterraines, les zones minières…
Il ne permet pas de connaître la concentration dans son habitation et donc son exposition réelle au radon qui dépend aussi de la qualité de la construction et de son mode de vie. Il permet toutefois d'émettre certaines recommandations selon son intensité.

Recommandations pour un logement situé dans une commune à potentiel radon significatif (zone 3)

Il est recommandé de procéder au mesurage du radon dans son logement dans des pièces aux niveaux les plus bas occupés. Le nombre de détecteurs à placer dépend de la surface du bâtiment, avec a minima deux détecteurs à positionner de préférence dans le séjour et une chambre.
Si les résultats sont inférieurs au niveau de référence de 300 Bq/m³, aucune action particulière n'apparaît aujourd'hui nécessaire, à l'exception des bonnes pratiques en termes de qualité de l'air intérieur de son logement (aération quotidienne de son logement par ouverture des fenêtres au moins dix minutes par jour, pas d'obstruction des systèmes de ventilation…).
Si les résultats dépassent légèrement le niveau de référence, il est recommandé de mettre en œuvre des solutions techniques pour réduire l'exposition au radon dans son habitation. De nouvelles mesures sont à réaliser à l'issue de la réalisation des travaux pour vérifier leur efficacité.
Si les résultats dépassent fortement le niveau de référence (> 1000 Bq/m³), il est fortement recommandé de mettre en œuvre des solutions techniques pour réduire l'exposition au radon dans son habitation. Les solutions sont à choisir et à adapter au bâtiment. Aussi, il est conseillé de faire appel à des professionnels du bâtiment qui pourront réaliser un diagnostic de la situation et aider à choisir les solutions les plus adaptées. Ces solutions peuvent être mises en œuvre progressivement en fonction des difficultés de réalisation ou de leur coût. À l'issue des travaux, il convient de réaliser de nouvelles mesures de radon pour vérifier leur efficacité.
Quel que soit le niveau de radon mesuré dans son logement, si des travaux de rénovation énergétique sont engagés (changement des fenêtres…), il convient de s'assurer du maintien d'un taux de renouvellement de l'air suffisant et d'aérer quotidiennement son logement par ouverture des fenêtres au moins dix minutes par jour. De nouvelles mesures de radon sont également conseillées pour connaître l'évolution de sa situation.

Pour en savoir plus – contacts utiles

Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires : www.georisques.gouv.fr
Ministère de la santé et de la prévention : https://sante.gouv.fr/sante-et-environnement/batiments/article/radon
Au niveau régional :
ARS (santé, environnement) : www.ars.sante.fr
DREAL (logement) : https://www.ecologie.gouv.fr/services-deconcentres-des-ministeres
Informations sur le radon :
Institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (risque, mesure) : www.irsn.fr/radon

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

ETAT DES RISQUES DE POLLUTION DES SOLS

Etabli selon les informations mises à disposition par les bases de données BASIAS, BASOL et ICPE

N° ERPS : 7468359 **Date de création :** 13 septembre 2023

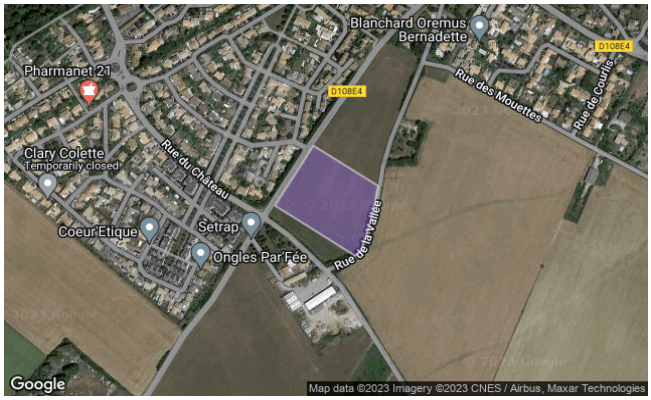
Réf interne : 11834

RÉFÉRENCES DU BIEN

Vendeur : CTS MOREAU

Adresse du bien :
Rue de la Vallée
17180 Périgny

Latitude : 46.14935°
Longitude : -1.08941°



Références cadastrales

Section	Numéro	Surface
AK	0175	17466 m²
	Total	17466 m²

SYNTHÈSE

Sites / Périmètres	100 m autour de l'immeuble	Entre 100m et 500m autour de l'immeuble
Nombre de Sites BASOL*	0	0
Nombre de Sites BASIAS**	0	3
Nombre de Sites ICPE***	0	0
Total	0	3

** BASOL : Base de données sur les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif.*
*** BASIAS : Base de données d'Anciens Sites Industriels et Activités de Service.* ***Il faut souligner que l'inscription d'un site dans la banque de données BASIAS ne préjuge pas d'une éventuelle pollution à son endroit.***
**** ICPE : Base de données des installations classées soumises à autorisation ou enregistrement et/ou régime particulier (SEVESO, IED …).*

SOMMAIRE

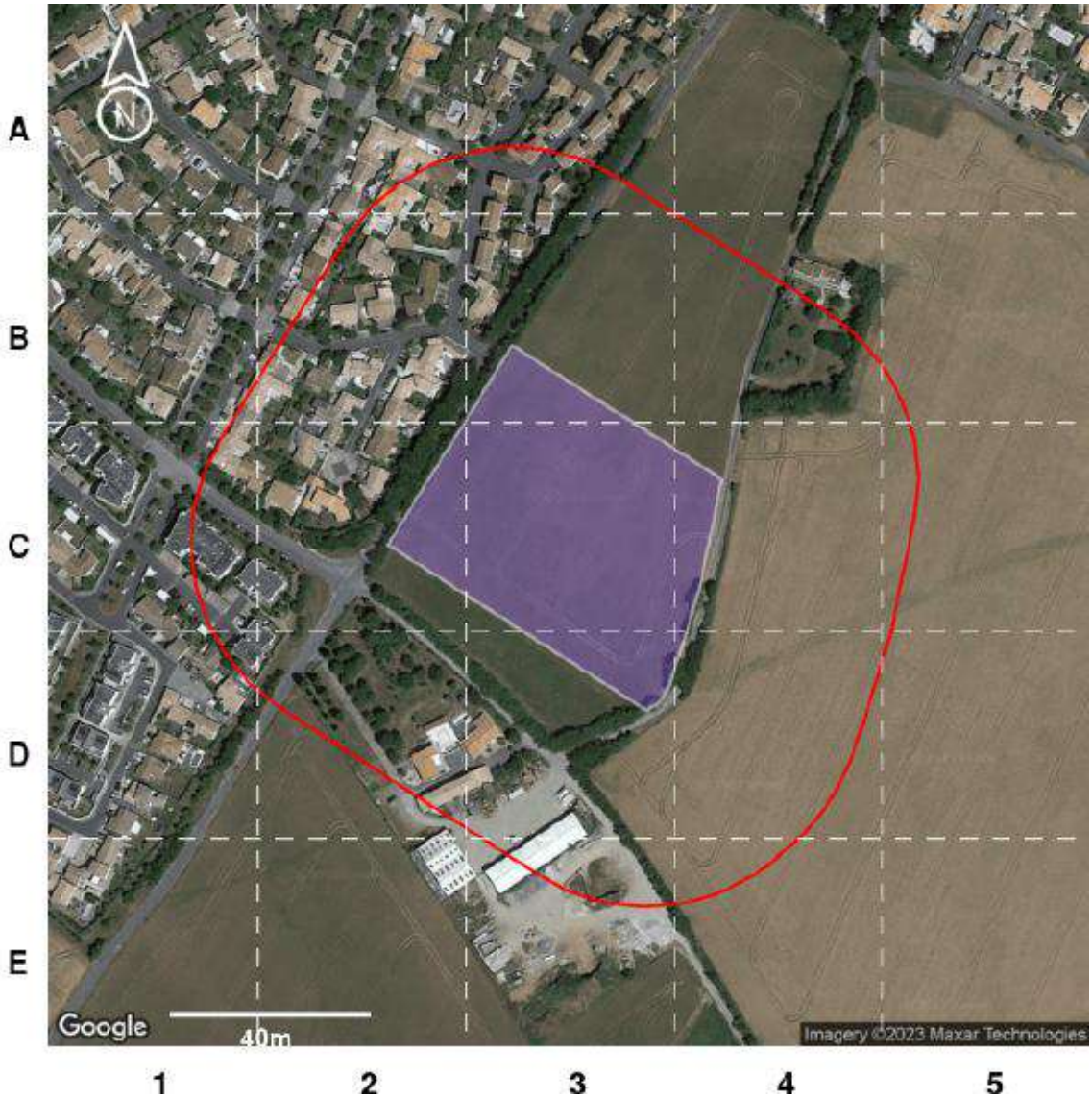
Localisation des sites situés à moins de 100m de l'immeuble 2
Inventaire historique des sites BASOL situés à moins de 100m de l'immeuble 3
Inventaire historique des sites BASIAS situés à moins de 100m de l'immeuble 3
Inventaire historique des sites ICPE situés à moins de 100m de l'immeuble 3
Localisation des sites situés à plus de 100m et à moins de 500m de l'immeuble 4
Inventaire historique de sites BASOL situés à plus de 100m et à moins de 500m de l'immeuble 5
Inventaire historique de sites BASIAS situés à plus de 100m et à moins de 500m de l'immeuble 5
Inventaire historique de sites ICPE situés à plus de 100m et à moins de 500m de l'immeuble 5
Sites non localisables 6
Conclusions 6
Notice complementaire 7

L'édition et la diffusion de ce document implique l'acceptation des Conditions Générales de Vente, disponibles sur le site Internet Preventimmo.

Copyright 2007-2017 Kinaxia. Tous droits réservés. Les noms et marques commerciaux appartiennent à leurs propriétaires respectifs.

KINAXIA - SAS au capital de 165.004,56 euros - Siège social 80 Route des Lucioles - Espaces de Sophia, bâtiment C - 06560 Sophia Antipolis - SIREN : 514 061 738 - RCS GRASSE

LOCALISATION DES SITES SITUÉS À MOINS DE 100M DE L'IMMEUBLE



Légende :

Emprise de l'immeuble

100 m autour de l'immeuble

Type de site	Etat du site		
	En activité	Cessation	Inconnu
Basias (Ancien site industriel ou activité de service)	●	●	●
ICPE (Installation Classée pour la Protection de l'Environnement)	■	■	■
Basol (Site ou sol pollué ou potentiellement pollué)	▲		

Notice de lecture :
Chaque cercle, triangle ou carré représente la localisation d'un site, sol pollué ou potentiellement pollué. Pour connaître les détails d'un de ces sites, identifiez la dalle dans laquelle se trouve le cercle ou le triangle (A1, A2, C2, etc.) et reportez-vous au tableau d'inventaire qui suit.

L'édition et la diffusion de ce document implique l'acceptation des Conditions Générales de Vente, disponibles sur le site Internet Preventimmo.

Copyright 2007-2017 Kinaxia. Tous droits réservés. Les noms et marques commerciaux appartiennent à leurs propriétaires respectifs.

KINAXIA - SAS au capital de 165.004,56 euros - Siège social 80 Route des Lucioles - Espaces d'Sophia, bâtiment C - 06560 Sophia Antipolis - SIREN : 514 061 738 - RCS GRASSE

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

INVENTAIRE HISTORIQUE DES **SITES BASOL** SITUÉS À MOINS DE 100M DE L'IMMEUBLE

Tous les sites

Dalle	Nom	Activité	Adresse postale
Aucun			

INVENTAIRE HISTORIQUE DES **SITES BASIAS** SITUÉS À MOINS DE 100M DE L'IMMEUBLE

Sites en activité

Dalle	Nom	Activité	Adresse postale
Aucun			

Sites dont l'état d'occupation est inconnu

Dalle	Nom	Activité	Adresse postale
Aucun			

Sites dont l'activité est terminée

Dalle	Nom	Activité	Adresse postale
Aucun			

INVENTAIRE HISTORIQUE DES **SITES ICPE** SITUÉS À MOINS DE 100M DE L'IMMEUBLE

Sites en activité

Dalle	Nom	Activité	Adresse postale
Aucun			

Sites dont l'état d'occupation est inconnu

Dalle	Nom	Activité	Adresse postale
Aucun			

Sites dont l'activité est terminée

Dalle	Nom	Activité	Adresse postale
Aucun			

Pour chaque tableau, les sites sont classés selon leur distance à l'immeuble du plus proche au plus lointain.

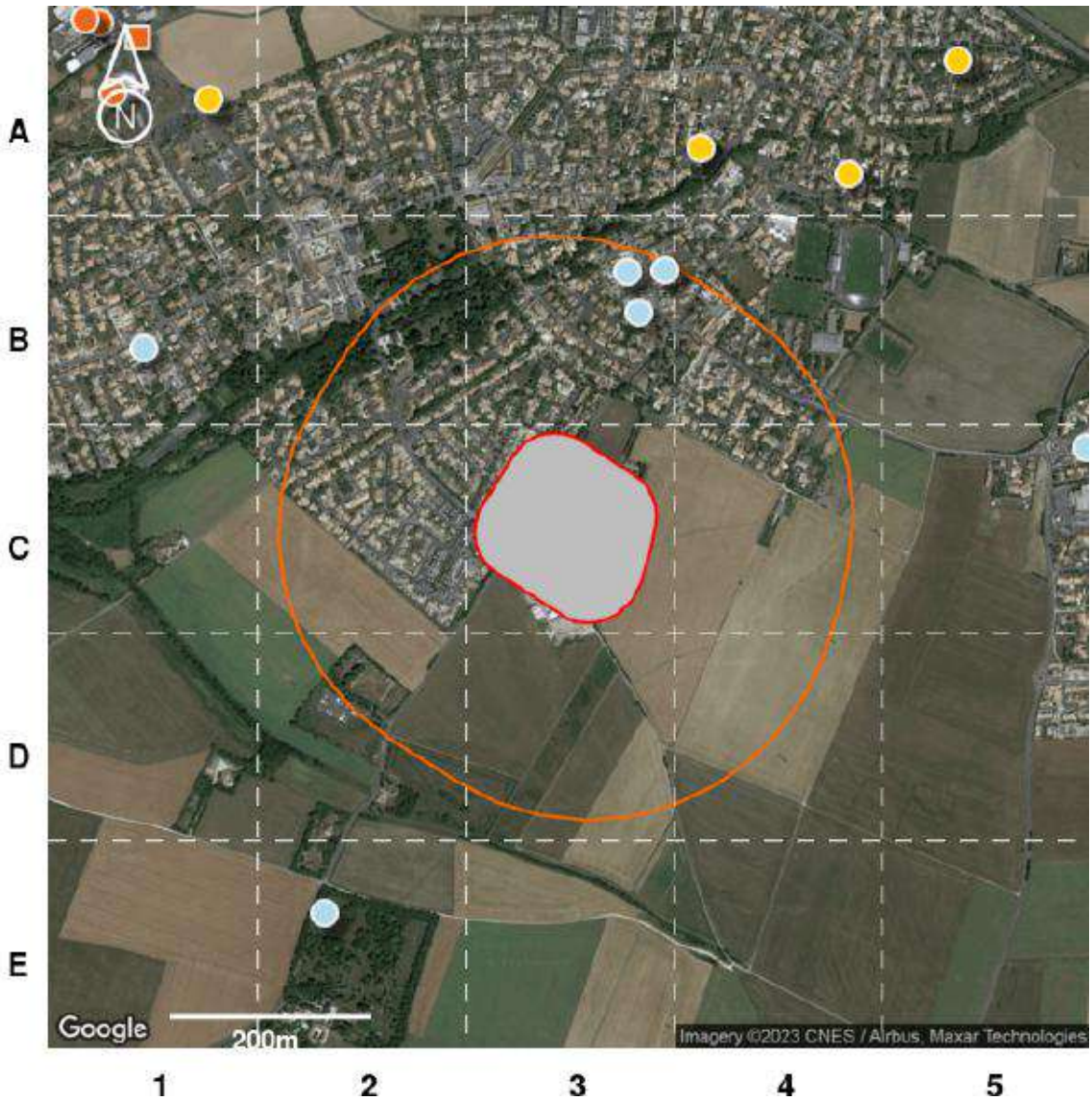
L'édition et la diffusion de ce document implique l'acceptation des Conditions Générales de Vente, disponibles sur le site Internet Preventimmo.

Copyright 2007-2017 Kinaxia. Tous droits réservés. Les noms et marques commerciaux appartiennent à leurs propriétaires respectifs.

KINAXIA - SAS au capital de 165.004,56 euros - Siège social 80 Route des Lucioles - Espaces d'Kinaxia, bâtiment C - 06560 Sophia Antipolis - SIREN : 514 061 738 - RCS GRASSE

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

LOCALISATION DES SITES
SITUÉS À PLUS DE 100M ET À MOINS DE 500M DE L'IMMEUBLE



Légende :

Emprise de l'immeuble

100 m autour de l'immeuble

Type de site	Etat du site		
	En activité	Cessation	Inconnu
Basias (Ancien site industriel ou activité de service)	●	●	●
ICPE (Installation Classée pour la Protection de l'Environnement)	■	■	■
Basol (Site ou sol pollué ou potentiellement pollué)	▲		

Notice de lecture :
Chaque cercle, triangle ou carré représente la localisation d'un site, sol pollué ou potentiellement pollué. Pour connaître les détails d'un de ces sites, identifiez la dalle dans laquelle se trouve le cercle ou le triangle (A1, A2, C2, etc.) et reportez-vous au tableau d'inventaire qui suit.

L'édition et la diffusion de ce document implique l'acceptation des Conditions Générales de Vente, disponibles sur le site Internet Preventimmo.

Copyright 2007-2017 Kinaxia. Tous droits réservés. Les noms et marques commerciaux appartiennent à leurs propriétaires respectifs.

KINAXIA - SAS au capital de 165.004,56 euros - Siège social 80 Route des Lucioles - Espaces d'Sophia, bâtiment C - 06560 Sophia Antipolis - SIREN : 514 061 738 - RCS GRASSE

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

INVENTAIRE HISTORIQUE DE **SITES BASOL** SITUÉS À PLUS DE 100M ET À MOINS DE 500M DE L'IMMEUBLE

Tous les sites

Dalle	Nom	Activité	Adresse postale
Aucun			

INVENTAIRE HISTORIQUE DE **SITES BASIAS** SITUÉS À PLUS DE 100M ET À MOINS DE 500M DE L'IMMEUBLE

Sites en activité

Dalle	Nom	Activité	Adresse postale
Aucun			

Sites dont l'état d'occupation est inconnu

Dalle	Nom	Activité	Adresse postale
Aucun			

Sites dont l'activité est terminée

Dalle	Nom	Activité	Adresse postale
B3	Mr Fauchet	Dépôt ou stockage de gaz (V89.07Z), Stockage de charbon (V89.02Z), Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.) (V89.03Z)	110C Rue du Pere 17180 Périgny
B3	Mr Poumeyrol	Fabrication de charpentes et d'autres menuiseries (C16.23Z)	96 Rue du Pere 17180 Périgny
B3	Mr Gentet	Fabrication de charpentes et d'autres menuiseries (C16.23Z)	4 Rue de la Coie 17180 Périgny

INVENTAIRE HISTORIQUE DE **SITES ICPE** SITUÉS À PLUS DE 100M ET À MOINS DE 500M DE L'IMMEUBLE

Sites en activité

Dalle	Nom	Activité	Adresse postale
Aucun			

Sites dont l'état d'occupation est inconnu

Dalle	Nom	Activité	Adresse postale
Aucun			

Sites dont l'activité est terminée

Dalle	Nom	Activité	Adresse postale
Aucun			

Pour chaque tableau le classement est établi du plus proche au plus lointain de l'immeuble.

L'édition et la diffusion de ce document implique l'acceptation des Conditions Générales de Vente, disponibles sur le site Internet Preventimmo.

Copyright 2007-2017 Kinaxia. Tous droits réservés. Les noms et marques commerciaux appartiennent à leurs propriétaires respectifs.

KINAXIA - SAS au capital de 165.004,56 euros - Siège social 80 Route des Lucioles - Espaces d'Aristia, bâtiment C - 06560 Sophia Antipolis - SIREN : 514 061 738 - RCS GRASSE

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

SITES NON LOCALISABLES

Il est important de savoir que les bases de données utilisées ne sont pas exhaustives, il s'agit d'un inventaire historique de sites pouvant dater pour certains de plusieurs dizaines d'années. Les informations de localisation ne sont pas toujours fournies, il n'est donc pas possible de savoir si ces sites sont à proximité de l'immeuble.
Pour votre information, les sites dont la localisation est inconnue à ce jour pour la commune « Périgny » sont dénombrés ci-après :

- 0 site BASOL;
- 12 sites BASIAS en activité ;
- 1 site BASIAS dont l'activité est terminée ;
- 38 sites BASIAS dont l'état d'occupation est inconnu ;
- 1 site ICPE en fonctionnement ;
- 0 site ICPE en construction ;
- 0 site ICPE en cessation d'activité ;

CONCLUSIONS

Selon les informations mises à notre disposition,

La consultation de la base de données BASOL, le 13 septembre 2023, n'a pas permis d'identifier de site pollué (ou sol pollué, ou potentiellement pollué) dans un rayon de 500m autour de l'immeuble.

La consultation de la base de données BASIAS, le 13 septembre 2023, a permis d'identifier les anciens sites industriels ou activités de service suivants : aucun site dans un rayon de 100m autour de l'immeuble et 3 sites entre 100m et 500m autour de l'immeuble. 51 anciens sites industriels ou activités de service sont situés dans la commune sans localisation précise.

La consultation de la base de données ICPE, le 13 septembre 2023, n'a pas permis d'identifier d'installation classée pour la protection de l'environnement dans un rayon de 500m autour de l'immeuble. 1 installation classée pour la protection de l'environnement est située dans la commune sans localisation précise.

Le présent Etat des Risques de Pollution des Sols fait uniquement référence à des renseignements connus à ce jour. Il constitue un document d'information sur la proximité d'activités actuelles ou passées polluantes ou potentiellement polluantes et ne peut en aucun cas être considéré comme une autorisation administrative quelconque. Il n'a pas pour objet d'établir un constat de la pollution avérée des sols, de sa nature, de sa dangerosité et des conséquences réglementaires qui en découlent. Par ailleurs, il convient de préciser que les bases de données BASOL et BASIAS ne prétendent pas à l'exhaustivité. Cet état des risques ne constitue en aucun cas un diagnostic de pollution des sols. Seule une visite du site, accompagnée de sondages ou de prélèvements, permet à un expert du domaine d'établir ce diagnostic et de satisfaire, entre autres, au contexte réglementaire des articles L.511-1, L.512-12-1, L.514-20 et L.512-6-1 du code l'environnement.

Sophia Antipolis, le 13 septembre 2023,

Kinaxia
80 Route des lucioles
Espaces de Sophia Antipolis
Bât C
06560 VALBONNE
SIRET : 514 061 738 00016
secretariat@kinaxia.fr
Tél : 04.22.96.26 - Fax : 04.84.25.27.40

L'édition et la diffusion de ce document implique l'acceptation des Conditions Générales de Vente, disponibles sur le site Internet Preventimmo.

Copyright 2007-2017 Kinaxia. Tous droits réservés. Les noms et marques commerciaux appartiennent à leurs propriétaires respectifs.

KINAXIA - SAS au capital de 165.004,56 euros - Siège social 80 Route des Lucioles - Espaces de Sophia, bâtiment C - 06560 Sophia Antipolis - SIREN : 514 061 738 - RCS GRASSE

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

NOTICE COMPLEMENTAIRE

Que faire en cas de vente d'un terrain concerné par un site BASOL BASIAS ou ICPE ?

L'information de l'acquéreur est une obligation tant au regard du Code Civil (vice caché) qu'au regard, anciennement de l'article 8.1 de la loi du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, qu'au regard de l'actuel Code de L'environnement (partie Législative), Livre 5 : Prévention des pollutions, des risques et des nuisances, Chapitre IV : Contrôle et contentieux des installations classées, Section 3 : Protection des tiers : Article L514-20 : "Lorsqu'une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation. Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité. A défaut, et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de demander la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix; il peut aussi demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. Les notaires doivent veiller à ce que cette information soit respectée. Les conditions de vente sont ensuite librement débattues entre vendeur et acquéreur.
Par ailleurs, il est important de rappeler que depuis le 1er janvier 2018, une nouvelle information a été rendue obligatoire dans les ERP. Ainsi, si l'immeuble est situé dans un secteur d'information sur les sols (SIS), celle-ci est notifiée dans l'ERP. Pour en savoir plus, rdv sur **www.preventimmo.fr/erp**.

Quelles sont les conséquences si le site est considéré comme potentiellement pollué ?

Les risques varient avec la nature et la concentration des polluants présents, la géologie, l'hydrogéologie et surtout avec le type d'usage du sol. La présence d'un polluant dans un sol n'induit pas nécessairement un risque pour les personnes vivant sur le site ou à proximité. Sans changement d'usage, les risques ne peuvent guère aller qu'en décroissant avec le temps en raison de la dilution, de la dégradation physico-chimique ou biologique et de la fixation des polluants dans certaines phases du sol. Ce phénomène est dénommé : atténuation naturelle. Pour un site vieux de plus de vingt ans, les impacts ne sont en général plus susceptibles d'apparaître qu'à l'occasion d'un changement d'usage tel que construction d'une nouvelle usine, d'une école ou d'un lotissement sur un ancien site industriel ou une ancienne décharge. **Ainsi, s'il y a changement d'usage ou projet de construction sur un terrain nu concerné par un risque de pollution des sols, il convient de réaliser un diagnostic de pollution des sols.**

Lorsqu'un maître d'ouvrage est à l'origine d'un changement d'usage dans les conditions définies par l'article L. 556-1, il définit, le cas échéant sur la base d'une étude de sols comprenant les éléments mentionnés à l'article R. 556-2, les éventuelles mesures de gestion de la pollution des sols, y compris les eaux souterraines, qui permettent d'assurer la compatibilité entre l'état des sols et la protection des intérêts mentionnés au premier alinéa de l'article L. 556-1, au regard du nouvel usage projeté.

Qui peut faire ces évaluations de risques ?

Il existe en France de nombreux bureaux d'études et de sociétés susceptibles de réaliser de telles études. Ils sont réunis, pour une majorité d'entre eux, dans une union professionnelle, l'Union Professionnelle des Entreprises de Dépollution de Sites (UPDS).

L'édition et la diffusion de ce document implique l'acceptation des Conditions Générales de Vente, disponibles sur le site Internet Preventimmo.

Copyright 2007-2017 Kinaxia. Tous droits réservés. Les noms et marques commerciaux appartiennent à leurs propriétaires respectifs.

KINAXIA - SAS au capital de 165.004,56 euros - Siège social 80 Route des Lucioles - Espaces d'Sophia, bâtiment C - 06560 Sophia Antipolis - SIREN : 514 061 738 - RCS GRASSE

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Les risques près de chez moi

Adresse recherchée : 51b Route d'Aytre 17180 Périgny (parcelle 000-AK-0175)

Échelle : RISQUE EXISTANT | RISQUE EXISTANT - IMPORTANT | RISQUE EXISTANT - MODÉRÉ | RISQUE EXISTANT - FAIBLE | INFORMATION NON DISPONIBLE

Risques naturels identifiés : 4

Certains phénomènes naturels (séisme, inondations, volcans etc.) peuvent être dangereux pour les personnes et pour les biens lorsqu'ils surviennent sur des territoires accueillant des habitations ou des activités économiques. On parle alors de risque naturel. La gravité des conséquences humaines et économiques d'un phénomène naturel dangereux dépend de l'intensité du phénomène, de sa soudaineté et de son ampleur.

SÉISME

Risque à mon adresse RISQUE EXISTANT - MODÉRÉ

Risque sur la commune RISQUE EXISTANT - MODÉRÉ

Des tremblements de terre, séismes, peuvent toucher votre adresse

MOUVEMENTS DE TERRAIN

Risque à mon adresse INFORMATION NON DISPONIBLE

Risque sur la commune RISQUE EXISTANT

Certaines parties du territoire de votre commune : Périgny sont exposées à des mouvements de terrain

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES

Risque à mon adresse INFORMATION NON DISPONIBLE

Risque sur la commune RISQUE EXISTANT - IMPORTANT

Certaines parties du territoire de votre commune : Périgny sont exposées au retrait-gonflement argiles

RADON

Risque à mon adresse RISQUE EXISTANT - FAIBLE

Risque sur la commune RISQUE EXISTANT - FAIBLE

Votre adresse est exposée au radon, un gaz radioactif qui s'échappe naturellement du sol

Risques technologiques identifiés : 2

Les risques technologiques sont liés à l'action humaine et plus précisément à la manipulation, au transport ou au stockage de substances dangereuses pour la santé et l'environnement (ex : risques industriels, nucléaires, biologiques).

CANALISATIONS DE TRANSPORT DE MATIÈRES DANGEREUSES

Risque à mon adresse RISQUE EXISTANT

Risque sur la commune RISQUE EXISTANT

Certaines parties du territoire de votre commune sont traversées par des canalisations transportant des hydrocarbures ou des produits chimiques

POLLUTION DES SOLS

Risque à mon adresse RISQUE EXISTANT

Risque sur la commune RISQUE EXISTANT

Votre adresse est située à proximité de sols pollués ou potentiellement pollués

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Risque de séisme près de chez moi

Risque à mon adresse RISQUE EXISTANT - MODÉRÉ

Risque sur la commune RISQUE EXISTANT - MODÉRÉ

Les tremblements de terre naissent généralement dans les profondeurs de l'écorce terrestre et causent des secousses plus ou moins violentes à la surface du sol. Généralement engendrés par la reprise d'un mouvement tectonique le long d'une faille, ils peuvent avoir pour conséquence d'autres phénomènes : mouvement de terrain, raz de marée, liquéfaction des sols (perte de portance), effet hydrologique.
Certains sites, en fonction de leur relief et de la nature du sol, peuvent amplifier les mouvements créés par le séisme. On parle alors d'effet de site. On caractérise un séisme par sa magnitude (énergie libérée) et son intensité (effets observés ou ressentis par l'Homme, ampleurs des dégâts aux constructions).

Légende :

Faible | Modéré | Important

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Risque de mouvements de terrain de près de chez moi

Risque à mon adresse INFORMATION NON DISPONIBLE

Risque sur la commune RISQUE EXISTANT

Les mouvements de terrain regroupent un ensemble de déplacements, plus ou moins brutaux, du sol ou du sous-sol.
Les volumes en jeu peuvent aller de quelques mètres cubes à plusieurs millions de mètres cubes.
Les déplacements peuvent être lents (quelques millimètres par an) à très rapides (quelques centaines de mètres par jour).
Généralement, les mouvements de terrain mobilisant un volume important sont peu rapides. Ces phénomènes sont souvent très destructeurs, car les aménagements humains y sont très sensibles et les dommages aux biens sont considérables et souvent irréversibles.

Légende :

Une CATNAT est une Catastrophe Naturelle, liée à un phénomène ou conjonction de phénomènes dont les effets sont particulièrement dommageables.
L'Etat recense et décide de l'attribution de l'état de Catastrophe Naturelle depuis 1982.

Historique des mouvements de terrain dans ma commune : 2

Début le	Sur le journal officiel du
27/02/2010	02/03/2010
25/12/1999	30/12/1999

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Risque de retrait gonflement des argiles près de chez moi

Risque à mon adresse INFORMATION NON DISPONIBLE

Risque sur la commune RISQUE EXISTANT - IMPORTANT

Les sols qui qui contiennent de l'argile gonflent en présence d'eau (saison des pluies) et se tassent en saison sèche. Ces mouvements de gonflement et de rétractation du sol peuvent endommager les bâtiments (fissuration). Les maisons individuelles qui n'ont pas été conçues pour résister aux mouvements des sols argileux peuvent être significativement endommagées. C'est pourquoi le phénomène de retrait et de gonflement des argiles est considéré comme un risque naturel. Le changement climatique, avec l'aggravation des périodes de sécheresse, augmente de risque.

Légende :

Faible | Modéré | Important

Une CATNAT est une Catastrophe Naturelle, liée à un phénomène ou conjonction de phénomènes dont les effets sont particulièrement dommageables. Lorsqu'une catastrophe naturelle frappe un territoire, on dit que "le territoire est en état de catastrophe naturelle".

Historique des sécheresses dans ma commune : 1

Début le	Sur le journal officiel du
01/07/2003	11/03/2006

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Risque radon près de chez moi

Risque à mon adresse RISQUE EXISTANT - FAIBLE

Risque sur la commune RISQUE EXISTANT - FAIBLE

Le radon est un gaz radioactif naturel. Il est présent dans le sol, l'air et l'eau. Il présente principalement un risque sanitaire pour l'homme lorsqu'il s'accumule dans les bâtiments.

Légende :

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Canalisations de transport de matières dangereuses près de chez moi

Risque à mon adresse RISQUE EXISTANT

Risque sur la commune RISQUE EXISTANT

Les canalisations sont fixes et protégées. En général, elles sont enterrées à au moins 80 cm de profondeur. Les canalisations sont utilisées pour le transport sur grandes distances du gaz naturel (gazoducs), des hydrocarbures liquides ou liquéfiés (oléoducs, pipelines), de certains produits chimiques (éthylène, propylène) et de la saumure (saumoduc).

Légende :

Produits chimiques | Hydrocarbures | Gaz naturel

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Risque de pollution des sols près de chez moi

Risque à mon adresse RISQUE EXISTANT

Risque sur la commune RISQUE EXISTANT

Un site pollué est un site qui, du fait d'anciens dépôts de déchets ou d'infiltration de substances polluantes, présente une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque pérenne pour les personnes ou l'environnement.

Légende :

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

QUE FAIRE EN CAS DE...

Le séisme est le risque naturel majeur potentiellement le plus meurtrier, tant par ses effets directs (chutes d'objets et effondrement de bâtiments) qu'indirects (mouvements de terrain, tsunami, etc.).

SÉISME ?

Avant les secousses, préparez-vous

- **REPÉREZ les endroits où vous protéger :** loin des fenêtres, sous un meuble solide
- **FIXEZ les appareils et meubles lourds** pour éviter qu'ils ne soient projetés ou renversés
- **PRÉPAREZ VOTRE KIT D'URGENCE 72H** avec les objets et articles essentiels
- **FAITES RÉALISER UN DIAGNOSTIC de vulnérabilité** de votre bâtiment

Pendant les secousses

- **ABRITEZ-VOUS PRÈS D'UN MUR,** d'une structure porteuse ou sous des meubles solides
- **ELOIGNEZ-VOUS DES FENÊTRES** pour éviter les bris de verre
- Si vous êtes en rez-de-chaussée ou à proximité d'une sortie, **ÉLOIGNEZ-VOUS DU BÂTIMENT**
- **NE RESTEZ PAS PRÈS DES LIGNES ÉLECTRIQUES** ou d'ouvrages qui pourraient s'effondrer (ponts, corniches, ...)
- **EN VOITURE, NE SORTEZ PAS** et arrêtez-vous à distance des bâtiments
- **RESTEZ ATTENTIF :** après une première secousse, il peut y avoir des répliques

Après les secousses

SORTEZ DU BÂTIMENT, évacuez par les escaliers et éloignez-vous de ce qui pourrait s'effondrer

ELOIGNEZ-VOUS DES CÔTES et rejoignez les hauteurs : un séisme peut provoquer un tsunami

EVITEZ DE TÉLÉPHONER afin de laisser les réseaux disponibles pour les secours

RESTEZ À L'ÉCOUTE des consignes des autorités

POUR EN SAVOIR PLUS : georisques.gouv.fr

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

BAIL A FERME

DESIGNATION DES PARTIES

Entre les soussignés : Mr Michel MOREAU et Mme Sylvie LE ROMANCER

Bailleur d'une part,

et Monsieur Jamy ORGERON
6 rue des acacias - 17220 CLAVETTE

Preneurs d'autre part,

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Donne(nt) par ces présentes, à bail à ferme à

Preneur(s), qui accepte(nt) une propriété désignée ci-dessous :

DESIGNATION DU BIEN LOUE
TERRES

SECTION ET N°	SURFACE	NATURE	COMMUNE
ZL 0017	3ha 28a 80ca	T	PERIGNY (17274)
ZL 0018	0ha 40a 00ca	T	idem
AK 0175	1ha 74a 66ca	T	idem
AN 0316	2ha 61a 40ca	T	idem
AN 0140	1ha 07a 84ca	T	idem
SURFACE TOTALE	9ha 12a 70ca	T	idem

Le tout d'une contenance totale de 9 ha 12 a 70 ca, telle que ladite ferme existe, avec toutes ses dépendances, sans exceptions ni réserve, et sans garantie ni recours en raison de la contenance indiquée, même en cas de déficit de plus d'un vingtième.

DUREE DU BAIL

Le présent bail est consenti et accepté pour une période de neuf années entières et consécutives commençant à courir le 1er/01/2019 pour prendre fin le

CESSION, SOUS-LOCATION ET MISE A DISPOSITION

Toute cession de bail et sous-location sont interdites sauf application des articles L 411-35, L 411-37 et L 411-38 du code rural. Au cas où les preneurs voudraient céder ou sous-louer la ferme à leurs enfants ou petits-enfants devenus majeurs, ils devront obtenir l'autorisation préalable des bailleurs ou du tribunal paritaire en cas de contestation.

Les preneurs pourront être autorisés par les bailleurs, à sous-louer les bâtiments à usage d'habitation.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Si les preneurs sont, ou deviennent, membres d'une société dont l'objet est principalement agricole, ils pourront mettre à la disposition de celle-ci tout ou partie des biens présentement loués à condition d'en aviser préalablement les bailleurs.

DECLARATION DES PRENEURS

En application de l'article L 331-11 du code rural, les preneurs déclarent qu'ils exploitent au préalable une superficie de106 ha et s'engagent à informer les bailleurs de toutes modifications.

CONTROLE DES STRUCTURES DES EXPLOITATIONS AGRICOLES

En application des articles L 331-2 à L 331-5 du code rural, les preneurs déclarent qu'ils sont en règle vis-à-vis de la loi sur le contrôle des structures des exploitations agricoles. Toute infraction prévue au contrôle des structures (article L 331-12 du code rural) peut entraîner l'application des dispositions de l'article L 331-13 et L 331-14 du code rural.

CHARGES ET CONDITIONS

Les preneurs prendront les biens loués dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance, tel qu'il sera constaté par l'état des lieux qui sera dressé conformément à l'article L 411-4 du code rural.

IMPOTS ET CHARGES

L'impôt foncier sera à la charge du propriétaire.

MONTANT DU FERMAGE

En application de l'article L 411-11 du code rural et de l'arrêté préfectoral du 13 septembre 1995, le fermage est fixé de la manière suivante :

- Pour les terres : **€/ha** - indice 2018: 103.5

Soit la somme totale de

Le montant du fermage sera déterminé chaque année compte tenu de la variation de l'indice des fermages défini par arrêté préfectoral.

Les preneurs s'obligent à payer le fermage aux bailleurs le 15 Novembre* de chaque année, le premier paiement devant être effectué le

sous réserve de la sortie de l'indice

DISPOSITIONS DIVERSES

Pour tout ce qui n'est pas prévu dans le présent bail, les parties se reporteront au bail type départemental et aux usages locaux qu'elles reconnaissent parfaitement connaître.

Les parties évaluent le montant annuel du fermage à :

Fait en trois exemplaires,

à Perigny, le 26 Décembre 2018

Lu et approuvé

Le bailleur

Les preneurs

Lu et approuvé

Entretien : Comme convenu des Berges du grand Jaunay et du Petit, (sauf Bois si nécessaire) ainsi que la Bordure du chemin piéton lotissement côté mairie

Lu et approuvé le 26/12/18

Jacky MOREAU

Lu et approuvé

Sylvie LeRomancer

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Annexe 8 : Promesses de vente Bouygues Immobilier

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Annexe 8.1 – PUV et avenant Parcelle ZI 29 Suire

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

101549901
MM/LYR/VM

L'AN DEUX MILLE VINGT,
LE VINGT QUATRE JUILLET

A BOURGNEUF (Charente Maritime), 7 rue de la Chartrie, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,
Maître MEYNARD Michel, Notaire Associé, Membre de la Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée « SELARL AUNIS NOT'AIRE », titulaire d'un Office Notarial à la résidence de BOURGNEUF (Charente Maritime), 7 rue de la Chartrie,

Reçoit l'acte authentique de PROMESSE DE VENTE suivant.

IDENTIFICATION DES PARTIES

PROMETTANT

Monsieur Maurice René Henri **SUIRE**, retraité, époux de Madame Colette **VIAUD**, demeurant à LA ROCHELLE (17000) 12 rue Pierre Vergniaud.
Né à PERIGNY (17180) le 6 juin 1930.
Marié à la mairie de LA ROCHELLE (17000) le 1er février 1997 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.
Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.
De nationalité Française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.

BENEFICIAIRE

La Société dénommée **BOUYGUES IMMOBILIER**, société par actions simplifiée au capital de 138577320 €, dont le siège est à ISSY-LES-MOULINEAUX (92130), 3 boulevard Gallieni, identifiée au SIREN sous le numéro 562091546 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

QUOTITES ACQUISES

La société dénommée BOUYGUES IMMOBILIER se portera acquéreur de la pleine propriété.

DECLARATIONS DES PARTIES

Le PROMETTANT et le BENEFICIAIRE déclarent :

- que leur état civil et leurs qualités indiqués en tête des présentes sont exacts,
- qu'ils ne sont pas en état de cessation de paiement, redressement ou liquidation judiciaire,

Le BENEFICIAIRE déclare :

- Que la société qu'il représente a son siège social en France, à l'adresse indiquée en tête des présentes.
- Qu'elle n'a fait l'objet d'aucune demande en nullité ni en dissolution anticipée.

Et n'être concernés :

- Par aucune mesure de protection.
- Par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement.

Le tout sauf ce qui peut être spécifié aux présentes.

Le BENEFICIAIRE déclare ne pas être, soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquérir prévue par l'article 225-26 du Code pénal.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été portées à la connaissance du rédacteur des présentes à l'appui des déclarations des parties :

<u>Concernant le PROMETTANT :</u>

- Carte nationale d'identité.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

<u>Concernant le BENEFICIAIRE :</u>

- Extrait K bis.
- Certificat de non faillite.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

PRESENCE - REPRESENTATION

- Monsieur Maurice SUIRE, époux de Madame Colette VIAUD, est présent à l'acte.

- La Société dénommée BOUYGUES IMMOBILIER est représentée à l'acte par Monsieur Samuel CHAUVEAU domicilié professionnellement à LA ROCHELLE (17000), 23 rue du Docteur Schweitzer, en vertu d'une délégation de pouvoirs qui lui a été conférée en date du 23 juillet 2020 par Monsieur Stéphane AUBIN, domicilié professionnellement à LA ROCHELLE (17000), 23 rue du Docteur Schweitzer, agissant en qualité de Responsable de l'agence Vendée Sud Charente, annexée.
Ce dernier habilité en vertu d'une délégation générale de pouvoirs conférée le 13 novembre 2019 par Monsieur Gonzague DOUNIAU, Directeur Grande Région Sud-Ouest, lui-même agissant en vertu d'une délégation de pouvoir du 13 novembre 2019 consentie par Monsieur Frédéric Boisset, Directeur Général Logement Ouest, lui-même agissant en vertu d'une délégation de pouvoir du 04 juin 2019 consentie par Monsieur Laurent Tirot, Directeur Général Adjoint en charge du Logement France de BOUYGUES IMMOBILIER, lui-même agissant en vertu d'une délégation de pouvoir du 13 février 2019 consentie par Monsieur Pascal MINAULT, Président de la Société BOUYGUES IMMOBILIER, société par actions simplifiée dont le siège social est à ISSY-LES-MOULINEAUX (Hauts-de-Seine) 3, boulevard Gallieni, identifiée sous le numéro SIREN 562 091 546 - RCS NANTERRE.

TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "PROMETTANT" désigne le ou les PROMETTANTS, présents ou représentés. En cas de pluralité, ils contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Le mot "BENEFICIAIRE" désigne le ou les BENEFICIAIRES, présents ou représentés. En cas de pluralité, ils contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Le mot "PARTIES" désigne ensemble le PROMETTANT et le BENEFICIAIRE.
- Le mot "BIEN" désigne le ou les BIEN(S) de nature immobilière.
- Le mot "annexe" désigne tout document annexé. Les annexes forment un tout indissociable avec l'acte et disposent du même caractère authentique.

EXPOSE

Préalablement aux présentes, il est exposé ce qui suit :
La société BOUYGUES IMMOBILIER, bénéficiaire aux présentes, a fait part à Monsieur Maurice SUIRE, promettant aux présentes, de son intérêt pour se porter acquéreur d'un terrain appartenant à ce dernier sis à PERIGNY (17), « Fief de Beauvais », cadastré section ZI n° 29 afin de réaliser une opération d'aménagement comprenant d'autres terrains pour une superficie totale de 18,8

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

hectares environ, identifiés au plan local d'urbanisme intercommunal comme un des principaux secteurs de développement de l'Agglomération Rochelaise.
Conformément aux attentes de la Ville de PERIGNY et de la Communauté d'Agglomération de LA ROCHELLE, le projet permet la réalisation de 700 logements environ (30 % de logements sociaux, 25 % de logements abordables, 45 % de logements en accession libre) pour une surface de plancher de 60.000 m² environ.

CECI EXPOSE, il est passé à la promesse de vente objet des présentes ;

PROMESSE DE VENTE

OBJET DU CONTRAT

ARTICLE 1 : PROMESSE UNILATERALE DE VENTE

Le PROMETTANT, en s'obligeant et obligeant solidairement entre eux tous ayants droit ou ayant-cause, fussent-ils mineurs ou autrement incapables, à toutes les garanties ordinaires de fait et de droit en pareille matière, confère, par les présentes, au BENEFICIAIRE la faculté d'acquérir, si bon lui semble, dans le délai et aux conditions ci-après indiqués, les biens désignés à l'article 2 et dénommés l'« IMMEUBLE », ce que ledit BENEFICIAIRE accepte.

Le BENEFICIAIRE, sans prendre l'engagement d'acquérir se réserve la possibilité de demander ou non la réalisation de la présente promesse de vente dans les délais et sous les conditions ci-après indiquées, ou de se substituer, toute personne morale qu'il désignerait, pour l'immeuble dont la désignation est indiquée à l'article 2.

IDENTIFICATION DU BIEN

ARTICLE 2 : DESIGNATION

A **PERIGNY (CHARENTE-MARITIME) (17180)**, **Lieu-dit "Fief de Beauvais"**.
Un terrain agricole situé actuellement en zone AU2 du Plan Local d'Urbanisme ayant vocation à devenir constructible par l'effet d'une modification du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

La surface approximative à détacher de ce terrain faisant l'objet des présentes est d'un hectare vingt-deux ares cinquante centiares (01ha 22a 50ca).

Observation étant ici faite que ledit terrain figure actuellement au cadastre sous la section ZI numéro 29 « Fief de Beauvais » pour une superficie totale de 1 hectare 82 ares 90 centiares.

Tel que le BIEN existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Etant ici précisé que le surplus de la parcelle non classée en zone AU2 possède un accès distinct par un chemin rural.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

En application de l'article L 115-4 du Code de l'urbanisme, il est précisé que le descriptif du terrain ne résulte pas d'un bornage, le Bien n'étant ni un lot de lotissement, ni issu d'une division à l'intérieur d'une ZAC ou issu d'un remembrement réalisé par une association foncière urbaine.

PLAN

Un extrait du plan cadastral du BIEN est demeuré annexé après mention faisant apparaître en couleur rose la partie faisant l'objet de la présente promesse.

AFFECTATION

Le BIEN est actuellement à usage agricole.
L'ACQUEREUR déclare qu'il entend l'affecter à la réalisation d'une opération immobilière à destination principale de logements.

DIVISION CADASTRALE A EFFECTUER

Il est ici précisé que la parcelle ci-dessus cadastrée section ZI numéro 29 est d'une contenance totale de un hectare quatre-vingt-deux ares quatre-vingt-dix centiares (01ha 82a 90ca) de laquelle sera distraite la contenance promise et ce au moyen d'un document d'arpentage à établir aux frais du BENEFICIAIRE par tout géomètre-expert de son choix et qui sera visé dans l'acte constatant la réalisation authentique de la vente.

INFORMATION SUR LES LIMITES DU TERRAIN

LE BENEFICIAIRE fera son affaire personnelle et à ses frais de la réalisation par un géomètre-expert de son choix du bornage du BIEN objet des présentes.

EFFET RELATIF

- Donation-partage suivant acte reçu par Maître Henri GALICIER, notaire à BOURGNEUF (17220) le 5 octobre 1967 publié au service de la publicité foncière de LA ROCHELLE, le 11 décembre 1967 volume 3901, numéro 23.

- Abandon des parcelles données et attribution de la parcelle promise aux termes des opérations de remembrement, régulièrement publiées au service de la publicité foncière de LA ROCHELLE.

ARTICLE 3 : SUBSTITUTION

Le BENEFICIAIRE est autorisé dès à présent à se substituer, uniquement en totalité, dans le bénéfice de cette promesse, toute personne physique ou morale de son choix, sous réserve qu'il ne soit remis en cause aucune des dispositions de la promesse par le substitué et/ou le substituant.

Dans une pareille hypothèse, le PROMETTANT devra être informé de la substitution préalablement à la réitération des présentes par acte authentique. Le substitué reprendra alors la dénomination de BENEFICIAIRE dans le présent acte.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

ARTICLE 4 : INTERDICTIONS POUR LE PROMETTANT

Jusqu'à la réalisation des présentes en la forme authentique, le PROMETTANT s'interdit :
- de conférer tout droit réel ou personnel, ou toute charge quelconque sur l'IMMEUBLE,
- de l'aliéner au profit de toute autre personne, quels que soient les avantages qu'il pourrait en retirer, ou de procéder à son échange,
- de consentir tout bail, même précaire, toute location ou prorogation de bail, ou droit d'occupation à quelque titre que ce soit.
- d'apporter des modifications à l'IMMEUBLE susceptibles d'en changer la nature ou de le déprécier, ou d'y faire des travaux jusqu'à la réalisation des présentes, l'IMMEUBLE devant être livré dans son état actuel, sauf autorisation préalable expresse du BENEFICIAIRE. Le PROMETTANT s'oblige toutefois à aviser sans délai le BENEFICIAIRE de toute modification de l'état de l'immeuble qui surviendrait d'ici là liée à une cause extérieure.

ARTICLE 5 : ENGAGEMENT IRREVOCABLE DU PROMETTANT

L'engagement de vendre pris par le PROMETTANT est définitif et irrévocable.

Il ne pourra en aucun cas se refuser à réaliser la vente notamment en se prévalant des dispositions de l'article 1590 du Code Civil auquel il renonce expressément.

ARTICLE 6 : DUREE DE LA PROMESSE - LEVEE D'OPTION - REALISATION

6-1 DUREE

La présente promesse de vente est consentie et acceptée en tant que promesse unilatérale pour une durée qui expirera le VINGT QUATRE JUILLET DEUX MILLE VINGT DEUX.

Il est ici précisé que cette date correspond au délai maximal de réalisation des conditions suspensives énoncées ci-après.

Cette date sera prorogée en cas d'application de l'article 15 ci-après.

6-2 LEVEE ET REALISATION

Si l'ensemble des conditions suspensives étant réalisées, le BENEFICIAIRE décide d'acquérir l'immeuble, il devra en manifester la volonté au PROMETTANT ou à son notaire en cas d'élection de domicile, soit par lettre recommandée avec accusé de réception, soit par une lettre remise en main propre, soit par exploit d'huissier au plus tard à la date visée ci-dessus, éventuellement prorogée dans les conditions de l'article 15 ci-après.

Il est précisé qu'en cas d'envoi par lettre recommandée, les Parties conviennent expressément que la date à prendre en compte est, par dérogation à l'article 1121 du Code Civil, la date d'envoi de ladite notification, le cachet de la poste faisant foi.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

A défaut, la présente promesse deviendra caduque sans aucune formalité ni mise en demeure et le BENEFICIAIRE devra régler au PROMETTANT, dans le délai de trente jours, si l'ensemble des conditions suspensives est réalisé, l'indemnité d'immobilisation stipulée à l'article 14, contre restitution de la caution.

En cas de défaillance du PROMETTANT après levée d'option par le BENEFICIAIRE, ce dernier pourra faire constater sa décision d'acquérir l'immeuble, et par conséquent la perfection de la vente, en faisant dresser par le Notaire chargé de la rédaction de l'acte authentique un procès-verbal aux termes duquel il sera constaté le défaut de signature de l'acte authentique de vente ainsi que la volonté du BENEFICIAIRE d'acquérir l'immeuble aux charges et conditions des présentes.
Le BENEFICIAIRE se réserve également le droit, en cas de défaillance du PROMETTANT, de poursuivre la vente par voie judiciaire.

Cette vente, si elle se réalise, aura lieu sous les conditions ordinaires et de droit en pareille matière, le PROMETTANT garantissant le BENEFICIAIRE de tous troubles, évictions ou vices cachés.

A cet effet, le PROMETTANT s'oblige à remettre en temps utile au Notaire tous les documents nécessaires à l'établissement du ou des actes de vente, notamment les justificatifs d'une propriété régulière et au moins trentenaire.

6-3 DATE ET SIGNATURE DE L'ACTE AUTHENTIQUE

L'acte constatant la réalisation de la présente promesse devra intervenir au plus tard dans les trente (30) jours de la date à laquelle le BENEFICIAIRE aura levé l'option.

De convention expresse, ledit acte sera reçu par Maître MEYNARD, Notaire à BOURGNEUF (17).

Si quinze jours avant la date prévue pour la signature de l'acte authentique, le Notaire n'avait pas reçu du PROMETTANT l'ensemble des documents nécessaires à la rédaction de l'acte authentique, la signature serait reportée d'un délai maximum de 30 jours.

ARTICLE 7 : ORIGINE DE PROPRIETE

Le PROMETTANT déclare que l'IMMEUBLE lui appartient pour l'avoir acquis ainsi qu'il est dit ci-dessus et que sa propriété est régulière et au moins trentenaire, assurant au BENEFICIAIRE une propriété incommutable.

Le PROMETTANT s'oblige à justifier d'une origine de propriété régulière et au moins trentenaire de l'IMMEUBLE lors de la signature de l'acte authentique de vente et à fournir en temps utile tous titres, pièces, et renseignements nécessaires au notaire chargé de le rédiger.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

ARTICLE 8 : TRANSFERT DE PROPRIETE ET ENTREE EN JOUISSANCE

8-1 TRANSFERT DE PROPRIETE

Le BENEFICIAIRE sera propriétaire de l'immeuble objet des présentes au jour et par le seul fait de la réalisation de la vente par acte authentique ou le cas échéant de la décision judiciaire définitive constatant la vente.

8-2 ENTREE EN JOUISSANCE

Le BENEFICIAIRE aura la jouissance de l'IMMEUBLE à compter du même jour par la prise de possession réelle à son profit, ledit immeuble devant être entièrement libre de toute location ou occupation quelconque et ne faire l'objet d'aucune réquisition ni préavis de réquisition ainsi que le PROMETTANT s'y oblige expressément à titre d'obligation de résultat, l'acquisition par le BENEFICIAIRE d'un bien libre de tout droit locatif ou occupation quelconque et débarrassé des objets meublants est une condition essentielle et déterminante du consentement du BENEFICIAIRE.

ARTICLE 9 : LIBERATION DE L'IMMEUBLE

Le PROMETTANT déclare que l'IMMEUBLE sera libre à la date de la signature de l'acte authentique prévue dans la présente promesse, le PROMETTANT faisant son affaire et à ses frais de la libération des lieux.

En cas d'occupation des lieux par des locataires ou occupants précaires, le PROMETTANT devra présenter au BENEFICIAIRE préalablement à la signature de l'acte de vente, les documents justifiant de la libération effective et complète des lieux.

Il est ici précisé que le BIEN est actuellement loué par bail rural au profit de Monsieur Patrick ORGERON.

Le PROMETTANT déclare n'avoir aucun litige avec son locataire et que ce dernier n'a effectué aucune modification dans les locaux nécessitant son autorisation.

Le PROMETTANT s'engage à obtenir au plus tard à la date du dépôt du permis d'aménager l'accord du fermier pour une résiliation partielle de bail rural et avoir obtenu corrélativement la renonciation du fermier à son droit de préemption moyennant un indemnité d'éviction fixée à 0,50 € du m².

Ce point sera érigé en condition suspensive ci-après.

ARTICLE 10 : CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE

La vente, si elle se réalise, aura lieu sous les conditions ordinaires et de droit en pareille matière, et notamment sous celles suivantes que le BENEFICIAIRE devra exécuter :

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

10-1 SERVITUDES

Le BENEFICIAIRE souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues qui peuvent ou pourront grever l'IMMEUBLE, et profitera des servitudes actives s'il en existe. Le PROMETTANT restera toutefois garant vis-à-vis du BENEFICIAIRE des conséquences des servitudes grevant l'IMMEUBLE non indiquées dans l'acte de vente et connues du PROMETTANT.

Le PROMETTANT garantit toutefois qu'il n'existe aucune servitude sur l'IMMEUBLE **à l'exception** d'une convention de servitudes au profit de l'État pour le passage de câbles souterrains de télécommunications et leurs dispositifs annexes, en date du 1er décembre 1986, publiée au bureau des hypothèques de LA ROCHELLE le 02 février 1987, volume 7954 numéro 14.

Une copie de ladite convention de servitude et du plan y attaché est annexée.

10-2 IMPOTS

Le BENEFICIAIRE acquittera, à compter de son entrée en jouissance, les impôts et charges de toute nature afférents à l'IMMEUBLE, et notamment le prorata de la taxe foncière dû entre le jour auquel s'opérera le transfert de propriété et la fin de la même année.
Il acquittera les taxes liées à l'opération de construction ou d'aménagement.

Pour sa part, le PROMETTANT acquittera le cas échéant la totalité de la taxe d'habitation de l'année en cours et supportera tous les impôts, taxes et frais de toute nature exigibles à la date de signature de l'acte authentique de vente.

10-3 FRAIS

Le BENEFICIAIRE paiera les droits et honoraires de la vente, si elle se réalise, et ceux qui en seront la suite et conséquence.

10-4 SERVICES PUBLICS ET ASSURANCES

Le PROMETTANT devra résilier à ses frais, à compter de l'entrée en jouissance du BENEFICIAIRE, tous contrats d'abonnement, d'assurance incendie et autres concernant l'IMMEUBLE et règlera toutes indemnités de résiliation qui pourraient lui être réclamées de ce chef.

ARTICLE 11 : CONDITIONS PARTICULIERES – AUTORISATIONS - DECLARATIONS

11-1 – SONDAGES

Le PROMETTANT autorise dès à présent le BENEFICIAIRE à faire effectuer, à ses frais, risques et périls, des sondages sur le terrain permettant de vérifier la nature du sol, du sous-sol et du bâti à charge pour le BENEFICIAIRE de remettre les lieux en l'état si la vente n'est pas réalisée.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

11-2 – AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES

Le PROMETTANT autorise également dès à présent le BENEFICIAIRE à effectuer, ou faire effectuer toute démarche auprès de toutes administrations concernées en vue d'obtenir toutes informations ou autorisations en vue de vérifier la constructibilité du terrain, ainsi qu'à déposer toutes demandes de permis de démolir, de permis de construire, de certificats d'urbanisme ou autre, le tout aux frais exclusifs du BENEFICIAIRE.
Aux fins ci-dessus énoncées, le PROMETTANT donne expressément au BENEFICIAIRE toutes autorisations, et s'engage à signer tous documents nécessaires, ainsi qu'à participer à toute démarche pour laquelle son concours serait nécessaire.

11-3 – PANNEAUX D'AFFICHAGE/ BULLE DE VENTE

Le PROMETTANT autorise le BENEFICIAIRE à implanter, pour les besoins de sa commercialisation des panneaux d'affichage et/ou une bulle de vente, sur l'IMMEUBLE.
Le BENEFICIAIRE, s'il entend user de cette autorisation, devra en informer par écrit le PROMETTANT en précisant la nature des installations projetées et leur implantation sur le site (croquis/coupes/ dimensionnement...).

Dans ce cas, le BENEFICIAIRE devra garantir le PROMETTANT de toutes les conséquences qui pourraient résulter de cette/ces implantation(s), notamment vis à vis des tiers, afin qu'il ne soit ni inquiété ni recherché à ce sujet.

ARTICLE 11-6 : ETAT DES RISQUES ET POLLUTION

Aux termes des dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'Environnement, les acquéreurs des biens immobiliers situés dans les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou par un plan de prévention des risques miniers, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat ou dans des zones à potentiel radon ou encore dans un secteur d'information sur les sols, sont informés par le vendeur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret.

Conformément aux dispositions de l'article L 271-4 du Code de la construction et de l'habitation, l'état des risques en date du 20 juillet 2020 et fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est demeuré annexé aux présentes après mention.

A cet état sont également joints :
- La cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation du bien concerné sur le plan ;
- La liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

<u>Plan de prévention des risques naturels</u>
L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre dudit plan de prévention des risques naturels.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Plan de prévention des risques miniers
L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

Plan de prévention des risques technologiques
L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

Zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité
L'immeuble est situé dans une zone 3 (sismicité modérée).
L'IMMEUBLE est par conséquent soumis aux dispositions réglementaires résultant des plans de prévention des risques naturels, miniers et technologiques précités ou zone de sismicité ou secteur d'information sur les sols qui lui est applicable.

Absence de sinistres avec indemnisation
En application de l'article L 125-5 IV du Code de l'environnement, le VENDEUR déclare que, pendant la période où il a détenu l'immeuble celui-ci n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

LE BENEFICIAIRE reconnaît avoir été informé par le PROMETTANT de la situation de l'IMMEUBLE au regard des risques naturels, miniers et technologiques ainsi que des conséquences qui en découlent.

ARTICLE 12 : CONDITIONS SUSPENSIVES

Par dérogation à l'article 1304 du Code Civil, les parties conviennent que la condition est suspensive lorsqu'elle dépend d'un événement futur et incertain mais également réalisé à ce jour mais non connu des parties.

Outre les conditions ci-dessus, la présente promesse est soumise de convention expresse entre les parties, aux conditions suspensives suivantes :

A) Résiliation partielle du bail rural
Accord du fermier pour signer un protocole de résiliation de bail sous condition suspensive de levée d'option par le BENEFCIAIRE ne prévoyant pas une indemnité de résiliation de plus de 0,50 centimes d'euro/m².

Il est ici convenu que l'indemnité d'éviction due au preneur en place ne devra pas excéder la somme de 0,50 €/m², et qu'elle sera supportée par le bénéficiaire de la présente promesse.

B/Que la délibération du conseil de la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE approuvant la modification du PLUI qui permettra la réalisation de l'opération envisagée par le bénéficiaire devienne exécutoire puis définitive.

C/ Obtention des autorisations administratives
Que soit obtenu par le BENEFICIAIRE un permis d'aménager autorisant la division du terrain objet des présentes ainsi que les autres terrains inclus dans le périmètre de l'opération pour la réalisation de 700 logements (30% de logements

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

sociaux, 25% de logements abordables, 45% de logements en accession libre) pour une surface de plancher de 60.000 m².

Il est ici précisé que, pour la réalisation de la présente condition suspensive, l'arrêté de permis ne devra comporter aucune prescription, susceptible de générer une modification substantielle, dans la réalisation de l'opération projetée par le BENEFICIAIRE ou de la rendre plus onéreuse.

Cette condition sera réputée remplie par la réception par le BENEFICIAIRE des notifications visées par l'article R 424-10 du Code de l'Urbanisme, ainsi que par l'absence de retrait administratif, de déféré préfectoral et de recours des tiers tant gracieux que contentieux ou hiérarchique, dans les délais légaux augmentés du délai de notification de quinze jours prévu à l'article R 600 – 1 du Code de l'Urbanisme.

Pour la réalisation de cette condition, le BENEFICIAIRE s'engage :
- à déposer le Permis, dans un délai de 1 mois à compter du caractère exécutoire de la délibération visée à la condition ci-dessus,
- à faire procéder à l'affichage du permis dans les dix (10) jours à compter de la notification au BENEFICIAIRE dudit permis, dans les formes des articles A.424-15 à A.424-18 du Code de l'Urbanisme.

a) Absence de servitudes d'urbanisme ou d'utilité publique, affectant l'IMMEUBLE et de nature à porter atteinte, même partiellement, au droit de propriété, à diminuer sensiblement la valeur de l'IMMEUBLE, à gêner ou empêcher ou rendre plus onéreuse la réalisation du projet immobilier envisagé par le BENEFICIAIRE.

b) Absence de prescriptions découlant de l'application de la Loi sur l'eau (art. L 211-1 et suivants du Code de l'Environnement) entraînant pour le BENEFICIAIRE un surcoût ou une modification de la consistance, des modalités ou des délais de réalisation de son projet immobilier.

c) Que le PROMETTANT justifie d'une origine de propriété régulière remontant à un titre acquisitif et au moins trentenaire et de l'absence de toute inscription hypothécaire, saisie ou autre empêchement dont la mainlevée ne pourrait être obtenue amiablement avec le prix payable à l'acte authentique.

Que ne soient pas exercés par le preneur en place, s'il en existe un, par la Commune, par tout organisme ou tout autre personne pouvant en bénéficier, les droits de préemption pouvant résulter des dispositions légales ou conventionnelles.

Le PROMETTANT s'engage à faire toute diligence pour la purge de ces droits et notamment à déposer la déclaration d'intention d'aliéner prévue par la loi dans les soixante (60) jours du dépôt de permis d'aménager et/ou permis de construire, ainsi que d'en justifier au BENEFICIAIRE.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

d) Absence de toute servitude de droit privé grevant l'immeuble résultant notamment d'un cahier des charges de lotissement et de nature à gêner, empêcher ou rendre plus onéreuse l'opération projetée par le BENEFICIAIRE, *autres que celles mentionnées par le PROMETTANT.*

e) Obtention d'un rapport attestant l'absence d'une quelconque pollution du sol et/ ou du sous-sol, en ce compris notamment l'amiante présente dans le sol.

Pour l'application de la présente condition suspensive, le BENEFICIAIRE s'engage à faire effectuer les sondages et les études de sol y afférents et à remettre les conclusions du bureau d'étude au PROMETTANT.

Il est convenu qu'en cas d'existence de pollution, les parties se rapprocheront pour en étudier les incidences sur la présente convention. A défaut d'entente entre les parties sur de nouvelles modalités de la présente promesse, le BENEFICIAIRE pourra se prévaloir de la non-réalisation de ladite condition suspensive.

Absence de découverte d'une espèce protégée ou menacée pour laquelle la réglementation prévoit l'interdiction de porter atteinte aux spécimens de cette espèce et/ou à leurs habitats de reproduction et de repos rendant par conséquent incompatible la réalisation du projet immobilier envisagé par le BENEFICIAIRE. Toutefois, en cas de découverte d'une espèce protégée ou menacée, et si les conditions sont réunies pour solliciter une dérogation à la protection des espèces protégées ou menacées conformément aux dispositions de l'article L 411-2 4e du Code de l'Environnement, les PARTIES conviennent de se rapprocher pour en étudier les incidences sur la présente promesse. A défaut d'entente entre les PARTIES sur de nouvelles modalités de la présente promesse dans le délai pour lever l'option défini à l'article 15 ci-après, le BENEFICIAIRE pourra se prévaloir de la non réalisation de ladite condition suspensive.

f) Absence de prescriptions archéologiques préventives formulées dans le cadre de la réglementation en vigueur et imposant :

. La conservation de tout ou partie de l'IMMEUBLE,

. Et/ou la modification de l'opération du BENEFICIAIRE, telle que définie par son dossier de demande de permis de construire ou de permis d'aménager.

Les conditions suspensives ci-dessus devront être réalisées au plus tard à la date de levée d'option stipulée à l'article 6-1, éventuellement prorogée dans les conditions visées à l'article 15. L'ensemble des conditions suspensives ci-dessus étant stipulé dans l'intérêt du BENEFICIAIRE, ce dernier pourra toujours renoncer à l'une ou à plusieurs d'entre elles, si bon lui semble, à l'exception de la condition suspensive liée au droit de préemption (condition e).

Si l'une quelconque des conditions suspensives susvisées n'était pas réalisée dans le délai prévu et que le BENEFICIAIRE n'y ait pas renoncé, la présente promesse de vente serait considérée comme nulle et non avenue, sans indemnité de part et d'autre, et l'engagement de caution visé à l'article 6.1 sera restitué par le

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

PROMETTANT au BENEFICIAIRE dans les huit jours suivant la notification de la non réalisation de la condition suspensive.

Etant ici précisé que par dérogation à l'article 1304-4 du Code Civil et sauf dispositions contraires stipulées aux présentes le BENEFICIAIRE pourra renoncer à l'une ou l'autre des conditions suspensives jusqu'à la date de levée d'option même si celle-ci est défaillie préalablement à cette date.

ARTICLE 13 : PRIX

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix principal de **NEUF CENT MILLE EUROS (900.000,00 €).**

Ce paiement sera effectué de la manière suivante :
Paiement comptant à la signature de l'acte authentique de la somme de NEUF CENT MILLE EUROS (900.000,00 €) contre restitution de la caution visée à l'article 6-1.

ARTICLE 14 : INDEMNITE D'IMMOBILISATION

Les parties conviennent de fixer le montant de l'indemnité d'immobilisation à la somme forfaitaire de 5%, soit QUARANTE-CINQ MILLE EUROS (45 000.00 EUR).

Le versement de l'indemnité d'immobilisation due au PROMETTANT par le BENEFICIAIRE au cas de non réalisation sera garanti par la remise au plus tard dans les trois mois des présentes, entre les mains du notaire soussigné, pour le compte du PROMETTANT, d'un engagement de caution d'un établissement financier, cet établissement financier devant s'engager par cette caution, en renonçant aux bénéfices de division et de discussion, à verser au PROMETTANT au cas de défaillance du BENEFICIAIRE l'indemnité d'immobilisation.

L'engagement de caution devra pouvoir être mis en jeu jusqu'à la date de durée maximum de la promesse compte tenu des possibilités de prorogation qui y figurent.

Dans l'hypothèse où le BENEFICIAIRE se trouverait dans l'impossibilité d'obtenir ladite caution dans le délai imparti, il aura la faculté d'effectuer à la comptabilité du notaire soussigné, dans le même délai, le versement d'une somme correspondant au montant de l'indemnité.

Le sort de l'indemnité d'immobilisation sera le suivant selon les hypothèses ci-après envisagées si elle venait à être versée aux lieu et place de la caution :
a) Elle s'imputera purement et simplement et à due concurrence sur le prix en cas de réalisation de la vente promise.
b) Elle sera restituée purement et simplement au BENEFICIAIRE dans tous les cas où la non réalisation de la vente résulterait de la défaillance de l'une quelconque des conditions suspensives sus-énoncées et auxquelles le BENEFICIAIRE n'aurait pas renoncé.
c) Elle sera versée au PROMETTANT, et lui restera acquise à titre d'indemnité forfaitaire et non réductible faute par le BENEFICIAIRE ou ses substitués d'avoir

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

réalisé l'acquisition dans les délais ci-dessus, toutes les conditions suspensives ayant été réalisées.
Dans l'hypothèse où la somme convenue au titre de l'indemnité d'immobilisation ou la caution bancaire dont il a été question ne serait pas versée ou remise au notaire dépositaire, dans le délai imparti, les présentes seront considérées comme caduques et non avenues.

ARTICLE 15 : PROROGATION DE DELAI

Si à la date de levée d'option ci-dessus précisée, soit le VNGT QUATRE JUILLET DEUX MILLE VINGT DEUX :
- les autorisations administratives en cours d'instruction n'étaient pas obtenues, la date ci-dessus sera prorogée du temps nécessaire à leur obtention et à la purge tant du délai de recours des tiers, gracieux, hiérarchique et contentieux, du déféré préfectoral, augmenté du délai de notification prévu à l'article R 600-1 du code de l'Urbanisme, que du délai de retrait administratif et au plus tard d'un délai de six mois.
- les autorisations administratives étaient obtenues mais que le recours des tiers, gracieux, hiérarchique et contentieux, du déféré préfectoral, augmenté du délai de notification prévu à l'article R 600-1 du code de l'Urbanisme ou le délai de retrait administratif ne soit pas expiré, la date ci-dessus sera prorogée du délai nécessaire à la purge de l'un ou l'autre de ces délais.
- un recours était introduit contre lesdites autorisations, la date ci-dessus éventuellement prorogée dans les conditions du a) ou b), sera prorogée d'une durée maximale de 12 mois. Si à l'issue de ce nouveau délai, le recours n'avait pu être levé, les parties décident d'ores et déjà de se rencontrer pour étudier la suite à donner aux présentes. A défaut d'accord entre les parties pour une nouvelle prorogation, le BENEFICIAIRE pourra se prévaloir de la non réalisation de la condition suspensive relative au caractère définitif desdites autorisations d'urbanisme.
- des prescriptions, notamment d'effectuer un diagnostic archéologique puis, le cas échéant, de réaliser des fouilles sont encore susceptibles d'intervenir dans le cadre de la réglementation en vigueur, ce délai sera plein droit prorogé d'un délai de 12 mois pour permettre l'obtention de l'attestation justifiant de l'accomplissement des prescriptions du diagnostic et, le cas échéant, de fouilles et ne concluant pas à une obligation de conservation totale ou partielle du site ou encore à une modification de programme du BENEFICIAIRE.

En cas de réalisation de l'une ou plusieurs de ces hypothèses, le BENEFICIAIRE pourra lever l'option jusqu'à la date maximale de prorogation prévue.

ARTICLE 16 - UTILISATION PRECEDENTE DE L'IMMEUBLE

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Le PROMETTANT déclare et garantit :
- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation ou à enregistrement sur les lieux objet des présentes ;
- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés au sens de l'article L.541-3 du Code de l'environnement ;

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

- qu'à sa connaissance l'activité exercée dans l'IMMEUBLE objet des présentes n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'Environnement ;
- que l'IMMEUBLE n'est frappé *à sa connaissance* d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation (loi n° 92-646 du 13 Juillet 1992) ;
- qu'à *sa connaissance*, il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé et l'environnement ;
- qu'à *sa connaissance*, il n'a jamais été exercé sur les lieux dont il s'agit ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé et l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple), notamment celles visées par la loi n° 76-663 du 19 Juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement ;
- qu'il n'a pas reçu de l'administration, sur le fondement de l'article 1er de la loi n° 76-663 susvisée, en sa qualité de « détenteur », aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'IMMEUBLE ;
- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration ;
- qu'il n'a pas connaissance d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux, selon les dispositions de l'article 18 de la loi sur l'eau du 3 Janvier 1972.

S'il se révèle que les lieux dont il s'agit figurent sur la liste des installations classées, le PROMETTANT fera son affaire, à ses frais, de les remettre en état au sens de l'article L 512-12-1 du Code de l'Environnement et de procéder à toutes les formalités de cessation d'activité.

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de services (BASIAS).
- La base de données relative aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL).
- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (GEORISQUES).
- La base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer.

Une copie de ces consultations est annexée.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

ARTICLE 17 : ENREGISTREMENT

La présente promesse de vente sera enregistrée par le Notaire associé soussigné.

ARTICLE 18 : DECLARATION DU PROMETTANT

Le PROMETTANT déclare et garantit :

a) *en ce qui concerne sa capacité* :
- Que son état civil et, le cas échéant son régime matrimonial, est conforme à celui indiqué en tête des présentes.
- Ne pas faire l'objet de la procédure instituée par la loi n° 89-1010 du 31 décembre 1989 relative à la prévention et au règlement des difficultés liés au surendettement des particuliers.
- Ne pas être dans un état civique, civil ou commercial de nature à restreindre sa capacité,
- Qu'il a la capacité légale et a obtenu tous les consentements et autorisations éventuellement nécessaires afin de l'autoriser à conclure et exécuter tant ses obligations nées de la présente promesse que ceux qui naîtront de la vente susceptible d'en résulter,
- Que la signature et l'exécution de la présente promesse et de la vente susceptible d'en résulter par le PROMETTANT ne contreviennent à aucun contrat ou engagement important auquel il est partie, ni à aucune loi, réglementation, ou décision administrative, judiciaire ou arbitrale qui lui est opposable et dont le non-respect pourrait avoir une incidence négative ou faire obstacle à la bonne exécution des engagements nés des présentes ou qui naîtront de l'acte de vente.
- Qu'il a l'entière et libre disposition des biens objet des présentes.

b) en ce qui concerne l'IMMEUBLE :
- Qu'à sa connaissance, il n'y a pas de carrières, mines, fouilles, excavations ou ouvrages exceptionnels en tréfonds de l'IMMEUBLE,
- Qu'il n'a pas été mis à jour de vestiges archéologiques sur le terrain objet des présentes,
- Que les services compétents de l'Etat (Préfecture de Région, DRAC ....) n'ont jamais sollicité la réalisation de fouilles ou de demande d'informations sur l'historique du site, ni notifié de prescriptions sur la réalisation d'un diagnostic ou de fouilles archéologiques,
- Qu'aucun élément de l'IMMEUBLE n'est classé « Monument Historique » ou inscrit à l'Inventaire Supplémentaire des « Monuments Historiques », et qu'aucune inscription n'est en cours ;
- Que l'IMMEUBLE n'a fait l'objet d'aucune mesure tendant à son expropriation ou à sa réquisition, totale ou partielle, et qu'il n'a reçu aucune injonction quelconque de travaux de la part de quelque administration ou autorité que ce soit,
- Que l'IMMEUBLE ne se trouve frappé d'aucun droit de préemption public ou privé non purgé, d'aucune action résolutoire, révocatoire, rescisoire ou droit de rétrocession.

ARTICLE 19 : SITUATION HYPOTHECAIRE - SERVITUDES - PRIVILEGES

Le PROMETTANT garantit :
- Qu'il n'a jamais conféré à quiconque aucun droit réel, avantage particulier ni charge quelconque sur les biens et droits ci-avant désignés.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

- Qu'il s'interdît d'en conférer pendant toute la durée des présentes.
- Que l'IMMEUBLE ne fait pas l'objet d'aucun pacte de préférence consenti au profit d'un tiers.
- Que l'IMMEUBLE n'est pas concerné par des travaux subventionnés par l'Agence nationale de l'habitat (ANAH).
- Que l'IMMEUBLE n'est intéressé directement ou indirectement par aucune procédure gracieuse ou contentieuse, en demande ou en défense.
- Que l'IMMEUBLE est libre de tout privilège immobilier et de toute hypothèque conventionnelle, judiciaire ou légale.
- Que l'IMMEUBLE n'est pas inclus dans un lotissement même ancien.

Dans le cas où se révéleraient des inscriptions soit sur l'état requis hors formalités préalablement à la vente, soit à la suite de la publication de l'acte de vente en la forme authentique, le PROMETTANT s'oblige, dès à présent, à en rapporter les mainlevées et certificats de radiation dans le mois suivant la signature de l'acte authentique, tous les frais, y compris de purge s'il y a lieu, restant à sa charge.

ARTICLE 20 : FRAIS

Tous les frais et droits qui seront la conséquence de la présente promesse seront à la charge du BENEFICIAIRE qui s'y oblige.

ARTICLE 21 : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties soussignées font élection de leur domicile en l'Etude du notaire pour le promettant et en son siège social sus-indiqué pour le bénéficiaire.

ARTICLE 22 : SINISTRES PENDANT LA DUREE DE VALIDITE DES PRESENTES

En cas de sinistre de nature à rendre l'IMMEUBLE inutilisable soit à porter atteinte de manière significative à leur valeur, le BENEFICIAIRE aurait la faculté de :
- Renoncer purement et simplement à la promesse de vente sans indemnité et de se voir restituer l'engagement de caution visée à l'article 14.
- Ou de maintenir la présente promesse sur l'IMMEUBLE alors sinistré totalement ou partiellement.

ARTICLE 23 : CONCLUSION DU CONTRAT

Les PARTIES déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment que le présent contrat reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

ARTICLE 24 : DEVOIR D'INFORMATION

Le PROMETTANT déclare avoir porté à la connaissance du BENEFICIAIRE, en application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux PARTIES un devoir précontractuel d'information dont seule est exclue l'information sur le prix de la vente, l'ensemble des informations dont il dispose ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat, et dont l'importance pourrait être déterminante de son consentement.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

ARTICLE 25 : ETHIQUE ET CONFORMITE

Le promettant déclare à BOUYGUES IMMOBILIER qu'il ne s'engage, directement ou indirectement, à aucun moment, dans une quelconque pratique ou conduite pouvant être qualifiée d'acte constitutif de corruption active ou passive, de trafic d'influence ou de complicité de trafic d'influence, de délit de favoritisme ou de complicité ou recel de favoritisme, de blanchiment d'argent ou pratique ou conduite anticoncurrentielle. A cet égard ,le promettant reconnait avoir pris connaissance des règles d'éthique auxquelles BOUYGUES IMMOBILIER est assujetti et qui résultent du Code d'Ethique du Groupe BOUYGUES, d'une part, complété par 5 programmes de conformité (en matière de lutte contre la corruption, de droit de la concurrence, de conflits d'intérêts, d'information boursière et opérations boursières et d'embargos et restrictions à l'export), d'autre part, dont la consultation est possible à tout moment sur le site de BOUYGUES IMMOBILIER aux liens suivants :
https://www.bouygues.com/wp-content/uploads/2020/05/code-dethique-2020.pdf
et
https://www.bouygues-immobilier-corporate.com/sites/default/files/2019-05/Bouygues_Les_programmes_de_conformite.pdf

Le promettant fera ses meilleurs efforts pour que les personnes qui lui sont, le cas échéant, associées pour les besoins de l'exécution du présent Contrat (notamment, ses sous-traitants, fournisseurs et consultants) souscrivent par écrit à des garanties équivalentes à celles stipulées au présent article.
Les engagements pris au titre des présentes demeurent applicables et engagent les Parties postérieurement à l'expiration du présent accord, qu'il soit ou non suivi d'un accord définitif.

ARTICLE 26 : DECLARATION FISCALE

L'acquisition si elle intervient concernera un terrain à bâtir, par suite sont ici synthétisées les différentes dispositions selon que les parties ou seulement l'une d'entre elles sont ou ne sont pas assujetties au sens des dispositions de l'article 256 A du Code général des impôts.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

PARTIES	Toutes assujetties	Vendeur seul assujetti	Acquéreur seul assujetti	Aucune assujettie
REDEVABLE TVA				
Terrain à bâtir	Vendeur tjrs redevable TVA (sur prix total - 226 2 ou marge 268)	Vendeur tjrs redevable TVA (sur prix total -226 2 ou marge 268)	Hors champ TVA	Hors champ TVA
FISCALITE 1594 0 G A I CGI (engagement de construire)				
Terrain à bâtir	Poss engagement construire (1594 0 G A) : exo enregistrement – droit fixe 125 (691 bis)		Poss engagement construire (1594 0 G A) : exo enregistrement – droit fixe 125 (691 bis)	
FISCALITE 1594 F quinquies A CGI (droits réduits)				
Terrain à bâtir	Si pas d'engagement et TVA sur prix total : droits réduits à 0,715	Si TVA sur prix total : droits réduits à 0,715		
FISCALITE 1594 D CGI (droit commun)				
Terrain à bâtir	Si pas d'engagement et TVA sur marge	Si TVA sur marge	Si pas d'engagement de construire	Droit commun
FISCALITE 1115 CGI (achat pour revendre)				
Terrain à bâtir	Option possible	Option impossible	Option possible	Option impossible

TAXES SUR LES TERRAINS NOUVELLEMENT CONSTRUCTIBLES

1. Conformément aux dispositions de l'article 1529 du Code général des impôts, une délibération du conseil municipal de la commune en date du 08 février 2007, soit de plus de trois mois, notifiée aux services fiscaux, a instauré une taxe sur la première cession d'un terrain devenu constructible, taxe d'un montant de 10 % assise sur un montant égal au prix de cession du terrain défini à l'article 150 VA dudit Code diminué du prix d'acquisition stipulé dans les actes, actualisé en fonction du dernier indice des prix à la consommation hors tabac publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques. En l'absence d'éléments de référence, la taxe est assise sur les deux tiers du prix de cession défini au même article.
Cette taxe est due par le PROMETTANT comme s'agissant de la première cession d'un terrain après son classement, intervenu il y a moins de dix-huit ans, en terrain constructible.
Elle sera prélevée sur le prix de vente pour être versée à l'appui de la réquisition pour publier.

2. Conformément aux dispositions de l'article 1605 nonies du Code général des impôts, une taxe est due par le PROMETTANT comme s'agissant en l'espèce de la première cession d'un terrain nu rendu constructible du fait de son classement postérieur au 13 janvier 2010, et dont le rapport entre le prix de cession et le prix d'acquisition est supérieur à 10.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Cette taxe, dont le taux d'imposition varie selon le rapport entre le prix de cession et celui d'acquisition, sera prélevée sur le prix de vente pour être versée à l'appui de la réquisition pour publier.

PLUS-VALUE

Le BIEN promis est entré dans le patrimoine du PROMETTANT :
Donation-partage aux termes d'un acte reçu par Maître Henri GALICIER, notaire à BOURGNEUF (17220), le 5 octobre 1967. Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de LA ROCHELLE le 11 décembre 1967, volume 3901 numéro 23. Puis abandon des parcelles données et attribution de la parcelle vendue aux termes des opérations de remembrement.

Le PROMETTANT bénéficie de l'exonération de plus-values compte tenu de la durée de détention des immeubles et du mode de calcul fixé par l'article 150 VC I du Code général des impôts.

DECLARATIONS SUR LE DOMICILE FISCAL

Pour le contrôle de l'impôt, le PROMETTANT déclare être effectivement domicilié à l'adresse sus-indiquée, dépendre du centre des impôts de LA ROCHELLE - Centre des Finances Publiques - 26 avenue de Fétilly - 17020 LA ROCHELLE CEDEX et s'engage à signaler à ce centre tout changement d'adresse.

PAIEMENT SUR ETAT - PUBLICITE FONCIERE - INFORMATION

L'acte est soumis au droit d'enregistrement sur état de CENT VINGT-CINQ EUROS (125,00 EUR).
Le BENEFICIAIRE dispense le notaire soussigné de faire publier l'acte au service de la publicité foncière, se contentant de requérir ultérieurement à cette publication, s'il le juge utile, à ses frais. Il déclare avoir été informé par le notaire soussigné que la publication d'une promesse de vente au service de la publicité foncière a pour effet de la rendre opposable aux tiers que s'il s'agit d'une promesse de vente synallagmatique, la publication d'une promesse unilatérale n'a que pour effet d'informer les tiers de l'existence de la promesse sans pour autant rendre l'acte opposable. En conséquence, seule la publication d'une promesse synallagmatique s'oppose à la régularisation de la vente au profit d'un autre acquéreur.

Il est précisé que les présentes n'opèrent pas de transfert de propriété au sens de l'article 28 du décret numéro 55-22 du 4 janvier 1955, leur publication n'est donc pas obligatoire.
En outre, les parties entendent utiliser la possibilité qui est réservée par l'alinéa deux de l'article 1196 du Code civil pour différer le transfert de propriété à la date de la signature de l'acte authentique de vente.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

POUVOIRS

Les PARTIES confèrent à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes, ainsi qu'à ceux le cas échéant du notaire en participation ou en concours, avec faculté d'agir ensemble ou séparément, tous pouvoirs nécessaires à l'effet :

- de signer toutes demandes de pièces, demandes de renseignements, et lettres de purge de droit de préemption préalables à la vente,
- de dresser et signer tous actes qui se révéleraient nécessaires en vue de l'accomplissement des formalités de publicité foncière des présentes dans l'éventualité où l'une des parties demanderait la publication du présent acte au service de la publicité foncière, d'effectuer toutes précisions pour mettre les présentes en conformité avec la réglementation sur la publicité foncière.

COMMUNICATION DES PIECES ET DOCUMENTS

Le BENEFICIAIRE pourra prendre connaissance de toutes les pièces et documents ci-dessus mentionnés directement en l'office notarial dénommé en tête des présentes, sans que ce dernier ait l'obligation de les lui adresser à mesure de leur réception, sauf avis contraire écrit de sa part ou nécessité de l'informer de sujétions particulières révélées par ces pièces et documents.

ABSENCE DE FACULTE DE RETRACTATION

Les conditions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation ne sont pas applicables.
En conséquence, le BENEFICIAIRE ne bénéficie pas de la faculté de rétractation.

REPRISE D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS-DROIT DU PROMETTANT

Au cas de décès du PROMETTANT avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, ses ayants-droit, fussent-ils majeurs protégés, seront tenus à la réalisation des présentes dans les mêmes conditions que leur auteur.
LE BENEFICIAIRE pourra demander, dans le délai de quinze jours du moment où il a eu connaissance du décès ou de la dissolution, à être dégagé des présentes en raison du risque d'allongement du délai de leur réalisation par suite de la survenance de cet événement.

MEDIATION

Les PARTIES sont informées qu'en cas de litige entre elles ou avec un tiers, elles pourront, préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre à un médiateur qui sera désigné et missionné par le Centre de médiation notariale dont elles trouveront toutes les coordonnées et renseignements utiles sur le site : https://www.mediation.notaires.fr.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les PARTIES affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix; elles reconnaissent avoir été informées par le rédacteur des présentes des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.
Pour la réalisation de la finalité précitée, les données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les Offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Délégué à la protection des données désigné par l'Office à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.
Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

CERTIFICATION D'IDENTITÉ

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des PARTIES dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.
Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.
Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature sur tablette numérique.

Puis le notaire qui a recueilli l'image de leur signature manuscrite a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

M. SUIRE Maurice a signé à BOURGNEUF le 24 juillet 2020	
M. CHAUVEAU Samuel représentant de la société dénommée BOUYGUES IMMOBILIER a signé à BOURGNEUF le 24 juillet 2020	
et le notaire Me MEYNARD MICHEL a signé à BOURGNEUF L'AN DEUX MILLE VINGT LE VINGT QUATRE JUILLET	

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

POUVOIR

Je soussigné, Stéphane AUBIN, domicilié à LA ROCHELLE (17000), 23 rue du Docteur Schweitzer, agissant en qualité de responsable de l'agence Vendée Sud Charentes, et en vertu de la délégation générale de pouvoirs qui m'a été conférée en date du 13 novembre 2019 par Monsieur Gonzague DOUNIAU, Directeur Grande Région Sud-Ouest, lui-même agissant en vertu d'une délégation de pouvoir du 13 novembre 2019 consentie par Monsieur Frédéric BOISSET, Directeur Général Logement Ouest, lui-même agissant en vertu d'une délégation de pouvoir du 04 juin 2019 consentie par Monsieur Laurent TIROT, Directeur Général Adjoint en charge du Logement France de BOUYGUES IMMOBILIER, lui-même agissant en vertu d'une délégation de pouvoir du 13 février 2019 consentie par Monsieur Pascal MINAULT, Président de la Société BOUYGUES IMMOBILIER, société par actions simplifiée dont le siège social est à ISSY-LES-MOULINEAUX (Hauts-de-Seine) 3, boulevard Gallieni, identifiée sous le numéro SIREN 562 091 546 - RCS NANTERRE.

Déclare par les présentes constituer pour son mandataire spécial, avec faculté d'agir séparément :

Samuel CHAUVEAU, directeur développement, Agence Bouygues Immobilier Vendée Sud-Charentes,

Domicilié à La Rochelle (17000) , 23 rue du Docteur Schweitzer.

A l'effet de, et au nom de la Société BOUYGUES IMMOBILIER, :

Signer avec M SUIRE une promesse de vente d'une partie du terrain situé à Périgny - Fief de beauvais (17 180), cadastré ZI 29, pour une contenance de 12 250 m² environ, et pour un montant de 900 000 €.

La validité du présent pouvoir expirera à la date du 1ER août 2020.

Fait à La Rochelle

Le 23/07/2020

« Bon pour délégation de pouvoir »

Bon pour délégation de pouvoir

« Bon pour acceptation de pouvoir »

Bon pour acceptation de pouvoir

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Département :
CHARENTE MARITIME

Commune :
PERIGNY

Section : ZI
Feuille : 000 ZI 01

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/5000

Date d'édition : 23/07/2020
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC46
©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics

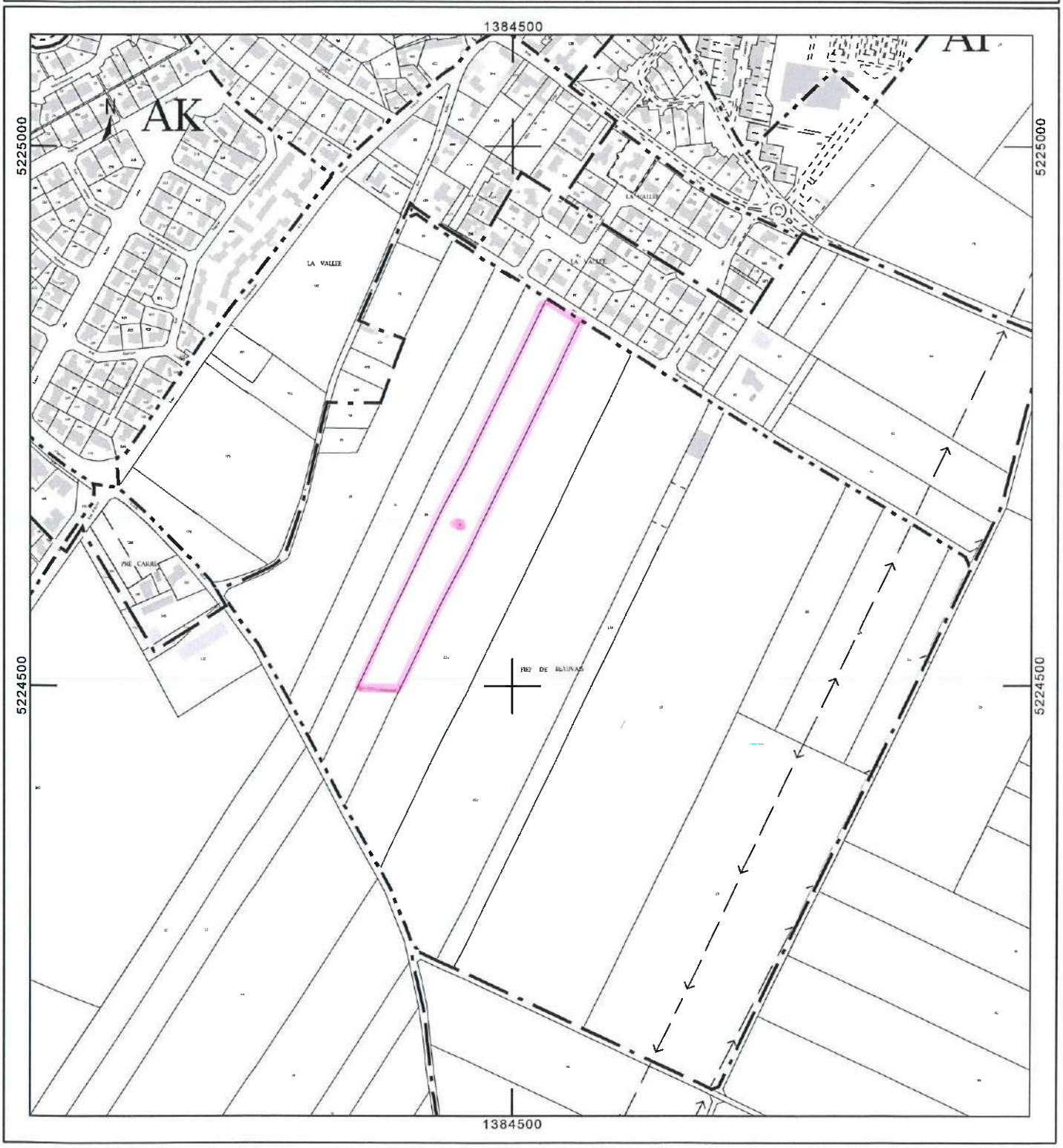
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
Pôle Topographique et de Gestion Cadastrale
26 ave De Fétilly Réception sur RDV
17020
17020 La Rochelle Cédex 1
tél. 05.46.30.68.04 -fax
ptgc.170.la-rochelle@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

ADMINISTRATION DES POSTES ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

CONVENTION

DE

SERVITUDE

Câble n° F 79 S 01 NIORT LA ROCHELLE ROCHEFORT

DEPT 17 CHARENTE MARITIME COMMUNE PERIGNY

NUMÉRO DU PLAN PARCELLAIRE ZI 29

PROPRIÉTAIRE Mr SUIRE Maurice

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Publié au bureau des hypothèques de LA ROCHELLE
Le 2 FEV. 1987 Volume 468
Vol. 793 n° 4
Aux ... Conservateur des hypothèques,
C. DAVIAUD

L204/2

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

L'an mil neuf cent quatre vingt six et le premier décembre

en l'hôtel de la préfecture DE LA ROCHELLE

Le préfet, commissaire de la république du département de LA CHARENTE MARITIME

A reçu le présent acte authentique comportant

CONVENTION DE SERVITUDE

Pour l'établissement de câbles souterrains de télécommunications et de leurs dispositifs annexes.

ENTRE

I — Le ou les propriétaires de la ou des parcelles

Mr SUIRE Maurice, René, Henri, né le 6 juin 1930 à Périgny

demeurant ~~à La Gendarmerie 79390 THENEZAY~~ 90 Rue du Pavé Perigny - 17000 La Rochelle

DROIT DE RETOUR

Mr SUIRE Clément Octave né à La Rochelle le 14 mars 1885

et son épouse Mme PETITS-GAS Henriette Clémence Albertine

née à Jard sur Mer le 9 janvier 1890 décédée

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

L'ensemble des propriétaires sera désigné dans la suite de ce document sous le nom de «propriétaire»

ET

II – L'ÉTAT

représenté par M. le directeur des services fiscaux du département de

la Charente Maritime

chargé du domaine dont les bureaux sont à La Rochelle
agissant en vertu d'une délégation de pouvoirs donnée par arrêté préfectoral en date du 12 MAI 1986
n° 86/384
assisté aux présentes par l'administration des postes et télécommunications
représentée par M. TRINQUIER Jacques Inspecteur Principal
à la direction opérationnelle des télécommunications du réseau national
2, rue Marcel Doret – 31706 BLAGNAC CEDEX

agissant en vertu d'un arrêté ministériel du 16 mai 1956 autorisant M. le directeur des télécommunications du réseau national à déléguer sa signature

ARTICLE 1 - DÉSIGNATION PARCELLAIRE - ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

[illegible] dans souterrains de télécommunications [illegible] une servitude d'implantation [illegible] les parcelles désignées au cadastre [illegible]

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

PARCELLES situées sur la commune de PERIGNY

	Cadastre Section	Cadastre N°	Lieu dit ou rue et n°	Contenance	CL	Bande de servitude L	Bande de servitude I	Indemnité au m2 ou par chambre	Indemnité par parcelle	ORIGINE DE PROPRIETE
	[illegible]	29	Fief de Beauvais	1ha 82a 90	1	38	3	0,92	104,88	Procès verbal de remembrement de la commune de Périgny établi le 21 juin [illegible] Publié à La Rochelle le 24 juin 1969 Volume 4133 - 1 - 134
					Arrondi à.....				105 F	

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

ARTICLE 2 : CLAUSES ET CONDITIONS GÉNÉRALES

2-1- Droits et obligations de l'état

2-1-1- Droits

Cette servitude d'implantation donnera droit à l'état et à toute personne mandatée par lui (sauf modifications figurant à la rubrique «conditions particulières»)

2-11-1- d'enfouir dans le sol des câbles de télécommunications qui seront enterrés à une profondeur d'un mètre par rapport à la surface normale du sol, cette profondeur pouvant être ramenée toutefois à soixante centimètres en cas de terrain rocheux compact ;

2-11-2- d'une façon générale, de pénétrer en tout temps et d'exécuter tous les travaux nécessaires sur le terrain pour la construction, l'exploitation, la surveillance, l'entretien, la réparation, l'enlèvement de tout ou partie des câbles ;

2-11-3- de procéder aux abattages ou essouchements des arbres ou arbustes nécessaires à l'exécution ou l'entretien des ouvrages prévus ci-dessus ;

2-11-4- d'établir, en limite du terrain des bornes ou balises de repérages des câbles

Toutefois, si, ultérieurement, à la suite d'un remembrement ou de tout autre cause, les limites cadastrales venaient à être modifiées, l'état s'engage, à la première réquisition du propriétaire à déplacer, sans frais, pour ce dernier, les bornes de repérage et à les placer sur les nouvelles limites.

Aucune des parties ne pourra formuler de réclamation dans le cas où la longueur réelle sur laquelle s'exerce la servitude d'implantation apparaîtrait, après achèvement des travaux, comme différente de celle indiquée au tableau joint, cette différence ne pouvant toutefois excéder 1/5 en plus ou en moins.

2-1-2- Obligations

L'état s'engage :

2-12-1- à remettre en état les terrains à la suite des travaux de pose des câbles et des travaux éventuels de réparation ou d'enlèvement sur ces câbles, étant formellement indiqué qu'une fois ces travaux terminés, le propriétaire aura la libre disposition de la bande de servitude susvisée sur laquelle la culture pourra être normalement effectuée, sous réserve de ce qui est stipulé ci-dessous ;

2-12-2- à exécuter tous les travaux conformément aux lois et règlements en vigueur et de telle sorte que les dommages à la propriété et aux cultures soient réduits au minimum ;

2-12-3- à replacer les bornes cadastrales qui lui auront été signalées et dont la position aura été indiquée avant travaux ;

2-12-4- à indemniser l'ayant droit (propriétaire ou exploitant) des dommages qui pourraient être causés au terrain, aux plantations, aux cultures, ainsi qu'aux haies, bois, arbres isolés, en raison de l'exécution des travaux de construction, d'entretien, de réfection ou de suppression des ouvrages ou de l'exercice du droit d'accès au terrain, et, d'une façon générale, de tout dommage qui serait la conséquence directe de ces travaux.

Il est précisé qu'en vue de la remise en état des réseaux de drainage, d'irrigation, chemins privés, chemins d'exploitation, clôture, haies, bornes cadastrales, zones boisées, un constat de l'état des lieux peut être dressé par l'administration des postes et télécommunications, à la demande de l'une des deux parties.

2-2- Droits et obligations du propriétaire

Le propriétaire conserve la pleine propriété du terrain et s'engage :

2-2-1- à ne procéder à aucune construction, ni dépôts, ni remblais, à aucune plantation d'arbres dans la bande de servitude dont les caractéristiques figurent au tableau de la page 4 ;

2-2-2- à maintenir, à tout moment, le libre accès à l'ouvrage public ;

2-2-3- à limiter à 60 centimètres la profondeur des façons culturales qui pourraient être faites dans la bande de servitude et d'une façon générale à s'abstenir de tout acte de nature à nuire au bon fonctionnement, à l'entretien et à la conservation de l'ouvrage ;

2-2-4- à indiquer la servitude à l'exploitant éventuel du terrain, ou au nouvel exploitant en cas de changement ;

2-2-5- [illegible] de modification [illegible] partiel ou intégral de l'une ou de plusieurs des parcelles concernées, [illegible] au nouvel ayant droit les servitudes dont elles sont grevées par la convention ;

2-2-6- [illegible]

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

2-2-7- à signaler à l'avance par lettre recommandée à la direction désignée page 3

- dans un délai de 60 à 20 jours toute intention de travaux susceptibles de porter atteinte à la sécurité du câble (fouilles, forages, défonçages et enfoncements) ;

- dans un délai d'un mois toute intention de clore ou de bâtir.

ARTICLE 3 : CLAUSES ET CONDITIONS PARTICULIERES

ARTICLE 4 : INDEMNITÉS ET PAIEMENT

La présente convention de servitude est consentie moyennant le versement au propriétaire d'une indemnité unique de 105 Francs (cent cinq francs)

à Mr ou Mme SUING Maurice 90 Rue du Pere Perigny 17000 La Rochelle

CIO La Rochelle Beaulieu N° 00000198416 Q

Le mandatement interviendra dans les trois mois qui suivront la réception par l'administration des postes et télécommunications, de l'acte publié à la conservation des hypothèques.

ARTICLE 5 : DÉCLARATIONS

5-1- Concernant la personne

Le propriétaire déclare :

- que l'état civil indiqué en tête des présentes est exact ;
- qu'il n'est pas en état de règlement judiciaire ou de liquidation de biens ;
- qu'il n'est placé sous aucun régime de protection légale, qu'aucune instance ou mesure de procédure dans ce domaine n'est actuellement en cours et qu'aucune mention ne figure à son sujet au répertoire civil.

5-2- Concernant l'immeuble

Le propriétaire s'engage à informer l'administration des postes et télécommunications de l'existence de tout privilège immobilier spécial, de toute hypothèque ou de toute autre servitude dont il aurait connaissance.

Le propriétaire s'oblige à garantir l'état contre tous les recours dont celui-ci pourrait être éventuellement l'objet, soit de créanciers privilégiés ou hypothécaires, soit de titulaires, connus de lui de tous droits réels susceptibles de grever la bande de servitude.

ARTICLE 6 : L'ÉTAT AURA LA PLEINE ET ENTIERE JOUISSANCE DES DROITS CÉDÉS A PARTIR DU JOUR DE LA SIGNATURE DE LA PRÉSENTE CONVENTION PAR LE PROPRIÉTAIRE

ARTICLE 7 : DURÉE DE LA CONVENTION

La présente convention portant création de servitude sera valable pendant toute la durée d'exploitation des câbles ou jusqu'à leur enlèvement par l'état. Le propriétaire et ses ayants cause seront informés de l'arrivée de ce terme. Cette convention pourra d'ailleurs être dénoncée à toute époque par l'état.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

ARTICLE 8 : ENREGISTREMENT, TIMBRE ET PUBLICITÉ FONCIÈRE

La présente convention est dispensée des droits de timbre de dimension, des droits d'enregistrement et de la taxe de publicité foncière, en application des dispositions de l'article 1040-1 du code général des impôts.

Une expédition en sera publiée par les soins de l'état. Conformément aux dispositions de l'article 1er de la loi n° 69-1169 du 26 décembre 1969, elle sera soumise à la formalité unique.

En application des dispositions de l'article A 1er 1 du code du domaine de l'état modifié, l'opération se rapportant aux présentes est dispensée de l'avis des commissions des opérations immobilières et de l'architecture.

ARTICLE 9 : DÉPOT DE LA MINUTE ET ÉTABLISSEMENT DES EXPÉDITIONS

La minute de la présente convention, après signature de toutes les parties, sera déposée aux archives de la préfecture.

Toutes les stipulations de la présente convention ont été arrêtées, acceptées et signées par les contractants qui déclarent et affirment en avoir eu lecture.

Il sera délivré trois expéditions dont une pour la direction des services fiscaux, une pour l'administration des postes et télécommunications et une pour le propriétaire.

ARTICLE 10 : ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile à la direction des services fiscaux.

Fait et passé en l'hôtel de la préfecture, les jour, mois et an susdits.

Et après lecture faite, les comparants ont signé avec nous :

tiré 1 barre dans
les blancs et rayé
lignes entières
et mots nuls p 2

Le propriétaire

M.SUIRE

Le représentant
de l'administration
des postes et télécommunications

TRINQUIER J. INP

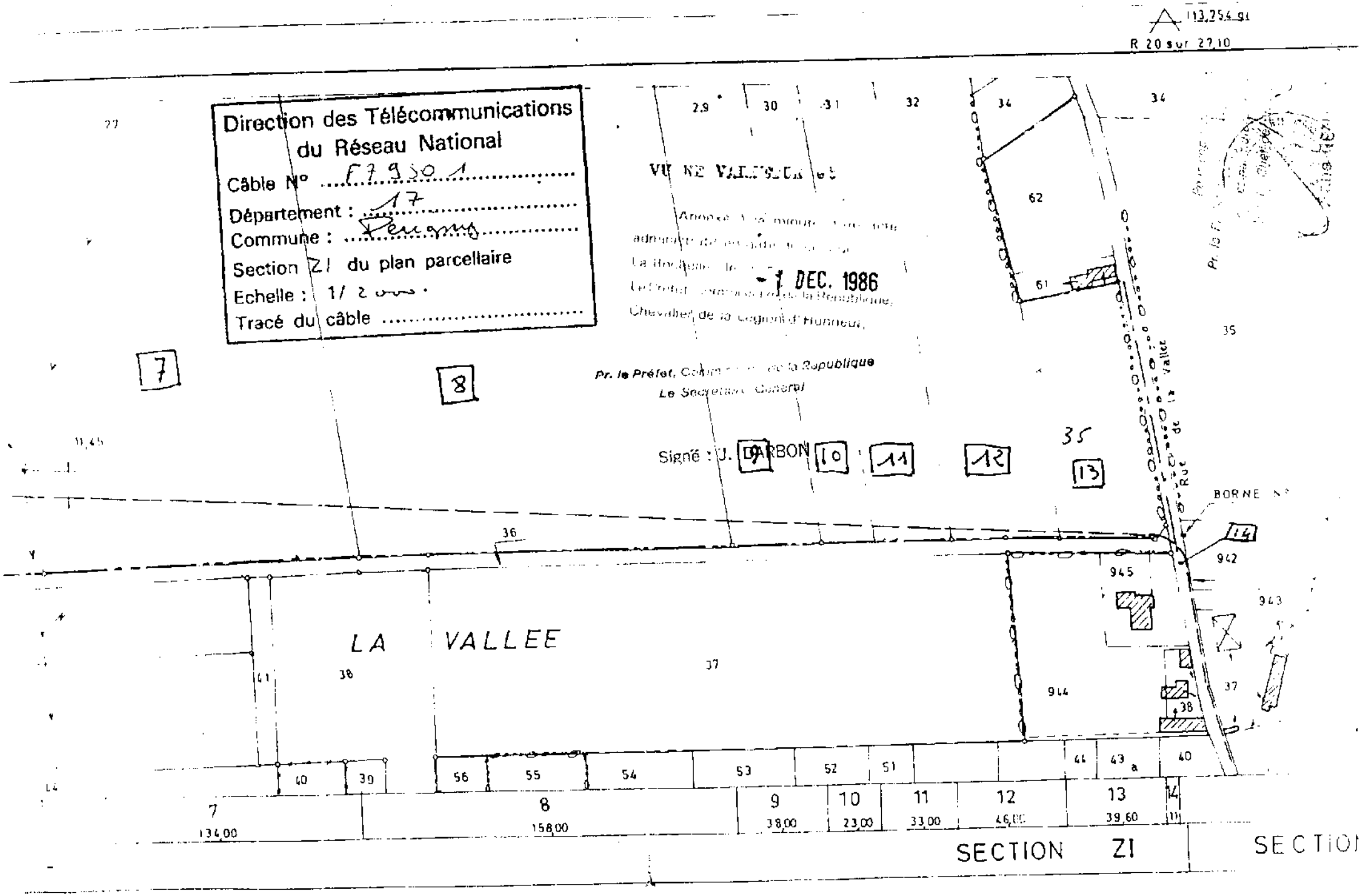
Le directeur des services fiscaux

Le Directeur des Services Fiscaux
Le Directeur Divisionnaire des Domaines
[illegible] BASIN

Le commissaire de la république

- 1 DEC. 1990

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1



DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Etat des risques et pollutions

aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et sols pollués

1015499
/MM /LYR
/VM

! Attention ... s'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner l'immeuble, ne sont pas mentionnés par cet état.

Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être en **annexe** d'un contrat de vente ou de location d'un immeuble.

Cet état est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral

n°	11-1167	du	15/04/2011	mis à jour le	

Adresse de l'immeuble	code postal **ou** Insee	commune
Lieu-dit "Fief de Beauvais"	17180	PERIGNY

Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention des risques naturels (PPRN)

■ L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR **N** — [1] **oui** ☐ **non** ☒

prescrit ☐ **anticipé** ☐ **approuvé** ☐ **date**

[1] **Si oui**, les risques naturels pris en considération sont liés à :

Inondations ☐ autres ☐

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN — [2] **oui** ☐ **non** ☐

[2] **Si oui**, les travaux prescrits ont été réalisés — **oui** ☐ **non** ☐

■ L'immeuble est situé dans le périmètre d'un autre PPR **N** — [1] **oui** ☐ **non** ☒

prescrit ☐ **anticipé** ☐ **approuvé** ☐ **date**

[1] **Si oui**, les risques naturels pris en considération sont liés à :

Inondations ☐ autres ☐

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN — [2] **oui** ☐ **non** ☐

[2] **Si oui**, les travaux prescrits ont été réalisés — **oui** ☐ **non** ☐

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques miniers (PPRM)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR **M** — [3] **oui** ☐ **non** ☒

prescrit ☐ **anticipé** ☐ **approuvé** ☐ **date**

[3] **Si oui**, les risques naturels pris en considération sont liés à :

mouvement de terrain ☐ autres

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRM — [4] **oui** ☐ **non** ☒

[4] **Si oui**, les travaux prescrits ont été réalisés — **oui** ☐ **non** ☐

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques technologiques (PPRT)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'étude d'un PPR **T prescrit** et **non encore approuvé** — [5] **oui** ☐ **non** ☒

[5] **Si oui**, les risques technologiques pris en considération dans l'arrêté de prescription sont liés à

effet toxique ☐ effet thermique ☐ effet de surpression ☐

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'exposition aux risques d'un PPR **T approuvé** — **oui** ☐ **non** ☒

> L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement — **oui** ☐ **non** ☒

> L'immeuble est situé en zone de prescription — [6] **oui** ☐ **non** ☒

[6] **Si la transaction concerne un logement,** les travaux prescrits ont été réalisés — **oui** ☐ **non** ☐

[6] **Si la transaction ne concerne pas un logement**, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location. — **oui** ☐ **non** ☐

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire

> L'immeuble se situe dans une commune de sismicité classée en

zone 1	zone 2	zone 3	zone 4	zone 5
☐	☐	☒	☐	☐
très faible	faible	modérée	moyenne	forte

Situation de l'immeuble au regard du zonage règlementaire à potentiel radon

> L'immeuble se situe dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3 — **oui** ☐ **non** ☒

Information relative à la pollution des sols

> Le terrain est situé en secteur d'information sur les sols (**SIS**) — **oui** ☐ **non** ☒

Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe N/M/T*

*catastrophe naturelle minière ou technologique

> L'information est mentionnée dans l'acte de vente — **oui** ☒ **non** ☐

Documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

vendeur / bailleur	date / Lieu	**acquéreur** / locataire
SUIRE Maurice		**BOUYGUES IMMOBILIER**

20 juillet 2020 / **Bourgneuf**

information sur les risques naturels, miniers ou technologiques, la sismicité, le potentiel radon, les pollutions de sols,
pour en savoir plus... consultez le site Internet :
www.georisques.gouv.fr

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Information des Acquéreurs et des Locataires
IAL

Qui, quand et comment
remplir l'état des risques et pollutions ?

Quelles sont les personnes concernées ?
• Au terme des articles L.125-5, L.125-6 et L.125-7 et R.125-23 à 27 du Code de l'environnement, les acquéreurs ou locataires de bien immobilier, de toute nature, doivent être informés par le vendeur ou le bailleur, qu'il s'agisse ou non d'un professionnel de l'immobilier, des risques et des pollutions auxquels ce bien est exposé.
Un état des risques et pollutions, fondé sur les informations transmises par le Préfet de département, doit être en annexe de tout type de contrat de location écrit, de la réservation pour une vente en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente de ce bien immobilier qu'il soit bâti ou non bâti.

Quand faut-il établir un état des risques et pollutions ?
• L'état des risques et pollutions est obligatoire lors de toute transaction immobilière en annexe de tout type de contrat de location écrit, de réservation d'un bien en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente.

Quel est le champ d'application de cette obligation ?
• Cette obligation d'information s'applique dans chacune des communes dont la liste est arrêtée par le Préfet du département, pour les biens immobiliers bâtis ou non bâtis situés :

1. dans le périmètre d'exposition aux risques délimité par un plan de prévention des risques technologiques ayant fait l'objet d'une approbation par le Préfet ;
2. dans une zone exposée aux risques délimitée par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou des risques miniers résiduels approuvé par le Préfet ou dont certaines dispositions ont été rendues immédiatement opposables en application de l'article L. 562-2 du Code de l'environnement ;
3. dans le périmètre mis à l'étude dans le cadre de l'élaboration d'un plan de prévention des risques technologiques, d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou de risques miniers résiduels prescrit par le Préfet ;
4. dans une des zones de sismicité 2, 3, 4 ou 5 mentionnées par les articles R 563-4 et D 563-8-1 du Code de l'environnement ;
5. dans un secteur d'information sur les sols ;
6. dans une commune à potentiel radon de niveau 3.

NB : Le terme bien immobilier s'applique à toute construction individuelle ou collective, à tout terrain, parcelle ou ensemble des parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.

Quels sont les documents de référence ?
• Pour chaque commune concernée, le préfet du département arrête :

- la liste des terrains présentant une pollution ;
- la liste des risques à prendre en compte ;
- la liste des documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer.

• L'arrêté préfectoral comporte en annexe, pour chaque commune concernée :

1. la note de présentation du ou des plans de prévention ainsi que des secteurs concernés, excepté pour les plans de prévention des risques technologiques ;
2. un ou plusieurs extraits des documents graphiques permettant de délimiter les secteurs d'information sur les sols, les zones exposées aux risques pris en compte, de préciser leur nature et, dans la mesure du possible, leur intensité dans chacune des zones ou périmètres délimités ;
3. le règlement des plans de prévention des risques définissant notamment les prescriptions et obligations ;
4. le zonage réglementaire de sismicité : 2, 3, 4 ou 5 défini par décret ;
5. le zonage réglementaire à potentiel radon défini par décret.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Où consulter ces documents ?

• Le préfet adresse copie de l'arrêté au maire de chaque commune intéressée et à la chambre départementale des notaires.
• L'arrêté est affiché règlementairement en mairie et publié au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département.
• Un avis de publication de l'arrêté est inséré dans un journal diffusé dans le département.
• Les arrêtés sont mis à jour :

- lors de la prescription d'un nouveau plan de prévention des risques naturels, miniers ou technologiques, de modifications relatives à la sismicité ou au potentiel radon et lors de la révision annuelle des secteurs d'information sur les sols ;
- lors de l'entrée en vigueur d'un arrêté préfectoral rendant immédiatement opposables certaines dispositions d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou miniers résiduels, ou approuvant un plan de prévention des risques ou approuvant la révision d'un de ces plans ;
- lorsque des informations nouvelles portées à la connaissance du préfet permettent de modifier l'appréciation de la sismicité locale, du potentiel radon, des secteurs d'information sur les sols, de la nature ou de l'intensité des risques auxquels se trouve exposée tout ou partie d'une commune.

• Les documents mentionnés ci-dessus peuvent être consultés en mairie des communes concernées ainsi qu'à la préfecture et dans les sous-préfectures du département où est situé le bien mis en vente ou en location. Ils sont directement consultables sur Internet à partir du site de la préfecture de département.

Qui établit l'état des risques et pollutions ?

• L'état des risques et pollutions est établi directement par le vendeur ou le bailleur, le cas échéant avec l'aide d'un professionnel qui intervient dans la vente ou la location du bien.
• Il doit être établi moins de six mois avant la date de conclusion de tout type de contrat de location écrit, de la réservation pour une vente en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente du bien immobilier auquel il est annexé.
• Il est valable pour la totalité de la durée du contrat et de son éventuelle reconduction. En cas de co-location, il est fourni à chaque signataire lors de sa première entrée dans les lieux. Le cas échéant, il est actualisé en cas d'une entrée différée d'un des co-locataires .

Quelles informations doivent figurer ?

• L'état des risques et pollutions mentionne la sismicité, le potentiel radon, l'inscription dans un secteur d'information sur les sols et les risques naturels, miniers ou technologiques pris en compte dans le ou les plans de prévention prescrits, appliqués par anticipation ou approuvés.
• Il mentionne si l'information relative à l'indemnisation post catastrophes et/ou celles spécifiques aux biens en dehors des logements, est mentionnée dans le contrat de vente ou de location.
• Il mentionne aussi la réalisation ou non des travaux prescrits vis-à-vis de l'immeuble par le règlement du plan de prévention des risques approuvé.
• Il est accompagné des extraits des documents graphiques de référence permettant de localiser le bien au regard des secteurs d'information des sols et des zonages règlementaires vis-à-vis des risques.
• Pour les biens autres que les logements concernés par un plan de prévention des risques technologiques, il est accompagné, en application de l'article R.125-26 et lorsque celle-ci a été reçue par le vendeur ou le bailleur, de l'information sur le type de risques auxquels le bien est soumis, ainsi que la gravité, la probabilité et la cinétique de ces risques.

Comment remplir l'état des risques et pollutions ?

• Il faut d'une part reporter au bien, les informations contenues dans l'arrêté préfectoral et dans les documents de référence et d'autre part, le compléter des cartographies et des informations propres à l'immeuble : sinistres indemnisés, prescription et réalisation de travaux.

Faut-il conserver une copie de l'état des risques et pollutions ?

• Le vendeur ou le bailleur doit conserver une copie de l'état des risques et pollutions, daté et visé par l'acquéreur ou le locataire, pour être en mesure de prouver qu'il a bien été remis lors de la signature du contrat de vente ou du bail.

information sur les risques majeurs et les pollutions... pour en savoir plus, consultez :
www.georisques.gouv.fr

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DE LA CHARENTE-MARITIME

Commune de Périgny

Informations sur les risques naturels et technologiques

pour l'application des I, II, III de l'article L 125-5 du code de l'environnement

1. Annexe à l'arrêté préfectoral

n° **11-1167** du 15 avril 2011 mis à jour le

2. Situation de la commune au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels prévisibles [PPRn]

La commune est située dans le périmètre d'un PPR n oui non ☒

	date	aléa
	date	aléa
	date	aléa
	date	aléa
	date	aléa
	date	aléa
	date	aléa

Les documents de référence sont :

Consultable sur Internet
Consultable sur Internet
Consultable sur Internet

3. Situation de la commune au regard d'un plan de prévention de risques technologiques [PPR t]

La commune est située dans le périmètre d'un PPR t oui non ☒

	date	effet
	date	effet
	date	effet

Les documents de référence sont :

Consultable sur Internet
Consultable sur Internet
Consultable sur Internet

4. Situation de la commune au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité

en application des articles R 563-4 et R 125-23 du code de l'environnement modifiés par les décrets n° 2010-1254 et 2010-1255

	Forte	Moyenne	Modérée	Faible	Très faible
La commune est située dans une zone de sismicité	zone 5	zone 4	[redacted]	zone 2	Zone 1

pièces jointes

5. Cartographie

extraits de documents ou de dossiers permettant la localisation des immeubles au regard des risques encourus

NEANT

6. Arrêtés portant ou ayant porté reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique

La liste actualisée des arrêtés est consultable sur le site portail www.prim.net dans la rubrique « Ma commune face aux risques »

Date 15 avril 2011

Le préfet de département

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Département de la Charente-Maritime

Environnement - risques

Document de travail

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA CHARENTE-MARITIME

Direction Départementale
du Territoire et de la Mer

Charente Maritime

service Urbanisme,
Aménagement, Risques,
et Développement durable

unité
Prévention des Risques

Risques naturels majeurs

Zones de sismicité

2 (faible)

3 (modérée)

Décret du 22 octbre 2010

Date d'édition: 01.2011
Sources: DDTM 17- UARD-PR
Données: IGN-BD CARTO
Réf: DDTM 17 - UARD-PR / dépt17-Risques zones de sismicité.WOR

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Secteurs d'Information sur les Sols (SIS)

Liste des résultats

Rappel des paramètres :
Département : CHARENTE-MARITIME (17)

Commune : PERIGNY (17274)

Nombre de sis: 2 (1 pages)

Pour accéder à la fiche, cliquer sur le N° d'identifiant dans la liste

Exporter un tableau (/webappReport/ws/sis/donnees/liste_sis_undefined.csv?dept=17&commune=17274&isExport=true&start=0&size=0)

Localiser les SIS

N° Identifiant	Commune principale	Code Insee	Nom(s) usuel(s)	Adresse	Lieu-dit	Autres sources de données
17SIS06047 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/sis/17SIS06047)	PERIGNY	17274	TRIAXE INDUSTRIES	Zone Industrielle des 4 Chevaliers		Base BASOL : N° 17.0007 (http://basol.developpemen durable.gouv.fr/fiche.php?page=1&index_sp=17.0007
17SIS06058 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/sis/17SIS06058)	PERIGNY	17274	SPIMEC-SPIRAL	Zone Industrielle	Les Quatre Chevaliers	Base BASOL : N° 17.0024 (http://basol.developpemen durable.gouv.fr/fiche.php?page=1&index_sp=17.0024

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Géosciences pour une Terre durable
brgm
(https://www.brgm.fr)

Liens utiles

ıce.brgm.fr/aide/Georisques)

emap)

API Géorisques (/doc-api)

Mentions légales (/mentions-legales)

Données personnelles (/donnees-personnelles)

Suivez nous !

(https://www.facebook.com/Ecologie.Gouv)

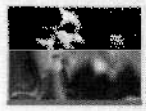
(http://www.twitter.com/Ecologie_Gouv)

(http://www.linkedin.com/company/ministere-de-la-transition-ecologique-et-solidaire)

(http://www.youtube.com/user/developpementdurable)

(https://www.georisques.gouv.fr/flux-rss)

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1



Formation IRSN
Notre expertise au service d'experts
Télécharger le calendrier 2020

Le radon
Connaître le potentiel radon de ma commune

Au Sommaire

Le risque radon dans les habitations en 10 questions
D'où vient le radon ?
Pourquoi s'en préoccuper ?
Sommes-nous tous exposés ?
Connaître le potentiel radon de ma commune
Comment connaître et réduire son exposition au radon ?

Pourquoi une cartographie du potentiel radon ?

Le radon est présent en tout point du territoire et sa concentration dans les bâtiments est très variable : de quelques becquerels par mètre-cube ($Bq.m^{-3}$) à plusieurs milliers de becquerels par mètre-cube.

Parmi les facteurs influençant les niveaux de concentrations mesurées dans les bâtiments, la géologie, en particulier la teneur en uranium des terrains sous-jacents, est l'un des plus déterminants. Elle détermine le potentiel radon des formations géologiques : sur une zone géographique donnée, plus le potentiel est important, plus la probabilité de présence de radon à des niveaux élevés dans les bâtiments est forte. Sur certains secteurs, l'existence de caractéristiques particulières du sous-sol (failles, ouvrages miniers, sources hydrothermales) peut constituer un facteur aggravant en facilitant les conditions de transfert du radon vers la surface et ainsi conduire à modifier localement le potentiel.

La connaissance des caractéristiques des formations géologiques sur le territoire rend ainsi possible l'établissement d'une cartographie des zones sur lesquelles la présence de radon à des concentrations élevées dans les bâtiments est la plus probable. Ce travail a été réalisé par l'IRSN à la demande de l'Autorité de Sûreté Nucléaire et a permis d'établir une cartographie du potentiel radon des formations géologiques du territoire métropolitain et de l'Outre-Mer.

En savoir plus sur la cartographie du potentiel radon

La cartographie du potentiel du radon des formations géologiques établie par l'IRSN conduit à classer les communes en 3 catégories :

Catégorie 1

Les communes à potentiel radon de catégorie 1 sont celles localisées sur les formations géologiques présentant les teneurs en uranium les plus faibles. Ces formations correspondent notamment aux formations calcaires, sableuses et argileuses constitutives des grands bassins sédimentaires (bassin parisien, bassin aquitain) et à des formations volcaniques basaltiques (massif central, Polynésie française, Antilles...).

Sur ces formations, une grande majorité de bâtiments présente des concentrations en radon faibles. Les résultats de la campagne nationale de mesure en France métropolitaine montrent ainsi que seulement 20% des bâtiments dépassent 100 $Bq.m^{-3}$ et moins de 2% dépassent 300 $Bq.m^{-3}$.

Catégorie 2

Les communes à potentiel radon de catégorie 2 sont celles localisées sur des formations géologiques présentant des teneurs en uranium faibles mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Les communes concernées sont notamment celles recoupées par des failles importantes ou dont le sous-sol abrite des ouvrages miniers souterrains... Ces conditions géologiques particulières peuvent localement faciliter le transport du radon depuis la roche jusqu'à la surface du sol et ainsi augmenter la probabilité de concentrations élevées dans les bâtiments.

Catégorie 3

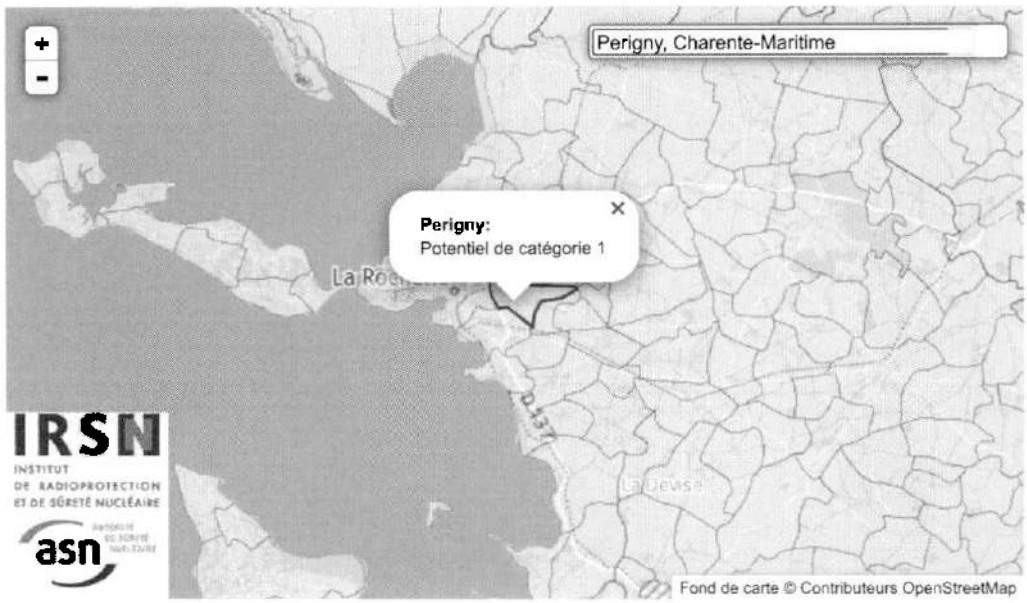
Les communes à potentiel radon de catégorie 3 sont celles qui, sur au moins une partie de leur superficie, présentent des formations géologiques dont les teneurs en uranium sont estimées plus élevées comparativement aux autres formations. Les formations concernées sont notamment celles constitutives de massifs granitiques (massif armoricain, massif central, Guyane française...), certaines formations volcaniques (massif central, Polynésie française, Mayotte...) mais également certains grés et schistes noirs.

Sur ces formations plus riches en uranium, la proportion des bâtiments présentant des concentrations en radon élevées est plus importante que sur le reste du territoire. Les résultats de la campagne nationale de mesure en France métropolitaine montrent ainsi que plus de 40% des bâtiments situés sur ces terrains dépassent 100 $Bq.m^{-3}$ et plus de 10% dépassent 300 $Bq.m^{-3}$.

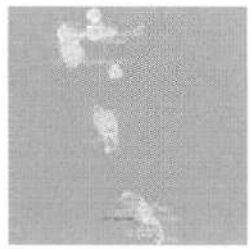
Remarque : dans le cas des communes de superficie importante - comme c'est le cas en particulier pour certains Outre-Mer -, les formations concernées n'occupent parfois qu'une proportion limitée du territoire communal. Dans ce cas, la cartographie par commune ne représente pas la surface réelle d'un territoire affectée par un potentiel radon mais, en quelque sorte, la probabilité qu'il y ait sur le territoire d'une commune une source d'exposition au radon élevée, même très localisée. Afin de visualiser différentes zones au sein du territoire communal et de mieux apprécier le potentiel radon réel sur ce territoire, il convient de se référer à la cartographie représentée selon les contours des formations géologiques.

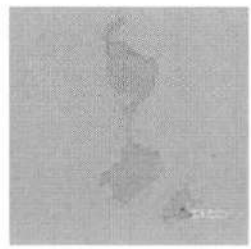
En savoir plus sur la cartographie du potentiel radon.

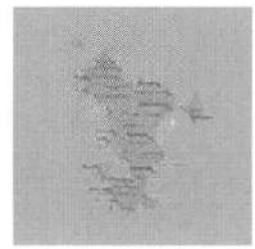
Connaître le potentiel radon de sa commune

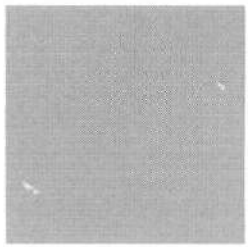


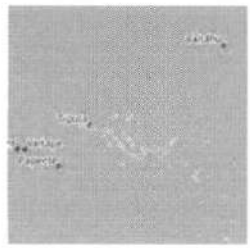
Guyane

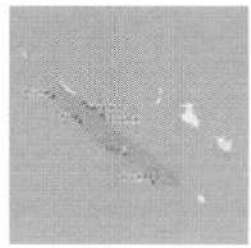

Antilles françaises

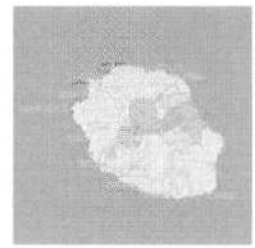

Saint-Pierre-et-Miquelon


Mayotte









DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Wallis et Futuna | Polynésie française | Nouvelle-Calédonie | La Réunion

A noter : notre outil cartographique ne fonctionne pas avec les versions antérieures à Internet Explorer 8.

Qu'en conclure pour mon habitation ?

Le potentiel radon fournit un niveau de risque relatif à l'échelle d'une commune, il ne présage en rien des concentrations présentes dans votre habitation, celles-ci dépendant de multiples autres facteurs (étanchéité de l'interface entre le bâtiment et le sol, taux de renouvellement de l'air intérieur...).

Le fait que votre habitation soit localisée dans une commune à potentiel radon de catégorie 3 ne signifie pas forcément qu'elle présente des concentrations en radon importantes. Elle a toutefois nettement plus de risque d'en présenter que la même maison située dans une commune à potentiel radon de catégorie 1. Les concentrations peuvent par ailleurs atteindre des niveaux très élevés pour des caractéristiques architecturales ou des conditions de ventilation défavorables. **Compte-tenu du risque sur la santé associé au radon, il est dans ce cas important d'évaluer plus précisément l'exposition à laquelle vous êtes soumis**.

Evaluer votre exposition nécessite de réaliser un dépistage de votre habitation. Ce dépistage consiste à mesurer les concentrations du radon à l'aide de détecteurs (dosimètres radon) qu'il est possible de placer soi-même. Pour que cette mesure soit représentative, elle doit être effectuée dans les pièces de vie principales, sur une durée de plusieurs semaines et de préférence sur la période hivernale (en savoir plus sur le protocole de mesure). Le coût d'acquisition et de développement de ces détecteurs s'élève à quelques dizaines d'euros.

Lorsque la concentration mesurée s'avère élevée, il est alors nécessaire de rechercher des solutions pour réduire l'exposition au radon. Ces solutions consistent à limiter l'entrée du radon dans le bâtiment, en renforçant l'étanchéité entre le sol et le bâtiment, et à éliminer le radon en favorisant le renouvellement de l'air intérieur (aération, ventilation).

Plus d'informations sur les techniques de réduction du radon.

Note : Dans le cas de certains lieux ouverts au public et de certains lieux de travail, ce dépistage est obligatoire et doit être effectué par des organismes agréés. Pour en savoir plus sur le sujet : La réglementation.

Comment se procurer un dosimètre radon et effectuer un dépistage ?

En France, plusieurs sociétés produisent des dosimètres radon et disposent de laboratoires permettant de les analyser. Vous pouvez contacter ces sociétés via leurs sites internet pour réaliser vous-même le dépistage :

- Analyse-radon (société Algade / Dosirad)
- Santé Radon (société Pe@rl).
- Radonova laboratories.

Vous pouvez également contacter un organisme agréé pour la mesure du radon afin qu'il vienne réaliser les mesures à votre domicile. Vous trouverez la liste des organismes agréés sur le site de l'Autorité de sûreté nucléaire (cf. liste des organismes agréés de niveau 1 option A).

(Dernière mise à jour : Juillet 2019)

L'IRSN
Présentation et missions
Implantation et plans d'accès
Organigramme
Offres d'emplois
Offres de stages
Contact

RECHERCHE
Equipes de recherche
Programmes de recherche
Collaborations scientifiques
Publications scientifiques
Thèses / Post-docs / HDR

PRESTATIONS ET FORMATIONS
Payez vos factures par carte bancaire
Examen du CAMARI
Prestations en dosimétrie et radioprotection
Prestations et études environnementales
Prestations pour les installations nucléaires et industrielles
Formations Radioprotection et PCR
Formations Sûrete nucléaire
Formation Sécurité nucléaire
Laboratoire de Dosimétrie de l'IRSN

S'INFORMER
Actualités
Actualités scientifiques
Avis aux autorités
Rapport d'expertise
Rapports aux groupes permanents d'experts

PUBLICATIONS
Rapport annuel
Baromètre IRSN
Magazine Repères
Lettre scientifique Aktis
Ouvrages scientifiques
Publications pour les professionnels

BAROMÈTRE
Découvrez le baromètre IRSN 2020 sur la perception des risques et de la sécurité des Français
Voir le site dédié

CONSULTER

IRSN
Recevez la newsletter Saisissez votre adresse email S'ABONNER
Suivez-nous

© Copyright 2020 - IRSN
Rapport annuel | Contactez-nous | Plan du site | Glossaire | Mentions légales

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

GÉORISQUES
Mieux connaître les risques sur le territoire

Descriptif des risques

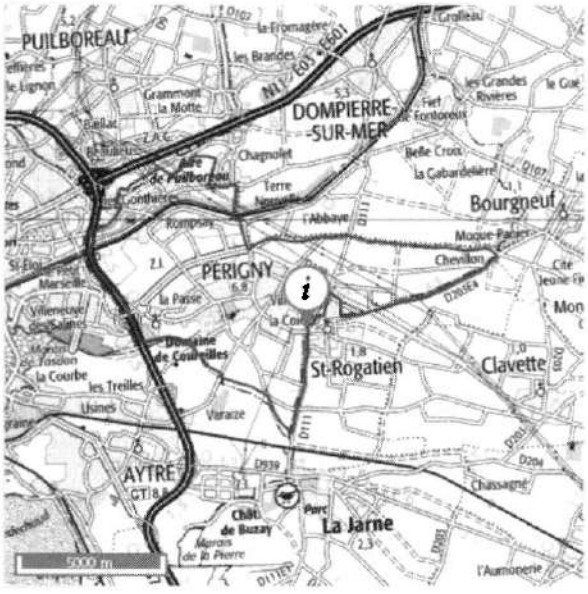
Edité le 20/07/2020 à 17h01

Attention : ce descriptif n'est pas un état des risques et pollutions (ERP) conforme aux articles L-125-5 et R125-26 du code de l'Environnement. Ce descriptif est délivré à titre informatif. Il n'a pas de valeur juridique. Pour plus d'information, consultez les précautions d'usage en annexe de ce document.

Localisation

Adresse :

Fief de Beauvais, 17180 Périgny



Informations sur la commune

Nom : PERIGNY
Département : CHARENTE-MARITIME
Région : Nouvelle-Aquitaine
Code INSEE : 17274

Commune dotée d'un DICRIM : Oui, publié le None
Nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles : 5 (*détails en annexe*)
Population à la date du 29/03/2010 : 7284

Quels risques peuvent impacter la localisation ?

Séismes
3 - MODEREE

Installations industrielles

Sites inventaire BASIAS

Canalisations m. dangereuses

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

L'inondation est une submersion, rapide ou lente, d'une zone habituellement hors de l'eau. Elle peut être liée à un phénomène de débordement de cours d'eau, de ruissellement, de remontées de nappes d'eau souterraines ou de submersion marine.

LA LOCALISATION EST-ELLE IMPACTÉE PAR LES INONDATIONS ?

Territoire à Risque important d'Inondation - TRI

Localisation située dans un territoire à risque important d'inondation : Non

Atlas de Zone Inondable - AZI

Localisation exposée à un Atlas de Zone Inondable : Non

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Informations historiques sur les inondations

Evènements historiques d'inondation dans les communes limitrophes : 3

		Dommages sur le territoire national	
Date de l'évènement (date début / date fin)	Type d'inondation	Approximation du nombre de victimes	Approximation dommages matériels (€)
30/11/1993 - 27/01/1994	Crue pluviale (temps montée indéterminé),rupture d'ouvrage de défense,Nappe affleurante	de 10 à 99 morts ou disparus	inconnu
09/01/1924 - 09/01/1924	Action des vagues,Mer/Marée	de 1 à 9 morts ou disparus	inconnu

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

LA LOCALISATION EST-ELLE SOUMISE À UNE RÉGLEMENTATION ?

La commune de votre localisation est soumise à un PPRN Inondation : Non

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

RETRAIT-GONFLEMENTS DES SOLS ARGILEUX

La consistance et le volume des sols argileux se modifient en fonction de leur teneur en eau. Lorsque la teneur en eau augmente, le sol devient souple et son volume augmente. On parle alors de « gonflement des argiles ». Un déficit en eau provoquera un asséchement du sol, qui devient dur et cassant. On assiste alors à un phénomène inverse de rétractation ou « retrait des argiles ».

LA LOCALISATION EST-ELLE IMPACTÉE PAR LA PRÉSENCE D'ARGILE ?

Localisation exposée aux retrait-gonflements des sols argileux : Non

Type d'exposition de la localisation :

LA LOCALISATION EST-ELLE SOUMISE À UNE RÉGLEMENTATION ?

La commune de votre localisation est soumise à un PPRN Retrait-gonflements des sols argileux : Non

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

MOUVEMENTS DE TERRAIN

Un mouvement de terrain est un déplacement d'une partie du sol ou du sous-sol. Le sol est déstabilisé pour des raisons naturelles (la fonte des neiges, une pluviométrie anormalement forte...) ou occasionnées par l'homme : déboisement, exploitation de matériaux ou de nappes aquifères... Un mouvement de terrain peut prendre la forme d'un affaissement ou d'un effondrement, de chutes de pierres, d'éboulements, ou d'un glissement de terrain.

LA LOCALISATION EST-ELLE IMPACTÉE PAR DES MOUVEMENTS DE TERRAIN ?

Mouvements de terrain recensés dans un rayon de 500 m : Non

LA LOCALISATION EST-ELLE SOUMISE À UNE RÉGLEMENTATION ?

La commune de votre localisation est soumise à un PPRN Mouvements de terrain : Non

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

CAVITÉS SOUTERRAINES

Une cavité souterraine désigne en général un « trou » dans le sol, d'origine naturelle ou occasionné par l'homme. La dégradation de ces cavités par affaissement ou effondrement subit, peut mettre en danger les constructions et les habitants.

LA LOCALISATION EST-ELLE VOISINE D'UNE CAVITÉ SOUTERRAINE ?

Cavités recensées dans un rayon de 500 m : Non

LA LOCALISATION EST-ELLE SOUMISE À UNE RÉGLEMENTATION ?

La commune de votre localisation est soumise à un PPRN Cavités souterraines : Non

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

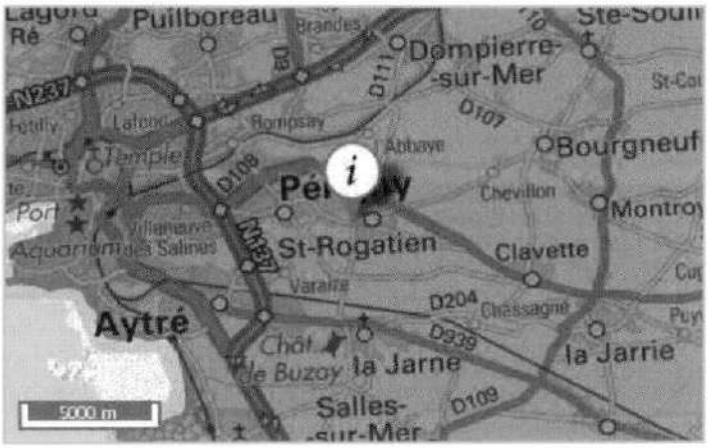
SÉISMES

Un séisme ou tremblement de terre se traduit en surface par des vibrations du sol. Ce phénomène résulte de la libération brusque d'énergie accumulée par les contraintes exercées sur les roches.

QUELLE EST L'EXPOSITION SISMIQUE DE LA LOCALISATION ?

Type d'exposition de la localisation : 3 - MODEREE

Un séisme (ou tremblement de terre) correspond à une fracturation (processus tectonique aboutissant à la formation de fractures des roches en profondeur), le long d'une faille généralement préexistante.



1 (très faible)
2 (faible)
3 (modérée)
4 (moyenne)
5 (forte)

Source: BRGM

LA LOCALISATION EST-ELLE SOUMISE À UNE RÉGLEMENTATION ?

La commune de votre localisation est soumise à un PPRN Séismes : Non

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

POLLUTION DES SOLS, SIS ET ANCIENS SITES INDUSTRIELS

Cette rubrique recense les différents sites qui accueillent ou ont accueilli dans le passé des activités polluantes ou potentiellement polluantes. Différentes bases de données fournissent les informations sur les Sites pollués ou potentiellement pollués (BASOL), les Secteurs d'information sur les sols (SIS) introduits par l'article L.125-6 du code de l'environnement et les Anciens sites industriels et activités de service (BASIAS).

LA LOCALISATION EST-ELLE VOISINE DE SITES POLLUÉS OU POTENTIELLEMENT POLLUÉS (BASOL) ?

Localisation exposée à des sites pollués ou potentiellement pollués dans un rayon de 500 m : Non

LA LOCALISATION EST-ELLE VOISINE D'ANCIENS SITES INDUSTRIELS ET ACTIVITÉS DE SERVICE (BASIAS) ?

Présence d'anciens sites industriels et activités de service dans un rayon de 500 m : Oui

Sur cette carte, sont indiqués les anciens sites industriels et activités de service recensés à partir des archives disponibles, départementales et préfectorales.... La carte représente les implantations dans un rayon de 500 m autour de votre localisation.

- Sites Basias (XY du centre du site)
- Sites Basias (XY de l'adresse du site)
- Zone de recherche

Source: BRGM

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

LA LOCALISATION EST-ELLE IMPACTÉE PAR LA RÉGLEMENTATION SUR LES SECTEURS D'INFORMATION DES SOLS (SIS) ?

Présence de Secteurs d'Information sur les Sols (SIS) dans un rayon de 1000 m : Non

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

INSTALLATIONS INDUSTRIELLES

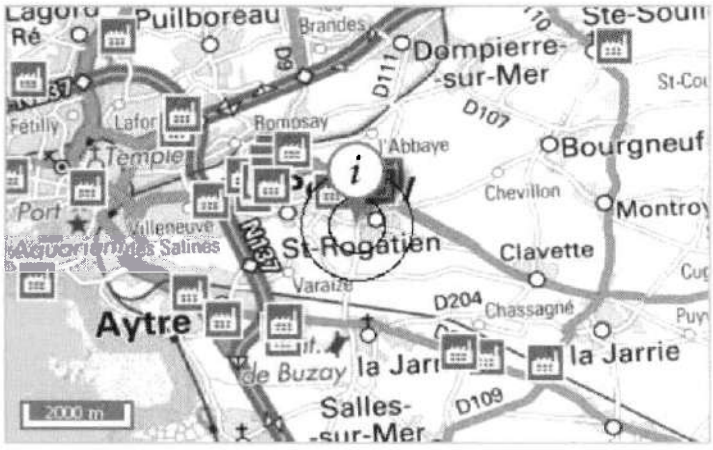
Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou des nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains est une installation classée pour la protection de l'environnement. Cette ICPE est classée dans une nomenclature afin de faire l'objet d'un suivi et d'une autorisation par un de l'état en fonction de sa dangerosité.

LA LOCALISATION EST-ELLE IMPACTÉE PAR DES INSTALLATIONS INDUSTRIELLES ?

Nombre d'installations industrielles concernant votre localisation dans un rayon de 1000 m : 2

Nombre d'installations industrielles impactant votre localisation dans un rayon de 2 km : 3

Les installations industrielles ayant des effets sur l'environnement sont réglementées sous l'appellation Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE). L'exploitation de ces installations est soumise à autorisation de l'Etat. La carte représente les implantations présentes autour de votre localisation. Le rayon choisi a été déterminé en fonction de la pertinence de diffusion de cette information et de l'obligation de diffusion.



Source: BRGM

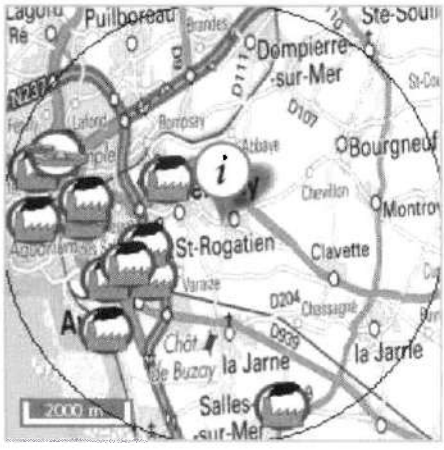
Installations classées (Grande échelle)

- Usine Seveso
- Usine non Seveso
- Elevage de bovin
- Elevage de volaille
- Elevage de porc
- Carrière
- Zone de recherche

LA LOCALISATION EST-ELLE IMPACTÉE PAR DES REJETS POLLUANTS ?

Nombre d'installations industrielles rejetant des polluants concernant votre localisation dans un rayon de 5 km : 14

Ces installations industrielles déclarent des rejets de polluants potentiellement dangereux dans l'air, l'eau ou les sols. La carte représente les implantations présentes autour de votre localisation. Le rayon de 5km a été déterminé en fonction de la pertinence de diffusion de cette information.



Source: BRGM

- Stations d'épuration
- Elevage
- Industries
- Zone de recherche

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

CANALISATIONS DE MATIÈRES DANGEREUSES

Une canalisation de matières dangereuses achemine du gaz naturel, des produits pétroliers ou chimiques à destination de réseaux de distribution, d'autres ouvrages de transport, d'entreprises industrielles ou commerciales, de sites de stockage ou de chargement.

LA LOCALISATION EST-ELLE VOISINE D'UNE CANALISATION DE MATIÈRES DANGEREUSES ?

Localisation exposée à des canalisations de matières dangereuses dans un rayon de 1000 m : Oui

La carte représente les implantations présentes autour de votre localisation. Le rayon choisi a été déterminé en fonction de la pertinence de diffusion de cette information et de l'obligation de diffusion.

Produits chimiques

Hydrocarbures

Gaz naturel

Zone de recherche

Source: CEREMA

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

INSTALLATIONS NUCLÉAIRES

Une installation industrielle mettant en jeu des substances radioactives de fortes activités est réglementée au titre des « installations nucléaires de base » (INB) et est alors placée sous le contrôle de l'Autorité de sûreté nucléaire (ASN).

LA LOCALISATION EST-ELLE CONCERNÉE PAR UNE INSTALLATION NUCLÉAIRE ?

Localisation exposée à des installations nucléaires recensées dans un rayon de 10 km : Non

Localisation exposée à des centrales nucléaires recensées dans un rayon de 20 km : Non

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

RADON

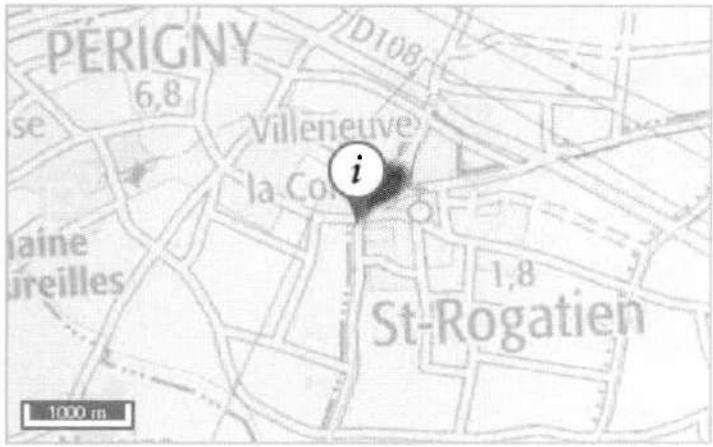
Le radon est un gaz radioactif issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents naturellement dans le sol et les roches. En se désintégrant, il forme des descendants solides, eux-mêmes radioactifs. Ces descendants peuvent se fixer sur les aérosols de l'air et, une fois inhalés, se déposer le long des voies respiratoires en provoquant leur irradiation.

Dans des lieux confinés tels que les grottes, les mines souterraines mais aussi les bâtiments en général, et les habitations en particulier, il peut s'accumuler et atteindre des concentrations élevées atteignant parfois plusieurs milliers de Bq/m³ (becquerels par mètre-cube) (Source : IRSN).

QUEL EST LE POTENTIEL RADON DE LA COMMUNE DE VOTRE LOCALISATION ?

Le potentiel radon de la commune de votre localisation est : Faible

La cartographie du potentiel du radon des formations géologiques établie par l'IRSN conduit à classer les communes en 3 catégories. Celle-ci fournit un niveau de risque relatif à l'échelle d'une commune, il ne présage en rien des concentrations présentes dans votre habitation, celles-ci dépendant de multiples autres facteurs (étanchéité de l'interface entre le bâtiment et le sol, taux de renouvellement de l'air intérieur, etc.) (Source : IRSN).



Potentiel de catégorie 1

Potentiel de catégorie 2

Potentiel de catégorie 3

Source: IRSN

Pour en savoir plus : consulter le site de l'Institut de Radioprotection et de Sûreté Nucléaire sur le potentiel radon de chaque catégorie.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Document d'information communal sur les risques majeurs (DICRIM)

Le décret n° 90-918 du 11 octobre 1990 a défini un partage de responsabilité entre le préfet et le maire pour l'élaboration et la diffusion des documents d'information. La circulaire d'application du 21 avril 1994 demandait au préfet d'établir un dossier départemental des risques majeurs (DDRM) listant les communes à risque et, le cas échéant, un dossier communal synthétique (DCS). La notification de ce DCS par arrêté au maire concerné, devait être suivie d'un document d'information communal sur les risques majeurs (DICRIM) établi par le maire, de sa mise en libre consultation de la population, d'un affichage des consignes et d'actions de communication.
Le décret n° 2004-554 du 09 juin 2004 qui complète le précédent, conforte les deux étapes-clé du DDRM et du DICRIM. Il modifie l'étape intermédiaire du DCS en lui substituant une transmission par le préfet au maire, des informations permettant à ce dernier l'élaboration du DICRIM.

Catastrophe naturelle

Phénomène ou conjonction de phénomènes dont les effets sont particulièrement dommageables.
Cette définition est différente de celle de l'article 1er de la loi n°82-600 du 13 juillet 1982 relative à l'indemnisation des victimes de catastrophes naturelles, qui indique: «sont considérés comme effets des catastrophes naturelles [...] les dommages matériels directs ayant eu pour cause déterminante l'intensité anormale d'un agent naturel, lorsque les mesures habituelles à prendre pour prévenir ces dommages n'ont pu empêcher leur survenance ou n'ont pu être prises ». La catastrophe est ainsi indépendante du niveau des dommages causés. La notion «d'intensité anormale» et le caractère «naturel» d'un phénomène relèvent d'une décision interministérielle qui déclare «l'état de catastrophe naturelle».

Plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN)

Le plan de prévention des risques naturels (PPRN) créé par la loi du 2 février 1995 constitue aujourd'hui l'un des instruments essentiels de l'action de l'État en matière de prévention des risques naturels, afin de réduire la vulnérabilité des personnes et des biens.
Il est défini par les articles L562-1 et suivants du Code de l'environnement et et doit être réalisé dans un délai de 3 ans à compter de la date de prescription. Ce délai peut être prorogé une seule fois de 18 mois. Le PPRN peut être modifié ou révisé.
Le PPRN est une servitude d'utilité publique associée à des sanctions pénales en cas de non-respect de ses prescriptions et à des conséquences en terme d'indemnisations pour catastrophe naturelle.
Le dossier du PPRN contient une note de présentation du contexte et de la procédure qui a été menée, une ou plusieurs cartes de zonage réglementaire délimitant les zones réglementées, et un règlement correspondant à ce zonage.
Ce dossier est approuvé par un arrêté préfectoral, au terme d'une procédure qui comprend l'arrêté de prescription sur la ou les communes concernées, la réalisation d'études pour recenser les phénomènes passés, qualifier l'aléa et définir les enjeux du territoire, en concertation avec les collectivités concernées, et enfin une phase de consultation obligatoire (conseils municipaux et enquête publique).
Le PPRN permet de prendre en compte l'ensemble des risques, dont les inondations, mais aussi les séismes, les mouvements de terrain, les incendies de forêt, les avalanches, etc. Le PPRN relève de la responsabilité de l'État pour maîtriser les constructions dans les zones exposées à un ou plusieurs risques, mais aussi dans celles qui ne sont pas directement exposées, mais où des aménagements pourraient les aggraver. Le champ d'application du règlement couvre les projets nouveaux, et les biens existants. Le PPRN peut également définir et rendre obligatoires des mesures générales de prévention, de protection et de sauvegarde.

Pour obtenir plus de définitions merci de vous référer au glossaire disponible en ligne à l'adresses suivante : http://www.georisques.gouv.fr/glossaire/.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Catastrophes naturelles

Nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles : 5

Inondations, coulées de boue, glissements et chocs mécaniques liés à l'action des vagues : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
17PREF19990294	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

Inondations, coulées de boue, mouvements de terrain et chocs mécaniques liés à l'action des vagues : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
17PREF20100267	27/02/2010	01/03/2010	01/03/2010	02/03/2010

Inondations et coulées de boue : 2

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
17PREF19940191	30/12/1993	15/01/1994	08/03/1994	24/03/1994
17PREF20171210	08/12/1982	31/12/1982	11/01/1983	13/01/1983

Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
17PREF20060011	01/07/2003	30/09/2003	02/03/2006	11/03/2006

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Précautions d'usage

Ce document est une synthèse non exhaustive des risques naturels et/ou technologiques présents autour d'un lieu choisi par l'internaute. Il résulte de l'intersection géographique entre une localisation donnée et des informations aléas, administratives et réglementaires. La localisation par adresse, pointage sur la carte, ou par GPS, présente des imprécisions dues à divers facteurs : lecture du positionnement, qualité du GPS, référentiel utilisé pour la géolocalisation des données. En ce qui concerne les zonages, la précision de la représentation sur Géorisques par rapport aux cartes de zonage papier officielles n'est pas assurée et un décalage entre les couches est possible. Seules les données ayant fait l'objet par les services de l'Etat, d'une validation officielle sous format papier, font foi. Les informations mises à disposition ne sont pas fournies en vue d'une utilisation particulière, et aucune garantie n'est apportée quant à leur aptitude à un usage particulier.

Description des données

Le site georisques.gouv.fr, développé par le BRGM en copropriété avec l'Etat représenté par la direction générale de la prévention des risques (DGPR), présente aux professionnels et au grand public une série d'informations relatives aux risques d'origine naturelle ou technologique sur le territoire français. L'accès et l'utilisation du site impliquent implicitement l'acceptation des conditions générales d'utilisation qui suivent.

Limites de responsabilités

Ni la DGPR, ni le BRGM ni aucune partie ayant concouru à la création, à la réalisation, à la diffusion, à l'hébergement ou à la maintenance de ce site ne pourra être tenu pour responsable de tout dommage direct ou indirect consécutif à l'accès et/ou utilisation de ce site par un internaute. Par ailleurs, les utilisateurs sont pleinement responsables des interrogations qu'ils formulent ainsi que de l'interprétation et de l'utilisation qu'ils font des résultats. La DGPR et le BRGM n'apportent aucune garantie quant à l'exactitude et au caractère exhaustif des informations délivrées. Seules les informations livrées à notre connaissance ont été transposées. De plus, la précision et la représentativité des données n'engagent que la responsabilité de leurs auteurs, dans la mesure où ces informations n'ont pas systématiquement été validées par la DGPR ou le BRGM. De plus, elles ne sont que le reflet de l'état des connaissances disponibles au moment de leur élaboration, de telle sorte que la responsabilité de la DGPR et du BRGM ne saurait être engagée au cas où des investigations nouvelles amèneraient à revoir les caractéristiques de certaines formations. Même si la DGPR et le BRGM utilisent les meilleures techniques disponibles à ce jour pour veiller à la qualité du site, les éléments qu'il comprend peuvent comporter des inexactitudes ou erreurs non intentionnelles. La DGPR et le BRGM remercient par avance les utilisateurs de ce site qui voudraient bien lui communiquer les erreurs ou inexactitudes qu'ils pourraient relever. Les utilisateurs de ce site consultent à leurs risques et périls. La DGPR et le BRGM ne garantissent pas le fonctionnement ininterrompu ni le fait que le serveur de ce site soit exempt de virus ou d'autre élément susceptible de créer des dommages. La DGPR et le BRGM peuvent modifier le contenu de ce site sans avertissement préalable.

Droits d'auteur

Le «Producteur» garantit au «Réutilisateur» le droit personnel, non exclusif et gratuit, de réutilisation de «l'Information» soumise à la présente licence, dans le monde entier et pour une durée illimitée, dans les libertés et les conditions exprimées ci-dessous. Vous êtes Libre de réutiliser «L'information» :
- Reproduire, copier, publier et transmettre « l'Information » ;
- Diffuser et redistribuer «l'Information» ;
- Adapter, modifier, extraire et transformer à partir de «l'Information», notamment pour créer des «Informations dérivées» ;
- Exploiter « l'Information » à titre commercial, par exemple en la combinant avec d'autres «Informations», ou en l'incluant dans votre propre produit ou application, sous réserve de mentionner la paternité de «l'Information» :
  sa source (a minima le nom du «Producteur») et la date de sa dernière mise à jour.

Le «Ré-utilisateur» peut notamment s'acquitter de cette condition en indiquant un ou des liens hypertextes (URL) renvoyant vers «l'Information» et assurant une mention effective de sa paternité. Cette mention de paternité ne doit ni conférer un caractère officiel à la réutilisation de «l'Information», ni suggérer une quelconque reconnaissance ou caution par le «Producteur», ou par toute autre entité publique, du «Ré-utilisateur» ou de sa réutilisation.

Accès et disponibilité du service et des liens

Ce site peut contenir des liens et références à des sites Internet appartenant à des tiers. Ces liens et références sont là dans l'intérêt et pour le confort des utilisateurs et ceci n'implique de la part de la DGPR ou du BRGM ni responsabilité, ni approbation des informations contenues dans ces sites.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Pollution des sols : BASOL

Base de données BASOL sur les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif

Télécharger au format CSV

Critères de recherche

Mot-clé : **PERIGNY**
Département : **17 - Charente-Maritime / Poito**

4 réponses - affichage de 1 à 4

17 - Périgny - DELPHI France SAS
Delphi France SAS (« Delphi » ou « le Site »), équipementier automobile, a exploité une unité de production de systèmes d'injection directe pour moteurs diesel sur son site de Périgny de 1977 à 2016. Le site DELPHI - 10, avenue Paul Langevin - fait l'objet d'une procédure de cessation des activités industrielles soumise à autorisation. Préalablement à la libération du site et à sa cession au groupe Léa Nature, un plan de gestion du site a été remis aux autorités publiques. Le groupe Léa Nature exerce actuellement des activités de logistique de produits agroalimentaires et cosmétiques sur site (usage industriel, comparable à celui de la dernière période d'exploitation du site). Dans ce contexte et dans le cadre du projet de cessation, Delphi a souhaité procéder à des travaux de réhabilitation des sols au droit du site pour améliorer la qualité environnementale du site.

17 - Périgny - SPIMEC-SPIRAL
Le site est situé dans la zone industrielle périurbaine d'accès facile: les Quatre Chevaliers, à Périgny, dans l'agglomération de La Rochelle. Cette unité industrielle de 22 ha est composée de bâtiments industriels maintenant occupés. Construite en 1964 par SIMCA, l'usine débute la fabrication de suspensions et transmissions dès le 1er septembre 1965 pour le centre d'assemblage de Poissy. En 1970, elle devient la propriété de Chrysler France et complète son activité par la fabrication de directions, pompes eau et à huile, de pièces moteur et d'éléments de boîtes de vitesse. En 1973, les effectifs atteignent 3000 personnes, ce qui fait de cette usine la plus importante de la région. Mais suite aux difficultés de Chrysler Corporation, la société vend ses propriétés industrielles Peugeot SA qui crée la société Automobile Talbot. En 1979, les effectifs diminuent suite à une baisse de productions de Poissy. En décembre 1980, Automobiles Peugeot rachète Automobiles Talbot. Le 8 juillet 1991 l'usine est reprise par le groupe Tersou Technologies. On assiste alors à la naissance d'une société indépendante portant le nom de Triaxe Industries. Le 30 mai 1996, le groupe SPIRAL rachète l'unité de fabrication Triaxe après son dépôt de bilan et lui donne le nom de SPIMEC. C'est une filiale à 100% de SPIRAL (Société de Production Industrielle et de Recherche Automobile de La Rochelle), groupe au capital de 539 384 E ayant 3 filiales (Seer Volta, Houdaille Lelaurain, SPIMEC). En 1998, une fusion absorption est opérée de l'ensemble de ces filiales. Le site a été cédé au conseil général.

17 - Périgny - TRIAXE INDUSTRIES
Anciens établissements SIMCA, exploités successivement par Christler, Talbot et Peugeot jusqu'en 1991, puis la société TRIAXE Industries a repris, dans ces locaux, l'activité d'équipementier automobile (amortisseurs). la liquidation a été prise en charge par Maître Currel-Guguen qui a commandité une étude de confinement des terres polluées. Le site a été cédé à la communauté d'agglomération de La Rochelle qui, par délibération du 21 juin 2002 s'est engagée à prendre à sa charge les travaux de dépollution en vue de l'usage ultérieur du site. L'arrêté préfectoral du 23 mai 2003 prend acte de cet engagement et fixe les prescriptions relatives à la dépollution du site et à la surveillance des eaux souterraines.

17 - Périgny - Z Diffusion
Le site est occupé par la société Z Diffusion qui fabrique des mâts de voiliers depuis 1975. La société a obtenu le 15 novembre 1976 un premier arrêté préfectoral d'autorisation pour l'exploitation de son atelier de traitement de surface. Suite à des extensions de la société, cette installation a fait l'objet d'un nouvel arrêté préfectoral en 1989, qui a autorisé l'exploitation de 25 000 litres de bains de traitement et a actualisé les conditions de fonctionnement du site. En 1993, dans l'optique de traiter des mâts plus longs, la société s'agrandit et augmente la longueur de ses cuves de traitement de surfaces. La société ne dépose un dossier de régularisation administrative qu'en 1997 et n'obtient son arrêté ...

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Inventaire historique des anciens sites industriels et activités de service (BASIAS)

Liste des résultats

Rappel des paramètres :

Département : CHARENTE-MARITIME (17)

Commune : PERIGNY (17274)

Nombre de sites: 123 (5 pages)

Note : en l'absence de géolocalisation au centroïde du site ou à l'adresse, l'emplacement d'un site sur le territoire de la commune n'est pas connu.

Exporter un tableau (/webappReport/ws/basias/sitesdetails/detailsites_2020-07-20.csv?dept=17&commune=17274&activites=&isExport=true&start=0&size=

N° Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Dernière adresse	Commune principale	Code activité	Etat d'occupation du site	Site géolocalisé
POC1700245 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1700245)	Mr RIVET	Dépôt de détritus de thons cuits et désinfectés	lieu dit Le Vivier	PERIGNY	E38.42Z	Ne sait pas	Pas de géolocalisation
POC1700310 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1700310)	Mr MARIGNAUD	Distillerie d'eau de vie	lieu dit Bellevue	PERIGNY	C11.01	Ne sait pas	Pas de géolocalisation
POC1700311 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1700311)	Mr DAMOUR	Distillerie d'eau de vie	Village de Rompsay	PERIGNY	C11.01	Ne sait pas	Pas de géolocalisation
POC1700329 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1700329)	Mr RABARDEAU	Distillerie d'eau de vie	lieu dit Beugnon	PERIGNY	C11.01	Activité terminée	Centroïde
POC1700330 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1700330)	Mr PERRIER	Distillerie d'eau de vie	lieu dit La Roche Barangère	PERIGNY	C11.01	Ne sait pas	Pas de géolocalisation
POC1700331 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1700331)	Mr MASSION	Distillerie agricole		PERIGNY	C11.01	Ne sait pas	Pas de géolocalisation
POC1700376 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1700376)	Mr CAULLET	Distillerie d'eau de vie	lieu dit Villeneuve	PERIGNY	C11.01	Ne sait pas	Pas de géolocalisation

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

N° Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Dernière adresse	Commune principale	Code activité	Etat d'occupation du site	Site géolocalisé
POC1700385 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1700385)	Société SRE (Mr ANDOUIT)	Distillerie d'eau de vie		PERIGNY	C11.01	Activité terminée	Pas de géolocalisation
POC1700414 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1700414)	Mr SAUNION	Sècherie de morues	lieu dit Aux Grolles	PERIGNY	C10.2	Activité terminée	Centroïde
POC1700574 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1700574)	Sté TIMCO (Cie de Techniques Industrielles pour la Marine)	Traitement électrolytique des pièces d'accastillage	44 rue Frédéric Sauvage	PERIGNY	C25.61Z	Ne sait pas	Pas de géolocalisation
POC1700607 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1700607)	Melle SOUBIE	Atelier de traitement de structures gonflables et dépôt souterrain de liquides inflammables	rue Sauvage	PERIGNY	V89.03Z	En activité	Centroïde
POC1700652 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1700652)	Sté Pro-cine & Prochimat	Fabrication de sérigraphie, de produits d'isolation contre l'humidité thermique	8 rue Blaise Pasca	PERIGNY	C23.4 V89.03Z	En activité	Centroïde
POC1700656 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1700656)	SAMG Epuration de St-Pierre Montlimart	Usine de préfabrication d'appareils pour l'épuration des eaux	Zone industrielle	PERIGNY	C28.49Z	Ne sait pas	Pas de géolocalisation
POC1700708 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1700708)	Mr JOUINOT	Garage pour véhicules poids lourds	rue Cugnot	PERIGNY	G47.30Z G45.21A	En activité	Centroïde
POC1700743 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1700743)	SARL Travaux Fer du Sud-Ouest	Garage - Station-service -Parc de stationnement - Forgeage	rue Vaucausson	PERIGNY	G47.30Z G45.21A	En activité	Centroïde
POC1700749 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1700749)	Sté Nauti-Kits	Construction de coques de bateaux en polyester	avenue Louis Lumière	PERIGNY	G45.21A	En activité	Centroïde
POC1700752 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1700752)	EDF GDF	Station-service + parking	rue Berges	PERIGNY	G47.30Z	En activité	Centroïde
POC1700806 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1700806)	Syndicat des grossistes du marché de gros	Stockage de gasoil	Zone industrielle Marché de Gros	PERIGNY	V89.03Z	En activité	Centroïde
POC1700829 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1700829)	Télécommunication de Poitou-Charente	Station-service	Zone industrielle	PERIGNY	G47.30Z	Ne sait pas	Pas de géolocalisation
POC1700830 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1700830)	SARL-ERAL	Atelier de fabrication de menuiserie en aluminium	avenue Joliot Curie	PERIGNY	C24.42Z	En activité	Centroïde

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

N° Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Dernière adresse	Commune principale	Code activité	Etat d'occupation du site	Site géolocalisé
POC1700844 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1700844)	Sté TRANSCOM	Dépôt de gaz combustible liquéfié en bouteilles	rue Sauvage Frédéric	PERIGNY	V89.07Z	Ne sait pas	Pas de géolocalisation
POC1700850 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1700850)	SCI TERRAMARE	Dépôt de gaz combustible liquéfié	46 rue Sauvage Frédéric	PERIGNY	V89.07Z	Ne sait pas	Pas de géolocalisation
POC1700867 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1700867)	CSA (Campagne des Services d'Assainissement	Unité de prétraitement des matières de vidanges	Zone industrielle	PERIGNY	E37.00Z	Ne sait pas	Pas de géolocalisation
POC1700877 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1700877)	Sté FRANPAL-GROKO-France	Transformation de tôle métalliques - fabrication de palettes métalliques	Zone industrielle	PERIGNY	C25.1	Ne sait pas	Pas de géolocalisation
POC1700906 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1700906)	SARL Pallmass	Usine de fabrication de peintures	lieu dit Cotte de Mailles	PERIGNY	C20.30Z	Ne sait pas	Pas de géolocalisation
POC1700914 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1700914)	Sté INTERMARCHE SA Lanidis	Dépôt souterrain de liquides inflammables	4 rue Esprinchard	PERIGNY	V89.03Z	Activité terminée	Centroïde
POC1700927 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1700927)	Mr BONHOMME Frans	Stockage de fuel domestique	Zone industrielle de Périgny	PERIGNY	V89.03Z	Ne sait pas	Pas de géolocalisation
POC1700940 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1700940)	Mr LEVEQUE René	Elevage Avicole	66 route de Chagnolet Rompsay	PERIGNY	A01.4	Activité terminée	Centroïde
POC1700956 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1700956)	Softplast	Fabrique de matériel médical Softplast	Zone industrielle Périgny	PERIGNY	Q86	Ne sait pas	Pas de géolocalisation
POC1700999 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1700999)	Mr GUICHARD Serge	Dépôt de camions	lieu dit Fief de Passy	PERIGNY	H52.2	Ne sait pas	Pas de géolocalisation

Premier « 1 2 3 4 5 » Dernier

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité
(https://www.ecologique-solidaire.gouv.fr)

GÉORISQUES
(https://www.georisques.gouv.fr)

Géosciences pour une Terre durable
brgm
(https://www.brgm.fr)

Liens utiles

Suivez nous !

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

ous
tance.brgm.fr/aide/Georisques)

/sitemap)

API Géorisques (/doc-api)

Mentions légales (/mentions-legales)

Données personnelles (/donnees-personnelles)

(https://www.facebook.com/Ecologie.Gouv)

(http://www.twitter.com/Ecologie_Gouv)

(http://www.linkedin.com/company/ministere-de-la-transition-ecologique-et-solidaire)

(http://www.youtube.com/user/developpementdurable)

(https://www.georisques.gouv.fr/flux-rss)

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Inventaire historique des anciens sites industriels et activités de service (BASIAS)

Liste des résultats

Rappel des paramètres :

Département : CHARENTE-MARITIME (17)

Commune : PERIGNY (17274)

Nombre de sites: 123 (5 pages)

Note : en l'absence de géolocalisation au centroïde du site ou à l'adresse, l'emplacement d'un site sur le territoire de la commune n'est pas connu.

Exporter un tableau (/webappReport/ws/basias/sitesdetails/detailsites_2020-07-20.csv?dept=17&commune=17274&activites=&isExport=true&start=0&size=

N° Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Dernière adresse	Commune principale	Code activité	Etat d'occupation du site	Site géolocalisé
POC1701040 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701040)	S.A LAMBROT PLAST	S.A LAMBROT PLAST (Travail de matières plastiques)	rue Pascal Blaise	PERIGNY	C20.16Z	En activité	Centroïde
POC1701149 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701149)	Ets GUILLOT	Stockage de produits métallurgiques et plastiques	rue Blaise Pascal	PERIGNY	C16.23Z	En activité	Centroïde
POC1701161 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701161)	SARL La Rochelle Carrelage	Hangar industriel (carrelage)	Zone industrielle	PERIGNY	C23.4	Ne sait pas	Pas de géolocalisation
POC1701173 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701173)	SO.RO.Métal (Sté Rochelaise des Métalliers)	Entreprise de charpente métallique et serrurrerie	6 avenue Lumière	PERIGNY	C25.1 C25.71Z	En activité	Centroïde
POC1701196 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701196)	Sté Rochelaise d'enrobés (Mr MONNIER. R)	Centrale d'enrobage à chaud	lieu dit Fief de rez	PERIGNY	C23.51Z	En activité	Centroïde
POC1701231 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701231)	Sté SESRI	Station-service	Zone industrielle voie A	PERIGNY	G47.30Z	Ne sait pas	Pas de géolocalisation

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

N° Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Dernière adresse	Commune principale	Code activité	Etat d'occupation du site	Site géolocalisé
POC1701260 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701260)	Union Française d'Alimentation	Entrepôt d'alimentation	Zone industrielle	PERIGNY	C10	En activité	Centroïde
POC1701261 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701261)	SA Interbail Sté	Centre de distribution de crèmes glacées	avenue Lumière	PERIGNY	C10.5	En activité	Centroïde
POC1701297 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701297)	Mr SAURS. R	Atelier de serrurerie, mécaniques et charpentes métalliques	8 rue Lumière	PERIGNY	C25.71Z C25.1	En activité	Centroïde
POC1701299 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701299)	Transport LIAIGRE	Garage	Zone industrielle lots 39 et 41	PERIGNY	G45.21A	Activité terminée	Centroïde
POC1701301 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701301)	SA Comptoir Métallurgique de l'Ouest	Dépôt vente de produits sidérurgiques (acier-tôle-tubes métaux)	Zone industrielle	PERIGNY	G47.30Z	En activité	Centroïde
POC1701319 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701319)	Mr CHARBONNIER	Dépôt de panneaux de signalisation-Impression et gravures de textes	lieu dit Fief des 4 Chevaliers	PERIGNY	C18.1	Ne sait pas	Pas de géolocalisation
POC1701337 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701337)	Sté d'Aménagement Rural et Urbain	Magasins et bureaux	avenue Lumière	PERIGNY	G47.30Z	Activité terminée	Centroïde
POC1701338 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701338)	Diffusion Equipement Ménager POOMPOINT	Magasins pour vente d'appareil ménager-Sanitaire et Chauffage	20 rue Debussy	PERIGNY	G47.30Z	Ne sait pas	Pas de géolocalisation
POC1701350 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701350)	SA Pneumatiques Caoutchouc KLEBER COLOMBES	Stockage et vente de pneumatiques neufs	Zone industrielle	PERIGNY	C20.17Z	En activité	Centroïde
POC1701365 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701365)	SA ROUTTAND Chimie	Fabrication de résines synthétiques	Zone industrielle	PERIGNY	C20.52Z	Ne sait pas	Pas de géolocalisation
POC1701383 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701383)	Sté Générale des Fonderies de La Rochelle	Fonderie	Zone industrielle	PERIGNY	C24.5	Ne sait pas	Pas de géolocalisation
POC1701393 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701393)	Ets GODET et Cie	Entrepôt de matériel sanitaire et bureaux	Zone industrielle Lot n° 21	PERIGNY	V89.03Z	Ne sait pas	Pas de géolocalisation
POC1701408 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701408)	SCI Carnot	Entrepôt commercial - Stockage et vente de pneumatiques	avenue Lumière	PERIGNY	C20.17Z G47.30Z	Activité terminée	Centroïde
POC1701409 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701409)	Mr LAGARON	Atelier de serrurerie et chaudronnerie	Zone industrielle	PERIGNY	C25.22Z C25.71Z	Ne sait pas	Pas de géolocalisation

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

N° identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Dernière adresse	Commune principale	Code activité	Etat d'occupation du site	Site géolocalisé
POC1701420 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701420)	Fédération Départementale de la Boulangarie de la Charente Maritime	Entrepôt de Matériel et emballage ainsi que la denrées de boulangerie-patisserie	Zone industrielle	PERIGNY	C10.7	Ne sait pas	Pas de géolocalisation
POC1701440 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701440)	Mr PEREIRA	Atelier de tôlerie	Zone industrielle Les 4 Chevaliers	PERIGNY	G45.21B	Ne sait pas	Centroïde
POC1701493 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701493)	Sté OMNIUM Electrique du Sud-Ouest	Dépôt de liquides inflammables	Zone industrielle	PERIGNY	V89.03Z	En activité	Centroïde
POC1701514 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701514)	Sté Civile Immobilière Compas	Atelier de montage en Aluminium sur bateaux de plaisance	Zone industrielle	PERIGNY	G45.21B	Ne sait pas	Pas de géolocalisation
POC1701522 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701522)	Mr CHERET. B	Atelier de voileries navales	Zone industrielle	PERIGNY	V89.03Z C30.1	Activité terminée	Centroïde
POC1701549 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701549)	Mr CRES. F	Imprimerie	rue de Vancanson	PERIGNY	C18.1	Ne sait pas	Pas de géolocalisation
POC1701575 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701575)	Sté d'Approvisionnement des Fers et Aciers (SAFA)	Entrepôt et vente de matériel de construction	Zone industrielle	PERIGNY	G47.30Z	En activité	Pas de géolocalisation
POC1701581 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701581)	Usine de Quérandeau SA	Dépôt de bois	11 route de Surgères	PERIGNY	V	Ne sait pas	Pas de géolocalisation
POC1701583 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701583)	Ets JULLIEN & Fils ("L'Echoppe Verte)	Gravures de tous métaux et matières plastiques	Zone industrielle	PERIGNY	C25.9	Ne sait pas	Centroïde
POC1701613 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701613)	Sté Supermarché Match (SORDIS)	Hall de stockage	Zone industrielle	PERIGNY	C10	En activité	Centroïde

Premier « 1 2 3 4 5 » Dernier

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité
(https://www.ecologique-solidaire.gouv.fr)

GÉORISQUES
(https://www.georisques.gouv.fr)

Géosciences pour une Terre durable
brgm
(https://www.brgm.fr)

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Liens utiles

ous
stance.brgm.fr/aide/Georisques)

/sitemap)

API Géorisques (/doc-api)

Mentions légales (/mentions-legales)

Données personnelles (/donnees-personnelles)

Suivez nous !

(https://www.facebook.com/Ecologie.Gouv)

(http://www.twitter.com/Ecologie_Gouv)

(http://www.linkedin.com/company/ministere-de-la-transition-ecologique-et-solidaire)

(http://www.youtube.com/user/developpementdurable)

(https://www.georisques.gouv.fr/flux-rss)

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Inventaire historique des anciens sites industriels et activités de service (BASIAS)

Liste des résultats

Rappel des paramètres :

Département : CHARENTE-MARITIME (17)

Commune : PERIGNY (17274)

Nombre de sites: 123 (5 pages)

Note : en l'absence de géolocalisation au centroïde du site ou à l'adresse, l'emplacement d'un site sur le territoire de la commune n'est pas connu.

Exporter un tableau (/webappReport/ws/basias/sitesdetails/detailsites_2020-07-20.csv?dept=17&commune=17274&activites=&isExport=true&start=0&size=

N° Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Dernière adresse	Commune principale	Code activité	Etat d'occupation du site	Site géolocalisé
POC1701615 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701615)	Mr MALLARD	Usine de construction navale	avenue Lumière	PERIGNY	C30.1	Activité terminée	Centroïde
POC1701639 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701639)	Ville de La Rochelle	Marché de gros	Centre municipal	PERIGNY	G47.30Z V89.03Z	En activité	Centroïde
POC1701649 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701649)	Soudures Autogènes Françaises	Magasins	4 Zone industrielle Les Chevaliers	PERIGNY	G47.30Z	Ne sait pas	Pas de géolocalisation
POC1701682 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701682)	Mr BERTON. C	Atelier de menuiserie	avenue Joliot	PERIGNY	C16.23Z	Activité terminée	Centroïde
POC1701699 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701699)	Mr DUPART	Atelier de menuiserie	Zone industrielle	PERIGNY	C16.23Z	Ne sait pas	Pas de géolocalisation
POC1701707 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701707)	Entrepôts Régionaux de Distribution	Dépôts de liquides inflammables	avenue Pinchon	PERIGNY	V89.03Z	Activité terminée	Centroïde

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

N° Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Dernière adresse	Commune principale	Code activité	Etat d'occupation du site	Site géolocalisé
POC1701710 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701710)	Mr HARRANGER	Usine de préfabrication d'éléments en béton et d'armatures	3 avenue Lumière	PERIGNY	C23.6	En activité	Centroïde
POC1701717 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701717)	Sté Moderne de Construction Industriel et de batiments	Usine de préfabrication	ZUP	PERIGNY	C23	Ne sait pas	Pas de géolocalisation
POC1701719 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701719)	Sté Rochelaise de distribution	Dépôt de gaz	Zone industrielle	PERIGNY	V89.07Z	Ne sait pas	Pas de géolocalisation
POC1701720 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701720)	Sté Technitique	Entrepôt de Matériels de Travaux Publics	lieu dit Les Grands Champs	PERIGNY	F42 V	Ne sait pas	Centroïde
POC1701744 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701744)	Mr MASSE. C	Atelier de menuiserie	lieu dit La Richerie	PERIGNY	C16.23Z	Ne sait pas	Pas de géolocalisation
POC1701760 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701760)	Mr GENIN	Entrepôt	68 rue Pinchon	PERIGNY	V	En activité	Centroïde
POC1701761 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701761)	Mr GENET	Entrepôt de maçonnerie	Zone industrielle	PERIGNY	V	En activité	Centroïde
POC1701767 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701767)	Ateliers et Chantiers AMEL	Usine de Construction Navale	rue Cugnot	PERIGNY	C30.1	En activité	Centroïde
POC1701768 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701768)	Ets DUFOUR Frères	Dépôt de liquides Inflammables	18 rue Cugnot	PERIGNY	V89.03Z V89.07Z	En activité	Centroïde
POC1701771 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701771)	Syndicat Intercommunale à vocation multiple de la région de LA ROCHELLE	Abattoir public	Zone industrielle	PERIGNY	C10.1	Ne sait pas	Pas de géolocalisation
POC1701788 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701788)	Brasserie de St-Eloi	Entrepôt d'alcool	Zone d'aménagement concertée	PERIGNY	V89.03Z	Ne sait pas	Pas de géolocalisation
POC1701790 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701790)	Sté de miroiterie des Charentes	Atelier de miroiterie (taille d'argenture et polissage de verre sis)	Zone industrielle	PERIGNY	C23.1 V89.03Z	Activité terminée	Centroïde
POC1701862 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701862)	Fromagerie GERVAIS	Dépôt de fromage	Zone industrielle	PERIGNY	V89.03Z C10.5	Activité terminée	Centroïde
POC1701912 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701912)	Mr FAUDET	Dépôt de liquides inflammables		PERIGNY	V89.03Z V89.03Z	Ne sait pas	Pas de géolocalisation
POC1701935 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701935)	Mr JOUVE	Dépôt de liquides inflammables	rue des Ecoles	PERIGNY	V89.03Z	Activité terminée	Centroïde

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

N° Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Dernière adresse	Commune principale	Code activité	Etat d'occupation du site	Site géolocalisé
POC1701948 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701948)	SA des Ets TRUCHETET & TANSINI	Usine de préfabrication lourde	Zone industrielle	PERIGNY	V89.03Z	Activité terminée	Centroïde
POC1701974 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701974)	Mr CHEVALIER. R	Dépôt de liquides inflammables	Grande rue	PERIGNY	V89.03Z	Activité terminée	Centroïde
POC1701976 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701976)	Mr VINET POUPEAU	Atelier de menuiserie	lieu dit Les Vallées	PERIGNY	C16.23Z	En activité	Centroïde
POC1701991 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701991)	Mr POUMEYROL	Atelier de menuiserie	rue du Péré	PERIGNY	C16.23Z	Activité terminée	Centroïde
POC1702078 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1702078)	Mr FAUCHET	Dépôt de liquides inflammables	rue du Pérés	PERIGNY	V89.02Z V89.03Z V89.07Z	Activité terminée	Centroïde
POC1702105 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1702105)	Sté Plastiflex	Manufacture de caoutchouc et matières plastiques		PERIGNY	C20.16Z C20.17Z	Activité terminée	Centroïde
POC1702166 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1702166)	Mr GENTET	Atelier de menuiserie	rue de la Coie	PERIGNY	C16.23Z	Activité terminée	Centroïde
POC1702269 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1702269)	Mr BESSON	Dépôt de liquides inflammables	Grande rue	PERIGNY	V89.03Z	Activité terminée	Centroïde
POC1702373 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1702373)	CDA de La Rochelle	Déchetterie	rue Ferrié Gustave	PERIGNY	E38.11Z	En activité	Centroïde

Premier « 1 2 3 4 5 » Dernier

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité
(https://www.ecologique-solidaire.gouv.fr)

GÉORISQUES
(https://www.georisques.gouv.fr)

Géosciences pour une Terre durable
brgm
(https://www.brgm.fr)

Liens utiles

ous
tance.brgm.fr/aide/Georisques)

/sitemap)

API Géorisques (/doc-api)

Mentions légales (/mentions-legales)

Données personnelles (/donnees-personnelles)

Suivez nous !

(https://www.facebook.com/Ecologie.Gouv)

(http://www.twitter.com/Ecologie_Gouv)

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

(http://www.linkedin.com/company/ministere-de-la-transition-ecologique-et-solidaire)

(http://www.youtube.com/user/developpementdurable)

(https://www.georisques.gouv.fr/flux-rss)

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Inventaire historique des anciens sites industriels et activités de service (BASIAS)

Liste des résultats

Rappel des paramètres :

Département : CHARENTE-MARITIME (17)

Commune : PERIGNY (17274)

Nombre de sites: 123 (5 pages)

Note : en l'absence de géolocalisation au centroïde du site ou à l'adresse, l'emplacement d'un site sur le territoire de la commune n'est pas connu.

Exporter un tableau (/webappReport/ws/basias/sitesdetails/detailsites_2020-07-20.csv?dept=17&commune=17274&activites=&isExport=true&start=0&size=

N° Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Dernière adresse	Commune principale	Code activité	Etat d'occupation du site	Site géolocalisé
POC1702375 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1702375)	Commune de La Rochelle (Direction Générale de l'Espace Urbain)	Dépôt de GPL	rue Blaise Pascal	PERIGNY	V89.07Z	En activité	Centroïde
POC1702376 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1702376)	DUFOUR YACHTS SA	Fabrication de bateaux	1 rue Blaise Pascal	PERIGNY	C30.1	En activité	Pas de géolocalisation
POC1702377 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1702377)	France Télécom	Installation de réfrégiration ou compression	rue Vaucanson Jacques	PERIGNY	V89.07Z	En activité	Centroïde
POC1702378 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1702378)	GRAY Menuiserie	Menuiserie-Agencement-Atelier de vernissage	avenue Lumière Louis	PERIGNY	C16.23Z	En activité	Centroïde
POC1702379 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1702379)	IOLTECH Sté	Fabrication d'implants intraoculaires	avenue Langevin	PERIGNY	C21.10Z	En activité	Centroïde
POC1702381 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1702381)	LEAVITAL Sté	Compléments alimentaires diététiques	avenue Langevin	PERIGNY	C21.10Z	En activité	Centroïde

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

N° Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Dernière adresse	Commune principale	Code activité	Etat d'occupation du site	Site géolocalisé
POC1702382 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1702382)	LHERITEAU ET Cie	Stockage d'oxygène et de gaz divers	avenue Lumière Louis	PERIGNY	V89.01Z	En activité	Centroïde
POC1702383 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1702383)	Café Merling	Torréfaction de café	avenue Langevin	PERIGNY	C10.7	En activité	Pas de géolocalisation
POC1702384 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1702384)	PERIPLAST	Transformation de matières plastiques	rue Blaise Pascal	PERIGNY	C20.16Z	En activité	Centroïde
POC1702385 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1702385)	METRO LSG	Vente en gros et 1/2 gros de métiers de bouches	avenue Langevin	PERIGNY	G47.30Z	En activité	Centroïde
POC1702386 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1702386)	BMSO POINT P	Atelier menuiserie	avenue Curie	PERIGNY	C16.23Z	En activité	Pas de géolocalisation
POC1702387 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1702387)	PROMOCASH	GENEDIS Sté Entrepôt frigorifique	avenue Curie	PERIGNY	H52.2	En activité	Centroïde
POC1702388 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1702388)	SPIRAL Sté	Atelier de fabrication d'amortisseurs	avenue Langevin	PERIGNY	C29.31Z	En activité	Centroïde
POC1702389 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1702389)	SRMO (Société de Reconstruction de Machines Outils)	Construction de Machines Outils	rue Blaise Pascal	PERIGNY	C28.41Z	En activité	Pas de géolocalisation
POC1702433 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1702433)	CABORIAUD NORD	Dépôt et emploi de colles diverses	rue Berges Aristide	PERIGNY	V89.01Z	En activité	Centroïde
POC1702576 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1702576)	Z SPARS	Fabrication de matériaux de bâteaux, genois, gréements et accastillages	10 avenue Lumière	PERIGNY	C30.1	En activité	Centroïde
POC1702577 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1702577)	Plaisance Rochelaise	Atelier menuiserie nautique	rue Blaise Pascal	PERIGNY	C16.23Z	En activité	Centroïde
POC1702578 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1702578)	Sté BARREAULT Lafon	Construction de citernes routières - Atelier de chaudronnerie	25 avenue Lumière	PERIGNY	C25.22Z	En activité	Centroïde
POC1702579 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1702579)	Mme LE FLOCH	Récupération de fer et de matériaux	2 rue Ferrié	PERIGNY	E38.31Z	En activité	Centroïde
POC1702580 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1702580)	Ets Chrysler France	Installation de combustion de l'usine Peugeot	1 rue Mireuil	PERIGNY	G45.21A	En activité	Pas de géolocalisation
POC1702581 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1702581)	Sté NINABAT	Atelier de fabrication de résines époxydes	7 rue Vaucanson	PERIGNY	C20.52Z	En activité	Pas de géolocalisation

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

N° Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Dernière adresse	Commune principale	Code activité	Etat d'occupation du site	Site géolocalisé
POC1702582 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1702582)	Menuiserie Gray	Atelier menuiserie	23 avenue Lumière	PERIGNY	C16.23Z	En activité	Pas de géolocalisation
POC1702583 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1702583)	Sté DELPHI	Activité non précisée ???	avenue Langevin	PERIGNY	V89.03Z	En activité	Centroïde
POC1702584 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1702584)	DX SERIGRAPHIE	Usine de constructions navales	avenue Curie	PERIGNY	C30.1	En activité	Pas de géolocalisation
POC1704026 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1704026)	SCEA ALKEMIA ROSES	Depot de gaz - propane	4 rue des fleurs de Perigny	PERIGNY	V89.03Z	Ne sait pas	Centroïde
POC1704032 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1704032)	EDF-GDF	Atelier de réparation automobile	rue Aristide Berges	PERIGNY	G45.21A	Activité terminée	Centroïde
POC1704154 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1704154)	AS.24	Station Service	avenue Paul Langevin	PERIGNY	G47.30Z	En activité	Centroïde
POC1704160 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1704160)	Z DIFFUSION	Entreprise de traitement de surface.	avenue Louis Lumiere	PERIGNY	C25.61Z	En activité	Centroïde
POC1704164 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1704164)	Centre Aquatique et de Loisirs PALMILUD	Stockage de Chlore gazeux	route départementale 263	PERIGNY	V89.07Z	En activité	Centroïde
POC1704218 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1704218)	DELPHI.DIESEL SYSTEMS	Etablissement de fabrication de pièces pour moteur diésel	avenue Joliot Curie	PERIGNY	C25.61Z C25.9	En activité	Pas de géolocalisation

Premier « 1 2 3 4 5 » Dernier

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité
(https://www.ecologique-solidaire.gouv.fr)

GÉORISQUES
(https://www.georisques.gouv.fr)

Géosciences pour une Terre durable
brgm
(https://www.brgm.fr)

Liens utiles

ous
:tance.brgm.fr/aide/Georisques)

/sitemap)

API Géorisques (/doc-api)

Mentions légales (/mentions-legales)

Données personnelles (/donnees-personnelles)

Suivez nous !

(https://www.facebook.com/Ecologie.Gouv)

(http://www.twitter.com/Ecologie_Gouv)

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

(http://www.linkedin.com/company/ministere-de-la-transition-ecologique-et-solidaire)

(http://www.youtube.com/user/developpementdurable)

(https://www.georisques.gouv.fr/flux-rss)

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Inventaire historique des anciens sites industriels et activités de service (BASIAS)

Liste des résultats

Rappel des paramètres :
Département : CHARENTE-MARITIME (17)

Commune : PERIGNY (17274)

Nombre de sites: 123 (5 pages)

Note : en l'absence de géolocalisation au centroïde du site ou à l'adresse, l'emplacement d'un site sur le territoire de la commune n'est pas connu.

Exporter un tableau (/webappReport/ws/basias/sitesdetails/detailsites_2020-07-20.csv?dept=17&commune=17274&activites=&isExport=true&start=0&size=

N° Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Dernière adresse	Commune principale	Code activité	Etat d'occupation du site	Site géolocalisé
POC1704249 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1704249)	Guillot SA	Atelier de travail des métaux	rue Blaize Pascal	PERIGNY	C25.1	En activité	Centroïde
POC1704281 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1704281)	Ets Relais Poids Lourds Charente	décapage des métaux	284 avenue Paul Langevin	PERIGNY	C25.61Z	En activité	Centroïde
POC1704307 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1704307)	Yachs Dufour	Chantier naval de plaisance	1 rue Blaise Pascal	PERIGNY	C30.1 V89.03Z	En activité	Centroïde

Premier « 1 2 3 4 5 » Dernier

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité
(https://www.ecologique-solidaire.gouv.fr)

GÉORISQUES

(https://www.georisques.gouv.fr)

Géosciences pour une Terre durable
brgm
(https://www.brgm.fr)

Liens utiles

ous
tance.brgm.fr/aide/Georisques)

/sitemap)

API Géorisques (/doc-api)

Mentions légales (/mentions-legales)

Données personnelles (/donnees-personnelles)

Suivez nous !

(https://www.facebook.com/Ecologie.Gouv)

(http://www.twitter.com/Ecologie_Gouv)

(http://www.linkedin.com/company/ministere-de-la-transition-ecologique-et-solidaire)

(http://www.youtube.com/user/developpementdurable)

(https://www.georisques.gouv.fr/flux-rss)

Base des installations classées

Résultats de la recherche

Rappel des critères :

Modifier

Région : NOUVELLE-AQUITAINE (75)

Département : CHARENTE-MARITIME (17)

Commune : PERIGNY (17274)

Rubrique nomenclature IC :

Etablissement(s) : 12

Résultats de 1 à 10

Exporter (/webappReport/ws/installations/sitesdetails/detailsites_2020-07-20.csv?etablissement=&region=75&departement=17&commune=17274&activite=&nomenclature=&regime=&statut=&prioNational=&ied=&declaration=&isExport=true&start=(

Voir Carte (/risques/installations/donnees/carte#/admin/com/17274)

Nom de l'établissement (1)	Code postal	Commune	Régime en vigueur (2)	Statut SEVESO
AMEL CHANTIERS	17180	PERIGNY	Autorisation	Non Seveso
CDA La Rochelle	17180	PERIGNY	Autorisation	Non Seveso
CDA LR déchèterie Périgny	17180	PERIGNY	Autorisation	Non Seveso
ENVIE 2E ex BLAN'CASS	17180	PERIGNY	Autorisation	Non Seveso
HOPITAL DE LA ROCHELLE	17180	PERIGNY	Enregistrement	Non Seveso
LE FLOCH Colette	17180	PERIGNY	Enregistrement	Non Seveso
NATURENVIE	17180	PERIGNY	Enregistrement	Non Seveso
PUM PLASTIQUES (ex GUILLOT SA)	17180	PERIGNY	Autorisation	Non Seveso
SPARCRAFT	17180	PERIGNY	Enregistrement	Non Seveso
SPIRAL SA	17180	PERIGNY	Inconnu	Non Seveso

(1) En application des dispositions du RGPD, les noms de personnes physiques ne sont pas diffusés

(2) Régime en vigueur de l'établissement : Le régime en vigueur d'un établissement correspond au régime de l'établissement avec prises en compte, depuis le dernier arrêté préfectoral de l'établissement, des évolutions de la nomenclature des installations classées qui s'appliquent de plein droit

Premier « 1 2 » Dernier

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité
(https://www.ecologique-solidaire.gouv.fr)

GÉORISQUES

(https://www.georisques.gouv.fr)

Géosciences pour une Terre durable
brgm
(https://www.brgm.fr)

Liens utiles

nous
sistance.brgm.fr/aide/Georisques)

(/sitemap)

API Géorisques (/doc-api)

Mentions légales (/mentions-legales)

Données personnelles (/donnees-personnelles)

Suivez nous !

(https://www.facebook.com/Ecologie.Gouv)

(http://www.twitter.com/Ecologie_Gouv)

(http://www.linkedin.com/company/ministere-de-la-transition-ecologique-et-solidaire)

(http://www.youtube.com/user/developpementdurable)

(https://www.georisques.gouv.fr/flux-rss)

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Base des installations classées

Résultats de la recherche

Rappel des critères :

Modifier

Région : NOUVELLE-AQUITAINE (75)

Département : CHARENTE-MARITIME (17)

Commune : PERIGNY (17274)

Rubrique nomenclature IC :

Etablissement(s) : 12

Résultats de 11 à 12

Exporter (/webappReport/ws/installations/sitesdetails/detailsites_2020-07-20.csv?etablissement=&region=75&departement=17&commune=17274&activite=&nomenclature=&regime=&statut=&prioNational=&ied=&declaration=&isExport=true&start=0

Voir Carte (/risques/installations/donnees/carte#/admin/com/17274)

Nom de l'établissement (1)	Code postal	Commune	Régime en vigueur (2)	Statut SEVESO
SRE SOCIETE ROCHELAISE D ENROBES	17180	PERIGNY	Enregistrement	Non Seveso
Z DIFFUSION	17180	PERIGNY	Autorisation	Non Seveso

(1) En application des dispositions du RGPD, les noms de personnes physiques ne sont pas diffusés

(2) Régime en vigueur de l'établissement : Le régime en vigueur d'un établissement correspond au régime de l'établissement avec prises en compte, depuis le dernier arrêté préfectoral de l'établissement, des évolutions de la nomenclature des installations classées qui s'appliquent de plein droit

Premier « 1 2 » Dernier

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité
(https://www.ecologique-solidaire.gouv.fr)

GÉORISQUES
(https://www.georisques.gouv.fr)

Géosciences pour une Terre durable
brgm
(https://www.brgm.fr)

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Liens utiles

nous
istance.brgm.fr/aide/Georisques)

(/sitemap)

API Géorisques (/doc-api)

Mentions légales (/mentions-legales)

Données personnelles (/donnees-personnelles)

Suivez nous !

(https://www.facebook.com/Ecologie.Gouv)

(http://www.twitter.com/Ecologie_Gouv)

(http://www.linkedin.com/company/ministere-de-la-transition-ecologique-et-solidaire)

(http://www.youtube.com/user/developpementdurable)

(https://www.georisques.gouv.fr/flux-rss)

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Liste des annexes :

- pouvoirs
- plan matérialisant la division
- convention de servitude et plan
- ERP
- consultations environnementales

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

AVENANT A LA PROMESSE UNILATERALE DE VENTE
SIGNEE LE 24 JUILLET 2020

LES SOUSSIGNES :

Monsieur Maurice René Henri **SUIRE**, retraité, veuf de Madame Colette **VIAUD**, demeurant à LA ROCHELLE (17000) 12 rue Pierre Vergniaud.
Né à PERIGNY (17180) le 6 juin 1930.
De nationalité Française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.

D'une part

ET

La Société dénommée **BOUYGUES IMMOBILIER**, société par actions simplifiée au capital de 138577320 €, dont le siège est à ISSY-LES-MOULINEAUX (92130), 3 boulevard Gallieni, identifiée au SIREN sous le numéro 562091546 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE.

D'autre part

PRESENCE - REPRESENTATION

- Monsieur Maurice SUIRE, est présent à l'acte.

- La Société dénommée BOUYGUES IMMOBILIER est représentée à l'acte par Monsieur Samuel CHAUVEAU domicilié professionnellement à LA ROCHELLE (17000), 23 rue du Docteur Schweitzer, en vertu d'une délégation de pouvoirs qui lui a été conférée en date du 3 avril 2023 par Monsieur Stéphane AUBIN, domicilié professionnellement à LA ROCHELLE (17000), 23 rue du Docteur Schweitzer, agissant en qualité de Responsable de l'agence Vendée Sud Charente.
Ce dernier habilité en vertu d'une délégation générale de pouvoirs conférée le 25 janvier 2022 par Monsieur Gonzague DOUNIAU, Directeur Grande Région Sud-Ouest, lui-même agissant en vertu d'une délégation de pouvoir du 23 novembre 2021 consentie par Monsieur Frédéric Boisset, Directeur Général Promotion Ouest, lui-même agissant en vertu d'une délégation de pouvoir du 22 novembre 2021 consentie par Monsieur Bernard MOUNIER, Président de la société BOUYGUES IMMOBILIER, société par actions simplifiée dont le siège social est à ISSY-LES-MOULINEAUX (Hauts-de-Seine) 3, boulevard Gallieni, identifiée sous le numéro SIREN 562 091 546 - RCS NANTERRE.

EXPOSE

Les parties ont conclu une promesse unilatérale de vente en date du 24 juillet 2020, ayant fait l'objet d'un premier avenant en date du 5 avril 2022, concernant le bien dont la désignation suit.

IDENTIFICATION DU BIEN

A **PERIGNY (CHARENTE-MARITIME) (17180), Lieu-dit "Fief de Beauvais".**
Un terrain agricole situé actuellement en zone AU2 du Plan Local d'Urbanisme ayant vocation à devenir constructible par l'effet d'une modification du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

La surface approximative à détacher de ce terrain faisant l'objet des présentes est d'un hectare vingt-deux ares cinquante centiares (01ha 22a 50ca).

M.S S.C.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Observation étant ici faite que ledit terrain figure actuellement au cadastre sous la section ZI numéro 29 « Fief de Beauvais » pour une superficie totale de 1 hectare 82 ares 90 centiares.

Tel que le BIEN existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Etant ici précisé que le surplus de la parcelle non classée en zone AU2 possède un accès distinct par un chemin rural.

En application de l'article L 115-4 du Code de l'urbanisme, il est précisé que le descriptif du terrain ne résulte pas d'un bornage, le Bien n'étant ni un lot de lotissement, ni issu d'une division à l'intérieur d'une ZAC ou issu d'un remembrement réalisé par une association foncière urbaine.

RAPPELS DES TERMES DE LA PROMESSE

Aux termes de la promesse unilatérale de vente en date 24 juillet 2020 il était notamment prévu ce qui suit :

RAPPEL EXPOSE

« *EXPOSE*

Préalablement aux présentes, il est exposé ce qui suit :

La société BOUYGUES IMMOBILIER, bénéficiaire aux présentes, a fait part à Monsieur Maurice SUIRE, promettant aux présentes, de son intérêt pour se porter acquéreur d'un terrain appartenant à ce dernier sis à PERIGNY (17), « Fief de Beauvais », cadastré section ZI n° 29 afin de réaliser une opération d'aménagement comprenant d'autres terrains pour une superficie totale de 18,8 hectares environ, identifiés au plan local d'urbanisme intercommunal comme un des principaux secteurs de développement de l'Agglomération Rochelaise.

Conformément aux attentes de la Ville de PERIGNY et de la Communauté d'Agglomération de LA ROCHELLE, le projet permet la réalisation de 700 logements environ (30 % de logements sociaux, 25 % de logements abordables, 45 % de logements en accession libre) pour une surface de plancher de 60.000 m² environ. »

RAPPEL DE L'ARTICLE 2 : DESIGNATION

« *ARTICLE 2 : DESIGNATION*

A PERIGNY (CHARENTE-MARITIME) (17180), Lieu-dit "Fief de Beauvais".

Un terrain agricole situé actuellement en zone AU2 du Plan Local d'Urbanisme ayant vocation à devenir constructible par l'effet d'une modification du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

La surface approximative à détacher de ce terrain faisant l'objet des présentes est d'un hectare vingt-deux ares cinquante centiares (01ha 22a 50ca).

Observation étant ici faite que ledit terrain figure actuellement au cadastre sous la section ZI numéro 29 « Fief de Beauvais » pour une superficie totale de 1 hectare 82 ares 90 centiares.

Tel que le BIEN existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Etant ici précisé que le surplus de la parcelle non classée en zone AU2 possède un accès distinct par un chemin rural.

En application de l'article L 115-4 du Code de l'urbanisme, il est précisé que le

S.C M.S.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

descriptif du terrain ne résulte pas d'un bornage, le Bien n'étant ni un lot de lotissement, ni issu d'une division à l'intérieur d'une ZAC ou issu d'un remembrement réalisé par une association foncière urbaine. »

RAPPEL DE L'ARTICLE 6-1 : DUREE

« 6-1 DUREE

La présente promesse de vente est consentie et acceptée en tant que promesse unilatérale pour une durée qui expirera le VINGT QUATRE JUILLET DEUX MILLE VINGT DEUX.

Il est ici précisé que cette date correspond au délai maximal de réalisation des conditions suspensives énoncées ci-après.

Cette date sera prorogée en cas d'application de l'article 15 ci-après. »

RAPPEL DE L'ARTICLE 12 : CONDITIONS SUSPENSIVES

« ARTICLE 12 : CONDITIONS SUSPENSIVES

Par dérogation à l'article 1304 du Code Civil, les parties conviennent que la condition est suspensive lorsqu'elle dépend d'un événement futur et incertain mais également réalisé à ce jour mais non connu des parties.

Outre les conditions ci-dessus, la présente promesse est soumise de convention expresse entre les parties, aux conditions suspensives suivantes :

A) Résiliation partielle du bail rural
Accord du fermier pour signer un protocole de résiliation de bail sous condition suspensive de levée d'option par le BENEFCIAIRE ne prévoyant pas une indemnité de résiliation de plus de 0,50 centimes d'euro/m².

Il est ici convenu que l'indemnité d'éviction due au preneur en place ne devra pas excéder la somme de 0,50 €/m² , et qu'elle sera supportée par le bénéficiaire de la présente promesse.

B/Que la délibération du conseil de la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE approuvant la modification du PLUI qui permettra la réalisation de l'opération envisagée par le bénéficiaire devienne exécutoire puis définitive.

C/ Obtention des autorisations administratives
Que soit obtenu par le BENEFICIAIRE un permis d'aménager autorisant la division du terrain objet des présentes ainsi que les autres terrains inclus dans le périmètre de l'opération pour la réalisation de 700 logements (30% de logements sociaux, 25% de logements abordables, 45% de logements en accession libre) pour une surface de plancher de 60.000 m².

Il est ici précisé que, pour la réalisation de la présente condition suspensive, l'arrêté de permis ne devra comporter aucune prescription, susceptible de générer une modification substantielle, dans la réalisation de l'opération projetée par le BENEFICIAIRE ou de la rendre plus onéreuse.

Cette condition sera réputée remplie par la réception par le BENEFICIAIRE des notifications visées par l'article R 424-10 du Code de l'Urbanisme, ainsi que par l'absence de retrait administratif, de déféré préfectoral et de recours des tiers tant gracieux que contentieux ou hiérarchique, dans les délais légaux augmentés du délai de notification de quinze jours prévu à l'article R 600 – 1 du Code de l'Urbanisme.

Pour la réalisation de cette condition, le BENEFICIAIRE s'engage :

S.C N.S

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

- *à déposer le Permis, dans un délai de 1 mois à compter du caractère exécutoire de la délibération visée à la condition ci-dessus,*
- *à faire procéder à l'affichage du permis dans les dix (10) jours à compter de la notification au BENEFICIAIRE dudit permis, dans les formes des articles A.424-15 à A.424-18 du Code de l'Urbanisme.*

Absence de servitudes d'urbanisme ou d'utilité publique, affectant l'IMMEUBLE et de nature à porter atteinte, même partiellement, au droit de propriété, à diminuer sensiblement la valeur de l'IMMEUBLE, à gêner ou empêcher ou rendre plus onéreuse la réalisation du projet immobilier envisagé par le BENEFICIAIRE.

Absence de prescriptions découlant de l'application de la Loi sur l'eau (art. L 211-1 et suivants du Code de l'Environnement) entraînant pour le BENEFICIAIRE un surcoût ou une modification de la consistance, des modalités ou des délais de réalisation de son projet immobilier.

Que le PROMETTANT justifie d'une origine de propriété régulière remontant à un titre acquisitif et au moins trentenaire et de l'absence de toute inscription hypothécaire, saisie ou autre empêchement dont la mainlevée ne pourrait être obtenue amiablement avec le prix payable à l'acte authentique.

Que ne soient pas exercés par le preneur en place, s'il en existe un, par la Commune, par tout organisme ou tout autre personne pouvant en bénéficier, les droits de préemption pouvant résulter des dispositions légales ou conventionnelles.

Le PROMETTANT s'engage à faire toute diligence pour la purge de ces droits et notamment à déposer la déclaration d'intention d'aliéner prévue par la loi dans les soixante (60) jours du dépôt de permis d'aménager et/ou permis de construire, ainsi que d'en justifier au BENEFICIAIRE.

Absence de toute servitude de droit privé grevant l'immeuble résultant notamment d'un cahier des charges de lotissement et de nature à gêner, empêcher ou rendre plus onéreuse l'opération projetée par le BENEFICIAIRE, autres que celles mentionnées par le PROMETTANT.

Obtention d'un rapport attestant l'absence d'une quelconque pollution du sol et/ ou du sous-sol, en ce compris notamment l'amiante présente dans le sol.

Pour l'application de la présente condition suspensive, le BENEFICIAIRE s'engage à faire effectuer les sondages et les études de sol y afférents et à remettre les conclusions du bureau d'étude au PROMETTANT.

Il est convenu qu'en cas d'existence de pollution, les parties se rapprocheront pour en étudier les incidences sur la présente convention. A défaut d'entente entre les parties sur de nouvelles modalités de la présente promesse, le BENEFICIAIRE pourra se prévaloir de la non-réalisation de ladite condition suspensive.

Absence de découverte d'une espèce protégée ou menacée pour laquelle la réglementation prévoit l'interdiction de porter atteinte aux spécimens de cette espèce et/ou à leurs habitats de reproduction et de repos rendant par conséquent incompatible la réalisation du projet immobilier envisagé par le BENEFICIAIRE. Toutefois, en cas de découverte d'une espèce protégée ou menacée, et si les conditions sont réunies pour solliciter une dérogation à la protection des espèces protégées ou menacées conformément aux dispositions de l'article L 411-2 4e du Code de l'Environnement, les PARTIES conviennent de se rapprocher pour en étudier les incidences sur la présente promesse. A défaut d'entente entre les PARTIES sur de nouvelles modalités de la présente promesse dans le délai pour lever l'option défini à l'article 15 ci-après, le BENEFICIAIRE pourra se prévaloir de la non réalisation de ladite condition suspensive.

S.C M.S.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Absence de prescriptions archéologiques préventives formulées dans le cadre de la réglementation en vigueur et imposant :

. La conservation de tout ou partie de l'IMMEUBLE,

. Et/ou la modification de l'opération du BENEFICIAIRE, telle que définie par son dossier de demande de permis de construire ou de permis d'aménager.

Les conditions suspensives ci-dessus devront être réalisées au plus tard à la date de levée d'option stipulée à l'article 6-1, éventuellement prorogée dans les conditions visées à l'article 15. L'ensemble des conditions suspensives ci-dessus étant stipulé dans l'intérêt du BENEFICIAIRE, ce dernier pourra toujours renoncer à l'une ou à plusieurs d'entre elles, si bon lui semble, à l'exception de la condition suspensive liée au droit de préemption (condition e).

Si l'une quelconque des conditions suspensives susvisées n'était pas réalisée dans le délai prévu et que le BENEFICIAIRE n'y ait pas renoncé, la présente promesse de vente serait considérée comme nulle et non avenue, sans indemnité de part et d'autre, et l'engagement de caution visé à l'article 6.1 sera restitué par le PROMETTANT au BENEFICIAIRE dans les huit jours suivant la notification de la non réalisation de la condition suspensive.

Etant ici précisé que par dérogation à l'article 1304-4 du Code Civil et sauf dispositions contraires stipulées aux présentes le BENEFICIAIRE pourra renoncer à l'une ou l'autre des conditions suspensives jusqu'à la date de levée d'option même si celle-ci est défaillie préalablement à cette date. »

RAPPEL DE ARTICLE 13 : PRIX

« *ARTICLE 13 : PRIX*

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix principal de NEUF CENT MILLE EUROS (900.000,00 €).

Ce paiement sera effectué de la manière suivante :

Paiement comptant à la signature de l'acte authentique de la somme de NEUF CENT MILLE EUROS (900.000,00 €) contre restitution de la caution visée à l'article 6-1. »

RAPPEL DE L'ARTICLE 15 : PROROGATION DE DELAI

« *ARTICLE 15 : PROROGATION DE DELAI*

Si à la date de levée d'option ci-dessus précisée, soit le VINGT QUATRE JUILLET DEUX MILLE VINGT DEUX :

- les autorisations administratives en cours d'instruction n'étaient pas obtenues, la date ci-dessus sera prorogée du temps nécessaire à leur obtention et à la purge tant du délai de recours des tiers, gracieux, hiérarchique et contentieux, du déféré préfectoral, augmenté du délai de notification prévu à l'article R 600-1 du code de l'Urbanisme, que du délai de retrait administratif et au plus tard d'un délai de six mois.

- les autorisations administratives étaient obtenues mais que le recours des tiers, gracieux, hiérarchique et contentieux, du déféré préfectoral, augmenté du délai de notification prévu à l'article R 600-1 du code de l'Urbanisme ou le délai de retrait administratif ne soit pas expiré, la date ci-dessus sera prorogée du délai nécessaire à la purge de l'un ou l'autre de ces délais.

- un recours était introduit contre lesdites autorisations, la date ci-dessus éventuellement prorogée dans les conditions du a) ou b), sera prorogée d'une durée maximale de 12 mois. Si à l'issue de ce nouveau délai, le recours n'avait pu être levé, les parties décident d'ores et déjà de se rencontrer pour étudier la suite à donner aux présentes. A défaut d'accord entre les parties pour une nouvelle prorogation, le

S.C M.S

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

BENEFICIAIRE pourra se prévaloir de la non réalisation de la condition suspensive relative au caractère définitif desdites autorisations d'urbanisme.

- des prescriptions, notamment d'effectuer un diagnostic archéologique puis, le cas échéant, de réaliser des fouilles sont encore susceptibles d'intervenir dans le cadre de la réglementation en vigueur, ce délai sera plein droit prorogé d'un délai de 12 mois pour permettre l'obtention de l'attestation justifiant de l'accomplissement des prescriptions du diagnostic et, le cas échéant, de fouilles et ne concluant pas à une obligation de conservation totale ou partielle du site ou encore à une modification de programme du BENEFICIAIRE.

En cas de réalisation de l'une ou plusieurs de ces hypothèses, le BENEFICIAIRE pourra lever l'option jusqu'à la date maximale de prorogation prévue. »

L'avenant en date du 5 avril 2022 portait uniquement sur le délai de la promesse.

AVENANT

S'agissant de la délibération du conseil de la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE approuvant la modification du PLUI évoquée dans le point « B/ » des conditions suspensives ci-dessus relatées, les PARTIES déclarent qu'à ce jour elle n'est pas adoptée, et donc pas exécutoire ni définitive.

De plus, le projet initial de modification du PLUI a été modifié, notamment en ce qui concerne les surfaces qui seront classées en zone constructible 1AU.

En conséquence les parties veulent apporter les modifications suivantes à cet avant-contrat :

I - MODIFICATION DU BIEN OBJET DES PRESENTES ET DU PRIX

NOUVEL ARTICLE 2 : DESIGNATION

A PERIGNY (CHARENTE-MARITIME) (17180), Lieu-dit "Fief de Beauvais".

Un terrain agricole situé actuellement en zone AU2 du Plan Local d'Urbanisme ayant vocation à devenir constructible par l'effet d'une modification du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

La surface approximative à détacher de ce terrain faisant l'objet des présentes est de **quarante-cinq ares et quinze centiares (00ha 45a 15ca)**.

Observation étant ici faite que ledit terrain figure actuellement au cadastre sous la section ZI numéro 29 « Fief de Beauvais » pour une superficie totale de 1 hectare 82 ares 90 centiares.

Tel que le BIEN existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Etant ici précisé que le surplus de la parcelle non classée en zone AU2 possède un accès distinct par un chemin rural.

En application de l'article L 115-4 du Code de l'urbanisme, il est précisé que le descriptif du terrain ne résulte pas d'un bornage, le Bien n'étant ni un lot de lotissement, ni issu d'une division à l'intérieur d'une ZAC ou issu d'un remembrement réalisé par une association foncière urbaine. »

S.C M.S.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

NOUVEL ARTICLE 13 : PRIX

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix principal de **TROIS CENT TRENTE MILLE EUROS (330 000,00 EUR).**

Ledit prix étant déterminé sur une base de SOIXANTE-TREIZE EUROS (73,00 EUR) par mètre carré.

Ce paiement sera effectué de la manière suivante :

Paiement comptant à la signature de l'acte authentique de la somme de TROIS CENT TRENTE MILLE EUROS (330 000,00 EUR) contre restitution de la caution visée à l'article 6-1.

II - MODIFICATION PROJET DE L'ACQUEREUR ET DELAI

NOUVEL EXPOSE

Préalablement aux présentes, il est exposé ce qui suit :

La société BOUYGUES IMMOBILIER, bénéficiaire aux présentes, a fait part à Monsieur Maurice SUIRE, promettant aux présentes, de son intérêt pour se porter acquéreur d'un terrain appartenant à ce dernier sis à PERIGNY (17), « Fief de Beauvais », cadastré section ZI n° 29 afin de réaliser une opération d'aménagement comprenant d'autres terrains pour une superficie totale de 18,8 hectares environ, identifiés au plan local d'urbanisme intercommunal comme un des principaux secteurs de développement de l'Agglomération Rochelaise.

Conformément aux attentes de la Ville de PERIGNY et de la Communauté d'Agglomération de LA ROCHELLE, le projet permet la réalisation de **450 logements (35% de logements sociaux, 25% de logements abordables, 40% de logements en accession libre) pour une surface de plancher de 34.000 m²**.

NOUVEL ARTICLE 6-1 DUREE

La présente promesse de vente est consentie et acceptée en tant que promesse unilatérale pour une durée qui expirera le **TRENTE ET UN JUILLET DEUX MILLE VINGT-QUATRE**.

Il est ici précisé que cette date correspond au délai maximal de réalisation des conditions suspensives énoncées ci-après.

Cette date sera prorogée en cas d'application de l'article 15 ci-après.

NOUVEL ARTICLE 12 : CONDITIONS SUSPENSIVES

Par dérogation à l'article 1304 du Code Civil, les parties conviennent que la condition est suspensive lorsqu'elle dépend d'un événement futur et incertain mais également réalisé à ce jour mais non connu des parties.

Outre les conditions ci-dessus, la présente promesse est soumise de convention expresse entre les parties, aux conditions suspensives suivantes :

A) Résiliation partielle du bail rural

Accord du fermier pour signer un protocole de résiliation de bail sous condition suspensive de levée d'option par le BENEFCIAIRE ne prévoyant pas une indemnité de résiliation de plus de 0,50 centimes d'euro/m².

Il est ici convenu que l'indemnité d'éviction due au preneur en place ne devra pas excéder la somme de 0,50 €/m² , et qu'elle sera supportée par le bénéficiaire de la présente promesse.

S.C M.S.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

B/Que la délibération du conseil de la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE approuvant la modification du PLUI qui permettra la réalisation de l'opération envisagée par le bénéficiaire devienne exécutoire puis définitive.

C/ Obtention des autorisations administratives

Que soit obtenu par le BENEFICIAIRE un permis d'aménager autorisant la division du terrain objet des présentes ainsi que les autres terrains inclus dans le périmètre de l'opération pour la réalisation de **450 logements (35% de logements sociaux, 25% de logements abordables, 40% de logements en accession libre) pour une surface de plancher de 34.000 m²**.

Il est ici précisé que, pour la réalisation de la présente condition suspensive, l'arrêté de permis ne devra comporter aucune prescription, susceptible de générer une modification substantielle, dans la réalisation de l'opération projetée par le BENEFICIAIRE ou de la rendre plus onéreuse.

Cette condition sera réputée remplie par la réception par le BENEFICIAIRE des notifications visées par l'article R 424-10 du Code de l'Urbanisme, ainsi que par l'absence de retrait administratif, de déféré préfectoral et de recours des tiers tant gracieux que contentieux ou hiérarchique, dans les délais légaux augmentés du délai de notification de quinze jours prévu à l'article R 600 – 1 du Code de l'Urbanisme.

Pour la réalisation de cette condition, le BENEFICIAIRE s'engage :

- à déposer le Permis, dans un **délai de SIX (6) mois** à compter du caractère exécutoire de la délibération visée à la condition ci-dessus,
- à faire procéder à l'affichage du permis dans les dix (10) jours à compter de la notification au BENEFICIAIRE dudit permis, dans les formes des articles A.424-15 à A.424-18 du Code de l'Urbanisme.

a) Absence de servitudes d'urbanisme ou d'utilité publique, affectant l'IMMEUBLE et de nature à porter atteinte, même partiellement, au droit de propriété, à diminuer sensiblement la valeur de l'IMMEUBLE, à gêner ou empêcher ou rendre plus onéreuse la réalisation du projet immobilier envisagé par le BENEFICIAIRE.

b) Absence de prescriptions découlant de l'application de la Loi sur l'eau (art. L 211-1 et suivants du Code de l'Environnement) entraînant pour le BENEFICIAIRE un surcoût ou une modification de la consistance, des modalités ou des délais de réalisation de son projet immobilier.

c) Que le PROMETTANT justifie d'une origine de propriété régulière remontant à un titre acquisitif et au moins trentenaire et de l'absence de toute inscription hypothécaire, saisie ou autre empêchement dont la mainlevée ne pourrait être obtenue amiablement avec le prix payable à l'acte authentique.

Que ne soient pas exercés par le preneur en place, s'il en existe un, par la Commune, par tout organisme ou tout autre personne pouvant en bénéficier, les droits de préemption pouvant résulter des dispositions légales ou conventionnelles.

Le PROMETTANT s'engage à faire toute diligence pour la purge de ces droits et notamment à déposer la déclaration d'intention d'aliéner prévue par la loi dans les soixante (60) jours du dépôt de permis d'aménager et/ou permis de construire, ainsi que d'en justifier au BENEFICIAIRE.

d) Absence de toute servitude de droit privé grevant l'immeuble résultant notamment d'un cahier des charges de lotissement et de nature à gêner, empêcher ou rendre plus onéreuse l'opération projetée par le BENEFICIAIRE, *autres que celles mentionnées par le PROMETTANT.*

S.C M.S

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

e) Obtention d'un rapport attestant l'absence d'une quelconque pollution du sol et/ ou du sous-sol, en ce compris notamment l'amiante présente dans le sol.

Pour l'application de la présente condition suspensive, le BENEFICIAIRE s'engage à faire effectuer les sondages et les études de sol y afférents et à remettre les conclusions du bureau d'étude au PROMETTANT.

Il est convenu qu'en cas d'existence de pollution, les parties se rapprocheront pour en étudier les incidences sur la présente convention. A défaut d'entente entre les parties sur de nouvelles modalités de la présente promesse, le BENEFICIAIRE pourra se prévaloir de la non-réalisation de ladite condition suspensive.

Absence de découverte d'une espèce protégée ou menacée pour laquelle la réglementation prévoit l'interdiction de porter atteinte aux spécimens de cette espèce et/ou à leurs habitats de reproduction et de repos rendant par conséquent incompatible la réalisation du projet immobilier envisagé par le BENEFICIAIRE. Toutefois, en cas de découverte d'une espèce protégée ou menacée, et si les conditions sont réunies pour solliciter une dérogation à la protection des espèces protégées ou menacées conformément aux dispositions de l'article L 411-2 4e du Code de l'Environnement, les PARTIES conviennent de se rapprocher pour en étudier les incidences sur la présente promesse. A défaut d'entente entre les PARTIES sur de nouvelles modalités de la présente promesse dans le délai pour lever l'option défini à l'article 15 ci-après, le BENEFICIAIRE pourra se prévaloir de la non réalisation de ladite condition suspensive.

f) Absence de prescriptions archéologiques préventives formulées dans le cadre de la réglementation en vigueur et imposant :

. La conservation de tout ou partie de l'IMMEUBLE,

. Et/ou la modification de l'opération du BENEFICIAIRE, telle que définie par son dossier de demande de permis de construire ou de permis d'aménager.

Les conditions suspensives ci-dessus devront être réalisées au plus tard à la date de levée d'option stipulée à l'article 6-1, éventuellement prorogée dans les conditions visées à l'article 15. L'ensemble des conditions suspensives ci-dessus étant stipulé dans l'intérêt du BENEFICIAIRE, ce dernier pourra toujours renoncer à l'une ou à plusieurs d'entre elles, si bon lui semble, à l'exception de la condition suspensive liée au droit de préemption (condition e).

Si l'une quelconque des conditions suspensives susvisées n'était pas réalisée dans le délai prévu et que le BENEFICIAIRE n'y ait pas renoncé, la présente promesse de vente serait considérée comme nulle et non avenue, sans indemnité de part et d'autre, et l'engagement de caution visé à l'article 6.1 sera restitué par le PROMETTANT au BENEFICIAIRE dans les huit jours suivant la notification de la non réalisation de la condition suspensive.

Etant ici précisé que par dérogation à l'article 1304-4 du Code Civil et sauf dispositions contraires stipulées aux présentes le BENEFICIAIRE pourra renoncer à l'une ou l'autre des conditions suspensives jusqu'à la date de levée d'option même si celle-ci est défaillie préalablement à cette date.

NOUVEL ARTICLE 15 : PROROGATION DE DELAI

Si à la date de levée d'option ci-dessus précisée, soit le **TRENTE ET UN JUILLET DEUX MILLE VINGT-QUATRE** :

- les autorisations administratives en cours d'instruction n'étaient pas obtenues, la date ci-dessus sera prorogée du temps nécessaire à leur obtention et à la purge tant du délai de recours des tiers, gracieux, hiérarchique et contentieux, du déféré préfectoral, augmenté du délai de notification prévu à l'article R 600-1 du code de l'Urbanisme, que du délai de retrait administratif et au plus tard d'un délai de six mois.

S.C M.S.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

- les autorisations administratives étaient obtenues mais que le recours des tiers, gracieux, hiérarchique et contentieux, du déféré préfectoral, augmenté du délai de notification prévu à l'article R 600-1 du code de l'Urbanisme ou le délai de retrait administratif ne soit pas expiré, la date ci-dessus sera prorogée du délai nécessaire à la purge de l'un ou l'autre de ces délais.

- un recours était introduit contre lesdites autorisations, la date ci-dessus éventuellement prorogée dans les conditions du a) ou b), sera prorogée d'une durée maximale de 12 mois. Si à l'issue de ce nouveau délai, le recours n'avait pu être levé, les parties décident d'ores et déjà de se rencontrer pour étudier la suite à donner aux présentes. A défaut d'accord entre les parties pour une nouvelle prorogation, le BENEFICIAIRE pourra se prévaloir de la non réalisation de la condition suspensive relative au caractère définitif desdites autorisations d'urbanisme.

- des prescriptions, notamment d'effectuer un diagnostic archéologique puis, le cas échéant, de réaliser des fouilles sont encore susceptibles d'intervenir dans le cadre de la réglementation en vigueur, ce délai sera plein droit prorogé d'un délai de 12 mois pour permettre l'obtention de l'attestation justifiant de l'accomplissement des prescriptions du diagnostic et, le cas échéant, de fouilles et ne concluant pas à une obligation de conservation totale ou partielle du site ou encore à une modification de programme du BENEFICIAIRE.

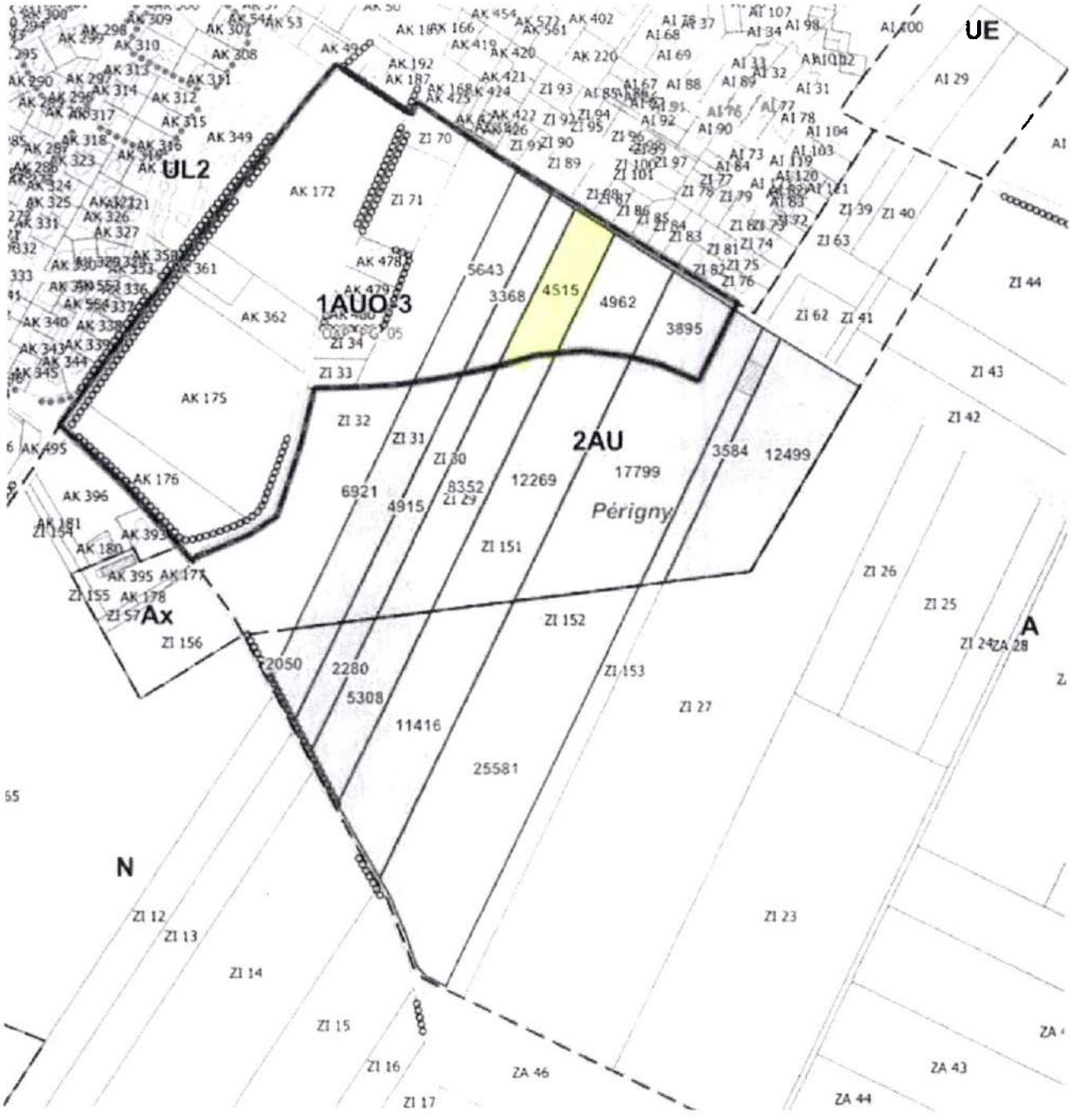
En cas de réalisation de l'une ou plusieurs de ces hypothèses, le BENEFICIAIRE pourra lever l'option jusqu'à la date maximale de prorogation prévue.

Cet avenant n'entraîne aucun autre changement des autres conditions figurant dans l'acte.

Fait à BOURGNEUF
Le 3 avril 2022

Monsieur Maurice SUIRE **BOUYGUES IMMOBILIER**

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1



DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Annexe 8.2 – PUV et avenant Parcelle ZI 30&31 Orgeron

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

101549801
MM/LYR/VM

L'AN DEUX MILLE VINGT,
LE NEUF SEPTEMBRE

A BOURGNEUF (Charente Maritime), 7 rue de la Chartrie, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,
Maître MEYNARD Michel, Notaire Associé, Membre de la Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée « SELARL AUNIS NOT'AIRE », titulaire d'un Office Notarial à la résidence de BOURGNEUF (Charente Maritime), 7 rue de la Chartrie,

Reçoit l'acte authentique de PROMESSE DE VENTE suivant.

IDENTIFICATION DES PARTIES

PROMETTANT

Monsieur Marc Christian **ORGERON**, retraité, demeurant à PERIGNY (17180) 7 rue de la Vallée.
Né à PERIGNY (17180) le 17 janvier 1930.
Veuf de Madame Gisèle Irène Marcelle **GARDRE** et non remarié.
Non lié par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.

BENEFICIAIRE

La Société dénommée **BOUYGUES IMMOBILIER**, société par actions simplifiée au capital de 138577320 €, dont le siège est à ISSY-LES-MOULINEAUX (92130), 3 boulevard Gallieni, identifiée au SIREN sous le numéro 562091546 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

QUOTITES ACQUISES

La société dénommée BOUYGUES IMMOBILIER acquiert la pleine propriété.

DECLARATIONS DES PARTIES

Le PROMETTANT et le BENEFICIAIRE déclarent :

- que leur état civil et leurs qualités indiqués en tête des présentes sont exacts,
- qu'ils ne sont pas en état de cessation de paiement, redressement ou liquidation judiciaire,

Le BENEFICIAIRE déclare :

- Que la société qu'il représente a son siège social en France, à l'adresse indiquée en tête des présentes.
- Qu'elle n'a fait l'objet d'aucune demande en nullité ni en dissolution anticipée.

Et n'être concernés :

- Par aucune mesure de protection.
- Par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement.

Le tout sauf ce qui peut être spécifié aux présentes.

Le BENEFICIAIRE déclare ne pas être, soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquérir prévue par l'article 225-26 du Code pénal.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été portées à la connaissance du rédacteur des présentes à l'appui des déclarations des parties :
<u>Concernant le PROMETTANT :</u>

- Carte nationale d'identité.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

<u>Concernant le BENEFICIAIRE :</u>

- Extrait K bis.
- Certificat de non faillite.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

PRESENCE - REPRESENTATION

- Monsieur Marc ORGERON, veuf de Madame Gisèle Irène Marcelle GARDRE, est présent à l'acte.

- La Société dénommée BOUYGUES IMMOBILIER est représentée à l'acte par Monsieur Samuel CHAUVEAU, domicilié professionnellement à LA ROCHELLE (17000), 23 rue du Docteur Schweitzer,
En vertu d'une délégation de pouvoirs qui lui a été conférée en date du 07 septembre 2020 par Monsieur Stéphane AUBIN, domicilié professionnellement à LA ROCHELLE (17000), 23 rue du Docteur Schweitzer, agissant en qualité de Responsable de l'agence Vendée Sud Charente, annexée.
Ce dernier habilité en vertu d'une délégation générale de pouvoirs conférée le 13 novembre 2019 par Monsieur Gonzague DOUNIAU, Directeur Grande Région Sud-Ouest, lui-même agissant en vertu d'une délégation de pouvoir du 13 novembre 2019 consentie par Monsieur Frédéric Boisset, Directeur Général Logement Ouest, lui-même agissant en vertu d'une délégation de pouvoir du 04 juin 2019 consentie par Monsieur Laurent Tirot, Directeur Général Adjoint en charge du Logement France de BOUYGUES IMMOBILIER, lui-même agissant en vertu d'une délégation de pouvoir du 13 février 2019 consentie par Monsieur Pascal MINAULT, Président de la Société BOUYGUES IMMOBILIER, société par actions simplifiée dont le siège social est à ISSY-LES-MOULINEAUX (Hauts-de-Seine) 3, boulevard Gallieni, identifiée sous le numéro SIREN 562 091 546 - RCS NANTERRE.

TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "PROMETTANT" désigne le ou les PROMETTANTS, présents ou représentés. En cas de pluralité, ils contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Le mot "BENEFICIAIRE" désigne le ou les BENEFICIAIRES, présents ou représentés. En cas de pluralité, ils contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Le mot "PARTIES" désigne ensemble le PROMETTANT et le BENEFICIAIRE.
- Le mot "BIEN" désigne le ou les BIEN(S) de nature immobilière.
- Le mot "annexe" désigne tout document annexé. Les annexes forment un tout indissociable avec l'acte et disposent du même caractère authentique.

EXPOSE

Préalablement aux présentes, il est exposé ce qui suit :
La société BOUYGUES IMMOBILIER, bénéficiaire aux présentes, a fait part à Monsieur Marc ORGERON, promettant aux présentes, de son intérêt pour se porter acquéreur d'un terrain appartenant à ce dernier sis à PERIGNY (17), « Fief de Beauvais », cadastré section ZI n° 30 et 31 (pour partie) afin de réaliser une opération d'aménagement comprenant d'autres terrains pour une superficie totale de 18,8 hectares environ, identifiés au plan local d'urbanisme

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

intercommunal comme un des principaux secteurs de développement de l'Agglomération Rochelaise.
Conformément aux attentes de la Ville de PERIGNY et de la Communauté d'Agglomération de LA ROCHELLE, le projet permet la réalisation de 700 logements environ (30 % de logements sociaux, 25 % de logements abordables, 45 % de logements en accession libre) pour une surface de plancher de 60.000 m² environ.

CECI EXPOSE, il est passé à la promesse de vente objet des présentes ;

PROMESSE DE VENTE

OBJET DU CONTRAT

ARTICLE 1 : PROMESSE UNILATERALE DE VENTE

Le PROMETTANT, en s'obligeant et obligeant solidairement entre eux tous ayants droit ou ayant-cause, fussent-ils mineurs ou autrement incapables, à toutes les garanties ordinaires de fait et de droit en pareille matière, confère, par les présentes, au BENEFICIAIRE la faculté d'acquérir, si bon lui semble, dans le délai et aux conditions ci-après indiqués, les biens désignés à l'article 2 et dénommés l'« IMMEUBLE », ce que ledit BENEFICIAIRE accepte.

Le BENEFICIAIRE, sans prendre l'engagement d'acquérir se réserve la possibilité de demander ou non la réalisation de la présente promesse de vente dans les délais et sous les conditions ci-après indiquées, ou de se substituer, toute personne morale qu'il désignerait, pour l'immeuble dont la désignation est indiquée à l'article 2.

IDENTIFICATION DU BIEN

ARTICLE 2 : DESIGNATION

A **PERIGNY (CHARENTE-MARITIME) (17180), Lieu-dit "Fief de Beauvais"** :
Un terrain agricole situé actuellement en zone AU2 du Plan Local d'Urbanisme ayant vocation à devenir constructible par l'effet d'une modification du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

La surface approximative à détacher de ce terrain faisant l'objet des présentes est de deux hectares sept ares vingt-cinq centiares (02ha 07a 25ca).

Observation étant ici faite que ledit terrain figure actuellement au cadastre sous la section ZI numéros 30 (d'une superficie de 1 ha 04 a) et 31 (d'une superficie de 1 ha 48 a 90 ca) « Fief de Beauvais » pour une superficie totale de 2 hectares 52 ares 90 centiares.

Tel que le BIEN existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Etant ici précisé que le surplus de la parcelle non classée en zone AU2 possède un accès distinct par un chemin rural.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

En application de l'article L 115-4 du Code de l'urbanisme, il est précisé que le descriptif du terrain ne résulte pas d'un bornage, le Bien n'étant ni un lot de lotissement, ni issu d'une division à l'intérieur d'une ZAC ou issu d'un remembrement réalisé par une association foncière urbaine.

PLAN

Un extrait du plan cadastral du BIEN est demeuré annexé après mention faisant apparaître en couleur bleue la partie faisant l'objet de la présente vente.

AFFECTATION

Le BIEN est actuellement à usage agricole.
L'ACQUEREUR déclare qu'il entend l'affecter à la réalisation d'une opération immobilière à destination principale de logements.

DIVISION CADASTRALE A EFFECTUER

Il est ici précisé que les parcelles ci-dessus cadastrées section ZI n° 30 et 31 sont d'une contenance totale de deux hectares cinquante-deux ares quatre-vingt-dix centiares (02ha 52a 90ca) desquelles sera distraite la contenance promise et ce au moyen d'un document d'arpentage à établir aux frais du BENEFICIAIRE par tout géomètre-expert de son choix et qui sera visé dans l'acte constatant la réalisation authentique de la vente.

INFORMATION SUR LES LIMITES DU TERRAIN

LE BENEFICIAIRE fera son affaire personnelle et à ses frais de la réalisation par un géomètre-expert de son choix du bornage du BIEN objet des présentes.

EFFET RELATIF

Donation en nue-propriété suivant acte reçu par Maître Jean-Claude LAMOUREUX, notaire à BOURGNEUF (17220) le 20 septembre 1988 publié au service de la publicité foncière de LA ROCHELLE 1, le 8 novembre 1988 volume 8378, numéro 8.
Décès des donateurs et usufruitiers :
- Monsieur Norbert Christian ORGERON (né à PERIGNY le 18 juillet 1906) survenu à LA ROCHELLE (17000) le 17 août 1996,
- Madame Edwige Armantine BOUYER (née à SAINT ROGATIEN le 27 août 1907) survenu à LA RONDE (17170) le 11 août 2004.

ARTICLE 3 : SUBSTITUTION

Le BENEFICIAIRE est autorisé dès à présent à se substituer, uniquement en totalité, dans le bénéfice de cette promesse, toute personne physique ou morale de son choix, sous réserve qu'il ne soit remis en cause aucune des dispositions de la promesse par le substitué et/ou le substituant.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Dans une pareille hypothèse, le PROMETTANT devra être informé de la substitution préalablement à la réitération des présentes par acte authentique. Le substitué reprendra alors la dénomination de BENEFICIAIRE dans le présent acte.

ARTICLE 4 : INTERDICTIONS POUR LE PROMETTANT

Jusqu'à la réalisation des présentes en la forme authentique, le PROMETTANT s'interdit :
- de conférer tout droit réel ou personnel, ou toute charge quelconque sur l'IMMEUBLE,
- de l'aliéner au profit de toute autre personne, quels que soient les avantages qu'il pourrait en retirer, ou de procéder à son échange,
- de consentir tout bail, même précaire, toute location ou prorogation de bail, ou droit d'occupation à quelque titre que ce soit.
- d'apporter des modifications à l'IMMEUBLE susceptibles d'en changer la nature ou de le déprécier, ou d'y faire des travaux jusqu'à la réalisation des présentes, l'IMMEUBLE devant être livré dans son état actuel, sauf autorisation préalable expresse du BENEFICIAIRE. Le PROMETTANT s'oblige toutefois à aviser sans délai le BENEFICIAIRE de toute modification de l'état de l'immeuble qui surviendrait d'ici là liée à une cause extérieure.

ARTICLE 5 : ENGAGEMENT IRREVOCABLE DU PROMETTANT

L'engagement de vendre pris par le PROMETTANT est définitif et irrévocable.

Il ne pourra en aucun cas se refuser à réaliser la vente notamment en se prévalant des dispositions de l'article 1590 du Code Civil auquel il renonce expressément.

ARTICLE 6 : DUREE DE LA PROMESSE - LEVEE D'OPTION - REALISATION

6-1 DUREE

La présente promesse de vente est consentie et acceptée en tant que promesse unilatérale pour une durée qui expirera le NEUF SEPTEMBRE DEUX MILLE VINGT DEUX.

Il est ici précisé que cette date correspond au délai maximal de réalisation des conditions suspensives énoncées ci-après.

Cette date sera prorogée en cas d'application de l'article 15 ci-après.

6-2 LEVEE ET REALISATION

Si l'ensemble des conditions suspensives étant réalisée, le BENEFICIAIRE décide d'acquérir l'immeuble, il devra en manifester la volonté au PROMETTANT ou à son notaire en cas d'élection de domicile, soit par lettre recommandée avec accusé de réception, soit par une lettre remise en main propre, soit par exploit d'huissier au plus tard à la date visée ci-dessus, éventuellement prorogée dans les conditions de l'article 15 ci-après.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Il est précisé qu'en cas d'envoi par lettre recommandée, les Parties conviennent expressément que la date à prendre en compte est, par dérogation à l'article 1121 du Code Civil, la date d'envoi de ladite notification, le cachet de la poste faisant foi.

A défaut, la présente promesse deviendra caduque sans aucune formalité ni mise en demeure et le BENEFICIAIRE devra régler au PROMETTANT, dans le délai de trente jours, si l'ensemble des conditions suspensives est réalisé, l'indemnité d'immobilisation stipulée à l'article 14, contre restitution de la caution.

En cas de défaillance du PROMETTANT après levée d'option par le BENEFICIAIRE, ce dernier pourra faire constater sa décision d'acquérir l'immeuble, et par conséquent la perfection de la vente, en faisant dresser par le Notaire chargé de la rédaction de l'acte authentique un procès-verbal aux termes duquel il sera constaté le défaut de signature de l'acte authentique de vente ainsi que la volonté du BENEFICIAIRE d'acquérir l'immeuble aux charges et conditions des présentes.
Le BENEFICIAIRE se réserve également le droit, en cas de défaillance du PROMETTANT, de poursuivre la vente par voie judiciaire.

Cette vente, si elle se réalise, aura lieu sous les conditions ordinaires et de droit en pareille matière, le PROMETTANT garantissant le BENEFICIAIRE de tous troubles, évictions ou vices cachés.

A cet effet, le PROMETTANT s'oblige à remettre en temps utile au Notaire tous les documents nécessaires à l'établissement du ou des actes de vente, notamment les justificatifs d'une propriété régulière et au moins trentenaire.

6-3 DATE ET SIGNATURE DE L'ACTE AUTHENTIQUE

L'acte constatant la réalisation de la présente promesse devra intervenir au plus tard dans les trente (30) jours de la date à laquelle le BENEFICIAIRE aura levé l'option.

De convention expresse, ledit acte sera reçu par Maître MEYNARD, Notaire à BOURGNEUF (17).

Si quinze jours avant la date prévue pour la signature de l'acte authentique, le Notaire n'avait pas reçu du PROMETTANT l'ensemble des documents nécessaires à la rédaction de l'acte authentique, la signature serait reportée d'un délai maximum de 30 jours.

ARTICLE 7 : ORIGINE DE PROPRIETE

Le PROMETTANT déclare que l'IMMEUBLE lui appartient pour l'avoir acquis ainsi qu'il est dit ci-dessus et que sa propriété est régulière et au moins trentenaire, assurant au BENEFICIAIRE une propriété incommutable.

Le PROMETTANT s'oblige à justifier d'une origine de propriété régulière et au moins trentenaire de l'IMMEUBLE lors de la signature de l'acte authentique de vente et à fournir en temps utile tous titres, pièces, et renseignements nécessaires au notaire chargé de le rédiger.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

ARTICLE 8 : TRANSFERT DE PROPRIETE ET ENTREE EN JOUISSANCE

8-1 TRANSFERT DE PROPRIETE

Le BENEFICIAIRE sera propriétaire de l'immeuble objet des présentes au jour et par le seul fait de la réalisation de la vente par acte authentique ou le cas échéant de la décision judiciaire définitive constatant la vente.

8-2 ENTREE EN JOUISSANCE

Le BENEFICIAIRE aura la jouissance de l'IMMEUBLE à compter du même jour par la prise de possession réelle à son profit, ledit immeuble devant être entièrement libre de toute location ou occupation quelconque et ne faire l'objet d'aucune réquisition ni préavis de réquisition ainsi que le PROMETTANT s'y oblige expressément à titre d'obligation de résultat, l'acquisition par le BENEFICIAIRE d'un bien libre de tout droit locatif ou occupation quelconque et débarrassé des objets meublants est une condition essentielle et déterminante du consentement du BENEFICIAIRE.

ARTICLE 9 : LIBERATION DE L'IMMEUBLE

Le PROMETTANT déclare que l'IMMEUBLE sera libre à la date de la signature de l'acte authentique prévue dans la présente promesse, le PROMETTANT faisant son affaire et à ses frais de la libération des lieux.

En cas d'occupation des lieux par des locataires ou occupants précaires, le PROMETTANT devra présenter au BENEFICIAIRE préalablement à la signature de l'acte de vente, les documents justifiant de la libération effective et complète des lieux.

Il est ici précisé que le BIEN est actuellement loué par bail rural au profit de Monsieur Patrick ORGERON.

Le PROMETTANT déclare n'avoir aucun litige avec son locataire et que ce dernier n'a effectué aucune modification dans les locaux nécessitant son autorisation.

Le PROMETTANT s'engage à obtenir au plus tard à la date du dépôt du permis d'aménager l'accord du fermier pour une résiliation partielle de bail rural et avoir obtenu corrélativement la renonciation du fermier à son droit de préemption moyennant un indemnité d'éviction fixée à 0,50 € du m².

Ce point sera érigé en condition suspensive ci-après.

ARTICLE 10 : CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE

La vente, si elle se réalise, aura lieu sous les conditions ordinaires et de droit en pareille matière, et notamment sous celles suivantes que le BENEFICIAIRE devra exécuter :

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

10-1 SERVITUDES

Le BENEFICIAIRE souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues qui peuvent ou pourront grever l'IMMEUBLE, et profitera des servitudes actives s'il en existe. Le PROMETTANT restera toutefois garant vis-à-vis du BENEFICIAIRE des conséquences des servitudes grevant l'IMMEUBLE non indiquées dans l'acte de vente et connues du PROMETTANT.

Le PROMETTANT garantit toutefois qu'il n'existe aucune servitude sur l'IMMEUBLE **à l'exception** de ce qui résulte de l'acte de donation en date du 20 septembre 1988 :
"... "les donateurs" déclarent que personnellement, ils n'ont créé ou laissé acquérir sur "l'immeuble" donné aucune servitude, et qu'à leur connaissance, il n'en existe pas, à l'exception de deux conventions de servitudes au profit de l'État pour le passage de câbles souterrains, la première sur la parcelle cadastrée section ZI n°30, en date du 8 décembre 1986, publiée au bureau des hypothèques de LA ROCHELLE le 23 janvier 1987, volume 7950 n°25, la seconde sur la parcelle cadastrée section ZI n° 31, aux termes d'un acte en date du 8 décembre 1986, publié audit bureau des hypothèques le même jour, volume 7950 n° 27."

10-2 IMPOTS

Le BENEFICIAIRE acquittera, à compter de son entrée en jouissance, les impôts et charges de toute nature afférents à l'IMMEUBLE, et notamment le prorata de la taxe foncière dû entre le jour auquel s'opérera le transfert de propriété et la fin de la même année.
Il acquittera les taxes liées à l'opération de construction ou d'aménagement.

Pour sa part, le PROMETTANT acquittera le cas échéant la totalité de la taxe d'habitation de l'année en cours et supportera tous les impôts, taxes et frais de toute nature exigibles à la date de signature de l'acte authentique de vente.

10-3 FRAIS

Le BENEFICIAIRE paiera les droits et honoraires de la vente, si elle se réalise, et ceux qui en seront la suite et conséquence.

10-4 SERVICES PUBLICS ET ASSURANCES

Le PROMETTANT devra résilier à ses frais, à compter de l'entrée en jouissance du BENEFICIAIRE, tous contrats d'abonnement, d'assurance incendie et autres concernant l'IMMEUBLE et règlera toutes indemnités de résiliation qui pourraient lui être réclamées de ce chef.

ARTICLE 11 : CONDITIONS PARTICULIERES – AUTORISATIONS - DECLARATIONS

11-1 – SONDAGES

Le PROMETTANT autorise dès à présent le BENEFICIAIRE à faire effectuer, à ses frais, risques et périls, des sondages sur le terrain permettant de vérifier la nature

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

du sol, du sous-sol et du bâti à charge pour le BENEFICIAIRE de remettre les lieux en l'état si la vente n'est pas réalisée.

11-2 – AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES

Le PROMETTANT autorise également dès à présent le BENEFICIAIRE à effectuer, ou faire effectuer toute démarche auprès de toutes administrations concernées en vue d'obtenir toutes informations ou autorisations en vue de vérifier la constructibilité du terrain, ainsi qu'à déposer toutes demandes de permis de démolir, de permis de construire, de certificats d'urbanisme ou autre, le tout aux frais exclusifs du BENEFICIAIRE.
Aux fins ci-dessus énoncées, le PROMETTANT donne expressément au BENEFICIAIRE toutes autorisations, et s'engage à signer tous documents nécessaires, ainsi qu'à participer à toute démarche pour laquelle son concours serait nécessaire.

11-3 – PANNEAUX D'AFFICHAGE/ BULLE DE VENTE

Le PROMETTANT autorise le BENEFICIAIRE à implanter, pour les besoins de sa commercialisation des panneaux d'affichage et/ou une bulle de vente, sur l'IMMEUBLE.
Le BENEFICIAIRE, s'il entend user de cette autorisation, devra en informer par écrit le PROMETTANT en précisant la nature des installations projetées et leur implantation sur le site (croquis/coupes/ dimensionnement...).

Dans ce cas, le BENEFICIAIRE devra garantir le PROMETTANT de toutes les conséquences qui pourraient résulter de cette/ces implantation(s), notamment vis à vis des tiers, afin qu'il ne soit ni inquiété ni recherché à ce sujet.

ARTICLE 11-6 : ETAT DES RISQUES ET POLLUTION

Aux termes des dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'Environnement, les acquéreurs des biens immobiliers situés dans les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou par un plan de prévention des risques miniers, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat ou dans des zones à potentiel radon ou encore dans un secteur d'information sur les sols, sont informés par le vendeur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret.

Conformément aux dispositions de l'article L 271-4 du Code de la construction et de l'habitation, l'état des risques en date du 20 juillet 2020 et fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est demeuré annexé aux présentes après mention.

A cet état sont également joints :
- La cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation du bien concerné sur le plan ;
- La liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Plan de prévention des risques naturels
L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre dudit plan de prévention des risques naturels.

Plan de prévention des risques miniers
L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

Plan de prévention des risques technologiques
L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

Zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité
L'immeuble est situé dans une zone 3 (sismicité modérée).
L'IMMEUBLE est par conséquent soumis aux dispositions réglementaires résultant des plans de prévention des risques naturels, miniers et technologiques précités ou zone de sismicité ou secteur d'information sur les sols qui lui est applicable.

Absence de sinistres avec indemnisation
En application de l'article L 125-5 IV du Code de l'environnement, le VENDEUR déclare que, pendant la période où il a détenu l'immeuble celui-ci n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

LE BENEFICIAIRE reconnaît avoir été informé par le PROMETTANT de la situation de l'IMMEUBLE au regard des risques naturels, miniers et technologiques ainsi que des conséquences qui en découlent.

ARTICLE 12 : CONDITIONS SUSPENSIVES

Par dérogation à l'article 1304 du Code Civil, les parties conviennent que la condition est suspensive lorsqu'elle dépend d'un événement futur et incertain mais également réalisé à ce jour mais non connu des parties.

Outre les conditions ci-dessus, la présente promesse est soumise de convention expresse entre les parties, aux conditions suspensives suivantes :

A) Résiliation partielle du bail rural
Accord du fermier pour signer un protocole de résiliation de bail sous condition suspensive de levée d'option par le BENEFCIAIRE ne prévoyant pas une indemnité de résiliation de plus de 0,50 centimes d'euro/m².

> Il est ici convenu que l'indemnité d'éviction due au preneur en place ne devra pas excéder la somme de 0,50 €/m² et qu'elle sera supportée par le bénéficiaire de la présente promesse.

B/ Que la délibération du conseil de la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE approuvant la modification du PLUI qui permettra la réalisation de l'opération envisagée par le bénéficiaire devienne exécutoire puis définitive.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

C/ Obtention des autorisations administratives
Que soit obtenu par le BENEFICIAIRE un permis d'aménager autorisant la division du terrain objet des présentes ainsi que les autres terrains inclus dans le périmètre de l'opération pour la réalisation de 700 logements (30% de logements sociaux, 25% de logements abordables, 45% de logements en accession libre) pour une surface de plancher de 60.000 m².

Il est ici précisé que, pour la réalisation de la présente condition suspensive, l'arrêté de permis ne devra comporter aucune prescription, susceptible de générer une modification substantielle, dans la réalisation de l'opération projetée par le BENEFICIAIRE ou de la rendre plus onéreuse.

Cette condition sera réputée remplie par la réception par le BENEFICIAIRE des notifications visées par l'article R 424-10 du Code de l'Urbanisme, ainsi que par l'absence de retrait administratif, de déféré préfectoral et de recours des tiers tant gracieux que contentieux ou hiérarchique, dans les délais légaux augmentés du délai de notification de quinze jours prévu à l'article R 600 – 1 du Code de l'Urbanisme.

Pour la réalisation de cette condition, le BENEFICIAIRE s'engage :
- à déposer le Permis, dans un délai de 1 mois à compter du caractère exécutoire de la délibération visée à la condition ci-dessus,
- à faire procéder à l'affichage du permis dans les dix (10) jours à compter de la notification au BENEFICIAIRE dudit permis, dans les formes des articles A.424-15 à A.424-18 du Code de l'Urbanisme.

a) Absence de servitudes d'urbanisme ou d'utilité publique, affectant l'IMMEUBLE et de nature à porter atteinte, même partiellement, au droit de propriété, à diminuer sensiblement la valeur de l'IMMEUBLE, à gêner ou empêcher ou rendre plus onéreuse la réalisation du projet immobilier envisagé par le BENEFICIAIRE.

b) Absence de prescriptions découlant de l'application de la Loi sur l'eau (art. L 211-1 et suivants du Code de l'Environnement) entraînant pour le BENEFICIAIRE un surcoût ou une modification de la consistance, des modalités ou des délais de réalisation de son projet immobilier.

c) Que le PROMETTANT justifie d'une origine de propriété régulière remontant à un titre acquisitif et au moins trentenaire et de l'absence de toute inscription hypothécaire, saisie ou autre empêchement dont la mainlevée ne pourrait être obtenue amiablement avec le prix payable à l'acte authentique.

Que ne soient pas exercés par le preneur en place, s'il en existe un, par la Commune, par tout organisme ou tout autre personne pouvant en bénéficier, les droits de préemption pouvant résulter des dispositions légales ou conventionnelles.

Le PROMETTANT s'engage à faire toute diligence pour la purge de ces droits et notamment à déposer la déclaration d'intention d'aliéner prévue par la loi dans

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

les soixante (60) jours du dépôt de permis d'aménager et/ou permis de construire, ainsi que d'en justifier au BENEFICIAIRE.

d) Absence de toute servitude de droit privé grevant l'immeuble résultant notamment d'un cahier des charges de lotissement et de nature à gêner, empêcher ou rendre plus onéreuse l'opération projetée par le BENEFICIAIRE, *autres que celles mentionnées par le PROMETTANT.*

e) Obtention d'un rapport attestant l'absence d'une quelconque pollution du sol et/ ou du sous-sol, en ce compris notamment l'amiante présente dans le sol.

Pour l'application de la présente condition suspensive, le BENEFICIAIRE s'engage à faire effectuer les sondages et les études de sol y afférents et à remettre les conclusions du bureau d'étude au PROMETTANT.

Il est convenu qu'en cas d'existence de pollution, les parties se rapprocheront pour en étudier les incidences sur la présente convention. A défaut d'entente entre les parties sur de nouvelles modalités de la présente promesse, le BENEFICIAIRE pourra se prévaloir de la non-réalisation de ladite condition suspensive.

Absence de découverte d'une espèce protégée ou menacée pour laquelle la réglementation prévoit l'interdiction de porter atteinte aux spécimens de cette espèce et/ou à leurs habitats de reproduction et de repos rendant par conséquent incompatible la réalisation du projet immobilier envisagé par le BENEFICIAIRE. Toutefois, en cas de découverte d'une espèce protégée ou menacée, et si les conditions sont réunies pour solliciter une dérogation à la protection des espèces protégées ou menacées conformément aux dispositions de l'article L 411-2 4e du Code de l'Environnement, les PARTIES conviennent de se rapprocher pour en étudier les incidences sur la présente promesse. A défaut d'entente entre les PARTIES sur de nouvelles modalités de la présente promesse dans le délai pour lever l'option défini à l'article 15 ci-après, le BENEFICIAIRE pourra se prévaloir de la non réalisation de ladite condition suspensive.

f) Absence de prescriptions archéologiques préventives formulées dans le cadre de la réglementation en vigueur et imposant :

. La conservation de tout ou partie de l'IMMEUBLE,

. Et/ou la modification de l'opération du BENEFICIAIRE, telle que définie par son dossier de demande de permis de construire ou de permis d'aménager.

Les conditions suspensives ci-dessus devront être réalisées au plus tard à la date de levée d'option stipulée à l'article 6-1, éventuellement prorogée dans les conditions visées à l'article 15. L'ensemble des conditions suspensives ci-dessus étant stipulé dans l'intérêt du BENEFICIAIRE, ce dernier pourra toujours renoncer à l'une ou à plusieurs d'entre elles, si bon lui semble, à l'exception de la condition suspensive liée au droit de préemption (condition e).

Si l'une quelconque des conditions suspensives susvisées n'était pas réalisée dans le délai prévu et que le BENEFICIAIRE n'y ait pas renoncé, la présente promesse de vente serait considérée comme nulle et non avenue, sans indemnité de part et

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

d'autre, et l'engagement de caution visé à l'article 6.1 sera restitué par le PROMETTANT au BENEFICIAIRE dans les huit jours suivant la notification de la non réalisation de la condition suspensive.

Etant ici précisé que par dérogation à l'article 1304-4 du Code Civil et sauf dispositions contraires stipulées aux présentes le BENEFICIAIRE pourra renoncer à l'une ou l'autre des conditions suspensives jusqu'à la date de levée d'option même si celle-ci est défaillie préalablement à cette date.

ARTICLE 13 : PRIX

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix de **UN MILLION SEPT CENT MILLE EUROS (1 700 000,00 EUR)**.

Ce paiement sera effectué de la manière suivante :
Paiement comptant à la signature de l'acte authentique de la somme de UN MILLION SEPT CENT MILLE EUROS (1.700.000,00 €) contre restitution de la caution visée à l'article 6-1.

ARTICLE 14 : INDEMNITE D'IMMOBILISATION

Les parties conviennent de fixer le montant de l'indemnité d'immobilisation à la somme forfaitaire de 5%, soit QUATRE-VINGT-CINQ MILLE EUROS (85 000.00 EUR).

Le versement de l'indemnité d'immobilisation due au PROMETTANT par le BENEFICIAIRE au cas de non réalisation sera garanti par la remise au plus tard dans les trois mois des présentes, entre les mains du notaire soussigné, pour le compte du PROMETTANT, d'un engagement de caution d'un établissement financier, cet établissement financier devant s'engager par cette caution, en renonçant aux bénéfices de division et de discussion, à verser au PROMETTANT au cas de défaillance du BENEFICIAIRE l'indemnité d'immobilisation.

L'engagement de caution devra pouvoir être mis en jeu jusqu'à la date de durée maximum de la promesse compte tenu des possibilités de prorogation qui y figurent.

Dans l'hypothèse où le BENEFICIAIRE se trouverait dans l'impossibilité d'obtenir ladite caution dans le délai imparti, il aura la faculté d'effectuer à la comptabilité du notaire soussigné, dans le même délai, le versement d'une somme correspondant au montant de l'indemnité.

Le sort de l'indemnité d'immobilisation sera le suivant selon les hypothèses ci-après envisagées si elle venait à être versée aux lieu et place de la caution :
a) Elle s'imputera purement et simplement et à due concurrence sur le prix en cas de réalisation de la vente promise.
b) Elle sera restituée purement et simplement au BENEFICIAIRE dans tous les cas où la non réalisation de la vente résulterait de la défaillance de l'une quelconque des conditions suspensives sus-énoncées et auxquelles le BENEFICIAIRE n'aurait pas renoncé.
c) Elle sera versée au PROMETTANT, et lui restera acquise à titre d'indemnité forfaitaire et non réductible faute par le BENEFICIAIRE ou ses substitués d'avoir

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

réalisé l'acquisition dans les délais ci-dessus, toutes les conditions suspensives ayant été réalisées.
Dans l'hypothèse où la somme convenue au titre de l'indemnité d'immobilisation ou la caution bancaire dont il a été question ne serait pas versée ou remise au notaire dépositaire, dans le délai imparti, les présentes seront considérées comme caduques et non avenues.

ARTICLE 15 : PROROGATION DE DELAI

Si à la date de levée d'option ci-dessus précisée, soit le NEUF SEPTEMBRE DEUX MILLE VINGT-DEUX :
- les autorisations administratives en cours d'instruction n'étaient pas obtenues, la date ci-dessus sera prorogée du temps nécessaire à leur obtention et à la purge tant du délai de recours des tiers, gracieux, hiérarchique et contentieux, du déféré préfectoral, augmenté du délai de notification prévu à l'article R 600-1 du code de l'Urbanisme, que du délai de retrait administratif et au plus tard d'un délai de six mois.
- les autorisations administratives étaient obtenues mais que le recours des tiers, gracieux, hiérarchique et contentieux, du déféré préfectoral, augmenté du délai de notification prévu à l'article R 600-1 du code de l'Urbanisme ou le délai de retrait administratif ne soit pas expiré, la date ci-dessus sera prorogée du délai nécessaire à la purge de l'un ou l'autre de ces délais.
- un recours était introduit contre lesdites autorisations, la date ci-dessus éventuellement prorogée dans les conditions du a) ou b), sera prorogée d'une durée maximale de 12 mois. Si à l'issue de ce nouveau délai, le recours n'avait pu être levé, les parties décident d'ores et déjà de se rencontrer pour étudier la suite à donner aux présentes. A défaut d'accord entre les parties pour une nouvelle prorogation, le BENEFICIAIRE pourra se prévaloir de la non réalisation de la condition suspensive relative au caractère définitif desdites autorisations d'urbanisme.
- des prescriptions, notamment d'effectuer un diagnostic archéologique puis, le cas échéant, de réaliser des fouilles sont encore susceptibles d'intervenir dans le cadre de la réglementation en vigueur, ce délai sera plein droit prorogé d'un délai de 12 mois pour permettre l'obtention de l'attestation justifiant de l'accomplissement des prescriptions du diagnostic et, le cas échéant, de fouilles et ne concluant pas à une obligation de conservation totale ou partielle du site ou encore à une modification de programme du BENEFICIAIRE.

En cas de réalisation de l'une ou plusieurs de ces hypothèses, le BENEFICIAIRE pourra lever l'option jusqu'à la date maximale de prorogation prévue.

ARTICLE 16 - UTILISATION PRECEDENTE DE L'IMMEUBLE

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Le PROMETTANT déclare et garantit :
- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation ou à enregistrement sur les lieux objet des présentes ;
- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés au sens de l'article L.541-3 du Code de l'environnement ;

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

- qu'à sa connaissance l'activité exercée dans l'IMMEUBLE objet des présentes n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'Environnement ;
- que l'IMMEUBLE n'est frappé *à sa connaissance* d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation (loi n° 92-646 du 13 Juillet 1992) ;
- qu'à *sa connaissance*, il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé et l'environnement ;
- qu'à *sa connaissance*, il n'a jamais été exercé sur les lieux dont il s'agit ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé et l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple), notamment celles visées par la loi n° 76-663 du 19 Juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement ;
- qu'il n'a pas reçu de l'administration, sur le fondement de l'article 1er de la loi n° 76-663 susvisée, en sa qualité de « détenteur », aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'IMMEUBLE ;
- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration ;
- qu'il n'a pas connaissance d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux, selon les dispositions de l'article 18 de la loi sur l'eau du 3 Janvier 1972.

S'il se révèle que les lieux dont il s'agit figurent sur la liste des installations classées, le PROMETTANT fera son affaire, à ses frais, de les remettre en état au sens de l'article L 512-12-1 du Code de l'Environnement et de procéder à toutes les formalités de cessation d'activité.

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de services (BASIAS).
- La base de données relative aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL).
- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (GEORISQUES).
- La base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer.

Une copie de ces consultations est annexée.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

ARTICLE 17 : ENREGISTREMENT

La présente promesse de vente sera enregistrée par le Notaire associé soussigné.

ARTICLE 18 : DECLARATION DU PROMETTANT

Le PROMETTANT déclare et garantit :

a) *en ce qui concerne sa capacité* :
- Que son état civil et, le cas échéant son régime matrimonial, est conforme à celui indiqué en tête des présentes.
- Ne pas faire l'objet de la procédure instituée par la loi n° 89-1010 du 31 décembre 1989 relative à la prévention et au règlement des difficultés liés au surendettement des particuliers.
- Ne pas être dans un état civique, civil ou commercial de nature à restreindre sa capacité,
- Qu'il a la capacité légale et a obtenu tous les consentements et autorisations éventuellement nécessaires afin de l'autoriser à conclure et exécuter tant ses obligations nées de la présente promesse que ceux qui naîtront de la vente susceptible d'en résulter,
- Que la signature et l'exécution de la présente promesse et de la vente susceptible d'en résulter par le PROMETTANT ne contreviennent à aucun contrat ou engagement important auquel il est partie, ni à aucune loi, réglementation, ou décision administrative, judiciaire ou arbitrale qui lui est opposable et dont le non-respect pourrait avoir une incidence négative ou faire obstacle à la bonne exécution des engagements nés des présentes ou qui naîtront de l'acte de vente.
- Qu'il a l'entière et libre disposition des biens objet des présentes.

b) en ce qui concerne l'IMMEUBLE :
- Qu'à sa connaissance, il n'y a pas de carrières, mines, fouilles, excavations ou ouvrages exceptionnels en tréfonds de l'IMMEUBLE,
- Qu'il n'a pas été mis à jour de vestiges archéologiques sur le terrain objet des présentes,
- Que les services compétents de l'Etat (Préfecture de Région, DRAC ....) n'ont jamais sollicité la réalisation de fouilles ou de demande d'informations sur l'historique du site, ni notifié de prescriptions sur la réalisation d'un diagnostic ou de fouilles archéologiques,
- Qu'aucun élément de l'IMMEUBLE n'est classé « Monument Historique » ou inscrit à l'Inventaire Supplémentaire des « Monuments Historiques », et qu'aucune inscription n'est en cours ;
- Que l'IMMEUBLE n'a fait l'objet d'aucune mesure tendant à son expropriation ou à sa réquisition, totale ou partielle, et qu'il n'a reçu aucune injonction quelconque de travaux de la part de quelque administration ou autorité que ce soit,
- Que l'IMMEUBLE ne se trouve frappé d'aucun droit de préemption public ou privé non purgé, d'aucune action résolutoire, révocatoire, rescisoire ou droit de rétrocession.

ARTICLE 19 : SITUATION HYPOTHECAIRE - SERVITUDES - PRIVILEGES

Le PROMETTANT garantit :
- Qu'il n'a jamais conféré à quiconque aucun droit réel, avantage particulier ni charge quelconque sur les biens et droits ci-avant désignés.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

- Qu'il s'interdît d'en conférer pendant toute la durée des présentes.
- Que l'IMMEUBLE ne fait pas l'objet d'aucun pacte de préférence consenti au profit d'un tiers.
- Que l'IMMEUBLE n'est pas concerné par des travaux subventionnés par l'Agence nationale de l'habitat (ANAH).
- Que l'IMMEUBLE n'est intéressé directement ou indirectement par aucune procédure gracieuse ou contentieuse, en demande ou en défense.
- Que l'IMMEUBLE est libre de tout privilège immobilier et de toute hypothèque conventionnelle, judiciaire ou légale.
- Que l'IMMEUBLE n'est pas inclus dans un lotissement même ancien.

Dans le cas où se révéleraient des inscriptions soit sur l'état requis hors formalités préalablement à la vente, soit à la suite de la publication de l'acte de vente en la forme authentique, le PROMETTANT s'oblige, dès à présent, à en rapporter les mainlevées et certificats de radiation dans le mois suivant la signature de l'acte authentique, tous les frais, y compris de purge s'il y a lieu, restant à sa charge.

ARTICLE 20 : FRAIS

Tous les frais et droits qui seront la conséquence de la présente promesse seront à la charge du BENEFICIAIRE qui s'y oblige.

ARTICLE 21 : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties soussignées font élection de leur domicile en l'Etude du notaire pour le promettant et en son siège social sus-indiqué pour le bénéficiaire.

ARTICLE 22 : SINISTRES PENDANT LA DUREE DE VALIDITE DES PRESENTES

En cas de sinistre de nature à rendre l'IMMEUBLE inutilisable soit à porter atteinte de manière significative à leur valeur, le BENEFICIAIRE aurait la faculté de :
- Renoncer purement et simplement à la promesse de vente sans indemnité et de se voir restituer l'engagement de caution visée à l'article 14.
- Ou de maintenir la présente promesse sur l'IMMEUBLE alors sinistré totalement ou partiellement.

ARTICLE 23 : CONCLUSION DU CONTRAT

Les PARTIES déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment que le présent contrat reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

ARTICLE 24 : DEVOIR D'INFORMATION

Le PROMETTANT déclare avoir porté à la connaissance du BENEFICIAIRE, en application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux PARTIES un devoir précontractuel d'information dont seule est exclue l'information sur le prix de la vente, l'ensemble des informations dont il dispose ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat, et dont l'importance pourrait être déterminante de son consentement.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

ARTICLE 25 : ETHIQUE ET CONFORMITE

Le promettant déclare à BOUYGUES IMMOBILIER qu'il ne s'engage, directement ou indirectement, à aucun moment, dans une quelconque pratique ou conduite pouvant être qualifiée d'acte constitutif de corruption active ou passive, de trafic d'influence ou de complicité de trafic d'influence, de délit de favoritisme ou de complicité ou recel de favoritisme, de blanchiment d'argent ou pratique ou conduite anticoncurrentielle. A cet égard ,le promettant reconnait avoir pris connaissance des règles d'éthique auxquelles BOUYGUES IMMOBILIER est assujetti et qui résultent du Code d'Ethique du Groupe BOUYGUES, d'une part, complété par 5 programmes de conformité (en matière de lutte contre la corruption, de droit de la concurrence, de conflits d'intérêts, d'information boursière et opérations boursières et d'embargos et restrictions à l'export), d'autre part, dont la consultation est possible à tout moment sur le site de BOUYGUES IMMOBILIER aux liens suivants :
https://www.bouygues.com/wp-content/uploads/2020/05/code-dethique-2020.pdf
et
https://www.bouygues-immobilier-corporate.com/sites/default/files/2019-05/Bouygues_Les_programmes_de_conformite.pdf

Le promettant fera ses meilleurs efforts pour que les personnes qui lui sont, le cas échéant, associées pour les besoins de l'exécution du présent Contrat (notamment, ses sous-traitants, fournisseurs et consultants) souscrivent par écrit à des garanties équivalentes à celles stipulées au présent article.
Les engagements pris au titre des présentes demeurent applicables et engagent les Parties postérieurement à l'expiration du présent accord, qu'il soit ou non suivi d'un accord définitif.

ARTICLE 26 : DECLARATION FISCALE

L'acquisition si elle intervient concernera un terrain à bâtir, par suite sont ici synthétisées les différentes dispositions selon que les parties ou seulement l'une d'entre elles sont ou ne sont pas assujetties au sens des dispositions de l'article 256 A du Code général des impôts.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

PARTIES	**Toutes assujetties**	**Vendeur seul assujetti**	**Acquéreur seul assujetti**	**Aucune assujettie**
REDEVABLE TVA				
Terrain à bâtir	Vendeur tjrs redevable TVA (sur prix total - 226 2 ou marge 268)	Vendeur tjrs redevable TVA (sur prix total -226 2 ou marge 268)	Hors champ TVA	Hors champ TVA
FISCALITE 1594 0 G A I CGI (engagement de construire)				
Terrain à bâtir	Poss engagement construire (1594 0 G A) : exo enregistrement – droit fixe 125 (691 bis)		Poss engagement construire (1594 0 G A) : exo enregistrement – droit fixe 125 (691 bis)	
FISCALITE 1594 F quinquies A CGI (droits réduits)				
Terrain à bâtir	Si pas d'engagement et TVA sur prix total : droits réduits à 0,715	Si TVA sur prix total : droits réduits à 0,715		
FISCALITE 1594 D CGI (droit commun)				
Terrain à bâtir	Si pas d'engagement et TVA sur marge	Si TVA sur marge	Si pas d'engagement de construire	Droit commun
FISCALITE 1115 CGI (achat pour revendre)				
Terrain à bâtir	Option possible	Option impossible	Option possible	Option impossible

TAXES SUR LES TERRAINS NOUVELLEMENT CONSTRUCTIBLES

1. Conformément aux dispositions de l'article 1529 du Code général des impôts, une délibération du conseil municipal de la commune en date du 08 février 2007, soit de plus de trois mois, notifiée aux services fiscaux, a instauré une taxe sur la première cession d'un terrain devenu constructible, taxe d'un montant de 10 % assise sur un montant égal au prix de cession du terrain défini à l'article 150 VA dudit Code diminué du prix d'acquisition stipulé dans les actes, actualisé en fonction du dernier indice des prix à la consommation hors tabac publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques. En l'absence d'éléments de référence, la taxe est assise sur les deux tiers du prix de cession défini au même article.
Cette taxe est due par le PROMETTANT comme s'agissant de la première cession d'un terrain après son classement, intervenu il y a moins de dix-huit ans, en terrain constructible.
Elle sera prélevée sur le prix de vente pour être versée à l'appui de la réquisition pour publier.

2. Conformément aux dispositions de l'article 1605 nonies du Code général des impôts, une taxe est due par le PROMETTANT comme s'agissant en l'espèce de la première cession d'un terrain nu rendu constructible du fait de son classement postérieur au 13 janvier 2010, et dont le rapport entre le prix de cession et le prix d'acquisition est supérieur à 10.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Cette taxe, dont le taux d'imposition varie selon le rapport entre le prix de cession et celui d'acquisition, sera prélevée sur le prix de vente pour être versée à l'appui de la réquisition pour publier.

PLUS-VALUE

Le BIEN vendu est entré dans le patrimoine du PROMETTANT ainsi qu'il est dit ci-dessus au paragraphe « EFFET RELATIF ».

Le PROMETTANT bénéficie actuellement de l'exonération de plus-values compte tenu de la durée de détention des immeubles et du mode de calcul fixé par l'article 150 VC I du Code général des impôts.

DECLARATIONS SUR LE DOMICILE FISCAL

Pour le contrôle de l'impôt, le PROMETTANT déclare être effectivement domicilié à l'adresse sus-indiquée, dépendre du centre des impôts de LA ROCHELLE - Centre des Finances Publiques - 26 avenue de Fétilly - 17020 LA ROCHELLE CEDEX et s'engage à signaler à ce centre tout changement d'adresse.

PAIEMENT SUR ETAT - PUBLICITE FONCIERE - INFORMATION

L'acte est soumis au droit d'enregistrement sur état de CENT VINGT-CINQ EUROS (125,00 EUR).
Le BENEFICIAIRE dispense le notaire soussigné de faire publier l'acte au service de la publicité foncière, se contentant de requérir ultérieurement à cette publication, s'il le juge utile, à ses frais. Il déclare avoir été informé par le notaire soussigné que la publication d'une promesse de vente au service de la publicité foncière a pour effet de la rendre opposable aux tiers que s'il s'agit d'une promesse de vente synallagmatique, la publication d'une promesse unilatérale n'a que pour effet d'informer les tiers de l'existence de la promesse sans pour autant rendre l'acte opposable. En conséquence, seule la publication d'une promesse synallagmatique s'oppose à la régularisation de la vente au profit d'un autre acquéreur.

Il est précisé que les présentes n'opèrent pas de transfert de propriété au sens de l'article 28 du décret numéro 55-22 du 4 janvier 1955, leur publication n'est donc pas obligatoire.
En outre, les parties entendent utiliser la possibilité qui est réservée par l'alinéa deux de l'article 1196 du Code civil pour différer le transfert de propriété à la date de la signature de l'acte authentique de vente.

POUVOIRS

Les PARTIES confèrent à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes, ainsi qu'à ceux le cas échéant du notaire en participation ou en concours, avec faculté d'agir ensemble ou séparément, tous pouvoirs nécessaires à l'effet :

- de signer toutes demandes de pièces, demandes de renseignements, et lettres de purge de droit de préemption préalables à la vente,

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

- de dresser et signer tous actes qui se révéleraient nécessaires en vue de l'accomplissement des formalités de publicité foncière des présentes dans l'éventualité où l'une des parties demanderait la publication du présent acte au service de la publicité foncière, d'effectuer toutes précisions pour mettre les présentes en conformité avec la réglementation sur la publicité foncière.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les PARTIES font élection de domicile en leur demeure ou siège social respectif.
En outre, et à défaut d'accord amiable entre les parties, toutes les contestations qui pourront résulter des présentes seront soumises au tribunal judiciaire de la situation du BIEN.

COMMUNICATION DES PIECES ET DOCUMENTS

Le BENEFICIAIRE pourra prendre connaissance de toutes les pièces et documents ci-dessus mentionnés directement en l'office notarial dénommé en tête des présentes, sans que ce dernier ait l'obligation de les lui adresser à mesure de leur réception, sauf avis contraire écrit de sa part ou nécessité de l'informer de sujétions particulières révélées par ces pièces et documents.

ABSENCE DE FACULTE DE RETRACTATION

Les conditions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation ne sont pas applicables.
En conséquence, le BENEFICIAIRE ne bénéficie pas de la faculté de rétractation.

REPRISE D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS-DROIT DU PROMETTANT

Au cas de décès du PROMETTANT avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, ses ayants-droit, fussent-ils majeurs protégés, seront tenus à la réalisation des présentes dans les mêmes conditions que leur auteur.
LE BENEFICIAIRE pourra demander, dans le délai de quinze jours du moment où il a eu connaissance du décès ou de la dissolution, à être dégagé des présentes en raison du risque d'allongement du délai de leur réalisation par suite de la survenance de cet événement.

MEDIATION

Les PARTIES sont informées qu'en cas de litige entre elles ou avec un tiers, elles pourront, préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre à un médiateur qui sera désigné et missionné par le Centre de médiation notariale dont elles trouveront toutes les coordonnées et renseignements utiles sur le site : https://www.mediation.notaires.fr.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les PARTIES affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix; elles reconnaissent

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

avoir été informées par le rédacteur des présentes des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.
Pour la réalisation de la finalité précitée, les données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les Offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Délégué à la protection des données désigné par l'Office à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.
Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

CERTIFICATION D'IDENTITÉ

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des PARTIES dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.
Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.
Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature sur tablette numérique.

Puis le notaire qui a recueilli l'image de leur signature manuscrite a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

M. ORGERON Marc a signé à BOURGNEUF le 09 septembre 2020	
M. CHAUVEAU Samuel représentant de la société dénommée BOUYGUES IMMOBILIER a signé à BOURGNEUF le 09 septembre 2020	
et le notaire Me MEYNARD MICHEL a signé à BOURGNEUF L'AN DEUX MILLE VINGT LE NEUF SEPTEMBRE	

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

POUVOIR

Je soussigné, Stéphane AUBIN, domicilié à LA ROCHELLE (17000), 23 rue du Docteur Schweitzer, agissant en qualité de responsable de l'agence Vendée Sud Charentes, et en vertu de la délégation générale de pouvoirs qui m'a été conférée en date du 13 novembre 2019 par Monsieur Gonzague DOUNIAU, Directeur Grande Région Sud-Ouest, lui-même agissant en vertu d'une délégation de pouvoir du 13 novembre 2019 consentie par Monsieur Frédéric BOISSET, Directeur Général Logement Ouest, lui-même agissant en vertu d'une délégation de pouvoir du 04 juin 2019 consentie par Monsieur Laurent TIROT, Directeur Général Adjoint en charge du Logement France de BOUYGUES IMMOBILIER, lui-même agissant en vertu d'une délégation de pouvoir du 13 février 2019 consentie par Monsieur Pascal MINAULT, Président de la Société BOUYGUES IMMOBILIER, société par actions simplifiée dont le siège social est à ISSY-LES-MOULINEAUX (Hauts-de-Seine) 3, boulevard Gallieni, identifiée sous le numéro SIREN 562 091 546 - RCS NANTERRE.

Déclare par les présentes constituer pour son mandataire spécial, avec faculté d'agir séparément :

Samuel CHAUVEAU, directeur développement, Agence Bouygues Immobilier Vendée Sud-Charentes,

Domicilié à La Rochelle (17000) , 23 rue du Docteur Schweitzer.

A l'effet de, et au nom de la Société BOUYGUES IMMOBILIER, :

Signer avec Marc ORGERON une promesse de vente d'une partie du terrain situé à Périgny – Fief de beauvais (17 180), cadastré ZI 30 31, pour une contenance de 20 725 m² environ, et pour un montant de 1 700 000 €.

La validité du présent pouvoir expirera à la date du 30 septembre 2020.

Fait à La Rochelle

Le 07 septembre 2020

« Bon pour délégation de pouvoir »

Bon pour délégation de pouvoir

« Bon pour acceptation de pouvoir »

Bon pour acceptation de pouvoir

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Département :
CHARENTE MARITIME

Commune :
PERIGNY

Section : ZI
Feuille : 000 ZI 01

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/4000

Date d'édition : 07/09/2020
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC46
©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics

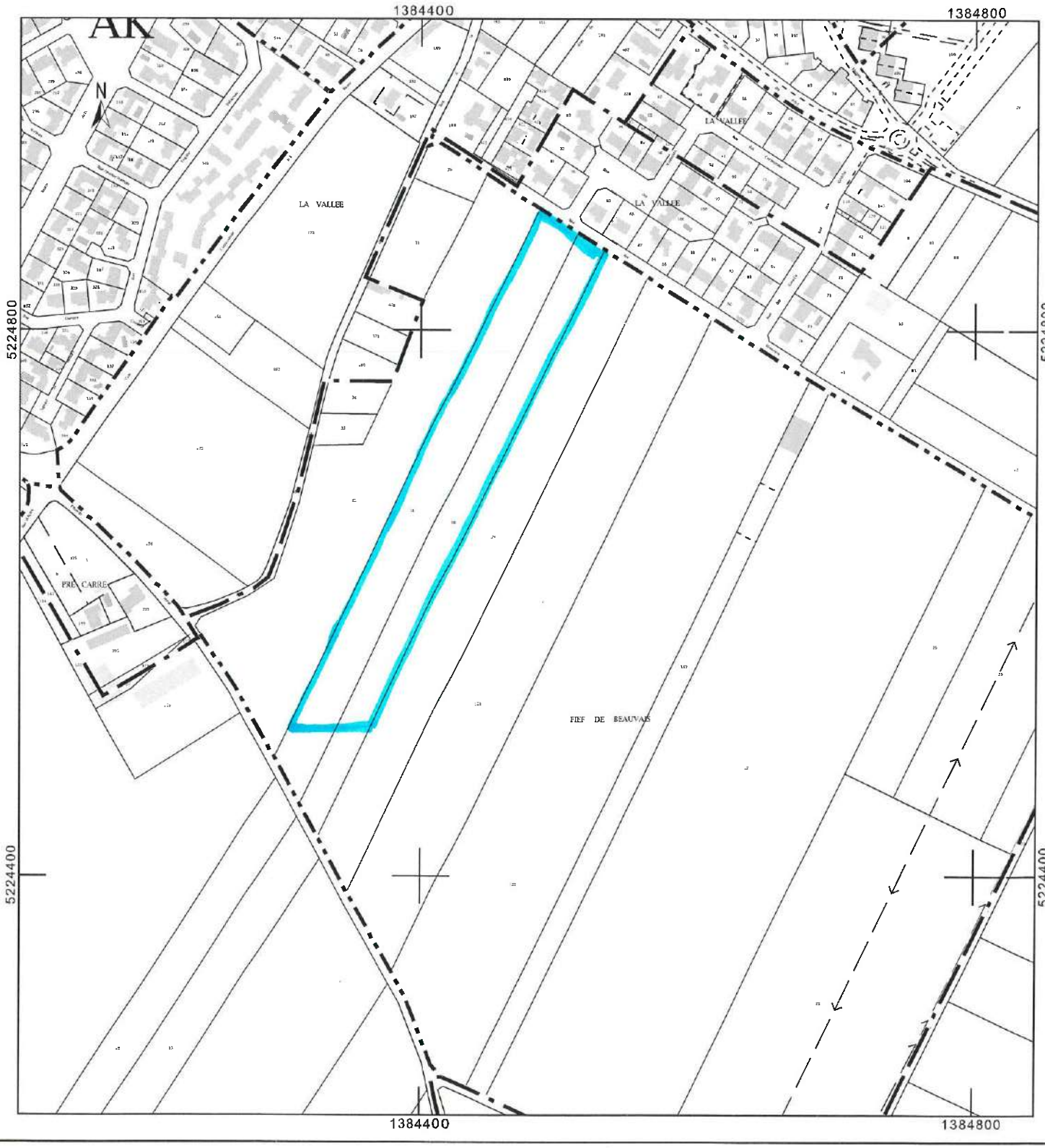
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
Pôle Topographique et de Gestion Cadastrale
26 ave De Fétilly Réception sur RDV
17020
17020 La Rochelle Cédex 1
tél. 05.46.30.68.04 -fax
ptgc.170.la-rochelle@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Etat des risques et pollutions

aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et sols pollués

1015498
/MM /LYR
/VM

! Attention ... s'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner l'immeuble, ne sont pas mentionnés par cet état.

Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être en **annexe** d'un contrat de vente ou de location d'un immeuble.

Cet état est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral

n°	11-1167	du	15/04/2011	mis à jour le	

Adresse de l'immeuble	code postal **ou** Insee	commune
Lieu-dit "Fief de Beauvais"	17180	PERIGNY

Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention des risques naturels (PPRN)

■ L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR **N** — [1] **oui** ☐ **non** ☒

prescrit ☐ **anticipé** ☐ **approuvé** ☐ **date**

[1] **Si oui**, les risques naturels pris en considération sont liés à :

Inondations ☐ autres ☐

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN — [2] **oui** ☐ **non** ☐

[2] **Si oui**, les travaux prescrits ont été réalisés — **oui** ☐ **non** ☐

■ L'immeuble est situé dans le périmètre d'un autre PPR **N** — [1] **oui** ☐ **non** ☒

prescrit ☐ **anticipé** ☐ **approuvé** ☐ **date**

[1] **Si oui**, les risques naturels pris en considération sont liés à :

Inondations ☐ autres ☐

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN — [2] **oui** ☐ **non** ☐

[2] **Si oui**, les travaux prescrits ont été réalisés — **oui** ☐ **non** ☐

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques miniers (PPRM)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR **M** — [3] **oui** ☐ **non** ☒

prescrit ☐ **anticipé** ☐ **approuvé** ☐ **date**

[3] **Si oui**, les risques naturels pris en considération sont liés à :

mouvement de terrain ☐ autres

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRM — [4] **oui** ☐ **non** ☐

[4] **Si oui**, les travaux prescrits ont été réalisés — **oui** ☐ **non** ☐

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques technologiques (PPRT)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'étude d'un PPR **T prescrit** et **non encore approuvé** — [5] **oui** ☐ **non** ☒

[5] **Si oui**, les risques technologiques pris en considération dans l'arrêté de prescription sont liés à

effet toxique ☐ effet thermique ☐ effet de surpression ☐

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'exposition aux risques d'un PPR **T approuvé** — **oui** ☐ **non** ☒

> L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement — **oui** ☐ **non** ☒

> L'immeuble est situé en zone de prescription — [6] **oui** ☐ **non** ☒

[6] **Si la transaction concerne un logement,** les travaux prescrits ont été réalisés — **oui** ☐ **non** ☐

[6] **Si la transaction ne concerne pas un logement**, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location. — **oui** ☐ **non** ☐

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire

> L'immeuble se situe dans une commune de sismicité classée en

zone 1	zone 2	zone 3	zone 4	zone 5
☐	☐	☒	☐	☐
très faible	faible	modérée	moyenne	forte

Situation de l'immeuble au regard du zonage règlementaire à potentiel radon

> L'immeuble se situe dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3 — **oui** ☐ **non** ☐

Information relative à la pollution des sols

> Le terrain est situé en secteur d'information sur les sols (**SIS**) — **oui** ☐ **non** ☒

Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe N/M/T*

*catastrophe naturelle minière ou technologique

> L'information est mentionnée dans l'acte de vente — **oui** ☒ **non** ☐

Documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

vendeur / bailleur	date / Lieu	**acquéreur** / locataire
ORGERON Marc		**BOUYGUES IMMOBILIER**

20 juillet 2020 / **Bourgneuf**

information sur les risques naturels, miniers ou technologiques, la sismicité, le potentiel radon, les pollutions de sols,
pour en savoir plus... consultez le site Internet :
www.georisques.gouv.fr

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Information des Acquéreurs et des Locataires
IAL

Qui, quand et comment
remplir l'état des risques et pollutions ?

Quelles sont les personnes concernées ?
• Au terme des articles L.125-5, L.125-6 et L.125-7 et R.125-23 à 27 du Code de l'environnement, les acquéreurs ou locataires de bien immobilier, de toute nature, doivent être informés par le vendeur ou le bailleur, qu'il s'agisse ou non d'un professionnel de l'immobilier, des risques et des pollutions auxquels ce bien est exposé.
Un état des risques et pollutions, fondé sur les informations transmises par le Préfet de département, doit être en annexe de tout type de contrat de location écrit, de la réservation pour une vente en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente de ce bien immobilier qu'il soit bâti ou non bâti.

Quand faut-il établir un état des risques et pollutions ?
• L'état des risques et pollutions est obligatoire lors de toute transaction immobilière en annexe de tout type de contrat de location écrit, de réservation d'un bien en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente.

Quel est le champ d'application de cette obligation ?
• Cette obligation d'information s'applique dans chacune des communes dont la liste est arrêtée par le Préfet du département, pour les biens immobiliers bâtis ou non bâtis situés :

1. dans le périmètre d'exposition aux risques délimité par un plan de prévention des risques technologiques ayant fait l'objet d'une approbation par le Préfet ;
2. dans une zone exposée aux risques délimitée par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou des risques miniers résiduels approuvé par le Préfet ou dont certaines dispositions ont été rendues immédiatement opposables en application de l'article L. 562-2 du Code de l'environnement ;
3. dans le périmètre mis à l'étude dans le cadre de l'élaboration d'un plan de prévention des risques technologiques, d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou de risques miniers résiduels prescrit par le Préfet ;
4. dans une des zones de sismicité 2, 3, 4 ou 5 mentionnées par les articles R 563-4 et D 563-8-1 du Code de l'environnement ;
5. dans un secteur d'information sur les sols ;
6. dans une commune à potentiel radon de niveau 3.

NB : Le terme bien immobilier s'applique à toute construction individuelle ou collective, à tout terrain, parcelle ou ensemble des parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.

Quels sont les documents de référence ?
• Pour chaque commune concernée, le préfet du département arrête :

- la liste des terrains présentant une pollution ;
- la liste des risques à prendre en compte ;
- la liste des documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer.

• L'arrêté préfectoral comporte en annexe, pour chaque commune concernée :

1. la note de présentation du ou des plans de prévention ainsi que des secteurs concernés, excepté pour les plans de prévention des risques technologiques ;
2. un ou plusieurs extraits des documents graphiques permettant de délimiter les secteurs d'information sur les sols, les zones exposées aux risques pris en compte, de préciser leur nature et, dans la mesure du possible, leur intensité dans chacune des zones ou périmètres délimités ;
3. le règlement des plans de prévention des risques définissant notamment les prescriptions et obligations ;
4. le zonage réglementaire de sismicité : 2, 3, 4 ou 5 défini par décret ;
5. le zonage réglementaire à potentiel radon défini par décret.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Où consulter ces documents ?

• Le préfet adresse copie de l'arrêté au maire de chaque commune intéressée et à la chambre départementale des notaires.
• L'arrêté est affiché règlementairement en mairie et publié au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département.
• Un avis de publication de l'arrêté est inséré dans un journal diffusé dans le département.
• Les arrêtés sont mis à jour :

- lors de la prescription d'un nouveau plan de prévention des risques naturels, miniers ou technologiques, de modifications relatives à la sismicité ou au potentiel radon et lors de la révision annuelle des secteurs d'information sur les sols ;
- lors de l'entrée en vigueur d'un arrêté préfectoral rendant immédiatement opposables certaines dispositions d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou miniers résiduels, ou approuvant un plan de prévention des risques ou approuvant la révision d'un de ces plans ;
- lorsque des informations nouvelles portées à la connaissance du préfet permettent de modifier l'appréciation de la sismicité locale, du potentiel radon, des secteurs d'information sur les sols, de la nature ou de l'intensité des risques auxquels se trouve exposée tout ou partie d'une commune.

• Les documents mentionnés ci-dessus peuvent être consultés en mairie des communes concernées ainsi qu'à la préfecture et dans les sous-préfectures du département où est situé le bien mis en vente ou en location. Ils sont directement consultables sur Internet à partir du site de la préfecture de département.

Qui établit l'état des risques et pollutions ?

• L'état des risques et pollutions est établi directement par le vendeur ou le bailleur, le cas échéant avec l'aide d'un professionnel qui intervient dans la vente ou la location du bien.
• Il doit être établi moins de six mois avant la date de conclusion de tout type de contrat de location écrit, de la réservation pour une vente en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente du bien immobilier auquel il est annexé.
• Il est valable pour la totalité de la durée du contrat et de son éventuelle reconduction. En cas de co-location, il est fourni à chaque signataire lors de sa première entrée dans les lieux. Le cas échéant, il est actualisé en cas d'une entrée différée d'un des co-locataires .

Quelles informations doivent figurer ?

• L'état des risques et pollutions mentionne la sismicité, le potentiel radon, l'inscription dans un secteur d'information sur les sols et les risques naturels, miniers ou technologiques pris en compte dans le ou les plans de prévention prescrits, appliqués par anticipation ou approuvés.
• Il mentionne si l'information relative à l'indemnisation post catastrophes et/ou celles spécifiques aux biens en dehors des logements, est mentionnée dans le contrat de vente ou de location.
• Il mentionne aussi la réalisation ou non des travaux prescrits vis-à-vis de l'immeuble par le règlement du plan de prévention des risques approuvé.
• Il est accompagné des extraits des documents graphiques de référence permettant de localiser le bien au regard des secteurs d'information des sols et des zonages règlementaires vis-à-vis des risques.
• Pour les biens autres que les logements concernés par un plan de prévention des risques technologiques, il est accompagné, en application de l'article R.125-26 et lorsque celle-ci a été reçue par le vendeur ou le bailleur, de l'information sur le type de risques auxquels le bien est soumis, ainsi que la gravité, la probabilité et la cinétique de ces risques.

Comment remplir l'état des risques et pollutions ?

• Il faut d'une part reporter au bien, les informations contenues dans l'arrêté préfectoral et dans les documents de référence et d'autre part, le compléter des cartographies et des informations propres à l'immeuble : sinistres indemnisés, prescription et réalisation de travaux.

Faut-il conserver une copie de l'état des risques et pollutions ?

• Le vendeur ou le bailleur doit conserver une copie de l'état des risques et pollutions, daté et visé par l'acquéreur ou le locataire, pour être en mesure de prouver qu'il a bien été remis lors de la signature du contrat de vente ou du bail.

information sur les risques majeurs et les pollutions... pour en savoir plus, consultez :
www.georisques.gouv.fr

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DE LA CHARENTE-MARITIME

Commune de Périgny

Informations sur les risques naturels et technologiques

pour l'application des I, II, III de l'article L 125-5 du code de l'environnement

1. Annexe à l'arrêté préfectoral

n° **11-1167** du 15 avril 2011 mis à jour le

2. Situation de la commune au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels prévisibles [PPRn]

La commune est située dans le périmètre d'un PPR n oui non ☒

	date	aléa
	date	aléa
	date	aléa
	date	aléa
	date	aléa
	date	aléa
	date	aléa

Les documents de référence sont :

Consultable sur Internet
Consultable sur Internet
Consultable sur Internet

3. Situation de la commune au regard d'un plan de prévention de risques technologiques [PPR t]

La commune est située dans le périmètre d'un PPR t oui non ☒

	date	effet
	date	effet
	date	effet

Les documents de référence sont :

Consultable sur Internet
Consultable sur Internet
Consultable sur Internet

4. Situation de la commune au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité

en application des articles R 563-4 et R 125-23 du code de l'environnement modifiés par les décrets n° 2010-1254 et 2010-1255

	Forte	Moyenne	Modérée	Faible	Très faible
La commune est située dans une zone de sismicité	zone 5	zone 4	[redacted]	zone 2	Zone 1

pièces jointes

5. Cartographie

extraits de documents ou de dossiers permettant la localisation des immeubles au regard des risques encourus

NEANT

6. Arrêtés portant ou ayant porté reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique

La liste actualisée des arrêtés est consultable sur le site portail www.prim.net dans la rubrique « Ma commune face aux risques »

Date 15 avril 2011

Le préfet de département

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Département de la Charente-Maritime

Environnement - risques

Document de travail

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA CHARENTE-MARITIME

Direction Départementale
du Territoire et de la Mer

Charente Maritime

service Urbanisme,
Aménagement, Risques,
et Développement durable

unité
Prévention des Risques

Risques naturels majeurs

Zones de sismicité

2 (faible)

3 (modérée)

Décret du 22 octbre 2010

Date d'édition: 01.2011
Sources: DDTM 17- UARD-PR
Données: IGN-BD CARTO
Réf: DDTM 17 - UARD-PR / dépt17-Risques zones de sismicité.WOR

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Secteurs d'Information sur les Sols (SIS)

Liste des résultats

Rappel des paramètres :
Département : CHARENTE-MARITIME (17)

Commune : PERIGNY (17274)

Nombre de sis: 2 (1 pages)

Pour accéder à la fiche, cliquer sur le N° d'identifiant dans la liste

Exporter un tableau (/webappReport/ws/sis/donnees/liste_sis_undefined.csv?dept=17&commune=17274&isExport=true&start=0&size=0)

Localiser les SIS

N° Identifiant	Commune principale	Code Insee	Nom(s) usuel(s)	Adresse	Lieu-dit	Autres sources de données
17SIS06047 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/sis/17SIS06047)	PERIGNY	17274	TRIAXE INDUSTRIES	Zone Industrielle des 4 Chevaliers		Base BASOL : N° 17.0007 (http://basol.developpemen durable.gouv.fr/fiche.php?page=1&index_sp=17.0007
17SIS06058 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/sis/17SIS06058)	PERIGNY	17274	SPIMEC-SPIRAL	Zone Industrielle	Les Quatre Chevaliers	Base BASOL : N° 17.0024 (http://basol.developpemen durable.gouv.fr/fiche.php?page=1&index_sp=17.0024

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Géosciences pour une Terre durable
brgm
(https://www.brgm.fr)

Liens utiles

ıce.brgm.fr/aide/Georisques)

emap)

API Géorisques (/doc-api)

Mentions légales (/mentions-legales)

Données personnelles (/donnees-personnelles)

Suivez nous !

(https://www.facebook.com/Ecologie.Gouv)

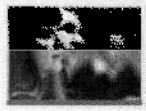
(http://www.twitter.com/Ecologie_Gouv)

(http://www.linkedin.com/company/ministere-de-la-transition-ecologique-et-solidaire)

(http://www.youtube.com/user/developpementdurable)

(https://www.georisques.gouv.fr/flux-rss)

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1



Formation IRSN
Notre expertise au service d'experts
Télécharger le calendrier 2020

Le radon
Connaître le potentiel radon de ma commune

Au Sommaire

Le risque radon dans les habitations en 10 questions
D'où vient le radon ?
Pourquoi s'en préoccuper ?
Sommes-nous tous exposés ?
Connaître le potentiel radon de ma commune
Comment connaître et réduire son exposition au radon ?

Pourquoi une cartographie du potentiel radon ?

Le radon est présent en tout point du territoire et sa concentration dans les bâtiments est très variable : de quelques becquerels par mètre-cube ($Bq.m^{-3}$) à plusieurs milliers de becquerels par mètre-cube.

Parmi les facteurs influençant les niveaux de concentrations mesurées dans les bâtiments, la géologie, en particulier la teneur en uranium des terrains sous-jacents, est l'un des plus déterminants. Elle détermine le potentiel radon des formations géologiques : sur une zone géographique donnée, plus le potentiel est important, plus la probabilité de présence de radon à des niveaux élevés dans les bâtiments est forte. Sur certains secteurs, l'existence de caractéristiques particulières du sous-sol (failles, ouvrages miniers, sources hydrothermales) peut constituer un facteur aggravant en facilitant les conditions de transfert du radon vers la surface et ainsi conduire à modifier localement le potentiel.

La connaissance des caractéristiques des formations géologiques sur le territoire rend ainsi possible l'établissement d'une cartographie des zones sur lesquelles la présence de radon à des concentrations élevées dans les bâtiments est la plus probable. Ce travail a été réalisé par l'IRSN à la demande de l'Autorité de Sûreté Nucléaire et a permis d'établir une cartographie du potentiel radon des formations géologiques du territoire métropolitain et de l'Outre-Mer.

En savoir plus sur la cartographie du potentiel radon

La cartographie du potentiel du radon des formations géologiques établie par l'IRSN conduit à classer les communes en 3 catégories :

Catégorie 1

Les communes à potentiel radon de catégorie 1 sont celles localisées sur les formations géologiques présentant les teneurs en uranium les plus faibles. Ces formations correspondent notamment aux formations calcaires, sableuses et argileuses constitutives des grands bassins sédimentaires (bassin parisien, bassin aquitain) et à des formations volcaniques basaltiques (massif central, Polynésie française, Antilles...).

Sur ces formations, une grande majorité de bâtiments présente des concentrations en radon faibles. Les résultats de la campagne nationale de mesure en France métropolitaine montrent ainsi que seulement 20% des bâtiments dépassent 100 $Bq.m^{-3}$ et moins de 2% dépassent 300 $Bq.m^{-3}$.

Catégorie 2

Les communes à potentiel radon de catégorie 2 sont celles localisées sur des formations géologiques présentant des teneurs en uranium faibles mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Les communes concernées sont notamment celles recoupées par des failles importantes ou dont le sous-sol abrite des ouvrages miniers souterrains... Ces conditions géologiques particulières peuvent localement faciliter le transport du radon depuis la roche jusqu'à la surface du sol et ainsi augmenter la probabilité de concentrations élevées dans les bâtiments.

Catégorie 3

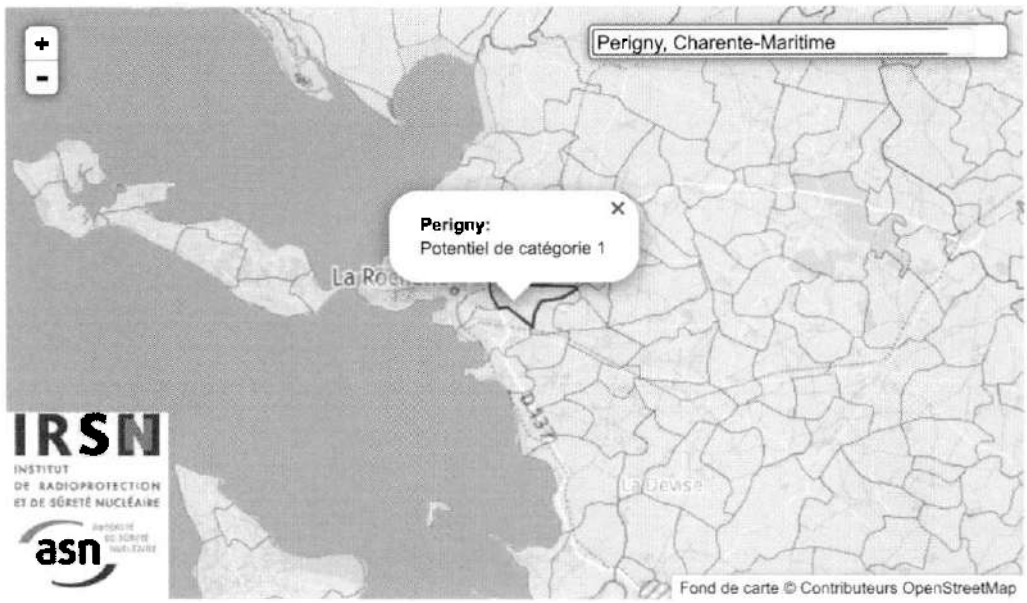
Les communes à potentiel radon de catégorie 3 sont celles qui, sur au moins une partie de leur superficie, présentent des formations géologiques dont les teneurs en uranium sont estimées plus élevées comparativement aux autres formations. Les formations concernées sont notamment celles constitutives de massifs granitiques (massif armoricain, massif central, Guyane française...), certaines formations volcaniques (massif central, Polynésie française, Mayotte...) mais également certains grés et schistes noirs.

Sur ces formations plus riches en uranium, la proportion des bâtiments présentant des concentrations en radon élevées est plus importante que sur le reste du territoire. Les résultats de la campagne nationale de mesure en France métropolitaine montrent ainsi que plus de 40% des bâtiments situés sur ces terrains dépassent 100 $Bq.m^{-3}$ et plus de 10% dépassent 300 $Bq.m^{-3}$.

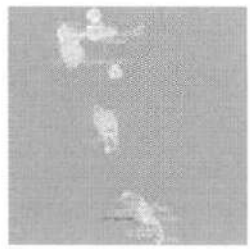
Remarque : dans le cas des communes de superficie importante - comme c'est le cas en particulier pour certains Outre-Mer -, les formations concernées n'occupent parfois qu'une proportion limitée du territoire communal. Dans ce cas, la cartographie par commune ne représente pas la surface réelle d'un territoire affectée par un potentiel radon mais, en quelque sorte, la probabilité qu'il y ait sur le territoire d'une commune une source d'exposition au radon élevée, même très localisée. Afin de visualiser différentes zones au sein du territoire communal et de mieux apprécier le potentiel radon réel sur ce territoire, il convient de se référer à la cartographie représentée selon les contours des formations géologiques.

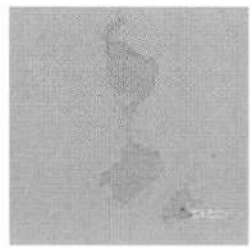
En savoir plus sur la cartographie du potentiel radon.

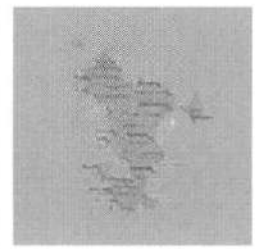
Connaître le potentiel radon de sa commune

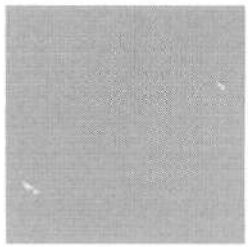


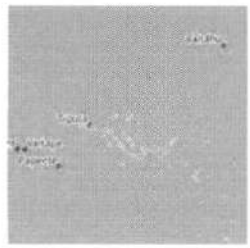
Guyane

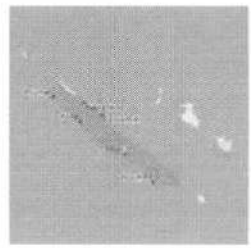

Antilles françaises

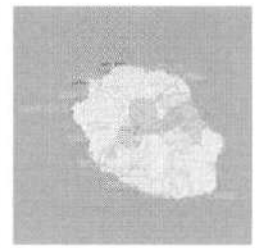

Saint-Pierre-et-Miquelon


Mayotte









DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Wallis et Futuna | Polynésie française | Nouvelle-Calédonie | La Réunion

A noter : notre outil cartographique ne fonctionne pas avec les versions antérieures à Internet Explorer 8.

Qu'en conclure pour mon habitation ?

Le potentiel radon fournit un niveau de risque relatif à l'échelle d'une commune, il ne présage en rien des concentrations présentes dans votre habitation, celles-ci dépendant de multiples autres facteurs (étanchéité de l'interface entre le bâtiment et le sol, taux de renouvellement de l'air intérieur...).

Le fait que votre habitation soit localisée dans une commune à potentiel radon de catégorie 3 ne signifie pas forcément qu'elle présente des concentrations en radon importantes. Elle a toutefois nettement plus de risque d'en présenter que la même maison située dans une commune à potentiel radon de catégorie 1. Les concentrations peuvent par ailleurs atteindre des niveaux très élevés pour des caractéristiques architecturales ou des conditions de ventilation défavorables. **Compte-tenu du risque sur la santé associé au radon, il est dans ce cas important d'évaluer plus précisément l'exposition à laquelle vous êtes soumis**.

Evaluer votre exposition nécessite de réaliser un dépistage de votre habitation. Ce dépistage consiste à mesurer les concentrations du radon à l'aide de détecteurs (dosimètres radon) qu'il est possible de placer soi-même. Pour que cette mesure soit représentative, elle doit être effectuée dans les pièces de vie principales, sur une durée de plusieurs semaines et de préférence sur la période hivernale (en savoir plus sur le protocole de mesure). Le coût d'acquisition et de développement de ces détecteurs s'élève à quelques dizaines d'euros.

Lorsque la concentration mesurée s'avère élevée, il est alors nécessaire de rechercher des solutions pour réduire l'exposition au radon. Ces solutions consistent à limiter l'entrée du radon dans le bâtiment, en renforçant l'étanchéité entre le sol et le bâtiment, et à éliminer le radon en favorisant le renouvellement de l'air intérieur (aération, ventilation).

Plus d'informations sur les techniques de réduction du radon.

Note : Dans le cas de certains lieux ouverts au public et de certains lieux de travail, ce dépistage est obligatoire et doit être effectué par des organismes agréés. Pour en savoir plus sur le sujet : La réglementation.

Comment se procurer un dosimètre radon et effectuer un dépistage ?

En France, plusieurs sociétés produisent des dosimètres radon et disposent de laboratoires permettant de les analyser. Vous pouvez contacter ces sociétés via leurs sites internet pour réaliser vous-même le dépistage :

- Analyse-radon (société Algade / Dosirad)
- Santé Radon (société Pe@rl).
- Radonova laboratories.

Vous pouvez également contacter un organisme agréé pour la mesure du radon afin qu'il vienne réaliser les mesures à votre domicile. Vous trouverez la liste des organismes agréés sur le site de l'Autorité de sûreté nucléaire (cf. liste des organismes agréés de niveau 1 option A).

(Dernière mise à jour : Juillet 2019)

L'IRSN
Présentation et missions
Implantation et plans d'accès
Organigramme
Offres d'emplois
Offres de stages
Contact

RECHERCHE
Equipes de recherche
Programmes de recherche
Collaborations scientifiques
Publications scientifiques
Thèses / Post-docs / HDR

PRESTATIONS ET FORMATIONS
Payez vos factures par carte bancaire
Examen du CAMARI
Prestations en dosimétrie et radioprotection
Prestations et études environnementales
Prestations pour les installations nucléaires et industrielles
Formations Radioprotection et PCR
Formations Sûrete nucléaire
Formation Sécurité nucléaire
Laboratoire de Dosimétrie de l'IRSN

S'INFORMER
Actualités
Actualités scientifiques
Avis aux autorités
Rapport d'expertise
Rapports aux groupes permanents d'experts

PUBLICATIONS
Rapport annuel
Baromètre IRSN
Magazine Repères
Lettre scientifique Aktis
Ouvrages scientifiques
Publications pour les professionnels

BAROMÈTRE
Découvrez le baromètre IRSN 2020 sur la perception des risques et de la sécurité des Français
Voir le site dédié

CONSULTER

IRSN
Recevez la newsletter Saisissez votre adresse email S'ABONNER
Suivez-nous

© Copyright 2020 - IRSN
Rapport annuel | Contactez-nous | Plan du site | Glossaire | Mentions légales

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

GÉORISQUES
Mieux connaître les risques sur le territoire

Descriptif des risques

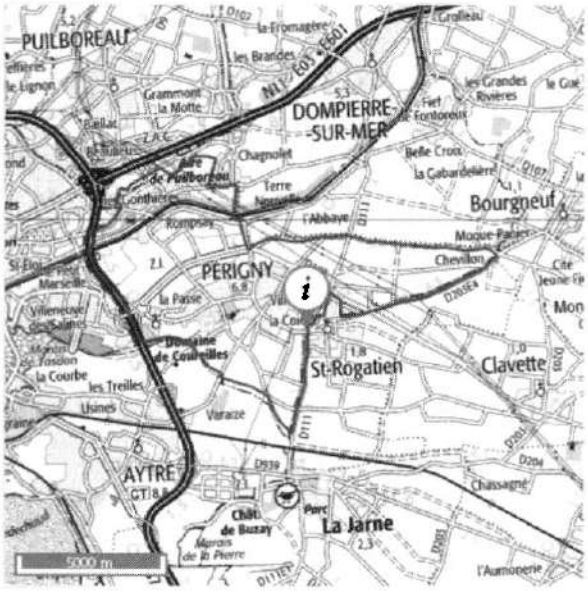
Edité le 20/07/2020 à 17h01

Attention : ce descriptif n'est pas un état des risques et pollutions (ERP) conforme aux articles L-125-5 et R125-26 du code de l'Environnement. Ce descriptif est délivré à titre informatif. Il n'a pas de valeur juridique. Pour plus d'information, consultez les précautions d'usage en annexe de ce document.

Localisation

Adresse :

Fief de Beauvais, 17180 Périgny



Informations sur la commune

Nom : PERIGNY
Département : CHARENTE-MARITIME
Région : Nouvelle-Aquitaine
Code INSEE : 17274

Commune dotée d'un DICRIM : Oui, publié le None
Nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles : 5 (*détails en annexe*)
Population à la date du 29/03/2010 : 7284

Quels risques peuvent impacter la localisation ?

Séismes
3 - MODEREE

Installations industrielles

Sites inventaire BASIAS

Canalisations m. dangereuses

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

L'inondation est une submersion, rapide ou lente, d'une zone habituellement hors de l'eau. Elle peut être liée à un phénomène de débordement de cours d'eau, de ruissellement, de remontées de nappes d'eau souterraines ou de submersion marine.

LA LOCALISATION EST-ELLE IMPACTÉE PAR LES INONDATIONS ?

Territoire à Risque important d'Inondation - TRI

Localisation située dans un territoire à risque important d'inondation : Non

Atlas de Zone Inondable - AZI

Localisation exposée à un Atlas de Zone Inondable : Non

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Informations historiques sur les inondations

Evènements historiques d'inondation dans les communes limitrophes : 3

		Dommages sur le territoire national	
Date de l'évènement (date début / date fin)	Type d'inondation	Approximation du nombre de victimes	Approximation dommages matériels (€)
30/11/1993 - 27/01/1994	Crue pluviale (temps montée indéterminé),rupture d'ouvrage de défense,Nappe affleurante	de 10 à 99 morts ou disparus	inconnu
09/01/1924 - 09/01/1924	Action des vagues,Mer/Marée	de 1 à 9 morts ou disparus	inconnu

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

LA LOCALISATION EST-ELLE SOUMISE À UNE RÉGLEMENTATION ?

La commune de votre localisation est soumise à un PPRN Inondation : Non

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

RETRAIT-GONFLEMENTS DES SOLS ARGILEUX

La consistance et le volume des sols argileux se modifient en fonction de leur teneur en eau. Lorsque la teneur en eau augmente, le sol devient souple et son volume augmente. On parle alors de « gonflement des argiles ». Un déficit en eau provoquera un asséchement du sol, qui devient dur et cassant. On assiste alors à un phénomène inverse de rétractation ou « retrait des argiles ».

LA LOCALISATION EST-ELLE IMPACTÉE PAR LA PRÉSENCE D'ARGILE ?

Localisation exposée aux retrait-gonflements des sols argileux : Non

Type d'exposition de la localisation :

LA LOCALISATION EST-ELLE SOUMISE À UNE RÉGLEMENTATION ?

La commune de votre localisation est soumise à un PPRN Retrait-gonflements des sols argileux : Non

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

MOUVEMENTS DE TERRAIN

Un mouvement de terrain est un déplacement d'une partie du sol ou du sous-sol. Le sol est déstabilisé pour des raisons naturelles (la fonte des neiges, une pluviométrie anormalement forte...) ou occasionnées par l'homme : déboisement, exploitation de matériaux ou de nappes aquifères... Un mouvement de terrain peut prendre la forme d'un affaissement ou d'un effondrement, de chutes de pierres, d'éboulements, ou d'un glissement de terrain.

LA LOCALISATION EST-ELLE IMPACTÉE PAR DES MOUVEMENTS DE TERRAIN ?

Mouvements de terrain recensés dans un rayon de 500 m : Non

LA LOCALISATION EST-ELLE SOUMISE À UNE RÉGLEMENTATION ?

La commune de votre localisation est soumise à un PPRN Mouvements de terrain : Non

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

CAVITÉS SOUTERRAINES

Une cavité souterraine désigne en général un « trou » dans le sol, d'origine naturelle ou occasionné par l'homme. La dégradation de ces cavités par affaissement ou effondrement subit, peut mettre en danger les constructions et les habitants.

LA LOCALISATION EST-ELLE VOISINE D'UNE CAVITÉ SOUTERRAINE ?

Cavités recensées dans un rayon de 500 m : Non

LA LOCALISATION EST-ELLE SOUMISE À UNE RÉGLEMENTATION ?

La commune de votre localisation est soumise à un PPRN Cavités souterraines : Non

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

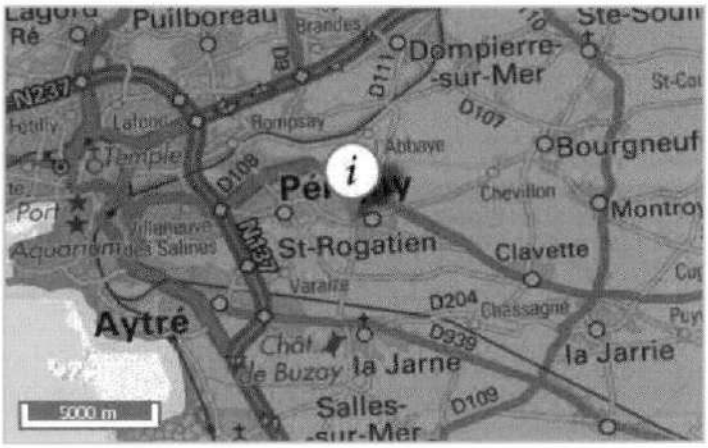
SÉISMES

Un séisme ou tremblement de terre se traduit en surface par des vibrations du sol. Ce phénomène résulte de la libération brusque d'énergie accumulée par les contraintes exercées sur les roches.

QUELLE EST L'EXPOSITION SISMIQUE DE LA LOCALISATION ?

Type d'exposition de la localisation : 3 - MODEREE

Un séisme (ou tremblement de terre) correspond à une fracturation (processus tectonique aboutissant à la formation de fractures des roches en profondeur), le long d'une faille généralement préexistante.



1 (très faible)
2 (faible)
3 (modérée)
4 (moyenne)
5 (forte)

Source: BRGM

LA LOCALISATION EST-ELLE SOUMISE À UNE RÉGLEMENTATION ?

La commune de votre localisation est soumise à un PPRN Séismes : Non

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

POLLUTION DES SOLS, SIS ET ANCIENS SITES INDUSTRIELS

Cette rubrique recense les différents sites qui accueillent ou ont accueilli dans le passé des activités polluantes ou potentiellement polluantes. Différentes bases de données fournissent les informations sur les Sites pollués ou potentiellement pollués (BASOL), les Secteurs d'information sur les sols (SIS) introduits par l'article L.125-6 du code de l'environnement et les Anciens sites industriels et activités de service (BASIAS).

LA LOCALISATION EST-ELLE VOISINE DE SITES POLLUÉS OU POTENTIELLEMENT POLLUÉS (BASOL) ?

Localisation exposée à des sites pollués ou potentiellement pollués dans un rayon de 500 m : Non

LA LOCALISATION EST-ELLE VOISINE D'ANCIENS SITES INDUSTRIELS ET ACTIVITÉS DE SERVICE (BASIAS) ?

Présence d'anciens sites industriels et activités de service dans un rayon de 500 m : Oui

Sur cette carte, sont indiqués les anciens sites industriels et activités de service recensés à partir des archives disponibles, départementales et préfectorales.... La carte représente les implantations dans un rayon de 500 m autour de votre localisation.

- Sites Basias (XY du centre du site)
- Sites Basias (XY de l'adresse du site)
- Zone de recherche

Source: BRGM

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

LA LOCALISATION EST-ELLE IMPACTÉE PAR LA RÉGLEMENTATION SUR LES SECTEURS D'INFORMATION DES SOLS (SIS) ?

Présence de Secteurs d'Information sur les Sols (SIS) dans un rayon de 1000 m : Non

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

INSTALLATIONS INDUSTRIELLES

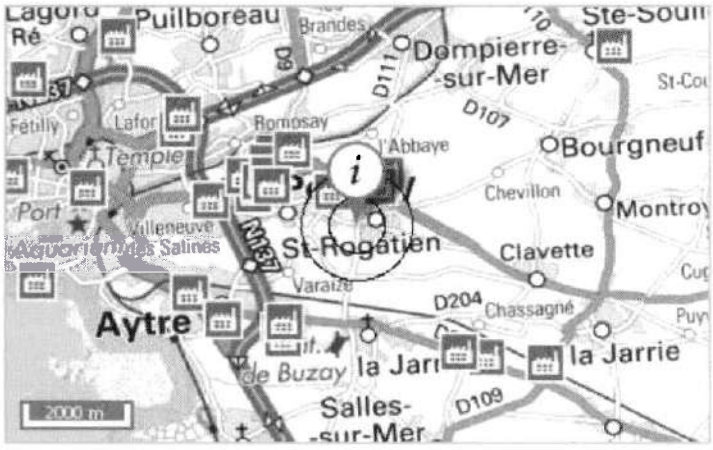
Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou des nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains est une installation classée pour la protection de l'environnement. Cette ICPE est classée dans une nomenclature afin de faire l'objet d'un suivi et d'une autorisation par un de l'état en fonction de sa dangerosité.

LA LOCALISATION EST-ELLE IMPACTÉE PAR DES INSTALLATIONS INDUSTRIELLES ?

Nombre d'installations industrielles concernant votre localisation dans un rayon de 1000 m : 2

Nombre d'installations industrielles impactant votre localisation dans un rayon de 2 km : 3

Les installations industrielles ayant des effets sur l'environnement sont réglementées sous l'appellation Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE). L'exploitation de ces installations est soumise à autorisation de l'Etat. La carte représente les implantations présentes autour de votre localisation. Le rayon choisi a été déterminé en fonction de la pertinence de diffusion de cette information et de l'obligation de diffusion.



Source: BRGM

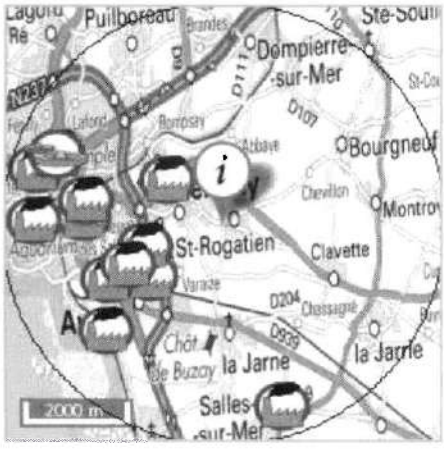
Installations classées (Grande échelle)

- Usine Seveso
- Usine non Seveso
- Elevage de bovin
- Elevage de volaille
- Elevage de porc
- Carrière
- Zone de recherche

LA LOCALISATION EST-ELLE IMPACTÉE PAR DES REJETS POLLUANTS ?

Nombre d'installations industrielles rejetant des polluants concernant votre localisation dans un rayon de 5 km : 14

Ces installations industrielles déclarent des rejets de polluants potentiellement dangereux dans l'air, l'eau ou les sols. La carte représente les implantations présentes autour de votre localisation. Le rayon de 5km a été déterminé en fonction de la pertinence de diffusion de cette information.



Source: BRGM

- Stations d'épuration
- Elevage
- Industries
- Zone de recherche

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

CANALISATIONS DE MATIÈRES DANGEREUSES

Une canalisation de matières dangereuses achemine du gaz naturel, des produits pétroliers ou chimiques à destination de réseaux de distribution, d'autres ouvrages de transport, d'entreprises industrielles ou commerciales, de sites de stockage ou de chargement.

LA LOCALISATION EST-ELLE VOISINE D'UNE CANALISATION DE MATIÈRES DANGEREUSES ?

Localisation exposée à des canalisations de matières dangereuses dans un rayon de 1000 m : Oui

La carte représente les implantations présentes autour de votre localisation. Le rayon choisi a été déterminé en fonction de la pertinence de diffusion de cette information et de l'obligation de diffusion.

Produits chimiques

Hydrocarbures

Gaz naturel

Zone de recherche

Source: CEREMA

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

INSTALLATIONS NUCLÉAIRES

Une installation industrielle mettant en jeu des substances radioactives de fortes activités est réglementée au titre des « installations nucléaires de base » (INB) et est alors placée sous le contrôle de l'Autorité de sûreté nucléaire (ASN).

LA LOCALISATION EST-ELLE CONCERNÉE PAR UNE INSTALLATION NUCLÉAIRE ?

Localisation exposée à des installations nucléaires recensées dans un rayon de 10 km : Non

Localisation exposée à des centrales nucléaires recensées dans un rayon de 20 km : Non

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

RADON

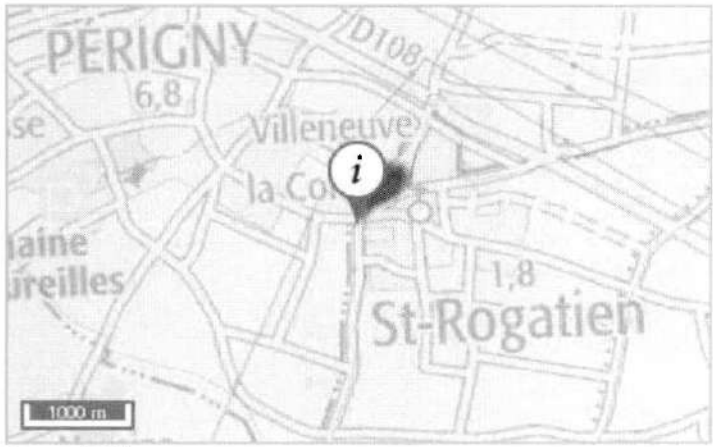
Le radon est un gaz radioactif issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents naturellement dans le sol et les roches. En se désintégrant, il forme des descendants solides, eux-mêmes radioactifs. Ces descendants peuvent se fixer sur les aérosols de l'air et, une fois inhalés, se déposer le long des voies respiratoires en provoquant leur irradiation.

Dans des lieux confinés tels que les grottes, les mines souterraines mais aussi les bâtiments en général, et les habitations en particulier, il peut s'accumuler et atteindre des concentrations élevées atteignant parfois plusieurs milliers de Bq/m³ (becquerels par mètre-cube) (Source : IRSN).

QUEL EST LE POTENTIEL RADON DE LA COMMUNE DE VOTRE LOCALISATION ?

Le potentiel radon de la commune de votre localisation est : Faible

La cartographie du potentiel du radon des formations géologiques établie par l'IRSN conduit à classer les communes en 3 catégories. Celle-ci fournit un niveau de risque relatif à l'échelle d'une commune, il ne présage en rien des concentrations présentes dans votre habitation, celles-ci dépendant de multiples autres facteurs (étanchéité de l'interface entre le bâtiment et le sol, taux de renouvellement de l'air intérieur, etc.) (Source : IRSN).



Potentiel de catégorie 1

Potentiel de catégorie 2

Potentiel de catégorie 3

Source: IRSN

Pour en savoir plus : consulter le site de l'Institut de Radioprotection et de Sûreté Nucléaire sur le potentiel radon de chaque catégorie.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Document d'information communal sur les risques majeurs (DICRIM)

Le décret n° 90-918 du 11 octobre 1990 a défini un partage de responsabilité entre le préfet et le maire pour l'élaboration et la diffusion des documents d'information. La circulaire d'application du 21 avril 1994 demandait au préfet d'établir un dossier départemental des risques majeurs (DDRM) listant les communes à risque et, le cas échéant, un dossier communal synthétique (DCS). La notification de ce DCS par arrêté au maire concerné, devait être suivie d'un document d'information communal sur les risques majeurs (DICRIM) établi par le maire, de sa mise en libre consultation de la population, d'un affichage des consignes et d'actions de communication.
Le décret n° 2004-554 du 09 juin 2004 qui complète le précédent, conforte les deux étapes-clé du DDRM et du DICRIM. Il modifie l'étape intermédiaire du DCS en lui substituant une transmission par le préfet au maire, des informations permettant à ce dernier l'élaboration du DICRIM.

Catastrophe naturelle

Phénomène ou conjonction de phénomènes dont les effets sont particulièrement dommageables.
Cette définition est différente de celle de l'article 1er de la loi n°82-600 du 13 juillet 1982 relative à l'indemnisation des victimes de catastrophes naturelles, qui indique: «sont considérés comme effets des catastrophes naturelles [...] les dommages matériels directs ayant eu pour cause déterminante l'intensité anormale d'un agent naturel, lorsque les mesures habituelles à prendre pour prévenir ces dommages n'ont pu empêcher leur survenance ou n'ont pu être prises ». La catastrophe est ainsi indépendante du niveau des dommages causés. La notion «d'intensité anormale» et le caractère «naturel» d'un phénomène relèvent d'une décision interministérielle qui déclare «l'état de catastrophe naturelle».

Plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN)

Le plan de prévention des risques naturels (PPRN) créé par la loi du 2 février 1995 constitue aujourd'hui l'un des instruments essentiels de l'action de l'État en matière de prévention des risques naturels, afin de réduire la vulnérabilité des personnes et des biens.
Il est défini par les articles L562-1 et suivants du Code de l'environnement et et doit être réalisé dans un délai de 3 ans à compter de la date de prescription. Ce délai peut être prorogé une seule fois de 18 mois. Le PPRN peut être modifié ou révisé.
Le PPRN est une servitude d'utilité publique associée à des sanctions pénales en cas de non-respect de ses prescriptions et à des conséquences en terme d'indemnisations pour catastrophe naturelle.
Le dossier du PPRN contient une note de présentation du contexte et de la procédure qui a été menée, une ou plusieurs cartes de zonage réglementaire délimitant les zones réglementées, et un règlement correspondant à ce zonage.
Ce dossier est approuvé par un arrêté préfectoral, au terme d'une procédure qui comprend l'arrêté de prescription sur la ou les communes concernées, la réalisation d'études pour recenser les phénomènes passés, qualifier l'aléa et définir les enjeux du territoire, en concertation avec les collectivités concernées, et enfin une phase de consultation obligatoire (conseils municipaux et enquête publique).
Le PPRN permet de prendre en compte l'ensemble des risques, dont les inondations, mais aussi les séismes, les mouvements de terrain, les incendies de forêt, les avalanches, etc. Le PPRN relève de la responsabilité de l'État pour maîtriser les constructions dans les zones exposées à un ou plusieurs risques, mais aussi dans celles qui ne sont pas directement exposées, mais où des aménagements pourraient les aggraver. Le champ d'application du règlement couvre les projets nouveaux, et les biens existants. Le PPRN peut également définir et rendre obligatoires des mesures générales de prévention, de protection et de sauvegarde.

Pour obtenir plus de définitions merci de vous référer au glossaire disponible en ligne à l'adresses suivante : http://www.georisques.gouv.fr/glossaire/.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Catastrophes naturelles

Nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles : 5

Inondations, coulées de boue, glissements et chocs mécaniques liés à l'action des vagues : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
17PREF19990294	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

Inondations, coulées de boue, mouvements de terrain et chocs mécaniques liés à l'action des vagues : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
17PREF20100267	27/02/2010	01/03/2010	01/03/2010	02/03/2010

Inondations et coulées de boue : 2

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
17PREF19940191	30/12/1993	15/01/1994	08/03/1994	24/03/1994
17PREF20171210	08/12/1982	31/12/1982	11/01/1983	13/01/1983

Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
17PREF20060011	01/07/2003	30/09/2003	02/03/2006	11/03/2006

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Précautions d'usage

Ce document est une synthèse non exhaustive des risques naturels et/ou technologiques présents autour d'un lieu choisi par l'internaute. Il résulte de l'intersection géographique entre une localisation donnée et des informations aléas, administratives et réglementaires. La localisation par adresse, pointage sur la carte, ou par GPS, présente des imprécisions dues à divers facteurs : lecture du positionnement, qualité du GPS, référentiel utilisé pour la géolocalisation des données. En ce qui concerne les zonages, la précision de la représentation sur Géorisques par rapport aux cartes de zonage papier officielles n'est pas assurée et un décalage entre les couches est possible. Seules les données ayant fait l'objet par les services de l'Etat, d'une validation officielle sous format papier, font foi. Les informations mises à disposition ne sont pas fournies en vue d'une utilisation particulière, et aucune garantie n'est apportée quant à leur aptitude à un usage particulier.

Description des données

Le site georisques.gouv.fr, développé par le BRGM en copropriété avec l'Etat représenté par la direction générale de la prévention des risques (DGPR), présente aux professionnels et au grand public une série d'informations relatives aux risques d'origine naturelle ou technologique sur le territoire français. L'accès et l'utilisation du site impliquent implicitement l'acceptation des conditions générales d'utilisation qui suivent.

Limites de responsabilités

Ni la DGPR, ni le BRGM ni aucune partie ayant concouru à la création, à la réalisation, à la diffusion, à l'hébergement ou à la maintenance de ce site ne pourra être tenu pour responsable de tout dommage direct ou indirect consécutif à l'accès et/ou utilisation de ce site par un internaute. Par ailleurs, les utilisateurs sont pleinement responsables des interrogations qu'ils formulent ainsi que de l'interprétation et de l'utilisation qu'ils font des résultats. La DGPR et le BRGM n'apportent aucune garantie quant à l'exactitude et au caractère exhaustif des informations délivrées. Seules les informations livrées à notre connaissance ont été transposées. De plus, la précision et la représentativité des données n'engagent que la responsabilité de leurs auteurs, dans la mesure où ces informations n'ont pas systématiquement été validées par la DGPR ou le BRGM. De plus, elles ne sont que le reflet de l'état des connaissances disponibles au moment de leur élaboration, de telle sorte que la responsabilité de la DGPR et du BRGM ne saurait être engagée au cas où des investigations nouvelles amèneraient à revoir les caractéristiques de certaines formations. Même si la DGPR et le BRGM utilisent les meilleures techniques disponibles à ce jour pour veiller à la qualité du site, les éléments qu'il comprend peuvent comporter des inexactitudes ou erreurs non intentionnelles. La DGPR et le BRGM remercient par avance les utilisateurs de ce site qui voudraient bien lui communiquer les erreurs ou inexactitudes qu'ils pourraient relever. Les utilisateurs de ce site consultent à leurs risques et périls. La DGPR et le BRGM ne garantissent pas le fonctionnement ininterrompu ni le fait que le serveur de ce site soit exempt de virus ou d'autre élément susceptible de créer des dommages. La DGPR et le BRGM peuvent modifier le contenu de ce site sans avertissement préalable.

Droits d'auteur

Le «Producteur» garantit au «Réutilisateur» le droit personnel, non exclusif et gratuit, de réutilisation de «l'Information» soumise à la présente licence, dans le monde entier et pour une durée illimitée, dans les libertés et les conditions exprimées ci-dessous. Vous êtes Libre de réutiliser «L'information» :
- Reproduire, copier, publier et transmettre « l'Information » ;
- Diffuser et redistribuer «l'Information» ;
- Adapter, modifier, extraire et transformer à partir de «l'Information», notamment pour créer des «Informations dérivées» ;
- Exploiter « l'Information » à titre commercial, par exemple en la combinant avec d'autres «Informations», ou en l'incluant dans votre propre produit ou application, sous réserve de mentionner la paternité de «l'Information» :
  sa source (a minima le nom du «Producteur») et la date de sa dernière mise à jour.

Le «Ré-utilisateur» peut notamment s'acquitter de cette condition en indiquant un ou des liens hypertextes (URL) renvoyant vers «l'Information» et assurant une mention effective de sa paternité. Cette mention de paternité ne doit ni conférer un caractère officiel à la réutilisation de «l'Information», ni suggérer une quelconque reconnaissance ou caution par le «Producteur», ou par toute autre entité publique, du «Ré-utilisateur» ou de sa réutilisation.

Accès et disponibilité du service et des liens

Ce site peut contenir des liens et références à des sites Internet appartenant à des tiers. Ces liens et références sont là dans l'intérêt et pour le confort des utilisateurs et ceci n'implique de la part de la DGPR ou du BRGM ni responsabilité, ni approbation des informations contenues dans ces sites.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Pollution des sols : BASOL

Base de données BASOL sur les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif

Télécharger au format CSV

Critères de recherche

Mot-clé : **PERIGNY**
Département : **17 - Charente-Maritime / Poito**

4 réponses - affichage de 1 à 4

17 - Périgny - DELPHI France SAS
Delphi France SAS (« Delphi » ou « le Site »), équipementier automobile, a exploité une unité de production de systèmes d'injection directe pour moteurs diesel sur son site de Périgny de 1977 à 2016. Le site DELPHI - 10, avenue Paul Langevin - fait l'objet d'une procédure de cessation des activités industrielles soumise à autorisation. Préalablement à la libération du site et à sa cession au groupe Léa Nature, un plan de gestion du site a été remis aux autorités publiques. Le groupe Léa Nature exerce actuellement des activités de logistique de produits agroalimentaires et cosmétiques sur site (usage industriel, comparable à celui de la dernière période d'exploitation du site). Dans ce contexte et dans le cadre du projet de cessation, Delphi a souhaité procéder à des travaux de réhabilitation des sols au droit du site pour améliorer la qualité environnementale du site.

17 - Périgny - SPIMEC-SPIRAL
Le site est situé dans la zone industrielle périurbaine d'accès facile: les Quatre Chevaliers, à Périgny, dans l'agglomération de La Rochelle. Cette unité industrielle de 22 ha est composée de bâtiments industriels maintenant occupés. Construite en 1964 par SIMCA, l'usine débute la fabrication de suspensions et transmissions dès le 1er septembre 1965 pour le centre d'assemblage de Poissy. En 1970, elle devient la propriété de Chrysler France et complète son activité par la fabrication de directions, pompes eau et à huile, de pièces moteur et d'éléments de boîtes de vitesse. En 1973, les effectifs atteignent 3000 personnes, ce qui fait de cette usine la plus importante de la région. Mais suite aux difficultés de Chrysler Corporation, la société vend ses propriétés industrielles Peugeot SA qui crée la société Automobile Talbot. En 1979, les effectifs diminuent suite à une baisse de productions de Poissy. En décembre 1980, Automobiles Peugeot rachète Automobiles Talbot. Le 8 juillet 1991 l'usine est reprise par le groupe Tersou Technologies. On assiste alors à la naissance d'une société indépendante portant le nom de Triaxe Industries. Le 30 mai 1996, le groupe SPIRAL rachète l'unité de fabrication Triaxe après son dépôt de bilan et lui donne le nom de SPIMEC. C'est une filiale à 100% de SPIRAL (Société de Production Industrielle et de Recherche Automobile de La Rochelle), groupe au capital de 539 384 E ayant 3 filiales (Seer Volta, Houdaille Lelaurain, SPIMEC). En 1998, une fusion absorption est opérée de l'ensemble de ces filiales. Le site a été cédé au conseil général.

17 - Périgny - TRIAXE INDUSTRIES
Anciens établissements SIMCA, exploités successivement par Christler, Talbot et Peugeot jusqu'en 1991, puis la société TRIAXE Industries a repris, dans ces locaux, l'activité d'équipementier automobile (amortisseurs). la liquidation a été prise en charge par Maître Currel-Guguen qui a commandité une étude de confinement des terres polluées. Le site a été cédé à la communauté d'agglomération de La Rochelle qui, par délibération du 21 juin 2002 s'est engagée à prendre à sa charge les travaux de dépollution en vue de l'usage ultérieur du site. L'arrêté préfectoral du 23 mai 2003 prend acte de cet engagement et fixe les prescriptions relatives à la dépollution du site et à la surveillance des eaux souterraines.

17 - Périgny - Z Diffusion
Le site est occupé par la société Z Diffusion qui fabrique des mâts de voiliers depuis 1975. La société a obtenu le 15 novembre 1976 un premier arrêté préfectoral d'autorisation pour l'exploitation de son atelier de traitement de surface. Suite à des extensions de la société, cette installation a fait l'objet d'un nouvel arrêté préfectoral en 1989, qui a autorisé l'exploitation de 25 000 litres de bains de traitement et a actualisé les conditions de fonctionnement du site. En 1993, dans l'optique de traiter des mâts plus longs, la société s'agrandit et augmente la longueur de ses cuves de traitement de surfaces. La société ne dépose un dossier de régularisation administrative qu'en 1997 et n'obtient son arrêté ...

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Inventaire historique des anciens sites industriels et activités de service (BASIAS)

Liste des résultats

Rappel des paramètres :

Département : CHARENTE-MARITIME (17)

Commune : PERIGNY (17274)

Nombre de sites: 123 (5 pages)

Note : en l'absence de géolocalisation au centroïde du site ou à l'adresse, l'emplacement d'un site sur le territoire de la commune n'est pas connu.

Exporter un tableau (/webappReport/ws/basias/sitesdetails/detailsites_2020-07-20.csv?dept=17&commune=17274&activites=&isExport=true&start=0&size=

N° Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Dernière adresse	Commune principale	Code activité	Etat d'occupation du site	Site géolocalisé
POC1700245 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1700245)	Mr RIVET	Dépôt de détritus de thons cuits et désinfectés	lieu dit Le Vivier	PERIGNY	E38.42Z	Ne sait pas	Pas de géolocalisation
POC1700310 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1700310)	Mr MARIGNAUD	Distillerie d'eau de vie	lieu dit Bellevue	PERIGNY	C11.01	Ne sait pas	Pas de géolocalisation
POC1700311 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1700311)	Mr DAMOUR	Distillerie d'eau de vie	Village de Rompsay	PERIGNY	C11.01	Ne sait pas	Pas de géolocalisation
POC1700329 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1700329)	Mr RABARDEAU	Distillerie d'eau de vie	lieu dit Beugnon	PERIGNY	C11.01	Activité terminée	Centroïde
POC1700330 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1700330)	Mr PERRIER	Distillerie d'eau de vie	lieu dit La Roche Barangère	PERIGNY	C11.01	Ne sait pas	Pas de géolocalisation
POC1700331 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1700331)	Mr MASSION	Distillerie agricole		PERIGNY	C11.01	Ne sait pas	Pas de géolocalisation
POC1700376 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1700376)	Mr CAULLET	Distillerie d'eau de vie	lieu dit Villeneuve	PERIGNY	C11.01	Ne sait pas	Pas de géolocalisation

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

N° Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Dernière adresse	Commune principale	Code activité	Etat d'occupation du site	Site géolocalisé
POC1700385 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1700385)	Société SRE (Mr ANDOUIT)	Distillerie d'eau de vie		PERIGNY	C11.01	Activité terminée	Pas de géolocalisation
POC1700414 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1700414)	Mr SAUNION	Sècherie de morues	lieu dit Aux Grolles	PERIGNY	C10.2	Activité terminée	Centroïde
POC1700574 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1700574)	Sté TIMCO (Cie de Techniques Industrielles pour la Marine)	Traitement électrolytique des pièces d'accastillage	44 rue Frédéric Sauvage	PERIGNY	C25.61Z	Ne sait pas	Pas de géolocalisation
POC1700607 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1700607)	Melle SOUBIE	Atelier de traitement de structures gonflables et dépôt souterrain de liquides inflammables	rue Sauvage	PERIGNY	V89.03Z	En activité	Centroïde
POC1700652 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1700652)	Sté Pro-cine & Prochimat	Fabrication de sérigraphie, de produits d'isolation contre l'humidité thermique	8 rue Blaise Pasca	PERIGNY	C23.4 V89.03Z	En activité	Centroïde
POC1700656 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1700656)	SAMG Epuration de St-Pierre Montlimart	Usine de préfabrication d'appareils pour l'épuration des eaux	Zone industrielle	PERIGNY	C28.49Z	Ne sait pas	Pas de géolocalisation
POC1700708 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1700708)	Mr JOUINOT	Garage pour véhicules poids lourds	rue Cugnot	PERIGNY	G47.30Z G45.21A	En activité	Centroïde
POC1700743 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1700743)	SARL Travaux Fer du Sud-Ouest	Garage - Station-service -Parc de stationnement - Forgeage	rue Vaucausson	PERIGNY	G47.30Z G45.21A	En activité	Centroïde
POC1700749 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1700749)	Sté Nauti-Kits	Construction de coques de bateaux en polyester	avenue Louis Lumière	PERIGNY	G45.21A	En activité	Centroïde
POC1700752 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1700752)	EDF GDF	Station-service + parking	rue Berges	PERIGNY	G47.30Z	En activité	Centroïde
POC1700806 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1700806)	Syndicat des grossistes du marché de gros	Stockage de gasoil	Zone industrielle Marché de Gros	PERIGNY	V89.03Z	En activité	Centroïde
POC1700829 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1700829)	Télécommunication de Poitou-Charente	Station-service	Zone industrielle	PERIGNY	G47.30Z	Ne sait pas	Pas de géolocalisation
POC1700830 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1700830)	SARL-ERAL	Atelier de fabrication de menuiserie en aluminium	avenue Joliot Curie	PERIGNY	C24.42Z	En activité	Centroïde

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

N° Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Dernière adresse	Commune principale	Code activité	Etat d'occupation du site	Site géolocalisé
POC1700844 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1700844)	Sté TRANSCOM	Dépôt de gaz combustible liquéfié en bouteilles	rue Sauvage Frédéric	PERIGNY	V89.07Z	Ne sait pas	Pas de géolocalisation
POC1700850 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1700850)	SCI TERRAMARE	Dépôt de gaz combustible liquéfié	46 rue Sauvage Frédéric	PERIGNY	V89.07Z	Ne sait pas	Pas de géolocalisation
POC1700867 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1700867)	CSA (Campagne des Services d'Assainissement	Unité de prétraitement des matières de vidanges	Zone industrielle	PERIGNY	E37.00Z	Ne sait pas	Pas de géolocalisation
POC1700877 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1700877)	Sté FRANPAL-GROKO-France	Transformation de tôle métalliques - fabrication de palettes métalliques	Zone industrielle	PERIGNY	C25.1	Ne sait pas	Pas de géolocalisation
POC1700906 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1700906)	SARL Pallmass	Usine de fabrication de peintures	lieu dit Cotte de Mailles	PERIGNY	C20.30Z	Ne sait pas	Pas de géolocalisation
POC1700914 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1700914)	Sté INTERMARCHE SA Lanidis	Dépôt souterrain de liquides inflammables	4 rue Esprinchard	PERIGNY	V89.03Z	Activité terminée	Centroïde
POC1700927 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1700927)	Mr BONHOMME Frans	Stockage de fuel domestique	Zone industrielle de Périgny	PERIGNY	V89.03Z	Ne sait pas	Pas de géolocalisation
POC1700940 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1700940)	Mr LEVEQUE René	Elevage Avicole	66 route de Chagnolet Rompsay	PERIGNY	A01.4	Activité terminée	Centroïde
POC1700956 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1700956)	Softplast	Fabrique de matériel médical Softplast	Zone industrielle Périgny	PERIGNY	Q86	Ne sait pas	Pas de géolocalisation
POC1700999 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1700999)	Mr GUICHARD Serge	Dépôt de camions	lieu dit Fief de Passy	PERIGNY	H52.2	Ne sait pas	Pas de géolocalisation

Premier « 1 2 3 4 5 » Dernier

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité
(https://www.ecologique-solidaire.gouv.fr)

GÉORISQUES
(https://www.georisques.gouv.fr)

Géosciences pour une Terre durable
brgm
(https://www.brgm.fr)

Liens utiles

Suivez nous !

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

ous
tance.brgm.fr/aide/Georisques)

/sitemap)

API Géorisques (/doc-api)

Mentions légales (/mentions-legales)

Données personnelles (/donnees-personnelles)

(https://www.facebook.com/Ecologie.Gouv)

(http://www.twitter.com/Ecologie_Gouv)

(http://www.linkedin.com/company/ministere-de-la-transition-ecologique-et-solidaire)

(http://www.youtube.com/user/developpementdurable)

(https://www.georisques.gouv.fr/flux-rss)

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Inventaire historique des anciens sites industriels et activités de service (BASIAS)

Liste des résultats

Rappel des paramètres :

Département : CHARENTE-MARITIME (17)

Commune : PERIGNY (17274)

Nombre de sites: 123 (5 pages)

Note : en l'absence de géolocalisation au centroïde du site ou à l'adresse, l'emplacement d'un site sur le territoire de la commune n'est pas connu.

Exporter un tableau (/webappReport/ws/basias/sitesdetails/detailsites_2020-07-20.csv?dept=17&commune=17274&activites=&isExport=true&start=0&size=

N° Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Dernière adresse	Commune principale	Code activité	Etat d'occupation du site	Site géolocalisé
POC1701040 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701040)	S.A LAMBROT PLAST	S.A LAMBROT PLAST (Travail de matières plastiques)	rue Pascal Blaise	PERIGNY	C20.16Z	En activité	Centroïde
POC1701149 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701149)	Ets GUILLOT	Stockage de produits métallurgiques et plastiques	rue Blaise Pascal	PERIGNY	C16.23Z	En activité	Centroïde
POC1701161 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701161)	SARL La Rochelle Carrelage	Hangar industriel (carrelage)	Zone industrielle	PERIGNY	C23.4	Ne sait pas	Pas de géolocalisation
POC1701173 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701173)	SO.RO.Métal (Sté Rochelaise des Métalliers)	Entreprise de charpente métallique et serrurrerie	6 avenue Lumière	PERIGNY	C25.1 C25.71Z	En activité	Centroïde
POC1701196 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701196)	Sté Rochelaise d'enrobés (Mr MONNIER. R)	Centrale d'enrobage à chaud	lieu dit Fief de rez	PERIGNY	C23.51Z	En activité	Centroïde
POC1701231 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701231)	Sté SESRI	Station-service	Zone industrielle voie A	PERIGNY	G47.30Z	Ne sait pas	Pas de géolocalisation

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

N° Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Dernière adresse	Commune principale	Code activité	Etat d'occupation du site	Site géolocalisé
POC1701260 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701260)	Union Française d'Alimentation	Entrepôt d'alimentation	Zone industrielle	PERIGNY	C10	En activité	Centroïde
POC1701261 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701261)	SA Interbail Sté	Centre de distribution de crèmes glacées	avenue Lumière	PERIGNY	C10.5	En activité	Centroïde
POC1701297 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701297)	Mr SAURS. R	Atelier de serrurerie, mécaniques et charpentes métalliques	8 rue Lumière	PERIGNY	C25.71Z C25.1	En activité	Centroïde
POC1701299 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701299)	Transport LIAIGRE	Garage	Zone industrielle lots 39 et 41	PERIGNY	G45.21A	Activité terminée	Centroïde
POC1701301 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701301)	SA Comptoir Métallurgique de l'Ouest	Dépôt vente de produits sidérurgiques (acier-tôle-tubes métaux)	Zone industrielle	PERIGNY	G47.30Z	En activité	Centroïde
POC1701319 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701319)	Mr CHARBONNIER	Dépôt de panneaux de signalisation-Impression et gravures de textes	lieu dit Fief des 4 Chevaliers	PERIGNY	C18.1	Ne sait pas	Pas de géolocalisation
POC1701337 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701337)	Sté d'Aménagement Rural et Urbain	Magasins et bureaux	avenue Lumière	PERIGNY	G47.30Z	Activité terminée	Centroïde
POC1701338 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701338)	Diffusion Equipement Ménager POOMPOINT	Magasins pour vente d'appareil ménager-Sanitaire et Chauffage	20 rue Debussy	PERIGNY	G47.30Z	Ne sait pas	Pas de géolocalisation
POC1701350 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701350)	SA Pneumatiques Caoutchouc KLEBER COLOMBES	Stockage et vente de pneumatiques neufs	Zone industrielle	PERIGNY	C20.17Z	En activité	Centroïde
POC1701365 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701365)	SA ROUTTAND Chimie	Fabrication de résines synthétiques	Zone industrielle	PERIGNY	C20.52Z	Ne sait pas	Pas de géolocalisation
POC1701383 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701383)	Sté Générale des Fonderies de La Rochelle	Fonderie	Zone industrielle	PERIGNY	C24.5	Ne sait pas	Pas de géolocalisation
POC1701393 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701393)	Ets GODET et Cie	Entrepôt de matériel sanitaire et bureaux	Zone industrielle Lot n° 21	PERIGNY	V89.03Z	Ne sait pas	Pas de géolocalisation
POC1701408 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701408)	SCI Carnot	Entrepôt commercial - Stockage et vente de pneumatiques	avenue Lumière	PERIGNY	C20.17Z G47.30Z	Activité terminée	Centroïde
POC1701409 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701409)	Mr LAGARON	Atelier de serrurerie et chaudronnerie	Zone industrielle	PERIGNY	C25.22Z C25.71Z	Ne sait pas	Pas de géolocalisation

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

N° identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Dernière adresse	Commune principale	Code activité	Etat d'occupation du site	Site géolocalisé
POC1701420 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701420)	Fédération Départementale de la Boulangarie de la Charente Maritime	Entrepôt de Matériel et emballage ainsi que la denrées de boulangerie-patisserie	Zone industrielle	PERIGNY	C10.7	Ne sait pas	Pas de géolocalisation
POC1701440 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701440)	Mr PEREIRA	Atelier de tôlerie	Zone industrielle Les 4 Chevaliers	PERIGNY	G45.21B	Ne sait pas	Centroïde
POC1701493 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701493)	Sté OMNIUM Electrique du Sud-Ouest	Dépôt de liquides inflammables	Zone industrielle	PERIGNY	V89.03Z	En activité	Centroïde
POC1701514 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701514)	Sté Civile Immobilière Compas	Atelier de montage en Aluminium sur bateaux de plaisance	Zone industrielle	PERIGNY	G45.21B	Ne sait pas	Pas de géolocalisation
POC1701522 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701522)	Mr CHERET. B	Atelier de voileries navales	Zone industrielle	PERIGNY	V89.03Z C30.1	Activité terminée	Centroïde
POC1701549 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701549)	Mr CRES. F	Imprimerie	rue de Vancanson	PERIGNY	C18.1	Ne sait pas	Pas de géolocalisation
POC1701575 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701575)	Sté d'Approvisionnement des Fers et Aciers (SAFA)	Entrepôt et vente de matériel de construction	Zone industrielle	PERIGNY	G47.30Z	En activité	Pas de géolocalisation
POC1701581 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701581)	Usine de Quérandeau SA	Dépôt de bois	11 route de Surgères	PERIGNY	V	Ne sait pas	Pas de géolocalisation
POC1701583 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701583)	Ets JULLIEN & Fils ("L'Echoppe Verte)	Gravures de tous métaux et matières plastiques	Zone industrielle	PERIGNY	C25.9	Ne sait pas	Centroïde
POC1701613 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701613)	Sté Supermarché Match (SORDIS)	Hall de stockage	Zone industrielle	PERIGNY	C10	En activité	Centroïde

Premier « 1 2 3 4 5 » Dernier

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité
(https://www.ecologique-solidaire.gouv.fr)

GÉORISQUES
(https://www.georisques.gouv.fr)

Géosciences pour une Terre durable
brgm
(https://www.brgm.fr)

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Liens utiles

ous
stance.brgm.fr/aide/Georisques)

/sitemap)

API Géorisques (/doc-api)

Mentions légales (/mentions-legales)

Données personnelles (/donnees-personnelles)

Suivez nous !

(https://www.facebook.com/Ecologie.Gouv)

(http://www.twitter.com/Ecologie_Gouv)

(http://www.linkedin.com/company/ministere-de-la-transition-ecologique-et-solidaire)

(http://www.youtube.com/user/developpementdurable)

(https://www.georisques.gouv.fr/flux-rss)

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Inventaire historique des anciens sites industriels et activités de service (BASIAS)

Liste des résultats

Rappel des paramètres :

Département : CHARENTE-MARITIME (17)

Commune : PERIGNY (17274)

Nombre de sites: 123 (5 pages)

Note : en l'absence de géolocalisation au centroïde du site ou à l'adresse, l'emplacement d'un site sur le territoire de la commune n'est pas connu.

Exporter un tableau (/webappReport/ws/basias/sitesdetails/detailsites_2020-07-20.csv?dept=17&commune=17274&activites=&isExport=true&start=0&size=

N° Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Dernière adresse	Commune principale	Code activité	Etat d'occupation du site	Site géolocalisé
POC1701615 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701615)	Mr MALLARD	Usine de construction navale	avenue Lumière	PERIGNY	C30.1	Activité terminée	Centroïde
POC1701639 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701639)	Ville de La Rochelle	Marché de gros	Centre municipal	PERIGNY	G47.30Z V89.03Z	En activité	Centroïde
POC1701649 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701649)	Soudures Autogènes Françaises	Magasins	4 Zone industrielle Les Chevaliers	PERIGNY	G47.30Z	Ne sait pas	Pas de géolocalisation
POC1701682 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701682)	Mr BERTON. C	Atelier de menuiserie	avenue Joliot	PERIGNY	C16.23Z	Activité terminée	Centroïde
POC1701699 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701699)	Mr DUPART	Atelier de menuiserie	Zone industrielle	PERIGNY	C16.23Z	Ne sait pas	Pas de géolocalisation
POC1701707 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701707)	Entrepôts Régionaux de Distribution	Dépôts de liquides inflammables	avenue Pinchon	PERIGNY	V89.03Z	Activité terminée	Centroïde

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

N° Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Dernière adresse	Commune principale	Code activité	Etat d'occupation du site	Site géolocalisé
POC1701710 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701710)	Mr HARRANGER	Usine de préfabrication d'éléments en béton et d'armatures	3 avenue Lumière	PERIGNY	C23.6	En activité	Centroïde
POC1701717 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701717)	Sté Moderne de Construction Industriel et de batiments	Usine de préfabrication	ZUP	PERIGNY	C23	Ne sait pas	Pas de géolocalisation
POC1701719 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701719)	Sté Rochelaise de distribution	Dépôt de gaz	Zone industrielle	PERIGNY	V89.07Z	Ne sait pas	Pas de géolocalisation
POC1701720 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701720)	Sté Technitique	Entrepôt de Matériels de Travaux Publics	lieu dit Les Grands Champs	PERIGNY	F42 V	Ne sait pas	Centroïde
POC1701744 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701744)	Mr MASSE. C	Atelier de menuiserie	lieu dit La Richerie	PERIGNY	C16.23Z	Ne sait pas	Pas de géolocalisation
POC1701760 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701760)	Mr GENIN	Entrepôt	68 rue Pinchon	PERIGNY	V	En activité	Centroïde
POC1701761 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701761)	Mr GENET	Entrepôt de maçonnerie	Zone industrielle	PERIGNY	V	En activité	Centroïde
POC1701767 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701767)	Ateliers et Chantiers AMEL	Usine de Construction Navale	rue Cugnot	PERIGNY	C30.1	En activité	Centroïde
POC1701768 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701768)	Ets DUFOUR Frères	Dépôt de liquides Inflammables	18 rue Cugnot	PERIGNY	V89.03Z V89.07Z	En activité	Centroïde
POC1701771 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701771)	Syndicat Intercommunale à vocation multiple de la région de LA ROCHELLE	Abattoir public	Zone industrielle	PERIGNY	C10.1	Ne sait pas	Pas de géolocalisation
POC1701788 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701788)	Brasserie de St-Eloi	Entrepôt d'alcool	Zone d'aménagement concertée	PERIGNY	V89.03Z	Ne sait pas	Pas de géolocalisation
POC1701790 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701790)	Sté de miroiterie des Charentes	Atelier de miroiterie (taille d'argenture et polissage de verre sis)	Zone industrielle	PERIGNY	C23.1 V89.03Z	Activité terminée	Centroïde
POC1701862 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701862)	Fromagerie GERVAIS	Dépôt de fromage	Zone industrielle	PERIGNY	V89.03Z C10.5	Activité terminée	Centroïde
POC1701912 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701912)	Mr FAUDET	Dépôt de liquides inflammables		PERIGNY	V89.03Z V89.03Z	Ne sait pas	Pas de géolocalisation
POC1701935 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701935)	Mr JOUVE	Dépôt de liquides inflammables	rue des Ecoles	PERIGNY	V89.03Z	Activité terminée	Centroïde

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

N° Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Dernière adresse	Commune principale	Code activité	Etat d'occupation du site	Site géolocalisé
POC1701948 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701948)	SA des Ets TRUCHETET & TANSINI	Usine de préfabrication lourde	Zone industrielle	PERIGNY	V89.03Z	Activité terminée	Centroïde
POC1701974 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701974)	Mr CHEVALIER. R	Dépôt de liquides inflammables	Grande rue	PERIGNY	V89.03Z	Activité terminée	Centroïde
POC1701976 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701976)	Mr VINET POUPEAU	Atelier de menuiserie	lieu dit Les Vallées	PERIGNY	C16.23Z	En activité	Centroïde
POC1701991 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701991)	Mr POUMEYROL	Atelier de menuiserie	rue du Péré	PERIGNY	C16.23Z	Activité terminée	Centroïde
POC1702078 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1702078)	Mr FAUCHET	Dépôt de liquides inflammables	rue du Pérés	PERIGNY	V89.02Z V89.03Z V89.07Z	Activité terminée	Centroïde
POC1702105 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1702105)	Sté Plastiflex	Manufacture de caoutchouc et matières plastiques		PERIGNY	C20.16Z C20.17Z	Activité terminée	Centroïde
POC1702166 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1702166)	Mr GENTET	Atelier de menuiserie	rue de la Coie	PERIGNY	C16.23Z	Activité terminée	Centroïde
POC1702269 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1702269)	Mr BESSON	Dépôt de liquides inflammables	Grande rue	PERIGNY	V89.03Z	Activité terminée	Centroïde
POC1702373 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1702373)	CDA de La Rochelle	Déchetterie	rue Ferrié Gustave	PERIGNY	E38.11Z	En activité	Centroïde

Premier « 1 2 3 4 5 » Dernier

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité
(https://www.ecologique-solidaire.gouv.fr)

GÉORISQUES
(https://www.georisques.gouv.fr)

Géosciences pour une Terre durable
brgm
(https://www.brgm.fr)

Liens utiles

ous
tance.brgm.fr/aide/Georisques)

/sitemap)

API Géorisques (/doc-api)

Mentions légales (/mentions-legales)

Données personnelles (/donnees-personnelles)

Suivez nous !

(https://www.facebook.com/Ecologie.Gouv)

(http://www.twitter.com/Ecologie_Gouv)

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

(http://www.linkedin.com/company/ministere-de-la-transition-ecologique-et-solidaire)

(http://www.youtube.com/user/developpementdurable)

(https://www.georisques.gouv.fr/flux-rss)

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Inventaire historique des anciens sites industriels et activités de service (BASIAS)

Liste des résultats

Rappel des paramètres :

Département : CHARENTE-MARITIME (17)

Commune : PERIGNY (17274)

Nombre de sites: 123 (5 pages)

Note : en l'absence de géolocalisation au centroïde du site ou à l'adresse, l'emplacement d'un site sur le territoire de la commune n'est pas connu.

Exporter un tableau (/webappReport/ws/basias/sitesdetails/detailsites_2020-07-20.csv?dept=17&commune=17274&activites=&isExport=true&start=0&size=

N° Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Dernière adresse	Commune principale	Code activité	Etat d'occupation du site	Site géolocalisé
POC1702375 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1702375)	Commune de La Rochelle (Direction Générale de l'Espace Urbain)	Dépôt de GPL	rue Blaise Pascal	PERIGNY	V89.07Z	En activité	Centroïde
POC1702376 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1702376)	DUFOUR YACHTS SA	Fabrication de bateaux	1 rue Blaise Pascal	PERIGNY	C30.1	En activité	Pas de géolocalisation
POC1702377 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1702377)	France Télécom	Installation de réfrégiration ou compression	rue Vaucanson Jacques	PERIGNY	V89.07Z	En activité	Centroïde
POC1702378 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1702378)	GRAY Menuiserie	Menuiserie-Agencement-Atelier de vernissage	avenue Lumière Louis	PERIGNY	C16.23Z	En activité	Centroïde
POC1702379 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1702379)	IOLTECH Sté	Fabrication d'implants intraoculaires	avenue Langevin	PERIGNY	C21.10Z	En activité	Centroïde
POC1702381 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1702381)	LEAVITAL Sté	Compléments alimentaires diététiques	avenue Langevin	PERIGNY	C21.10Z	En activité	Centroïde

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

N° Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Dernière adresse	Commune principale	Code activité	Etat d'occupation du site	Site géolocalisé
POC1702382 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1702382)	LHERITEAU ET Cie	Stockage d'oxygène et de gaz divers	avenue Lumière Louis	PERIGNY	V89.01Z	En activité	Centroïde
POC1702383 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1702383)	Café Merling	Torréfaction de café	avenue Langevin	PERIGNY	C10.7	En activité	Pas de géolocalisation
POC1702384 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1702384)	PERIPLAST	Transformation de matières plastiques	rue Blaise Pascal	PERIGNY	C20.16Z	En activité	Centroïde
POC1702385 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1702385)	METRO LSG	Vente en gros et 1/2 gros de métiers de bouches	avenue Langevin	PERIGNY	G47.30Z	En activité	Centroïde
POC1702386 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1702386)	BMSO POINT P	Atelier menuiserie	avenue Curie	PERIGNY	C16.23Z	En activité	Pas de géolocalisation
POC1702387 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1702387)	PROMOCASH	GENEDIS Sté Entrepôt frigorifique	avenue Curie	PERIGNY	H52.2	En activité	Centroïde
POC1702388 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1702388)	SPIRAL Sté	Atelier de fabrication d'amortisseurs	avenue Langevin	PERIGNY	C29.31Z	En activité	Centroïde
POC1702389 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1702389)	SRMO (Société de Reconstruction de Machines Outils)	Construction de Machines Outils	rue Blaise Pascal	PERIGNY	C28.41Z	En activité	Pas de géolocalisation
POC1702433 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1702433)	CABORIAUD NORD	Dépôt et emploi de colles diverses	rue Berges Aristide	PERIGNY	V89.01Z	En activité	Centroïde
POC1702576 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1702576)	Z SPARS	Fabrication de matériaux de bâteaux, genois, gréements et accastillages	10 avenue Lumière	PERIGNY	C30.1	En activité	Centroïde
POC1702577 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1702577)	Plaisance Rochelaise	Atelier menuiserie nautique	rue Blaise Pascal	PERIGNY	C16.23Z	En activité	Centroïde
POC1702578 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1702578)	Sté BARREAULT Lafon	Construction de citernes routières - Atelier de chaudronnerie	25 avenue Lumière	PERIGNY	C25.22Z	En activité	Centroïde
POC1702579 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1702579)	Mme LE FLOCH	Récupération de fer et de matériaux	2 rue Ferrié	PERIGNY	E38.31Z	En activité	Centroïde
POC1702580 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1702580)	Ets Chrysler France	Installation de combustion de l'usine Peugeot	1 rue Mireuil	PERIGNY	G45.21A	En activité	Pas de géolocalisation
POC1702581 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1702581)	Sté NINABAT	Atelier de fabrication de résines époxydes	7 rue Vaucanson	PERIGNY	C20.52Z	En activité	Pas de géolocalisation

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

N° Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Dernière adresse	Commune principale	Code activité	Etat d'occupation du site	Site géolocalisé
POC1702582 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1702582)	Menuiserie Gray	Atelier menuiserie	23 avenue Lumière	PERIGNY	C16.23Z	En activité	Pas de géolocalisation
POC1702583 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1702583)	Sté DELPHI	Activité non précisée ???	avenue Langevin	PERIGNY	V89.03Z	En activité	Centroïde
POC1702584 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1702584)	DX SERIGRAPHIE	Usine de constructions navales	avenue Curie	PERIGNY	C30.1	En activité	Pas de géolocalisation
POC1704026 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1704026)	SCEA ALKEMIA ROSES	Depot de gaz - propane	4 rue des fleurs de Perigny	PERIGNY	V89.03Z	Ne sait pas	Centroïde
POC1704032 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1704032)	EDF-GDF	Atelier de réparation automobile	rue Aristide Berges	PERIGNY	G45.21A	Activité terminée	Centroïde
POC1704154 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1704154)	AS.24	Station Service	avenue Paul Langevin	PERIGNY	G47.30Z	En activité	Centroïde
POC1704160 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1704160)	Z DIFFUSION	Entreprise de traitement de surface.	avenue Louis Lumiere	PERIGNY	C25.61Z	En activité	Centroïde
POC1704164 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1704164)	Centre Aquatique et de Loisirs PALMILUD	Stockage de Chlore gazeux	route départementale 263	PERIGNY	V89.07Z	En activité	Centroïde
POC1704218 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1704218)	DELPHI.DIESEL SYSTEMS	Etablissement de fabrication de pièces pour moteur diésel	avenue Joliot Curie	PERIGNY	C25.61Z C25.9	En activité	Pas de géolocalisation

Premier « 1 2 3 4 5 » Dernier

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité
(https://www.ecologique-solidaire.gouv.fr)

GÉORISQUES
(https://www.georisques.gouv.fr)

Géosciences pour une Terre durable
brgm
(https://www.brgm.fr)

Liens utiles

ous
:tance.brgm.fr/aide/Georisques)

/sitemap)

API Géorisques (/doc-api)

Mentions légales (/mentions-legales)

Données personnelles (/donnees-personnelles)

Suivez nous !

(https://www.facebook.com/Ecologie.Gouv)

(http://www.twitter.com/Ecologie_Gouv)

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

(http://www.linkedin.com/company/ministere-de-la-transition-ecologique-et-solidaire)

(http://www.youtube.com/user/developpementdurable)

(https://www.georisques.gouv.fr/flux-rss)

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Inventaire historique des anciens sites industriels et activités de service (BASIAS)

Liste des résultats

Rappel des paramètres :
Département : CHARENTE-MARITIME (17)

Commune : PERIGNY (17274)

Nombre de sites: 123 (5 pages)

Note : en l'absence de géolocalisation au centroïde du site ou à l'adresse, l'emplacement d'un site sur le territoire de la commune n'est pas connu.

Exporter un tableau (/webappReport/ws/basias/sitesdetails/detailsites_2020-07-20.csv?dept=17&commune=17274&activites=&isExport=true&start=0&size=

N° Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Dernière adresse	Commune principale	Code activité	Etat d'occupation du site	Site géolocalisé
POC1704249 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1704249)	Guillot SA	Atelier de travail des métaux	rue Blaize Pascal	PERIGNY	C25.1	En activité	Centroïde
POC1704281 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1704281)	Ets Relais Poids Lourds Charente	décapage des métaux	284 avenue Paul Langevin	PERIGNY	C25.61Z	En activité	Centroïde
POC1704307 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1704307)	Yachs Dufour	Chantier naval de plaisance	1 rue Blaise Pascal	PERIGNY	C30.1 V89.03Z	En activité	Centroïde

Premier « 1 2 3 4 5 » Dernier

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité
(https://www.ecologique-solidaire.gouv.fr)

GÉORISQUES

(https://www.georisques.gouv.fr)

Géosciences pour une Terre durable
brgm
(https://www.brgm.fr)

Liens utiles

ous
tance.brgm.fr/aide/Georisques)

/sitemap)

API Géorisques (/doc-api)

Mentions légales (/mentions-legales)

Données personnelles (/donnees-personnelles)

Suivez nous !

(https://www.facebook.com/Ecologie.Gouv)

(http://www.twitter.com/Ecologie_Gouv)

(http://www.linkedin.com/company/ministere-de-la-transition-ecologique-et-solidaire)

(http://www.youtube.com/user/developpementdurable)

(https://www.georisques.gouv.fr/flux-rss)

Base des installations classées

Résultats de la recherche

Rappel des critères :

Modifier

Région : NOUVELLE-AQUITAINE (75)

Département : CHARENTE-MARITIME (17)

Commune : PERIGNY (17274)

Rubrique nomenclature IC :

Etablissement(s) : 12

Résultats de 1 à 10

Exporter (/webappReport/ws/installations/sitesdetails/detailsites_2020-07-20.csv?etablissement=&region=75&departement=17&commune=17274&activite=&nomenclature=&regime=&statut=&prioNational=&ied=&declaration=&isExport=true&start=(

Voir Carte (/risques/installations/donnees/carte#/admin/com/17274)

Nom de l'établissement (1)	Code postal	Commune	Régime en vigueur (2)	Statut SEVESO
AMEL CHANTIERS	17180	PERIGNY	Autorisation	Non Seveso
CDA La Rochelle	17180	PERIGNY	Autorisation	Non Seveso
CDA LR déchèterie Périgny	17180	PERIGNY	Autorisation	Non Seveso
ENVIE 2E ex BLAN'CASS	17180	PERIGNY	Autorisation	Non Seveso
HOPITAL DE LA ROCHELLE	17180	PERIGNY	Enregistrement	Non Seveso
LE FLOCH Colette	17180	PERIGNY	Enregistrement	Non Seveso
NATURENVIE	17180	PERIGNY	Enregistrement	Non Seveso
PUM PLASTIQUES (ex GUILLOT SA)	17180	PERIGNY	Autorisation	Non Seveso
SPARCRAFT	17180	PERIGNY	Enregistrement	Non Seveso
SPIRAL SA	17180	PERIGNY	Inconnu	Non Seveso

(1) En application des dispositions du RGPD, les noms de personnes physiques ne sont pas diffusés

(2) Régime en vigueur de l'établissement : Le régime en vigueur d'un établissement correspond au régime de l'établissement avec prises en compte, depuis le dernier arrêté préfectoral de l'établissement, des évolutions de la nomenclature des installations classées qui s'appliquent de plein droit

Premier « 1 2 » Dernier

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité
(https://www.ecologique-solidaire.gouv.fr)

GÉORISQUES

(https://www.georisques.gouv.fr)

Géosciences pour une Terre durable
brgm
(https://www.brgm.fr)

Liens utiles

nous
sistance.brgm.fr/aide/Georisques)

(/sitemap)

API Géorisques (/doc-api)

Mentions légales (/mentions-legales)

Données personnelles (/donnees-personnelles)

Suivez nous !

(https://www.facebook.com/Ecologie.Gouv)

(http://www.twitter.com/Ecologie_Gouv)

(http://www.linkedin.com/company/ministere-de-la-transition-ecologique-et-solidaire)

(http://www.youtube.com/user/developpementdurable)

(https://www.georisques.gouv.fr/flux-rss)

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Base des installations classées

Résultats de la recherche

Rappel des critères :

Modifier

Région : NOUVELLE-AQUITAINE (75)

Département : CHARENTE-MARITIME (17)

Commune : PERIGNY (17274)

Rubrique nomenclature IC :

Etablissement(s) : 12

Résultats de 11 à 12

Exporter (/webappReport/ws/installations/sitesdetails/detailsites_2020-07-20.csv?etablissement=&region=75&departement=17&commune=17274&activite=&nomenclature=&regime=&statut=&prioNational=&ied=&declaration=&isExport=true&start=0

Voir Carte (/risques/installations/donnees/carte#/admin/com/17274)

Nom de l'établissement (1)	Code postal	Commune	Régime en vigueur (2)	Statut SEVESO
SRE SOCIETE ROCHELAISE D ENROBES	17180	PERIGNY	Enregistrement	Non Seveso
Z DIFFUSION	17180	PERIGNY	Autorisation	Non Seveso

(1) En application des dispositions du RGPD, les noms de personnes physiques ne sont pas diffusés

(2) Régime en vigueur de l'établissement : Le régime en vigueur d'un établissement correspond au régime de l'établissement avec prises en compte, depuis le dernier arrêté préfectoral de l'établissement, des évolutions de la nomenclature des installations classées qui s'appliquent de plein droit

Premier « 1 2 » Dernier

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité
(https://www.ecologique-solidaire.gouv.fr)

GÉORISQUES
(https://www.georisques.gouv.fr)

Géosciences pour une Terre durable
brgm
(https://www.brgm.fr)

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Liens utiles

nous
istance.brgm.fr/aide/Georisques)

(/sitemap)

API Géorisques (/doc-api)

Mentions légales (/mentions-legales)

Données personnelles (/donnees-personnelles)

Suivez nous !

(https://www.facebook.com/Ecologie.Gouv)

(http://www.twitter.com/Ecologie_Gouv)

(http://www.linkedin.com/company/ministere-de-la-transition-ecologique-et-solidaire)

(http://www.youtube.com/user/developpementdurable)

(https://www.georisques.gouv.fr/flux-rss)

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Liste des annexes :

- Pouvoir
- plan cadastral
- ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS (ex ESRIS) : imprimé de demande
- consultations environnementales

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

AVENANT A LA PROMESSE UNILATERALE DE VENTE
SIGNEE LE 9 SEPTEMBRE 2020

LES SOUSSIGNES :

Monsieur Marc Christian **ORGERON**, retraité, demeurant à PERIGNY (17180) 7 rue de la Vallée.
Né à PERIGNY (17180) le 17 janvier 1930.
Veuf de Madame Gisèle Irène Marcelle **GARDRE** et non remarié.
Non lié par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.

D'une part

ET

La Société dénommée **BOUYGUES IMMOBILIER**, société par actions simplifiée au capital de 138577320 €, dont le siège est à ISSY-LES-MOULINEAUX (92130), 3 boulevard Gallieni, identifiée au SIREN sous le numéro 562091546 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE.

D'autre part

PRESENCE - REPRESENTATION

- Monsieur Marc ORGERON a ce non présent mais représenté par son fils, Monsieur Patrick ORGERON, agissant en vertu d'une procuration en date du PERIGNY le 31 mars 2023, annexée.

- La Société dénommée BOUYGUES IMMOBILIER est représentée à l'acte par Monsieur Samuel CHAUVEAU, domicilié professionnellement à LA ROCHELLE (17000), 23 rue du Docteur Schweitzer, en vertu d'une délégation de pouvoirs qui lui a été conférée en date du 3 avril 2023 par Monsieur Stéphane AUBIN, domicilié professionnellement à LA ROCHELLE (17000), 23 rue du Docteur Schweitzer, agissant en qualité de Responsable de l'agence Vendée Sud Charente.
Ce dernier habilité en vertu d'une délégation générale de pouvoirs conférée le 25 janvier 2022 par Monsieur Gonzague DOUNIAU, Directeur Grande Région Sud-Ouest, lui-même agissant en vertu d'une délégation de pouvoir du 23 novembre 2021 consentie par Monsieur Frédéric Boisset, Directeur Général Logement Ouest, lui-même agissant en vertu d'une délégation de pouvoir du 22 novembre 2021 consentie par Monsieur Bernard MOUNIER, Président de la Société BOUYGUES IMMOBILIER, société par actions simplifiée dont le siège social est à ISSY-LES-MOULINEAUX (Hauts-de-Seine) 3, boulevard Gallieni, identifiée sous le numéro SIREN 562 091 546 - RCS NANTERRE.

EXPOSE

Les parties ont conclu une promesse unilatérale de vente en date 9 septembre 2020, ayant fait l'objet d'un premier avenant en date du 4 avril 2022, concernant le bien dont la désignation suit.

IDENTIFICATION DU BIEN

A **PERIGNY (CHARENTE-MARITIME) (17180), Lieu-dit "Fief de Beauvais"**

Un terrain agricole situé actuellement en zone AU2 du Plan Local d'Urbanisme ayant vocation à devenir constructible par l'effet d'une modification du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

SC

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

La surface approximative à détacher de ce terrain faisant l'objet des présentes est de deux hectares sept ares vingt-cinq centiares (02ha 07a 25ca).

Observation étant ici faite que ledit terrain figure actuellement au cadastre sous la section ZI numéros 30 (d'une superficie de 1 ha 04 a) et 31 (d'une superficie de 1 ha 48 a 90 ca) « Fief de Beauvais » pour une superficie totale de 2 hectares 52 ares 90 centiares.

Tel que le BIEN existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Etant ici précisé que le surplus de la parcelle non classée en zone AU2 possède un accès distinct par un chemin rural.

En application de l'article L 115-4 du Code de l'urbanisme, il est précisé que le descriptif du terrain ne résulte pas d'un bornage, le Bien n'étant ni un lot de lotissement, ni issu d'une division à l'intérieur d'une ZAC ou issu d'un remembrement réalisé par une association foncière urbaine.

RAPPELS DES TERMES DE LA PROMESSE

Aux termes de la promesse unilatérale de vente en date 9 septembre 2020 il était notamment prévu ce qui suit :

RAPPEL EXPOSE

« *EXPOSE*

Préalablement aux présentes, il est exposé ce qui suit :

La société BOUYGUES IMMOBILIER, bénéficiaire aux présentes, a fait part à Monsieur Marc ORGERON, promettant aux présentes, de son intérêt pour se porter acquéreur d'un terrain appartenant à ce dernier sis à PERIGNY (17), « Fief de Beauvais », cadastré section ZI n° 30 et 31 (pour partie) afin de réaliser une opération d'aménagement comprenant d'autres terrains pour une superficie totale de 18,8 hectares environ, identifiés au plan local d'urbanisme intercommunal comme un des principaux secteurs de développement de l'Agglomération Rochelaise.

Conformément aux attentes de la Ville de PERIGNY et de la Communauté d'Agglomération de LA ROCHELLE, le projet permet la réalisation de 700 logements environ (30 % de logements sociaux, 25 % de logements abordables, 45 % de logements en accession libre) pour une surface de plancher de 60.000 m² environ. »

RAPPEL DE L'ARTICLE 2 : DESIGNATION

« *ARTICLE 2 : DESIGNATION*

A PERIGNY (CHARENTE-MARITIME) (17180), Lieu-dit "Fief de Beauvais" :

Un terrain agricole situé actuellement en zone AU2 du Plan Local d'Urbanisme ayant vocation à devenir constructible par l'effet d'une modification du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

La surface approximative à détacher de ce terrain faisant l'objet des présentes est de deux hectares sept ares vingt-cinq centiares (02ha 07a 25ca).

Observation étant ici faite que ledit terrain figure actuellement au cadastre sous la section ZI numéros 30 (d'une superficie de 1 ha 04 a) et 31 (d'une superficie de 1 ha 48 a 90 ca) « Fief de Beauvais » pour une superficie totale de 2 hectares 52 ares 90 centiares.

Tel que le BIEN existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

SC

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Etant ici précisé que le surplus de la parcelle non classée en zone AU2 possède un accès distinct par un chemin rural.

En application de l'article L 115-4 du Code de l'urbanisme, il est précisé que le descriptif du terrain ne résulte pas d'un bornage, le Bien n'étant ni un lot de lotissement, ni issu d'une division à l'intérieur d'une ZAC ou issu d'un remembrement réalisé par une association foncière urbaine. »

RAPPEL DE L'ARTICLE 6-1 : DUREE

« 6-1 DUREE

La présente promesse de vente est consentie et acceptée en tant que promesse unilatérale pour une durée qui expirera le NEUF SEPTEMBRE DEUX MILLE VINGT DEUX.

Il est ici précisé que cette date correspond au délai maximal de réalisation des conditions suspensives énoncées ci-après.

Cette date sera prorogée en cas d'application de l'article 15 ci-après. »

RAPPEL DE L'ARTICLE 12 : CONDITIONS SUSPENSIVES

« ARTICLE 12 : CONDITIONS SUSPENSIVES

Par dérogation à l'article 1304 du Code Civil, les parties conviennent que la condition est suspensive lorsqu'elle dépend d'un événement futur et incertain mais également réalisé à ce jour mais non connu des parties.

Outre les conditions ci-dessus, la présente promesse est soumise de convention expresse entre les parties, aux conditions suspensives suivantes :

A) Résiliation partielle du bail rural
Accord du fermier pour signer un protocole de résiliation de bail sous condition suspensive de levée d'option par le BENEFICIAIRE ne prévoyant pas une indemnité de résiliation de plus de 0,50 centimes d'euro/m².

Il est ici convenu que l'indemnité d'éviction due au preneur en place ne devra pas excéder la somme de 0,50 €/m² et qu'elle sera supportée par le bénéficiaire de la présente promesse.

B/ Que la délibération du conseil de la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE approuvant la modification du PLUI qui permettra la réalisation de l'opération envisagée par le bénéficiaire devienne exécutoire puis définitive.

C/ Obtention des autorisations administratives
Que soit obtenu par le BENEFICIAIRE un permis d'aménager autorisant la division du terrain objet des présentes ainsi que les autres terrains inclus dans le périmètre de l'opération pour la réalisation de 700 logements (30% de logements sociaux, 25% de logements abordables, 45% de logements en accession libre) pour une surface de plancher de 60.000 m².

Il est ici précisé que, pour la réalisation de la présente condition suspensive, l'arrêté de permis ne devra comporter aucune prescription, susceptible de générer une modification substantielle, dans la réalisation de l'opération projetée par le BENEFICIAIRE ou de la rendre plus onéreuse.

Cette condition sera réputée remplie par la réception par le BENEFICIAIRE des notifications visées par l'article R 424-10 du Code de l'Urbanisme, ainsi que par l'absence de retrait administratif, de déféré préfectoral et de recours des tiers tant

SC

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

gracieux que contentieux ou hiérarchique, dans les délais légaux augmentés du délai de notification de quinze jours prévu à l'article R 600 – 1 du Code de l'Urbanisme.

Pour la réalisation de cette condition, le BENEFICIAIRE s'engage :

- à déposer le Permis, dans un délai de 1 mois à compter du caractère exécutoire de la délibération visée à la condition ci-dessus,

- à faire procéder à l'affichage du permis dans les dix (10) jours à compter de la notification au BENEFICIAIRE dudit permis, dans les formes des articles A.424-15 à A.424-18 du Code de l'Urbanisme.

a) Absence de servitudes d'urbanisme ou d'utilité publique, affectant l'IMMEUBLE et de nature à porter atteinte, même partiellement, au droit de propriété, à diminuer sensiblement la valeur de l'IMMEUBLE, à gêner ou empêcher ou rendre plus onéreuse la réalisation du projet immobilier envisagé par le BENEFICIAIRE.

b) Absence de prescriptions découlant de l'application de la Loi sur l'eau (art. L 211-1 et suivants du Code de l'Environnement) entraînant pour le BENEFICIAIRE un surcoût ou une modification de la consistance, des modalités ou des délais de réalisation de son projet immobilier.

c) Que le PROMETTANT justifie d'une origine de propriété régulière remontant à un titre acquisitif et au moins trentenaire et de l'absence de toute inscription hypothécaire, saisie ou autre empêchement dont la mainlevée ne pourrait être obtenue amiablement avec le prix payable à l'acte authentique.

Que ne soient pas exercés par le preneur en place, s'il en existe un, par la Commune, par tout organisme ou tout autre personne pouvant en bénéficier, les droits de préemption pouvant résulter des dispositions légales ou conventionnelles.

Le PROMETTANT s'engage à faire toute diligence pour la purge de ces droits et notamment à déposer la déclaration d'intention d'aliéner prévue par la loi dans les soixante (60) jours du dépôt de permis d'aménager et/ou permis de construire, ainsi que d'en justifier au BENEFICIAIRE.

d) Absence de toute servitude de droit privé grevant l'immeuble résultant notamment d'un cahier des charges de lotissement et de nature à gêner, empêcher ou rendre plus onéreuse l'opération projetée par le BENEFICIAIRE, autres que celles mentionnées par le PROMETTANT.

e) Obtention d'un rapport attestant l'absence d'une quelconque pollution du sol et/ ou du sous-sol, en ce compris notamment l'amiante présente dans le sol.

Pour l'application de la présente condition suspensive, le BENEFICIAIRE s'engage à faire effectuer les sondages et les études de sol y afférents et à remettre les conclusions du bureau d'étude au PROMETTANT.

Il est convenu qu'en cas d'existence de pollution, les parties se rapprocheront pour en étudier les incidences sur la présente convention. A défaut d'entente entre les parties sur de nouvelles modalités de la présente promesse, le BENEFICIAIRE pourra se prévaloir de la non-réalisation de ladite condition suspensive.

Absence de découverte d'une espèce protégée ou menacée pour laquelle la réglementation prévoit l'interdiction de porter atteinte aux spécimens de cette espèce et/ou à leurs habitats de reproduction et de repos rendant par conséquent incompatible la réalisation du projet immobilier envisagé par le BENEFICIAIRE. Toutefois, en cas de découverte d'une espèce protégée ou menacée, et si les conditions sont réunies pour solliciter une dérogation à la protection des espèces protégées ou menacées conformément aux dispositions de l'article L 411-2 4e du Code de l'Environnement, les PARTIES conviennent de se rapprocher pour en étudier

SC

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

les incidences sur la présente promesse. A défaut d'entente entre les PARTIES sur de nouvelles modalités de la présente promesse dans le délai pour lever l'option défini à l'article 15 ci-après, le BENEFICIAIRE pourra se prévaloir de la non réalisation de ladite condition suspensive.

f) Absence de prescriptions archéologiques préventives formulées dans le cadre de la réglementation en vigueur et imposant :
. La conservation de tout ou partie de l'IMMEUBLE,
. Et/ou la modification de l'opération du BENEFICIAIRE, telle que définie par son dossier de demande de permis de construire ou de permis d'aménager.

Les conditions suspensives ci-dessus devront être réalisées au plus tard à la date de levée d'option stipulée à l'article 6-1, éventuellement prorogée dans les conditions visées à l'article 15. L'ensemble des conditions suspensives ci-dessus étant stipulé dans l'intérêt du BENEFICIAIRE, ce dernier pourra toujours renoncer à l'une ou à plusieurs d'entre elles, si bon lui semble, à l'exception de la condition suspensive liée au droit de préemption (condition e).

Si l'une quelconque des conditions suspensives susvisées n'était pas réalisée dans le délai prévu et que le BENEFICIAIRE n'y ait pas renoncé, la présente promesse de vente serait considérée comme nulle et non avenue, sans indemnité de part et d'autre, et l'engagement de caution visé à l'article 6.1 sera restitué par le PROMETTANT au BENEFICIAIRE dans les huit jours suivant la notification de la non réalisation de la condition suspensive.

Etant ici précisé que par dérogation à l'article 1304-4 du Code Civil et sauf dispositions contraires stipulées aux présentes le BENEFICIAIRE pourra renoncer à l'une ou l'autre des conditions suspensives jusqu'à la date de levée d'option même si celle-ci est défaillie préalablement à cette date. »

RAPPEL DE ARTICLE 13 : PRIX

« ARTICLE 13 : PRIX

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix de UN MILLION SEPT CENT MILLE EUROS (1 700 000,00 EUR).

Ce paiement sera effectué de la manière suivante :
Paiement comptant à la signature de l'acte authentique de la somme de UN MILLION SEPT CENT MILLE EUROS (1.700.000,00 €) contre restitution de la caution visée à l'article 6-1. »

RAPPEL DE L'ARTICLE 15 : PROROGATION DE DELAI

« ARTICLE 15 : PROROGATION DE DELAI

Si à la date de levée d'option ci-dessus précisée, soit le NEUF SEPTEMBRE DEUX MILLE VINGT-DEUX :
- les autorisations administratives en cours d'instruction n'étaient pas obtenues, la date ci-dessus sera prorogée du temps nécessaire à leur obtention et à la purge tant du délai de recours des tiers, gracieux, hiérarchique et contentieux, du déféré préfectoral, augmenté du délai de notification prévu à l'article R 600-1 du code de l'Urbanisme, que du délai de retrait administratif et au plus tard d'un délai de six mois.
- les autorisations administratives étaient obtenues mais que le recours des tiers, gracieux, hiérarchique et contentieux, du déféré préfectoral, augmenté du délai de notification prévu à l'article R 600-1 du code de l'Urbanisme ou le délai de retrait administratif ne soit pas expiré, la date ci-dessus sera prorogée du délai nécessaire à la purge de l'un ou l'autre de ces délais.
- un recours était introduit contre lesdites autorisations, la date ci-dessus éventuellement prorogée dans les conditions du a) ou b), sera prorogée d'une durée

SC

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

maximale de 12 mois. Si à l'issue de ce nouveau délai, le recours n'avait pu être levé, les parties décident d'ores et déjà de se rencontrer pour étudier la suite à donner aux présentes. A défaut d'accord entre les parties pour une nouvelle prorogation, le BENEFICIAIRE pourra se prévaloir de la non réalisation de la condition suspensive relative au caractère définitif desdites autorisations d'urbanisme.

- des prescriptions, notamment d'effectuer un diagnostic archéologique puis, le cas échéant, de réaliser des fouilles sont encore susceptibles d'intervenir dans le cadre de la réglementation en vigueur, ce délai sera plein droit prorogé d'un délai de 12 mois pour permettre l'obtention de l'attestation justifiant de l'accomplissement des prescriptions du diagnostic et, le cas échéant, de fouilles et ne concluant pas à une obligation de conservation totale ou partielle du site ou encore à une modification de programme du BENEFICIAIRE.

En cas de réalisation de l'une ou plusieurs de ces hypothèses, le BENEFICIAIRE pourra lever l'option jusqu'à la date maximale de prorogation prévue. »

L'avenant en date du 4 avril 2022 portait uniquement sur le délai de la promesse.

AVENANT

S'agissant de la délibération du conseil de la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE approuvant la modification du PLUI évoquée dans le point « B/ » des conditions suspensives ci-dessus relatées, les PARTIES déclarent qu'à ce jour elle n'est pas adoptée, et donc pas exécutoire ni définitive.

De plus, le projet initial de modification du PLUI a été modifié, notamment en ce qui concerne les surfaces qui seront classées en zone constructible 1AU.

En conséquence les parties veulent apporter les modifications suivantes à cet avant-contrat :

I - MODIFICATION DU BIEN OBJET DES PRESENTES ET DU PRIX

NOUVEL ARTICLE 2 : DESIGNATION

A PERIGNY (CHARENTE-MARITIME) (17180), Lieu-dit "Fief de Beauvais" :

Un terrain agricole situé actuellement en zone AU2 du Plan Local d'Urbanisme ayant vocation à devenir constructible par l'effet d'une modification du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

La surface approximative à détacher de ce terrain faisant l'objet des présentes est de **quatre-vingt-dix ares onze centiares (00ha 90 a 11ca), soit des superficies d'environ** :

- **Trente-trois ares et soixante-huit centiares (00 ha 33 a 68 ca) à prendre sur la parcelle actuellement cadastrée section ZI numéro 30**
- **Cinquante-six ares et quarante-trois centiares (00 ha 56 a 43 ca) à prendre sur la parcelle actuellement cadastrée section ZI numéro 31**

Observation étant ici faite que ledit terrain figure actuellement au cadastre sous la section ZI numéros 30 (d'une superficie de 1 ha 04 a) et 31 (d'une superficie de 1 ha 48 a 90 ca) « Fief de Beauvais » pour une superficie totale de 2 hectares 52 ares 90 centiares.

Tel que le BIEN existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

SC

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Etant ici précisé que le surplus de la parcelle non classée en zone AU2 possède un accès distinct par un chemin rural.

En application de l'article L 115-4 du Code de l'urbanisme, il est précisé que le descriptif du terrain ne résulte pas d'un bornage, le Bien n'étant ni un lot de lotissement, ni issu d'une division à l'intérieur d'une ZAC ou issu d'un remembrement réalisé par une association foncière urbaine.

NOUVEL ARTICLE 13 : PRIX

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix de **SEPT CENT SOIXANTE-DIX MILLE EUROS (770 000,00 EUR)**.

Ledit prix étant déterminé sur une base de QUATRE-VINGT-CINQ EUROS (85,00 EUR) par mètre carré.

Ce paiement sera effectué de la manière suivante :

Paiement comptant à la signature de l'acte authentique de la somme de **SEPT CENT SOIXANTE-DIX MILLE EUROS (770 000,00 EUR)** contre restitution de la caution visée à l'article 6-1. »

II - MODIFICATION PROJET DE L'ACQUEREUR ET DELAI

NOUVEL EXPOSE

Préalablement aux présentes, il est exposé ce qui suit :

La société BOUYGUES IMMOBILIER, bénéficiaire aux présentes, a fait part à Monsieur Marc ORGERON, promettant aux présentes, de son intérêt pour se porter acquéreur d'un terrain appartenant à ce dernier sis à PERIGNY (17), « Fief de Beauvais », cadastré section ZI n° 30 et 31 (pour partie) afin de réaliser une opération d'aménagement comprenant d'autres terrains pour une superficie totale de 18,8 hectares environ, identifiés au plan local d'urbanisme intercommunal comme un des principaux secteurs de développement de l'Agglomération Rochelaise.

Conformément aux attentes de la Ville de PERIGNY et de la Communauté d'Agglomération de LA ROCHELLE, le projet permet la réalisation de **450 logements (35% de logements sociaux, 25% de logements abordables, 40% de logements en accession libre) pour une surface de plancher de 34.000 m²**.

NOUVEL ARTICLE 6-1 DUREE

La présente promesse de vente est consentie et acceptée en tant que promesse unilatérale pour une durée qui expirera le **TRENTE ET UN JUILLET DEUX MILLE VINGT-QUATRE**.

Il est ici précisé que cette date correspond au délai maximal de réalisation des conditions suspensives énoncées ci-après.

Cette date sera prorogée en cas d'application de l'article 15 ci-après. »

NOUVEL ARTICLE 12 : CONDITIONS SUSPENSIVES

Par dérogation à l'article 1304 du Code Civil, les parties conviennent que la condition est suspensive lorsqu'elle dépend d'un événement futur et incertain mais également réalisé à ce jour mais non connu des parties.

Outre les conditions ci-dessus, la présente promesse est soumise de convention expresse entre les parties, aux conditions suspensives suivantes :

A) Résiliation partielle du bail rural

Accord du fermier pour signer un protocole de résiliation de bail sous condition suspensive de levée d'option par le BENEFICIAIRE ne prévoyant pas une indemnité de résiliation de plus de 0,50 centimes d'euro/m².

SC

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Il est ici convenu que l'indemnité d'éviction due au preneur en place ne devra pas excéder la somme de 0,50 €/m² et qu'elle sera supportée par le bénéficiaire de la présente promesse.

B/ Que la délibération du conseil de la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE approuvant la modification du PLUI qui permettra la réalisation de l'opération envisagée par le bénéficiaire devienne exécutoire puis définitive.

C/ Obtention des autorisations administratives

Que soit obtenu par le BENEFICIAIRE un permis d'aménager autorisant la division du terrain objet des présentes ainsi que les autres terrains inclus dans le périmètre de l'opération pour la réalisation de **450 logements (35% de logements sociaux, 25% de logements abordables, 40% de logements en accession libre) pour une surface de plancher de 34.000 m²**.

Il est ici précisé que, pour la réalisation de la présente condition suspensive, l'arrêté de permis ne devra comporter aucune prescription, susceptible de générer une modification substantielle, dans la réalisation de l'opération projetée par le BENEFICIAIRE ou de la rendre plus onéreuse.

Cette condition sera réputée remplie par la réception par le BENEFICIAIRE des notifications visées par l'article R 424-10 du Code de l'Urbanisme, ainsi que par l'absence de retrait administratif, de déféré préfectoral et de recours des tiers tant gracieux que contentieux ou hiérarchique, dans les délais légaux augmentés du délai de notification de quinze jours prévu à l'article R 600 – 1 du Code de l'Urbanisme.

Pour la réalisation de cette condition, le BENEFICIAIRE s'engage :

- à déposer le Permis, dans un **délai de SIX (6) mois** à compter du caractère exécutoire de la délibération visée à la condition ci-dessus,
- à faire procéder à l'affichage du permis dans les dix (10) jours à compter de la notification au BENEFICIAIRE dudit permis, dans les formes des articles A.424-15 à A.424-18 du Code de l'Urbanisme.

g) Absence de servitudes d'urbanisme ou d'utilité publique, affectant l'IMMEUBLE et de nature à porter atteinte, même partiellement, au droit de propriété, à diminuer sensiblement la valeur de l'IMMEUBLE, à gêner ou empêcher ou rendre plus onéreuse la réalisation du projet immobilier envisagé par le BENEFICIAIRE.

h) Absence de prescriptions découlant de l'application de la Loi sur l'eau (art. L 211-1 et suivants du Code de l'Environnement) entraînant pour le BENEFICIAIRE un surcoût ou une modification de la consistance, des modalités ou des délais de réalisation de son projet immobilier.

i) Que le PROMETTANT justifie d'une origine de propriété régulière remontant à un titre acquisitif et au moins trentenaire et de l'absence de toute inscription hypothécaire, saisie ou autre empêchement dont la mainlevée ne pourrait être obtenue amiablement avec le prix payable à l'acte authentique.

Que ne soient pas exercés par le preneur en place, s'il en existe un, par la Commune, par tout organisme ou tout autre personne pouvant en bénéficier, les droits de préemption pouvant résulter des dispositions légales ou conventionnelles.

Le PROMETTANT s'engage à faire toute diligence pour la purge de ces droits et notamment à déposer la déclaration d'intention d'aliéner prévue par la loi dans les soixante (60) jours du dépôt de permis d'aménager et/ou permis de construire, ainsi que d'en justifier au BENEFICIAIRE.

Sc

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

j) Absence de toute servitude de droit privé grevant l'immeuble résultant notamment d'un cahier des charges de lotissement et de nature à gêner, empêcher ou rendre plus onéreuse l'opération projetée par le BENEFICIAIRE, autres que celles mentionnées par le PROMETTANT.

k) Obtention d'un rapport attestant l'absence d'une quelconque pollution du sol et/ ou du sous-sol, en ce compris notamment l'amiante présente dans le sol.

Pour l'application de la présente condition suspensive, le BENEFICIAIRE s'engage à faire effectuer les sondages et les études de sol y afférents et à remettre les conclusions du bureau d'étude au PROMETTANT.

Il est convenu qu'en cas d'existence de pollution, les parties se rapprocheront pour en étudier les incidences sur la présente convention. A défaut d'entente entre les parties sur de nouvelles modalités de la présente promesse, le BENEFICIAIRE pourra se prévaloir de la non-réalisation de ladite condition suspensive.

Absence de découverte d'une espèce protégée ou menacée pour laquelle la réglementation prévoit l'interdiction de porter atteinte aux spécimens de cette espèce et/ou à leurs habitats de reproduction et de repos rendant par conséquent incompatible la réalisation du projet immobilier envisagé par le BENEFICIAIRE. Toutefois, en cas de découverte d'une espèce protégée ou menacée, et si les conditions sont réunies pour solliciter une dérogation à la protection des espèces protégées ou menacées conformément aux dispositions de l'article L 411-2 4e du Code de l'Environnement, les PARTIES conviennent de se rapprocher pour en étudier les incidences sur la présente promesse. A défaut d'entente entre les PARTIES sur de nouvelles modalités de la présente promesse dans le délai pour lever l'option défini à l'article 15 ci-après, le BENEFICIAIRE pourra se prévaloir de la non réalisation de ladite condition suspensive.

l) Absence de prescriptions archéologiques préventives formulées dans le cadre de la réglementation en vigueur et imposant :

. La conservation de tout ou partie de l'IMMEUBLE,

. Et/ou la modification de l'opération du BENEFICIAIRE, telle que définie par son dossier de demande de permis de construire ou de permis d'aménager.

Les conditions suspensives ci-dessus devront être réalisées au plus tard à la date de levée d'option stipulée à l'article 6-1, éventuellement prorogée dans les conditions visées à l'article 15. L'ensemble des conditions suspensives ci-dessus étant stipulé dans l'intérêt du BENEFICIAIRE, ce dernier pourra toujours renoncer à l'une ou à plusieurs d'entre elles, si bon lui semble, à l'exception de la condition suspensive liée au droit de préemption (condition e).

Si l'une quelconque des conditions suspensives susvisées n'était pas réalisée dans le délai prévu et que le BENEFICIAIRE n'y ait pas renoncé, la présente promesse de vente serait considérée comme nulle et non avenue, sans indemnité de part et d'autre, et l'engagement de caution visé à l'article 6.1 sera restitué par le PROMETTANT au BENEFICIAIRE dans les huit jours suivant la notification de la non réalisation de la condition suspensive.

Etant ici précisé que par dérogation à l'article 1304-4 du Code Civil et sauf dispositions contraires stipulées aux présentes le BENEFICIAIRE pourra renoncer à l'une ou l'autre des conditions suspensives jusqu'à la date de levée d'option même si celle-ci est défaillie préalablement à cette date. »

NOUVEL ARTICLE 15 : PROROGATION DE DELAI

Si à la date de levée d'option ci-dessus précisée, soit le **TRENTE ET UN JUILLET DEUX MILLE VINGT-QUATRE** :

- les autorisations administratives en cours d'instruction n'étaient pas obtenues, la date ci-dessus sera prorogée du temps nécessaire à leur obtention et à

SC

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

la purge tant du délai de recours des tiers, gracieux, hiérarchique et contentieux, du déféré préfectoral, augmenté du délai de notification prévu à l'article R 600-1 du code de l'Urbanisme, que du délai de retrait administratif et au plus tard d'un délai de six mois.

- les autorisations administratives étaient obtenues mais que le recours des tiers, gracieux, hiérarchique et contentieux, du déféré préfectoral, augmenté du délai de notification prévu à l'article R 600-1 du code de l'Urbanisme ou le délai de retrait administratif ne soit pas expiré, la date ci-dessus sera prorogée du délai nécessaire à la purge de l'un ou l'autre de ces délais.

- un recours était introduit contre lesdites autorisations, la date ci-dessus éventuellement prorogée dans les conditions du a) ou b), sera prorogée d'une durée maximale de 12 mois. Si à l'issue de ce nouveau délai, le recours n'avait pu être levé, les parties décident d'ores et déjà de se rencontrer pour étudier la suite à donner aux présentes. A défaut d'accord entre les parties pour une nouvelle prorogation, le BENEFICIAIRE pourra se prévaloir de la non réalisation de la condition suspensive relative au caractère définitif desdites autorisations d'urbanisme.

- des prescriptions, notamment d'effectuer un diagnostic archéologique puis, le cas échéant, de réaliser des fouilles sont encore susceptibles d'intervenir dans le cadre de la réglementation en vigueur, ce délai sera plein droit prorogé d'un délai de 12 mois pour permettre l'obtention de l'attestation justifiant de l'accomplissement des prescriptions du diagnostic et, le cas échéant, de fouilles et ne concluant pas à une obligation de conservation totale ou partielle du site ou encore à une modification de programme du BENEFICIAIRE.

En cas de réalisation de l'une ou plusieurs de ces hypothèses, le BENEFICIAIRE pourra lever l'option jusqu'à la date maximale de prorogation prévue.

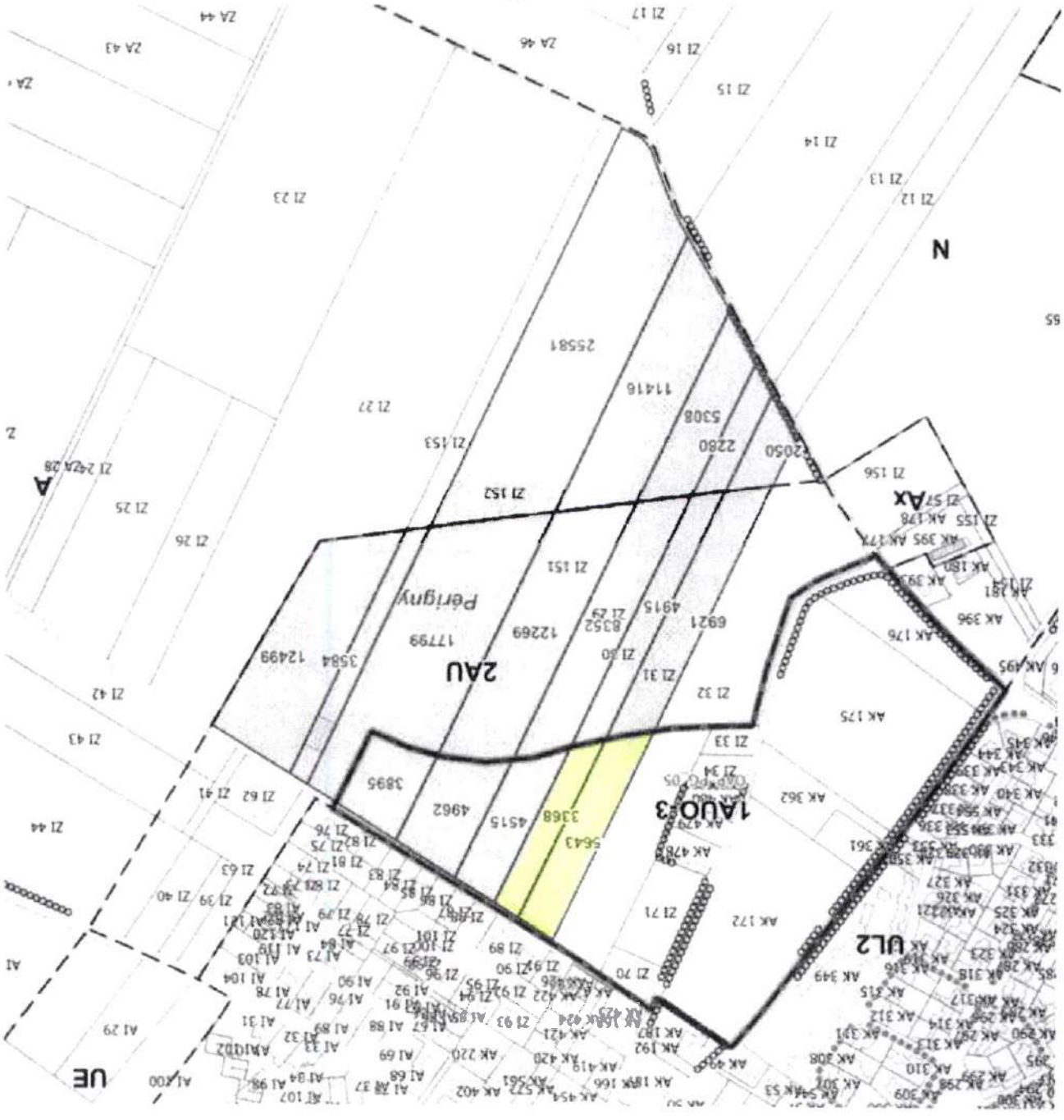
Cet avenant n'entraîne aucun autre changement des autres conditions figurant dans l'acte.

Fait à BOURGNEUF
Le 4 avril 2022

Monsieur Marc ORGERON
Représenté par son fils, Patrick ORGERON

BOUYGUES IMMOBILIER

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1



DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Annexe 8.3 – PUV et avenant Parcelle ZI 151 Hervochon

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

réf : A 2020 01478 / JCL/JD/MCP

L'AN DEUX MILLE VINGT
LE VINGT ET UN AOÛT

Maître Jean-Christophe LABBE notaire associé soussigné, membre de la Société "ATLANTIQUE NOTAIRES ROCHELAIS" Société d'Exercice Libéral à responsabilité limitée titulaire d'un office notarial dont le siège social est à LA ROCHELLE (Charente-Maritime), 35 rue La Noue

A reçu le présent acte authentique entre les personnes ci-après identifiées :

PROMESSE UNILATERALE DE VENTE D'IMMEUBLE

IDENTIFICATION DES PARTIES

1) Promettants

Madame **Madeleine Marie Jeanne RASTEAU**, sans profession, demeurant à LA ROCHELLE (17000), 14 rue Rouget de l'Isle, et demeurant actuellement Résidence du Bois d'Huré à LAGORD (17140).

Née à PERIGNY (17180), le 29 septembre 1925.

Epouse de Monsieur **Jean Louis Henri Marie HERVOCHON**.

Monsieur et Madame HERVOCHON mariés à la Mairie de PERIGNY (17180), le 07 avril 1951, sous le régime conventionnel de la communauté de biens réduite aux acquêts, aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître LEROUX, Notaire à LA ROCHELLE (17000), le 30 Mars 1951, sans modification depuis.

De nationalité française.

Résidant en France.

Monsieur **Jean-Michel Henri Maurice HERVOCHON**, médecin radiologue retraité, demeurant à LA ROCHELLE (17000), 66 rue Philippe Vincent, Résidence Le Marabout.

Né à LA ROCHELLE (17000), le 02 février 1952.

Epoux de Madame **Françoise Emilie BOUSQUET**.

Monsieur et Madame HERVOCHON mariés à la Mairie de GRADIGNAN (33170), le 03 décembre 1988, sous le régime de la séparation de biens, aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître MASSIE, Notaire à GRADIGNAN (33170), le 18 Novembre 1988, lequel régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire.

De nationalité française.

Résidant en France.

Ci-après dénommés, ensemble, "LE PROMETTANT"
Et soumis solidairement entre eux à toutes les obligations leur incombant en vertu du présent acte.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

D'UNE PART

2) Bénéficiaire

La société dénommée "**BOUYGUES IMMOBILIER**",
Société par actions simplifiée au capital de CENT TRENTE-HUIT MILLIONS CINQ CENT SOIXANTE-DIX-SEPT MILLE TROIS CENT VINGT EUROS (138.577.320,00 €), dont le siège social est à ISSY LES MOULINEAUX (92130), 3 boulevard Galliéni.
Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de NANTERRE et identifiée sous le numéro SIREN 562 091 546.

Ladite Société ci-après désignée "LE BENEFICIAIRE"
D'AUTRE PART

3) Donateur

Monsieur **Jean Louis Henri Marie HERVOCHON**, retraité, demeurant à LA ROCHELLE (17000), 14 rue Rouget de l'Isle, époux de Madame **Madeleine Marie Jeanne RASTEAU**.
Né à LA ROCHELLE, (17000), le 18 novembre 1926.
Intervenant pour donner son consentement à l'acte en application de l'article 924-4 alinéa 2 du Code civil et renoncer à divers droits.

PRESENCE - REPRESENTATION

1) En ce qui concerne le promettant :
- Madame Madeleine HERVOCHON est représentée par Monsieur Jean HERVOCHON, son époux, ici présent et acceptant, en vertu d'une procuration sous seing privé en date à LA ROCHELLE, du 5 août 2020, dont une copie est demeurée ci-annexée.
- Monsieur Jean-Michel HERVOCHON est présent.

2) En ce qui concerne le bénéficiaire :
- La société "**BOUYGUES IMMOBILIER**", est représentée par Monsieur Samuel CHAUVEAU, Directeur développement, ici présent et acceptant, en vertu d'une délégation de pouvoirs de Monsieur Stéphane AUBIN en date à LA ROCHELLE du 19 août 2020 dont copie est demeurée ci-annexée après mention. Monsieur AUBIN agissant en qualité de Directeur d'agence, domicilié professionnellement à LA ROCHELLE (17000), 23 rue du Docteur Schweitzer, agissant au nom et pour le compte de BOUYGUES IMMOBILIER en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Gonzague DOUNIAU, aux termes d'une délégation sous seing privé en date à BORDEAUX du 13 novembre 2019 dont copie est annexée aux présentes. Monsieur DOUNIAU agissant lui même en qualité de Directeur Grande Région Sud-Ouest, ayant tous pouvoirs à cet effet en vertu des dispositions statutaires.

En ce qui concerne les autres interventions :
- Monsieur Jean HERVOCHON est présent.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

FORME DES ENGAGEMENTS ET DECLARATIONS

Les engagements souscrits et les déclarations faites ci-après seront toujours indiqués comme émanant directement des parties au présent acte, même s'ils émanent du représentant légal ou conventionnel de ces dernières.

ETAT - CAPACITE

Les contractants confirment l'exactitude des indications les concernant respectivement telles qu'elles figurent ci-dessus.

Ils déclarent en outre qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure civile ou commerciale susceptible de restreindre leur capacité ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens.

EXPOSE PREALABLE

La société BOUYGUES IMMOBILIER, comparante d'une part, envisage de réaliser une opération d'aménagement dénommée "Fief de Beauvais" en vue de la réalisation de 700 logements (30% de logements sociaux, 25% de logements abordables, 45% de logements en accession libre) pour une surface de plancher de 60 000 m².

Pour ce faire elle envisage l'acquisition d'une partie de la parcelle ZI 151 appartenant aux consorts HERVOCHON, comparants d'autre part.

Ceci exposé, il est passé à la promesse objet des présentes.

OBJET DU CONTRAT

Le PROMETTANT, conformément aux dispositions de l'article 1124 du Code civil, confère au BENEFICIAIRE, qui accepte, mais sans prendre l'engagement d'acheter, la faculté d'acquérir, si bon lui semble, la pleine propriété de l'immeuble ci-après désigné.

Il est ici précisé que le PROMETTANT a, quant à lui, définitivement consenti à la vente et qu'il est d'ores et déjà débiteur de l'obligation de transférer la propriété au profit du BENEFICIAIRE si ce dernier lève l'option aux conditions ci-après définies.

DESIGNATION

PERIGNY (Charente-Maritime)

Partie d'une parcelle de terrain agricole située à PERIGNY (17180), Fief de Beauvais, d'une superficie de 16 560 m² à prendre dans une parcelle de plus grande importance.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Cadastrée :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	ZI	0151	FIEF DE BEAUVAIS	02 ha 86 a 66 ca
			Contenance totale	02 ha 86 a 66 ca

Tel que le tout existe sans exception ni réserve et tel qu'il sera dénommé dans le cours de l'acte par le terme "l'immeuble".

Précision étant ici apportée que cette parcelle a vocation à devenir constructible par l'effet d'une modification du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

Effet relatif -

1°) Attestation de propriété immobilière suivant acte reçu par Maitre LEBEAU, notaire à LA ROCHELLE, le 13 avril 2001, publié au service de la publicité foncière de LA ROCHELLE 1, le 1er juin 2001, volume 2001P, numéro 3892.

2°) Donation suivant acte reçu par Maître MOREAU, notaire à LA ROCHELLE, le 16 juin 2004, publié au service de la publicité foncière de LA ROCHELLE 1.

Usage - Le BENEFICIAIRE déclare avoir l'intention de réaliser plusieurs immeubles à usage d'habitation comprenant 700 logements (30% de logements sociaux, 25% de logements abordables, 45% de logements en accession libre) pour une surface de plancher de 60 000 m².

Non-application de l'article L.442-8 du Code de l'urbanisme - Le terrain objet des présentes n'étant pas issu d'un lotissement, le présent contrat n'entre pas dans le champ d'application de l'article L.442-8 du Code de l'urbanisme octroyant au bénéficiaire une faculté de rétractation dans les conditions de l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Absence de délai de rétractation - Par ailleurs, le BENEFICIAIRE reconnaît ne pas pouvoir bénéficier des dispositions de l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation compte-tenu de sa qualité de professionnel de l'immobilier.

Bornage - Pour se conformer aux dispositions de l'article L.115-4 du Code de l'urbanisme, il est ici précisé que le descriptif de l'immeuble ne résulte pas d'un bornage.

Plan - Il est ici rappelé que l'immeuble n'a pas donné lieu à l'établissement d'un plan par un géomètre-expert, mais il figure sous teinte verte sur une copie du plan cadastral demeurée ci-annexée.

A toutes fins utiles, il est ici rappelé qu'un plan cadastral est un document administratif utilisé pour recenser et identifier les immeubles en vue de l'établissement des bases des impôts locaux. Sa finalité étant essentiellement fiscale, il n'a pas vocation à garantir un droit de propriété.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Visite des lieux - Le BENEFICIAIRE déclare avoir visité les lieux à sa convenance et dispense le PROMETTANT d'une plus ample désignation ou d'autres précisions concernant leur consistance.

Substitution - Le BENEFICIAIRE est autorisé dès à présent à se substituer, uniquement en totalité, dans le bénéfice de cette promesse, toute personne physique ou morale de son choix, sous réserve qu'il ne soit remis en cause aucune des dispositions de la promesse par le substitué et/ou le substituant.

Dans une pareille hypothèse, le PROMETTANT devra être informé de la substitution préalablement à la réitération des présentes par acte authentique. Le substitué reprendra alors la dénomination de BENEFICIAIRE dans le présent acte.

INTERDICTIONS POUR LE PROMETTANT

Jusqu'à la réalisation des présentes en la forme authentique, le PROMETTANT s'interdit :

-de conférer tout droit réel ou personnel, ou toute charge quelconque sur l'IMMEUBLE ;

-de l'aliéner au profit de toute autre personne, quels que soient les avantages qu'il pourrait en retirer, ou de procéder à son échange ;

-de consentir tout bail, même précaire, toute location ou prorogation de bail, ou droit d'occupation à quelque titre que ce soit ;

-d'apporter des modifications à l'IMMEUBLE susceptibles d'en changer la nature ou de le déprécier, ou d'y faire des travaux jusqu'à la réalisation des présentes, l'IMMEUBLE devant être livré dans son état actuel, sauf autorisation préalable expresse du BENEFICIAIRE. Le PROMETTANT s'oblige toutefois à aviser sans délai le BENEFICIAIRE de toute modification de l'état de l'immeuble qui surviendrait d'ici là liée à une cause extérieure.

ENGAGEMENT IRREVOCABLE DU PROMETTANT

L'engagement de vendre pris par le PROMETTANT est définitif et irrévocable.

Il ne pourra en aucun cas se refuser à réaliser la vente notamment en se prévalant des dispositions de l'article 1590 du Code Civil auquel il renonce expressément.

DUREE DE LA PROMESSE - LEVEE D'OPTION - REALISATION

Durée - La présente promesse de vente est consentie et acceptée en tant que promesse unilatérale pour **une durée qui expirera le 21 août 2022.**

Il est ici précisé que cette date correspond au délai maximal de réalisation des conditions suspensives énoncées ci-après.

Cette date sera prorogée ainsi qu'il sera relaté plus après.

Levée et réalisation - Si l'ensemble des conditions suspensives étant réalisées, le BENEFICIAIRE décide d'acquérir l'immeuble, il devra en manifester la volonté au PROMETTANT ou à son notaire en cas d'élection de domicile, soit par

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

lettre recommandée avec accusé de réception, soit par une lettre remise en main propre, soit par exploit d'huissier au plus tard à la date visée ci-dessus, éventuellement prorogée dans les conditions infra.

Il est précisé qu'en cas d'envoi par lettre recommandée, les Parties conviennent expressément que la date à prendre en compte est, par dérogation à l'article 1121 du Code Civil, la date d'envoi de ladite notification, le cachet de la poste faisant foi.

A défaut, la présente promesse deviendra caduque sans aucune formalité ni mise en demeure et le BENEFICIAIRE devra régler au PROMETTANT, dans le délai de trente jours, si l'ensemble des conditions suspensives est réalisé, l'indemnité d'immobilisation stipulée à l'article 14, contre restitution de la caution.

En cas de défaillance du PROMETTANT après levée d'option par le BENEFICIAIRE, ce dernier pourra faire constater sa décision d'acquérir l'immeuble, et par conséquent la perfection de la vente, en faisant dresser par le Notaire chargé de la rédaction de l'acte authentique un procès-verbal aux termes duquel il sera constaté le défaut de signature de l'acte authentique de vente ainsi que la volonté du BENEFICIAIRE d'acquérir l'immeuble aux charges et conditions des présentes.

Le BENEFICIAIRE se réserve également le droit, en cas de défaillance du PROMETTANT, de poursuivre la vente par voie judiciaire.

Cette vente, si elle se réalise, aura lieu sous les conditions ordinaires et de droit en pareille matière, le PROMETTANT garantissant le BENEFICIAIRE de tous troubles, évictions ou vices cachés.

A cet effet, le PROMETTANT s'oblige à remettre en temps utile au Notaire tous les documents nécessaires à l'établissement du ou des actes de vente, notamment les justificatifs d'une propriété régulière et au moins trentenaire.

Date et signature de l'acte authentique - L'acte constatant la réalisation de la présente promesse devra intervenir **au plus tard dans les trente (30) jours** de la date à laquelle le BENEFICIAIRE aura levé l'option.

De convention expresse, ledit acte sera reçu par Maître LABBE, notaire à LA ROCHELLE.

Si quinze jours avant la date prévue pour la signature de l'acte authentique, le Notaire n'avait pas reçu du PROMETTANT l'ensemble des documents nécessaires à la rédaction de l'acte authentique, la signature serait reportée d'un délai maximum de 30 jours.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le PROMETTANT déclare que l'IMMEUBLE lui appartient pour l'avoir acquis ainsi qu'il est indiqué au paragraphe effet relatif et que sa propriété est régulière et au moins trentenaire, assurant au BENEFICIAIRE une propriété incommutable.

Le PROMETTANT s'oblige à justifier d'une origine de propriété régulière et au moins trentenaire de l'IMMEUBLE lors de la signature de l'acte authentique de

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

vente et à fournir en temps utile tous titres, pièces, et renseignements nécessaires au notaire chargé de le rédiger.

TRANSFERT DE PROPRIETE ET ENTREE EN JOUISSANCE

Transfert de propriété - Le BENEFICIAIRE sera propriétaire de l'immeuble objet des présentes au jour et par le seul fait de la réalisation de la vente par acte authentique ou le cas échéant de la décision judiciaire définitive constatant la vente.

Entrée en jouissance - Le BENEFICIAIRE aura la jouissance de l'IMMEUBLE à compter du même jour par la prise de possession réelle à son profit, ledit immeuble devant être entièrement libre de toute location ou occupation quelconque et ne faire l'objet d'aucune réquisition ni préavis de réquisition ainsi que le PROMETTANT s'y oblige expressément à titre d'obligation de résultat.

L'acquisition par le BENEFICIAIRE d'un bien libre de toute location ou occupation quelconque et débarrassé des objets meublants est une condition essentielle et déterminante du consentement du BENEFICIAIRE.

Bail - L'immeuble est actuellement loué à Monsieur Patrick **ORGERON**, conformément à un bail rural dont les parties dispensent le notaire d'en relater plus amplement le contenu.

Le PROMETTANT déclare n'avoir aucun litige avec son locataire et que ce dernier n'a effectué aucune modification nécessitant son autorisation.

Ce bail devra être résilié **partiellement.**

Le PROMETTANT s'engage à obtenir au plus tard à la date d'obtention du permis d'aménager l'accord du fermier pour une résiliation partielle de bail rural et avoir obtenu corrélativement la renonciation du fermier à son droit de préemption moyennant une indemnité d'éviction fixée à 0,50 €/m².

Ce point sera érigé en condition suspensive ci-après.

Le PROMETTANT déclare que l'IMMEUBLE sera libre à la date de la signature de l'acte authentique prévue dans la présente promesse, le PROMETTANT faisant son affaire et à ses frais de la libération des lieux.

En cas d'occupation des lieux par des locataires ou occupants précaires, le PROMETTANT devra présenter au BENEFICIAIRE préalablement à la signature de l'acte de vente, les documents justifiant de la libération effective et complète des lieux.

Si à la date prévue pour la réitération authentique toutes les conditions suspensives étant par ailleurs réalisées, l'IMMEUBLE n'était pas libéré, le délai de réalisation de la vente serait prorogé de plein droit à compter de ladite date jusqu'à la date de la complète libération de l'IMMEUBLE.

CONDITIONS GENERALE DE LA VENTE

La vente, si elle se réalise, aura lieu aux conditions ordinaires et de droit et, en outre, aux conditions suivantes, que le BENEFICIAIRE sera tenu d'exécuter :

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Etat de l'immeuble - Le BENEFICIAIRE prendra l'immeuble dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre le PROMETTANT pour quelque cause que ce soit, notamment son bon ou mauvais état ou encore ses vices cachés.

De même il devra faire son affaire personnelle des différences de contenance, excéderaient-elles même un vingtième.

Vices cachés - Le PROMETTANT ne sera pas tenu à la garantie des vices apparents ou cachés pouvant affecter le sol ou le sous-sol.

Il est en outre expressément convenu que l'immeuble sera délivré sans garantie concernant l'appartenance ou la mitoyenneté des murs ou des haies.

A ce sujet, l'attention du BENEFICIAIRE a été tout particulièrement attirée sur le fait que seul un bornage contradictoirement effectué avec les propriétaires riverains, par l'intermédiaire d'un géomètre, est susceptible de fournir une garantie des limites exactes de propriété des biens vendus, et que la certitude de l'appartenance des murs, haies ou clôtures délimitant lesdits biens ne peut résulter que d'un tel bornage ou de titres de propriété antérieurs.

Servitudes - Il profitera des servitudes actives et supportera celles passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, grevant ledit immeuble, le tout à ses risques et périls, sans recours contre le PROMETTANT.

A cet égard, le PROMETTANT déclare que ledit immeuble n'est à sa connaissance grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi ou de l'urbanisme ;

Impôts et Taxes - Le BENEFICIAIRE acquittera à compter du jour de l'entrée en jouissance tous impôts et contributions auxquels les biens objet des présentes sont ou pourront être assujettis.

Concernant la taxe foncière, il est convenu qu'elles seront réparties entre le PROMETTANT et le BENEFICIAIRE, au prorata de leur temps respectif de jouissance.

Les parties conviennent que le BENEFICIAIRE remboursera le prorata de la taxe foncière et de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, en prenant pour base de calcul l'avis d'imposition de l'année en cours. Ce remboursement s'effectuera dès l'émission du rôle où le jour de la vente si ce dernier est déjà émis.

Toutefois, cette répartition n'étant pas prise en compte par l'Administration fiscale, celle-ci adressera au PROMETTANT, qui sera seul responsable du paiement, la taxe foncière et celle d'enlèvement des ordures ménagères.

Services publics et assurances - Le PROMETTANT devra résilier à ses frais, à compter de l'entrée en jouissance du BENEFICIAIRE, tous contrats d'abonnement, d'assurance incendie et autres concernant l'IMMEUBLE et règlera toutes indemnités de résiliation qui pourraient lui être réclamées de ce chef.

Frais - Les frais, droits et émoluments de la vente seront à la charge du BENEFICIAIRE. Les frais et honoraires dus au notaire rédacteur des présentes concernant l'établissement de la déclaration de plus-value seront à la charge du PROMETTANT.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

CONDITIONS PARTICULIERES – AUTORISATIONS - DECLARATIONS

Sondages - Le PROMETTANT autorise dès à présent le BENEFICIAIRE à faire effectuer, à ses frais, risques et périls, des sondages sur le terrain permettant de vérifier la nature du sol, du sous-sol et du bâti à charge pour le BENEFICIAIRE de remettre les lieux en l'état si la vente n'est pas réalisée.

Autorisations administratives - Le PROMETTANT autorise également dès à présent le BENEFICIAIRE à effectuer, ou faire effectuer toute démarche auprès de toutes administrations concernées en vue d'obtenir toutes informations ou autorisations en vue de vérifier la constructibilité du terrain, ainsi qu'à déposer toutes demandes de permis de démolir, de permis de construire, de certificats d'urbanisme ou autre, le tout aux frais exclusifs du BENEFICIAIRE.

Aux fins ci-dessus énoncées, le PROMETTANT donne expressément au BENEFICIAIRE toutes autorisations, et s'engage à signer tous documents nécessaires, ainsi qu'à participer à toute démarche pour laquelle son concours serait nécessaire.

Panneaux d'affichage/ bulle de vente - Le PROMETTANT autorise le BENEFICIAIRE à implanter, pour les besoins de sa commercialisation des panneaux d'affichage et/ou une bulle de vente, sur l'IMMEUBLE.

Le BENEFICIAIRE, s'il entend user de cette autorisation, devra en informer par écrit le PROMETTANT en précisant la nature des installations projetées et leur implantation sur le site (croquis/coupes/ dimensionnement...).

Dans ce cas, le BENEFICIAIRE devra garantir le PROMETTANT de toutes les conséquences qui pourraient résulter de cette/ces implantation(s), notamment vis à vis des tiers, afin qu'il ne soit ni inquiété ni recherché à ce sujet.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET SANTE PUBLIQUE

Dossier de diagnostic technique – Il est ici précisé que la réglementation relative au dossier de diagnostic technique résultant de l'article L.271-4 du Code de la construction et de l'habitation ne s'applique qu'aux immeubles bâtis et qu'en conséquence, aucun dossier de diagnostic technique ne sera annexé à la présente promesse ni à l'acte authentique de vente.

Etat des risques et pollutions en application des articles L.125-5 et suivants du Code de l'environnement - Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'environnement, le promettant déclare que l'immeuble objet des présentes est situé dans une commune :

- *non couverte par un plan de prévention des risques naturels ;*
- *non couverte par un plan de prévention des risques technologiques ;*
- *non couverte par un plan de prévention des risques miniers,*
- *située en zone de sismicité modérée (3),*
- *à potentiel radon faible (zone 1).*

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Ainsi qu'il résulte de l'arrêté préfectoral relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeur pour la commune de PERIGNY

En conséquence, et conformément aux dispositions de l'article 4 du décret n° 2005-134 du 15 février 2005 codifié à l'article R.125-26 du Code de l'environnement, un état des risques et pollutions établi par société PREVENTIMMO, le 15 juin 2020 au vu du dossier communal d'informations, est demeuré ci-annexé.

Il résulte de cet état que l'immeuble :

-n'est pas situé dans le périmètre du plan de prévention des risques naturels,

-n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques,

-n'est pas situé dans le périmètre du plan de prévention des risques miniers,

-est situé dans une zone de sismicité modérée (3),

-se situe dans une zone à potentiel radon faible (zone 1).

Le bénéficiaire reconnaît être informé des règles d'urbanisme et de prévention des risques prévisibles liés à la localisation des biens et droits immobiliers faisant l'objet des présentes.

Zone d'exposition au bruit - Il est ici précisé que les biens objet des présentes ne se trouvent pas situés dans une zone d'exposition au bruit telle que définie par l'article L.112-11 du Code de l'urbanisme.

Une copie de la consultation émanant du site GEOPORTAIL est annexée.

Déclaration de sinistre - Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 IV du Code de l'environnement, le PROMETTANT déclare, qu'à sa connaissance, l'immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques en application des articles L.125-2 ou L.128-2 du Code des assurances.

Etude Géotechnique - L'immeuble n'étant pas situé dans une zone exposée au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux définie par arrêté des ministres chargés de la construction et de la prévention des risques majeurs, les dispositions de l'article L.112-20 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ne sont pas applicables.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Le PROMETTANT déclare et garantit:

-ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation ou à enregistrement sur les lieux objet des présentes ;

-ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés au sens de l'article L.541-3 du Code de l'environnement ;

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

-qu'à sa connaissance l'activité exercée dans l'IMMEUBLE objet des présentes n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'Environnement ;

-que l'IMMEUBLE n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation (loi n° 92-646 du 13 Juillet 1992) ;

-qu'il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé et l'environnement ;

-qu'il n'a jamais été exercé sur les lieux dont il s'agit ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé et l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple), notamment celles visées par la loi n° 76-663 du 19 Juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement ;

-qu'il n'a pas reçu de l'administration, sur le fondement de l'article 1er de la loi n° 76-663 susvisée, en sa qualité de « détenteur », aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'IMMEUBLE ;

-qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration ;

-qu'il n'a pas connaissance d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux, selon les dispositions de l'article 18 de la loi sur l'eau du 3 Janvier 1972.

S'il se révèle que les lieux dont il s'agit figurent sur la liste des installations classées, le PROMETTANT fera son affaire, à ses frais, de les remettre en état au sens de l'article L 512-12-1 du Code de l'Environnement et de procéder à toute les formalités de cessation d'activité.

Consultation de bases de données environnementales - La base de données relative aux risques naturels et technologiques (GEORISQUES, BASOL et BASIAS) a été consultée.

Une copie de la consultation est annexée.

Vestiges archéologiques - Le BENEFICIAIRE reconnaît avoir été spécialement informé par le notaire soussigné des dispositions de l'article L.541-1 du Code du patrimoine relatif à l'archéologie préventive portant réglementation des fouilles archéologiques. Désormais, les vestiges archéologiques ou historiques immobiliers découverts dans son terrain, enterrés, ou dressés hors sol, sont présumés appartenir à l'Etat, qu'ils aient été connus à la suite de fouilles surveillées par l'Etat, exécutées par l'Etat, préventives, ou découverts fortuitement.

Cette présomption de propriété étatique ne peut être combattue que par un titre ou par la prescription.

Biens archéologiques mobiliers - Le BENEFICIAIRE reconnaît avoir été spécialement informé par le notaire soussigné des dispositions de l'article L.541-3 du Code du patrimoine relatif à l'archéologie préventive portant réglementation des biens archéologiques mobiliers mis au jour à la suite d'opérations archéologiques ou

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

de découvertes réalisées sur des terrains dont la propriété a été acquise après la date d'entrée en vigueur de la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine.

Ces biens archéologiques mobiliers sont présumés appartenir à l'Etat dès leur mise au jour au cours d'une opération archéologique et, en cas de découverte fortuite, à compter de la reconnaissance de l'intérêt scientifique justifiant leur conservation.

Lors de la déclaration de la découverte fortuite qu'elle doit faire en application de l'article L.531-14 du présent code, la personne déclarante est informée, par les services de l'Etat chargés de l'archéologie, de la procédure de reconnaissance de l'intérêt scientifique de l'objet susceptible d'être engagée. L'objet est placé sous la garde des services de l'Etat jusqu'à l'issue de la procédure.

La reconnaissance de l'intérêt scientifique de l'objet est constatée par un acte de l'autorité administrative, pris sur avis d'une commission d'experts scientifiques. L'autorité administrative se prononce au plus tard cinq ans après la déclaration de la découverte fortuite. La reconnaissance de l'intérêt scientifique de l'objet emporte son appropriation publique. Cette appropriation peut être contestée pour défaut d'intérêt scientifique de l'objet devant le juge administratif dans les délais réglementaires courant à compter de l'acte de reconnaissance.

Quel que soit le mode de découverte de l'objet, sa propriété publique, lorsqu'elle a été reconnue, peut-être à tout moment contestée devant le juge judiciaire par la preuve d'un titre de propriété antérieur à la découverte.

CONDITIONS SUSPENSIVES

La présente promesse est soumise aux conditions suspensives suivantes ci-après, étant observé que la non réalisation d'une seule de ces conditions entraînera la caducité des présentes sauf dans les hypothèses ci-après où le BENEFICIAIRE pourra renoncer à se prévaloir de celle-ci.

Le BENEFICIAIRE déclare avoir connaissance des dispositions de l'article 1304-3 alinéa 1 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 aux termes duquel "La condition suspensive est réputée accomplie si celui qui y avait intérêt en a empêché l'accomplissement".

Par dérogation à l'article 1304 du Code Civil, les parties conviennent que la condition est suspensive lorsqu'elle dépend d'un événement futur et incertain mais également réalisé à ce jour mais non connu des parties.

1°) Absence de servitudes d'urbanisme ou d'utilité publique, affectant l'IMMEUBLE et de nature à porter atteinte, même partiellement, au droit de propriété, à diminuer sensiblement la valeur de l'IMMEUBLE, à gêner ou empêcher ou rendre plus onéreuse la réalisation du projet immobilier envisagé par le BENEFICIAIRE.

2°) Que le PROMETTANT justifie d'une origine de propriété régulière remontant à un titre acquisitif et au moins trentenaire et de l'absence de toute inscription hypothécaire, saisie ou autre empêchement dont la mainlevée ne pourrait être obtenue amiablement avec le prix payable à l'acte authentique.

3°) Que la délibération du conseil de la communauté d'agglomération de LA ROCHELLE approuvant la modification du PLUI qui permettra la réalisation de l'opération envisagée par le bénéficiaire devienne exécutoire puis définitive.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

4°) Que ledit immeuble soit entièrement libre de toute location ou occupation quelconque et ne faire l'objet d'aucune réquisition ni préavis de réquisition au jour de réitération authentique.

5°) Que ne soient pas exercés par le preneur en place, s'il en existe un, par la Commune, par tout organisme ou tout autre personne pouvant en bénéficier, les droits de préemption pouvant résulter des dispositions légales ou conventionnelles.

Le PROMETTANT s'engage à faire toute diligence pour la purge de ces droits et notamment à déposer la déclaration d'intention d'aliéner prévue par la loi dans les trois (3) mois suivant le dépôt du permis d'aménager, ainsi que d'en justifier au BENEFICIAIRE.

6°) Que Monsieur ORGERON, en sa qualité d'exploitant et titulaire d'un bail rural verbal sur la parcelle, objet des présentes, renonce purement et simplement à exercer son droit de préemption au plus tard le jour de la vente.

Etant ici précisé que Monsieur ORGERON pourra continuer l'exploitation de la parcelle jusqu'à la réitération des présentes par acte authentique.

En contrepartie, les parties devront régulariser un protolce de résilaition de bail et de libération des lieux sous condition supensive de levée d'option par BOUYGUES IMMOBILIER, en contrepartie du versement d'une indemnité qui ne devra pas excéder la somme de 0,50 €/m².

7°) Que soit obtenu par le BENEFICIAIRE un permis d'aménager autorisant la division du terrain objet des présentes pour la réalisation de plusieurs immeubles à usage d'habitation comprenant 700 logements (30% de logements sociaux, 25% de logements abordables, 45% de logements en accession libre) pour une surface de plancher de 60 000 m².

Cette condition sera réputée remplie par la réception par le BENEFICIAIRE des notifications visées par l'article R 424-10 du Code de l'Urbanisme, ainsi que par l'absence de retrait administratif, de déféré préfectoral et de recours des tiers tant gracieux que contentieux ou hiérarchique, dans les délais légaux augmentés du délai de notification de quinze jours prévu à l'article R 600 -1 du Code de l'Urbanisme.

Pour la réalisation de cette condition, le BENEFICIAIRE s'engage à déposer le permis d'aménager, dans un délai de **1 mois** à compter du caractère exécutoire de la délibération visée à la condition ci-dessus.

8°) Absence de prescriptions découlant de l'application de la Loi sur l'eau (art. L 211-1 et suivants du Code de l'Environnement) entraînant pour le BENEFICIAIRE un surcoût ou une modification de la consistance, des modalités ou des délais de réalisation de son projet immobilier.

9°) Obtention d'un rapport attestant l'absence d'une quelconque pollution du sol et/ ou du sous-sol, en ce compris notamment l'amiante présente dans le sol.

Pour l'application de la présente condition suspensive, le BENEFICIAIRE s'engage à faire effectuer les sondages et les études de sol y afférents et à remettre les conclusions du bureau d'étude au PROMETTANT.

Il est convenu qu'en cas d'existence de pollution, les parties se rapprocheront pour en étudier les incidences sur la présente convention. A défaut d'entente entre les

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

parties sur de nouvelles modalités de la présente promesse, le BENEFICIAIRE pourra se prévaloir de la non-réalisation de ladite condition suspensive.

10°) Absence de prescriptions archéologiques préventives formulées dans le cadre de la réglementation en vigueur et imposant :

La conservation de tout ou partie de l'IMMEUBLE,

Et/ou la modification de l'opération du BENEFICIAIRE, telle que définie par son dossier de demande de permis d'aménager.

Les conditions suspensives ci-dessus devront être réalisées au plus tard à la date de levée d'option éventuellement prorogée dans les conditions visées ci-après.

L'ensemble des conditions suspensives ci-dessus étant stipulé dans l'intérêt du BENEFICIAIRE, ce dernier pourra toujours renoncer à l'une ou à plusieurs d'entre elles, si bon lui semble, à l'exception de la condition suspensive liée au droit de préemption.

Si l'une quelconque des conditions suspensives susvisées n'était pas réalisée dans le délai prévu et que le BENEFICIAIRE n'y ait pas renoncé, la présente promesse de vente serait considérée comme nulle et non avenue, sans indemnité de part et d'autre, et l'engagement de caution sera restitué par le PROMETTANT au BENEFICIAIRE **dans les huit jours** suivant la notification de la non réalisation de la condition suspensive.

Etant ici précisé que par dérogation à l'article 1304-4 du Code Civil et sauf dispositions contraires stipulées aux présentes le BENEFICIAIRE pourra renoncer à l'une ou l'autre des conditions suspensives jusqu'à la date de levée d'option même si celle-ci est défaillie préalablement à cette date.

ABSENCE DE CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION DE PRET

Le BENEFICIAIRE déclare qu'il paiera en totalité le prix de la vente, s'il lève l'option, de ses deniers personnels et sans l'aide d'un prêt.

PRIX

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix principal de **UN MILLION TROIS CENT CINQUANTE-SEPT MILLE NEUF CENT VINGT EUROS (1.357.920,00 €)** frais d'acquisition en sus, payé comptant à la signature de l'acte authentique contre restitution de la caution.

INDEMNITE D'IMMOBILISATION

Pour le cas où l'ensemble des conditions suspensives étant réalisé, le BENEFICIAIRE décidait de ne pas donner suite à la promesse et de ne pas lever l'option dans le délai imparti, il s'engage à verser au PROMETTANT, à titre d'indemnité d'immobilisation, la somme de SOIXANTE-SEPT MILLE HUIT CENT QUATRE-VINGT-SEIZE EUROS (67.896,00 €) euros égale à 5 % du prix des biens objet des présentes, en réparation du préjudice subi par le PROMETTANT du fait de l'immobilisation de l'immeuble pendant la durée de la présente promesse.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Le versement de l'indemnité d'immobilisation due au PROMETTANT par le BENEFICIAIRE en cas de non réalisation, sera garanti par la remise **au plus tard le 21 novembre 2020,** entre les mains du notaire soussigné, pour le compte du PROMETTANT, d'un engagement de caution d'un établissement financier, cet établissement financier devant s'engager par cette caution, en renonçant aux bénéfices de division et de discussion, à verser au PROMETTANT au cas de défaillance du BENEFICIAIRE l'indemnité d'immobilisation.

L'engagement de caution devra pouvoir être mis en jeu jusqu'à la date du 21 août 2022.

Dans l'hypothèse où le BENEFICIAIRE se trouverait dans l'impossibilité d'obtenir ladite caution dans le délai imparti, il aura la faculté d'effectuer à la comptabilité du notaire soussigné, dans le même délai, le versement d'une somme correspondant au montant de l'indemnité.

Le sort de l'indemnité d'immobilisation sera le suivant selon les hypothèses ci-après envisagées si elle venait à être versée aux lieu et place de la caution :

a) Elle s'imputera purement et simplement et à due concurrence sur le prix en cas de réalisation de la vente promise.

b) Elle sera restituée purement et simplement au BENEFICIAIRE dans tous les cas où la non réalisation de la vente résulterait de la défaillance de l'une quelconque des conditions suspensives sus-énoncées et auxquelles le BENEFICIAIRE n'aurait pas renoncé.

c) Elle sera versée au PROMETTANT, et lui restera acquise à titre d'indemnité forfaitaire et non réductible faute par le BENEFICIAIRE ou ses substitués d'avoir réalisé l'acquisition dans les délai ci-dessus, toutes les conditions suspensives ayant été réalisées.

Dans l'hypothèse où la somme convenue au titre de l'indemnité d'immobilisation ou la caution bancaire dont il a été question ne serait pas versée ou remise au notaire dépositaire, dans le délai imparti, les présentes seront considérées comme caduques et non avenues.

PROROGATION DE DELAI

Si à la date de levée d'option :

a) les autorisations administratives en cours d'instruction n'étaient pas obtenues, la date ci-dessus sera prorogée du temps nécessaire à leur obtention et à la purge tant du délai de recours des tiers, gracieux, hiérarchique et contentieux, du déféré préfectoral, augmenté du délai de notification prévu à l'article R 600-1 du code de l'Urbanisme, que du délai de retrait administratif et au plus tard d'un délai de six mois.

b) les autorisations administratives étaient obtenues mais que le recours des tiers, gracieux, hiérarchique et contentieux, du déféré préfectoral, augmenté du délai de notification prévu à l'article R 600-1 du code de l'Urbanisme ou le délai de retrait administratif ne soit pas expiré, la date ci-dessus sera prorogée du délai nécessaire à la purge de l'un ou l'autre de ces délais.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

c) un recours était introduit contre lesdites autorisations, la date ci-dessus éventuellement prorogée dans les conditions du a) ou b), sera prorogée sans pouvoir excéder une durée maximale de 12 mois à compter de la date prévue pour la réitération par acte authentique des présentes. Si à l'issue de ce nouveau délai, le recours n'avait pu être levé, les parties décident d'ores et déjà de se rencontrer pour étudier la suite à donner aux présentes. A défaut d'accord entre les parties pour une nouvelle prorogation, le BENEFICIAIRE pourra se prévaloir de la non réalisation de la condition suspensive relative au caractère définitif desdites autorisations d'urbanisme.

d) des prescriptions, notamment d'effectuer un diagnostic archéologique puis, le cas échéant, de réaliser des fouilles sont encore susceptibles d'intervenir dans le cadre de la réglementation en vigueur, ce délai sera plein droit prorogé d'un délai de 12 mois pour permettre l'obtention de l'attestation justifiant de l'accomplissement des prescriptions du diagnostic et, le cas échéant, de fouilles et ne concluant pas à une obligation de conservation totale ou partielle du site ou encore à une modification de programme du BENEFICIAIRE.

En cas de réalisation de l'une ou plusieurs de ces hypothèses, le BENEFICIAIRE pourra lever l'option jusqu'à la date maximale de prorogation prévue, soit une durée maximale de 12 mois à compter de la date prévue pour la réitération par acte authentique des présentes.

INFORMATION SUR LA PLUS-VALUE DES PARTICULIERS

Le promettant reconnaît avoir connaissance des dispositions légales relatives aux plus-values immobilières des particuliers, et notamment :

- Que la plus-value éventuelle sera déclarée et liquidée simultanément à la signature de l'acte définitif de vente.
- Que la déclaration de plus-value sera déposée à l'appui de la réquisition de publier l'acte de vente définitif au service de la publicité foncière dont dépend l'immeuble.
- Qu'à cette déclaration sera jointe la somme représentant le montant de l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value que le notaire prélèvera sur la partie disponible du prix de vente.
- Qu'au cas où la plus-value éventuelle ne pourrait être intégralement acquittée en raison de créances primant le privilège du trésor, la déclaration de plus-value ainsi que l'impôt sur le revenu dû à ce titre, seront respectivement déposés et versés par le vendeur, dans un délai d'un mois à compter de la date de la vente définitive, au service des impôts dont relève le domicile de ce dernier ; le tout conformément à l'article 150 VG, II-3° du Code général des impôts.
- Que la plus-value sera taxée au taux forfaitaire prévu par les dispositions de l'article 200 B du Code général des impôts auquel viennent s'ajouter la CSG et autres prélèvements sociaux.

A cet égard, le promettant s'oblige à fournir au notaire chargé de la régularisation de l'acte authentique de vente et au plus tard le jour de la régularisation de l'acte de vente par acte authentique tous les éléments nécessaires à l'établissement et à la liquidation de la plus-value éventuelle.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

INFORMATION SUR LA TAXE COMMUNALE SUR LA CESSION A TITRE ONEREUX DE TERRAINS NUS DEVENUS CONSTRUCTIBLES

Le notaire rédacteur des présentes a spécialement averti le PROMETTANT des dispositions légales relatives à la taxe communale sur la cession à titre onéreux de terrains devenus constructibles visée à l'article 1529 du Code général des impôts.

Il lui a notamment indiqué :

- que l'immeuble objet de la mutation éventuelle est situé sur le territoire d'une commune ayant institué une taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux de terrains nus rendus constructibles du fait de son classement par un plan local d'urbanisme dans une zone urbaine ou dans une zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation ou par une carte communale dans une zone constructible ;
- que conformément aux dispositions du II dudit article, il s'agit de la première cession à titre onéreux de l'immeuble après son classement en terrain constructible, réalisée par les personnes physiques, par les sociétés et groupements soumis à l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value dans les conditions prévues à l'article 150 U, et par les contribuables qui ne sont pas fiscalement domiciliés en France assujettis à l'impôt sur le revenu, soumis au prélèvement, dans les conditions prévues à l'article 244 bis A du Code général des impôts ;
- qu'en conséquence, une taxe forfaitaire de 10%, à la charge du PROMETTANT, sera perçue sur le prix de la cession éventuelle du terrain défini à l'article 150 VA diminué du prix d'acquisition stipulé dans les actes, actualisé en fonction du dernier indice des prix à la consommation hors tabac publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques ou en l'absence d'éléments de référence, sur les deux tiers du prix de cession défini au même article.

Une déclaration, conforme au modèle établi par l'administration, sera déposée à l'appui de la réquisition de publier ou de la présentation à l'enregistrement, et la taxe correspondante sera perçue à la même occasion.

INFORMATION SUR LA TAXE SUR LA CESSION A TITRE ONEREUX DE TERRAINS NUS DEVENUS CONSTRUCTIBLES

Le notaire rédacteur des présentes a spécialement averti le PROMETTANT des dispositions légales relatives à la taxe sur la cession à titre onéreux de terrains devenus constructibles visée à l'article 1605 nonies du Code général des impôts, crée par la loi n°2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche.

Il lui a notamment indiqué :

- que l'immeuble objet de la mutation éventuelle est rendu constructible du fait de son classement postérieurement au 13 janvier 2010, par un plan local d'urbanisme ou par un autre document d'urbanisme en tenant lieu, en zone urbaine ou à urbaniser ouverte à l'urbanisation ou par une carte communale dans une zone où les constructions sont autorisées ou par application des articles L.111-15 et L.111-23 du Code de l'urbanisme.
- qu'il s'agit de la première cession à titre onéreux de l'immeuble après son classement en terrain constructible ;
- que conformément aux dispositions du IV de l'article 1605 nonies précité, une taxe forfaitaire de 5% OU 10%, à la charge du PROMETTANT, sera perçue sur le

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

prix de la cession éventuelle du terrain défini à l'article 150 VA diminué du prix d'acquisition stipulé dans les actes ou, à défaut, de la valeur vénale réelle à la date d'entrée dans le patrimoine du cédant d'après une déclaration détaillée et estimative des parties, actualisé en fonction du dernier indice des prix à la consommation hors tabac publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques.

Une déclaration, conforme au modèle établi par l'administration, sera déposée à l'appui de la réquisition de publier ou de la présentation à l'enregistrement, et la taxe correspondante sera perçue à la même occasion.

OBLIGATIONS GENERALES DU PROMETTANT

Le PROMETTANT oblige, par les présentes, solidairement et indivisiblement entre eux, ses héritiers et ayants cause, fussent-ils mineurs ou autrement incapables.

Il s'interdit, à compter d'aujourd'hui, tout acte susceptible de porter atteinte au droit de propriété et aux conditions de jouissance promises au BENEFICIAIRE.

Il déclare jouir de toute sa capacité civile et avoir la libre disposition de l'immeuble.

Il s'oblige à fournir au Notaire chargé de dresser l'acte de vente tous les documents qui lui seront demandés concernant son état civil, sa capacité et l'immeuble promis, notamment les titres de propriété, les polices d'assurances contre l'incendie et autres dommages, ainsi que les copies exécutoires ou les originaux des titres locatifs ou d'occupation, le cas échéant.

Il s'engage à rapporter les mainlevées et certificats de radiation de toutes les inscriptions qui seraient révélées par l'état à requérir sur la publication de la vente au service de la publicité foncière ou du livre foncier.

INTERVENTION DU DONATEUR

Monsieur **Jean Louis Henri Marie HERVOCHON**, retraité, demeurant à LA ROCHELLE (17000), 14 rue Rouget de l'Isle, époux de Madame **Madeleine Marie Jeanne RASTEAU**.

Donateur de l'immeuble vendu aux termes d'un acte visé au paragraphe effet relatif, déclare consentir à la vente projetée, en application de l'article 924-4 alinéa 2 du Code civil, de manière à préserver l'acquéreur, et tous tiers détenteurs postérieurs, de toute action en réduction ou en revendication de l'immeuble vendu.

Au surplus, Monsieur **HERVOCHON** déclare renoncer purement et simplement et définitivement, en ce qui concerne l'immeuble objet de la vente, à l'interdiction d'aliéner et au droit de retour stipulés dans l'acte de donation susénoncé, ainsi qu'à l'action révocatoire dont il pourrait se prévaloir, tant en vertu de la loi qu'en vertu des stipulations expresses de cet acte en cas d'inexécution des charges et conditions de ladite donation.

DECLARATIONS COMPLEMENTAIRES

Le PROMETTANT déclare et garantit :

a) *en ce qui concerne sa capacité* :

- que son état civil et, le cas échéant son régime matrimonial, est conforme

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

à celui indiqué en tête des présentes.

- ne pas faire l'objet de la procédure instituée par la loi n° 89-1010 du 31 décembre 1989 relative à la prévention et au règlement des difficultés liés au surendettement des particuliers.
- ne pas être dans un état civique, civil ou commercial de nature à restreindre sa capacité,
- qu'il a la capacité légale et a obtenu tous les consentements et autorisations éventuellement nécessaires afin de l'autoriser à conclure et exécuter tant ses obligations nées de la présente promesse que ceux qui naîtront de la vente susceptible d'en résulter,
- que la signature et l'exécution de la présente promesse et de la vente susceptible d'en résulter par le PROMETTANT ne contreviennent à aucun contrat ou engagement important auquel il est partie, ni à aucune loi, réglementation, ou décision administrative, judiciaire ou arbitrale qui lui est opposable et dont le non-respect pourrait avoir une incidence négative ou faire obstacle à la bonne exécution des engagements nés des présentes ou qui naîtront de l'acte de vente.
- qu'il a l'entière et libre disposition des biens objet des présentes.

b) *en ce qui concerne l'IMMEUBLE* :

- qu'il n'y a pas de carrières, mines, fouilles, excavations ou ouvrages exceptionnels en tréfonds de l'IMMEUBLE,
- qu'il n'a pas été mis à jour de vestiges archéologiques sur le terrain objet des présentes,
- que les services compétents de l'Etat (Préfecture de Région, DRAC ….) n'ont jamais sollicité la réalisation de fouilles ou de demande d'informations sur l'historique du site, ni notifié de prescriptions sur la réalisation d'un diagnostic ou de fouilles archéologiques,
- qu'aucun élément de l'IMMEUBLE n'est classé « Monument Historique » ou inscrit à l'Inventaire Supplémentaire des « Monuments Historiques », et qu'aucune inscription n'est en cours ;
- que l'IMMEUBLE n'a fait l'objet d'aucune mesure tendant à son expropriation ou à sa réquisition, totale ou partielle, et qu'il n'a reçu aucune injonction quelconque de travaux de la part de quelque administration ou autorité que ce soit,
- que l'IMMEUBLE ne se trouve frappé d'aucun droit de préemption public ou privé non purgé, d'aucune action résolutoire, révocatoire, rescisoire ou droit de rétrocession.

- Qu'il n'a jamais conféré à quiconque aucun droit réel, avantage particulier ni charge quelconque sur les biens et droits ci-avant désignés.

- Qu'il s'interdît d'en conférer pendant toute la durée des présentes.

- Que l'IMMEUBLE ne fait pas l'objet d'aucun pacte de préférence consenti au profit d'un tiers.

- Que l'IMMEUBLE n'est pas concerné par des travaux subventionnés par l'Agence nationale de l'habitat (ANAH).

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

- Que l'IMMEUBLE n'est intéressé directement ou indirectement par aucune procédure gracieuse ou contentieuse, en demande ou en défense.

- Que l'IMMEUBLE est libre de tout privilège immobilier et de toute hypothèque conventionnelle, judiciaire ou légale.

- Que l'IMMEUBLE n'est pas inclus dans un lotissement même ancien.

Dans le cas où se révéleraient des inscriptions soit sur l'état requis hors formalités préalablement à la vente, soit à la suite de la publication de l'acte de vente en la forme authentique, le PROMETTANT s'oblige, dès à présent, à en rapporter les mainlevées et certificats de radiation dans le mois suivant la signature de l'acte authentique, tous les frais, y compris de purge s'il y a lieu, restant à sa charge.

ETHIQUE ET CONFORMITE

Le promettant déclare à BOUYGUES IMMOBILIER qu'il ne s'engage, directement ou indirectement, à aucun moment, dans une quelconque pratique ou conduite pouvant être qualifiée d'acte constitutif de corruption active ou passive, de trafic d'influence ou de complicité de trafic d'influence, de délit de favoritisme ou de complicité ou recel de favoritisme, de blanchiment d'argent ou pratique ou conduite anticoncurrentielle. A cet égard, il reconnait avoir été informé de l'existence des règles d'éthique auxquelles BOUYGUES IMMOBILIER est assujetti et qui résultent du Code d'Ethique du Groupe BOUYGUES, d'une part, complété par 5 programmes de conformité (en matière de lutte contre la corruption, de droit de la concurrence, de conflits d'intérêts, d'information boursière et opérations boursières et d'embargos et restrictions à l'export), d'autre part, dont la consultation est possible à tout moment sur le site de BOUYGUES IMMOBILIER aux liens suivants :

-https://www.bouygues-immobilier-corporate.com/sites/default/files/2018-03/bouygues_2017_code_ethique_fr_def.pdf

-https://www.bouygues-immobilier-corporate.com/sites/default/files/2019-05/Bouygues_Les_programmes_de_conformite.pdf

Il fera ses meilleurs efforts pour que les personnes qui lui sont, le cas échéant, associées pour les besoins de l'exécution du présent Contrat (notamment, ses sous-traitants, fournisseurs et consultants) souscrivent par écrit à des garanties équivalentes à celles stipulées au présent article.

SINISTRE PENDANT LA DUREE DE VALIDITE DE LA PROMESSE

En cas de sinistre de nature à rendre l'IMMEUBLE inutilisable soit à porter atteinte de manière significative à leur valeur, le BENEFICIAIRE aurait la faculté de :

- Renoncer purement et simplement à la promesse de vente sans indemnité et de se voir restituer l'engagement de caution visé ci avant
- Ou de maintenir la présente promesse sur l'IMMEUBLE alors sinistré totalement ou partiellement.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

DECES - DISSOLUTION

En cas de décès du PROMETTANT ou, le cas échéant, de l'un d'entre eux, la présente promesse ne sera pas caduque et sera réalisée par ses héritiers ou ayants droit.

Si le BENEFICIAIRE est une personne morale, ses associés auront la même faculté uniquement en cas de dissolution anticipée volontaire. Dans le cas contraire, la présente promesse sera caduque.

En cas de versement d'indemnité d'immobilisation, celui-ci sera purement et simplement restitué.

FORMALITES

Le BENEFICIAIRE des présentes dispense expressément le notaire rédacteur des présentes de faire publier le présent acte au service de la publicité foncière compétent, se réservant toutefois de faire procéder à cette formalité ultérieurement, s'il le juge utile.

PAIEMENT SUR ETAT

Le droit d'enregistrement de 125,00 € sera payé sur état, le présent acte étant dispensé de la formalité de l'enregistrement conformément à l'article 60 de l'annexe IV du CGI.

POUVOIRS

Tous pouvoirs sont donnés à tout clerc ou collaborateur de l'étude, à l'effet de dresser tout acte complémentaire qui serait nécessaire pour permettre la publication des présentes au service de la publicité foncière.

DEMANDE DE PIECES

Le PROMETTANT donne dès à présent mandat au notaire rédacteur de réunir toutes les pièces administratives nécessaires à la régularisation de la vente promise et de procéder à toutes formalités (purge et droit de préemption, avertissement au syndic, etc.) sans attendre la réalisation des conditions suspensives convenues aux présentes.

Les frais engagés par le notaire rédacteur pour ces démarches seront supportés par le BENEFICIAIRE, que la vente se réalise ou non.

ANNULATION DE TOUTES CONVENTIONS ANTERIEURES

Les conventions résultant des présentes annulent et remplacent toutes autres ayant pu intervenir antérieurement entre les comparants sur les biens et droits immobiliers faisant l'objet des présentes. Il en est ainsi notamment des dispositions d'un précédent avant-contrat éventuellement en contradiction avec les présentes que les comparants déclarent désormais nulles et non avenues, seules celles résultant des présentes constituent la loi des parties.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

OBLIGATION D'INFORMATION

Les parties déclarent être parfaitement informées des dispositions de l'article 1112-1 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, portant réforme du droit des contrats, du régime général et de la preuve des obligations aux termes duquel :

"Celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant.

Néanmoins, ce devoir d'information ne porte pas sur l'estimation de la valeur de la prestation.

Ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties.

Il incombe à celui qui prétend qu'une information lui était due de prouver que l'autre partie la lui devait, à charge pour cette autre partie de prouver qu'elle l'a fournie.

Les parties ne peuvent ni limiter, ni exclure ce devoir.

Outre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement à ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants."

Elles déclarent avoir parfaitement conscience de la portée de ces dispositions et ne pas y avoir contrevenu.

MEDIATION

Les parties sont informées qu'en cas de litige entre elles ou avec un tiers, elles pourront, préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre à un médiateur qui sera désigné et missionné par le Centre de médiation notariale dont elles trouveront toutes les coordonnées et renseignements utiles sur le site : http://www.mediation.notaires.fr.

FORCE PROBANTE

A toutes fins utiles, le notaire a informé les parties des dispositions de l'article 1379 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, duquel il résulte que la copie exécutoire ou authentique d'un acte authentique a la même force probante que l'original.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les parties pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

• les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),

• les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,

• les établissements financiers concernés,

• les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,

• le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013.

• les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservés 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les parties peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière.

L'Office notarial a désigné un délégué à la protection des données que les parties peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr

Si les parties estiment, après avoir contacté l'office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix. Elles reconnaissent avoir été informées des sanctions fiscales et des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

En outre, le notaire soussigné affirme, qu'à sa connaissance, le présent acte n'est contredit ni modifié par aucune contre-lettre contenant une augmentation du prix.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le Notaire rédacteur des présentes, certifie que l'identité complète des parties, telle qu'elle figure en tête du présent document, lui a été régulièrement justifiée.

DONT ACTE sur support électronique
Signé à l'aide d'un procédé de signature électronique sécurisée conforme aux exigences réglementaires.
Fait et passé à La Rochelle, en l'étude du notaire soussigné.

La lecture du présent acte a été donnée aux parties par le notaire soussigné, qui a recueilli leur signature manuscrite à l'aide d'un procédé permettant d'apposer l'image de cette signature sur ledit acte, les jour, mois et an indiqués en tête des présentes.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Monsieur Jean-Michel HERVOCHON en son nom personnel et représentant Madeleine RASTEAU a signé à l'office le 21 août 2020	

Monsieur Jean HERVOCHON a signé à l'office le 21 août 2020	

Monsieur Samuel CHAUVEAU représentant BOUYGUES IMMOBILIER a signé à l'office le 21 août 2020	

et le notaire Me LABBE JEAN-CHRISTOPHE a signé à l'office L'AN DEUX MILLE VINGT LE VINGT ET UN AOÛT	

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

POUVOIR

Je soussigné, Stéphane AUBIN, domicilié à LA ROCHELLE (17000), 23 rue du Docteur Schweitzer, agissant en qualité de responsable de l'agence Vendée Sud Charentes, et en vertu de la délégation générale de pouvoirs qui m'a été conférée en date du 13 novembre 2019 par Monsieur Gonzague DOUNIAU, Directeur Grande Région Sud-Ouest, lui-même agissant en vertu d'une délégation de pouvoir du 13 novembre 2019 consentie par Monsieur Frédéric BOISSET, Directeur Général Logement Ouest, lui-même agissant en vertu d'une délégation de pouvoir du 04 juin 2019 consentie par Monsieur Laurent TIROT, Directeur Général Adjoint en charge du Logement France de BOUYGUES IMMOBILIER, lui-même agissant en vertu d'une délégation de pouvoir du 13 février 2019 consentie par Monsieur Pascal MINAULT, Président de la Société BOUYGUES IMMOBILIER, société par actions simplifiée dont le siège social est à ISSY-LES-MOULINEAUX (Hauts-de-Seine) 3, boulevard Gallieni, identifiée sous le numéro SIREN 562 091 546 - RCS NANTERRE.

Déclare par les présentes constituer pour son mandataire spécial, avec faculté d'agir séparément :

Samuel CHAUVEAU, directeur développement, Agence Bouygues Immobilier Vendée Sud-Charentes,

Domicilié à La Rochelle (17000) , 23 rue du Docteur Schweitzer.

A l'effet de, et au nom de la Société BOUYGUES IMMOBILIER, :

Signer avec les Consorts HERVOCHON une promesse de vente d'une partie du terrain situé à Périgny – Fief de beauvais (17 180), cadastré ZI 151, pour une contenance de 16 560 m² environ, et pour un montant de 1 357 920 €.

La validité du présent pouvoir expirera à la date du 31 août 2020.

Fait à La Rochelle

Le 19 août 2020

« Bon pour délégation de pouvoir »

Bon pour délégation de pouvoir

« Bon pour acceptation de pouvoir »

Bon pour acceptation de pouvoir

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Notaire

JE SOUSSIGNEE :

Madame Madeleine Marie Jeanne RASTEAU, retraitée, demeurant à LA ROCHELLE (17000), 14 rue Rouget de l'Isle et demeurant actuellement Résidence du Bois d'Huré à LAGORD (17140).

Née à PERIGNY (17180), le 29 septembre 1925.

Epouse de Monsieur Jean Louis Henri Marie HERVOCHON.

De nationalité française.

Monsieur et Madame HERVOCHON mariés à la Mairie de PERIGNY (17180), le 07 avril 1951, sous le régime conventionnel de la communauté de biens réduite aux acquêts, aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître LEROUX, Notaire à LA ROCHELLE (17000), le 30 Mars 1951, sans modification depuis.

Ci-après dénommée "LE CONSTITUANT" ;

Lequel constituant, par ces présentes, constitue pour mandataire spécial aux effets ci-dessous et à défaut, tout clerc ou collaborateur de l'étude de Maître Jean-Christophe LABBE, Notaire à LA ROCHELLE (17086) :

Monsieur Jean Louis Henri Marie HERVOCHON, son époux, demeurant à LA ROCHELLE (17000), 14 rue Rouget de l'Isle.

A qui ledit "CONSTITUANT" donne pouvoir de, pour lui et en son nom,

VENDRE la pleine propriété de gré à gré, en totalité ou en partie et par lots, à :

La Société **BOUYGUES IMMOBILIER**, Société par actions simplifiée, au capital de CENT TRENTE-HUIT MILLIONS CINQ CENT SOIXANTE-DIX-SEPT MILLE TROIS CENT VINGT EUROS, dont le siège social est à ISSY LES MOULINEAUX (92130), 3 boulevard Galliéni ;

Immatriculée au registre du commerce et des sociétés NANTERRE sous le numéro 562 091 546 ;

L'immeuble ou les biens et droits immobiliers dont la désignation suit :

Partie d'une parcelle de terrain agricole située à PERIGNY (17180), Fief de Beauvais, d'une superficie de 16 560 m² à prendre dans une parcelle de plus grande importance cadastrée :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	ZI	0151	FIEF DE BEAUVAIS	02 ha 86 a 66 ca
			Contenance totale	02 ha 86 a 66 ca

<u>Précision étant ici apportée</u> que cette parcelle a vocation à devenir constructible par l'effet d'une modification du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

M. H.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Notaire

MOYENNANT le prix principal de **UN MILLION TROIS CENT CINQUANTE-SEPT MILLE NEUF CENT VINGT EUROS (1.357.920,00 €)**, payable comptant à la signature de l'acte de vente à recevoir par Maître Jean-Christophe LABBE, Notaire à LA ROCHELLE.

En conséquence, faire opérer toutes les formalités nécessaires à la purge des droits de préemption auxquels est soumise la mutation desdits immeubles ; procéder à cet effet à toutes notifications, signer tous imprimés et pièces quelconques ;

Etablir la désignation complète et l'origine de propriété de l'immeuble ou des biens et droits immobiliers ;

Faire toutes déclarations concernant l'occupation et les locations, stipuler toutes servitudes, dresser tous cahiers des charges ;

Obliger le constituant à toutes garanties et à la production de toutes justifications, mainlevées et certificats de radiation ;

Fixer l'époque de l'entrée en jouissance, convenir du mode et des époques de paiement du prix, stipuler tous intérêts ;

Recevoir le prix en principal et intérêts, consentir toutes prorogations de délai, faire toutes délégations et indications de paiement aux créanciers inscrits sur l'immeuble, consentir toutes subrogations ;

Signer toute déclaration de plus-values, et le cas échéant, autoriser le prélèvement du montant de l'impôt correspondant sur le prix de vente, étant ici précisé que le vendeur demeurera personnellement responsable de l'impôt, et notamment des suppléments de droits et pénalités qui pourraient être réclamés à la suite d'un contrôle.

Céder et transporter, avec ou sans garantie, tout ou partie du prix de vente, toucher les prix des transports ;

Accepter des acquéreurs ou de tous autres, toutes garanties mobilières et immobilières qui pourraient être données pour assurer le paiement du prix de vente, ainsi que le transport de toutes indemnités d'assurances ;

Régler et arrêter tous comptes et prorata de charges, en payer ou recevoir le montant ;

Faire toutes déclarations d'état civil et autres ;

Déclarer que l'immeuble à vendre n'est grevé d'aucun privilège, ni d'aucune hypothèque qu'elle soit conventionnelle, judiciaire ou légale ;

Faire toutes affirmations prescrites par la loi, relativement à la sincérité du prix de vente ;

A défaut de paiement et en cas de difficultés quelconques, exercer toutes les poursuites, contraintes et diligences nécessaires, depuis les préliminaires de la conciliation jusqu'à l'obtention et l'entière exécution de tous jugements et arrêts, produire à tous ordres et distributions, toucher le montant de toutes collocations, former toutes demandes en résolution de la vente, et accepter toutes rétrocessions ou résolutions volontaires ;

De toutes sommes reçues ou payées, donner ou retirer quittances, consentir mentions et subrogations, totales ou partielles, avec ou sans garantie, consentir toutes restrictions de privilège et toutes antériorités au profit de tous créanciers et cessionnaires ; stipuler toutes concurrences, faire mainlevée avec désistement de tous droits de privilège, hypothèque, action résolutoire et autres, et consentir à la radiation

M. H.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

de toutes inscriptions de privilège ou autres, le tout avec ou sans constatation de paiement, remettre ou se faire remettre tous titres et pièces, en donner ou retirer décharge.

Déclarer en outre, que ledit constituant n'a pas été et n'est pas susceptible d'être l'objet de poursuites pour profits illicites pouvant entraîner confiscation de ses biens, et qu'il n'est pas et n'a jamais été en état de faillite, de liquidation des biens, ou de règlement judiciaire, ni de cessation de paiements ;

Le cas échéant, faire toute déclaration au sujet du pacte civil de solidarité ;

Accepter le délai de rétractation ou de réflexion mentionné à l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation ;

Donner un nouveau congé pour vendre au cas où le prix stipulé dans l'avant contrat serait différent de celui mentionné dans le congé initial ;

Faire toute déclaration sur le délai de réflexion ou de rétractation entrant dans le champ d'application de l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation ainsi que sur le versement à effectuer au titre du dépôt de garantie ou autre ;

Déclarer conformément aux dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'environnement que l'immeuble est situé ou non dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles.

Donner tous pouvoirs à l'effet de signer l'état des risques et pollutions signé par le vendeur et l'acquéreur et annexé à l'acte de vente.

Déclarer conformément aux dispositions de l'article L.125-5 IV du Code de l'environnement, qu'à sa connaissance, l'immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques en application des articles L.125-2 ou L.128-2 du Code des assurances.

Faire toutes déclarations en application des articles L.125-2, R.125-10 et R.125-11 du Code de l'Environnement, relatives au document communal de synthèse ou un document d'information communal sur les risques majeurs (DCS/DICRIM) validé par le maire ;

Faire toute déclaration sur le descriptif d'un terrain et spécialement dans le cadre des dispositions de l'article L.115-4 du Code de l'urbanisme déclarer que ce descriptif résulte ou non d'un bornage, mandater tout professionnel à l'effet d'effectuer un tel bornage, régler le coût de ses prestations ;

Etablir toute déclaration sur l'évacuation des eaux et le raccordement aux services communaux, les contrôles effectués, les difficultés d'utilisation, les travaux nécessaires, établir toute convention à ce sujet ;

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, pièces et procès-verbaux, élire domicile, substituer, et généralement faire le nécessaire.

OBSERVATION FAITE que la signature des actes et pièces nécessaires à la réalisation de l'opération objet des présentes vaudra décharge du mandataire pour tous les termes de son mandat.

Par ailleurs, le mandant consent expressément, en conformité avec le 2ème alinéa de l'article 1161 du Code civil, à ce que le mandataire, désigné aux présentes, avec faculté d'agir ensemble ou séparément, puisse être partie à tout acte, diligences

M. H

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Notaire

et formalités nécessaires à la formation et à l'exécution des présentes, ou représenter toute autre partie au contrat, dès lors qu'il n'y a pas conflit d'intérêt entre elles.

Fait à : La Rochelle

Le : 5 Août 2020

Bon pour pouvoir

M. Hervochon

M. H

IMPORTANT : NE PAS OMETTRE

- de dater
- de parapher chaque page
- de faire précéder chaque signature de la mention manuscrite :

"BON POUR POUVOIR"

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Département :
CHARENTE MARITIME

Commune :
PERIGNY

Section : ZI
Feuille : 000 ZI 01

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/2500

Date d'édition : 29/07/2020
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC46
©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics

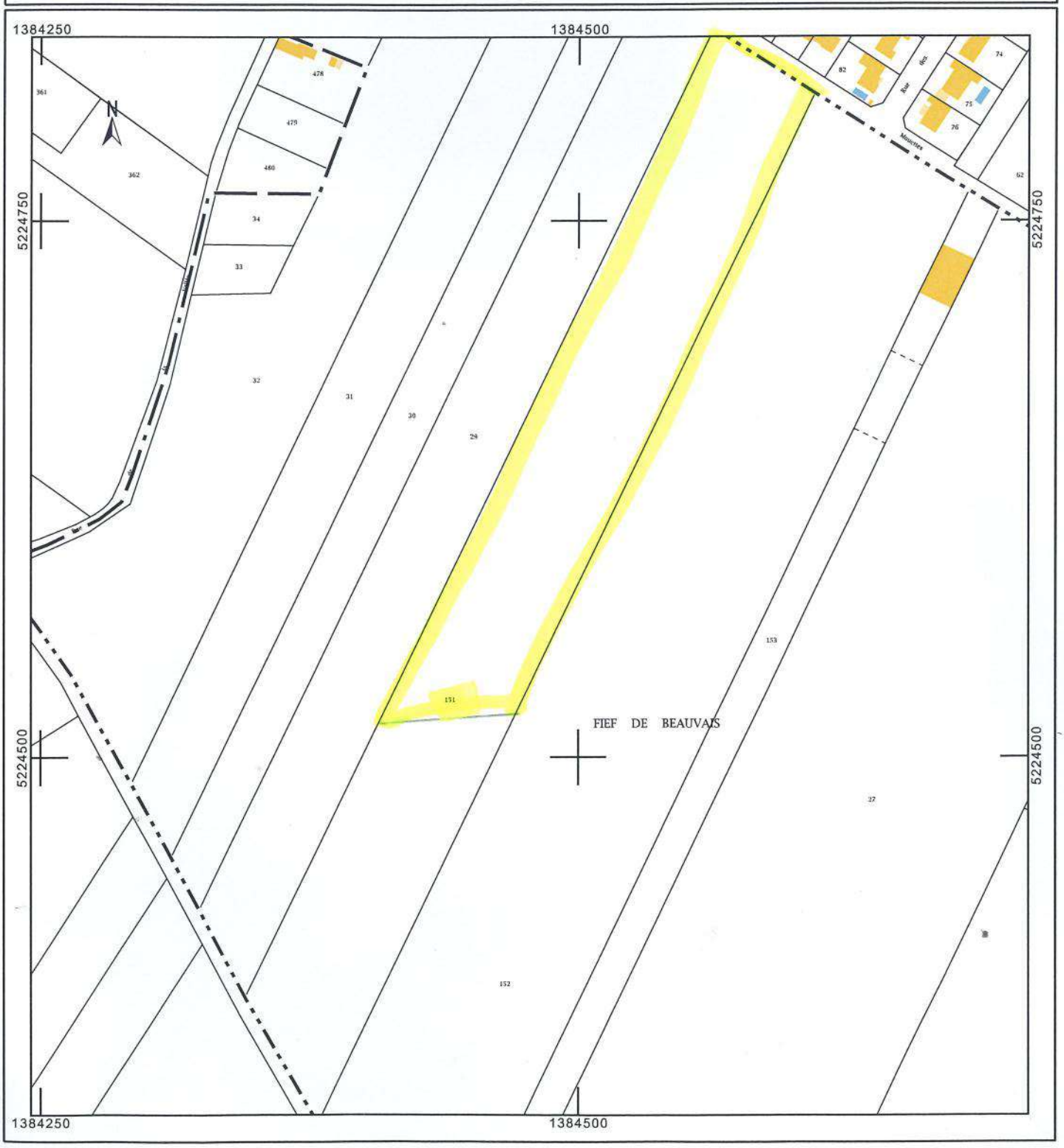
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
Pôle Topographique et de Gestion Cadastrale
26 ave De Fétilly Réception sur RDV
17020
17020 La Rochelle Cédex 1
tél. 05.46.30.68.04 -fax
ptgc.170.la-rochelle@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

preventimmo

Etat des Risques et Pollutions

En application des articles L125-5 à 7 et R125-26 du code de l'environnement.

Référence : 00740
Mode COMMANDE CADASTRE***
Réalisé par un expert Preventimmo
Pour le compte de SELARL ATLANTIQUE NOTAIRES ROCHELAIS

Date de réalisation : 15 juin 2020 (Valable 6 mois)
Selon les informations mises à disposition par arrêté préfectoral :
N° 11-854 du 8 avril 2011.

REFERENCES DU BIEN

Adresse du bien
fief de beauvais
17180 Périgny
Parcelle(s) : ZI0152

Vendeur
RASTEAU

SYNTHESE

A ce jour, la commune de Périgny est soumise à l'obligation d'Information Acquéreur Locataire (IAL). Une déclaration de sinistre indemnisé est nécessaire.

Votre commune				Votre immeuble		
Type	Nature du risque	Etat de la procédure	Date	Concerné	Travaux	Réf.
SIS	Pollution des sols	approuvé	22/02/2019	non	-	p.5
Zonage de sismicité : 3 - Modérée**				oui	-	-
Zonage du potentiel radon : 1 - Faible***				non	-	-

** Secteur d'Information sur les Sols.*
*** Zonage sismique de la France d'après l'annexe des articles R563-1 à 8 du Code de l'Environnement modifiés par les Décrets n°2010-1254 et n°2010-1255 du 22 octobre 2010 ainsi que par l'Arrêté du 22 octobre 2010 (nouvelles règles de construction parasismique - EUROCODE 8).*
**** Situation de l'immeuble au regard des zones à potentiel radon du territoire français définies à l'article R.1333-29 du code de la santé publique modifié par le Décret n°2018-434 du 4 juin 2018, délimitées par l'Arrêté interministériel du 27 juin 2018.*

Informations complémentaires	Zone
Zonage du retrait-gonflement des argiles	**Aléa Résiduel (0)**
Plan d'Exposition au Bruit*	**Aucun**

** Information cartographique consultable en mairie et en ligne à l'adresse suivante : https://www.geoportail.gouv.fr/donnees/plan-dexposition-au-bruit-peb*

*** En mode COMMANDE CADASTRE, l'expert Preventimmo est responsable de la localisation et de la détermination de l'exposition aux risques.
L'édition et la diffusion de ce document implique l'acceptation des Conditions Générales de Vente, disponibles sur le site Internet Preventimmo.
Copyright 2007-2017 Kinaxia. Tous droits réservés. Les noms et marques commerciaux appartiennent à leurs propriétaires respectifs.
KINAXIA - SAS au capital de 165.004,56 euros - Siège social 80 Route des Lucioles - Espaces de Sophia, bâtiment C - 06560 Sophia Antipolis - SIREN : 514 061 738 - RCS GRASSE

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

SOMMAIRE

Synthèse 1
Imprimé officiel 3
Procédures ne concernant pas l'immeuble 4
Déclaration de sinistres indemnisés 5
Prescriptions de travaux, Documents de référence, Conclusions 6
Annexes 7

Copyright 2007-2017 Kinaxia. Tous droits réservés. Les noms et marques commerciaux appartiennent à leurs propriétaires respectifs.
KINAXIA - SAS au capital de 165.004,56 euros - Siège social 80 Route des Lucioles - Espaces de Sophia, bâtiment C - 06560 Sophia Antipolis - SIREN : 514 061 738 - RCS GRASSE

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Etat des Risques et Pollutions

aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité et pollution des sols

en application des articles L.125-5 à 7, R.125-26, R 563-4 et D 563-8-1 du Code de l'environnement et de l'article L 174-5 du nouveau Code minier

1. Cet état, relatif aux obligations, interdictions, servitudes et prescriptions définies vis-à-vis des risques naturels, miniers ou technologiques concernant l'immeuble, est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral

n° **11-854** du **08/04/2011**

Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti) — **Document réalisé le : 15/06/2020**

2. Adresse

Parcelle(s) : ZI0152

fief de beauvais 17180 Périgny

3. Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques naturels [PPRn]

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn	**prescrit**	oui ☐	**non** X
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn	**appliqué par anticipation**	oui ☐	**non** X
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn	**approuvé**	oui ☐	**non** X

Les risques naturels pris en compte sont liés à : *(les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)*

Inondation ☐ Crue torrentielle ☐ Remontée de nappe ☐ Submersion marine ☐ Avalanche ☐
Mouvement de terrain ☐ Mvt terrain-Sécheresse ☐ Séisme ☐ Cyclone ☐ Eruption volcanique ☐
Feu de forêt ☐ autre ☐

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRn	oui ☐	**non** X
si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR naturel ont été réalisés	oui ☐	non ☐

4. Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques miniers [PPRm]

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm	**prescrit**	oui ☐	**non** X
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm	**appliqué par anticipation**	oui ☐	**non** X
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm	**approuvé**	oui ☐	**non** X

Les risques miniers pris en compte sont liés à : *(les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)*

Risque miniers ☐ Affaissement ☐ Effondrement ☐ Tassement ☐ Emission de gaz ☐
Pollution des sols ☐ Pollution des eaux ☐ autre ☐

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRm	oui ☐	**non** X
si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR miniers ont été réalisés	oui ☐	non ☐

5. Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques technologiques [PPRt]

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRt	**approuvé**	oui ☐	**non** X
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRt	**prescrit**	oui ☐	**non** X

Les risques technologiques pris en compte sont liés à : *(les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)*

Risque Industriel ☐ Effet thermique ☐ Effet de surpression ☐ Effet toxique ☐ Projection ☐

L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement	oui ☐	**non** X
L'immeuble est situé en zone de prescription	oui ☐	**non** X
Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés	oui ☐	non ☐
Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location	oui ☐	non ☐

6. Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité

en application des articles R 563-4 et D 563-8-1 du code de l'environnement modifiés par l'Arrêté et les Décrets n°2010-1254 / 2010-1255 du 22 octobre 2010.

L'immeuble est situé dans une commune de sismicité :

Forte	Moyenne	**Modérée**	Faible	Très faible
zone 5 ☐	zone 4 ☐	**zone 3** X	zone 2 ☐	zone 1 ☐

7. Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte du potentiel radon

en application des articles R125-23 du code de l'environnement et R1333-29 du code de la santé publique, modifiés par le Décret n°2018-434 du 4 juin 2018

L'immeuble se situe dans une Zone à Potentiel Radon :

Significatif	Faible avec facteur de transfert	**Faible**
zone 3 ☐	zone 2 ☐	**zone 1** X

8. Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe naturelle

L'information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente — oui ☐ non ☐

9. Situation de l'immeuble au regard de la pollution des sols

L'immeuble est situé dans un Secteur d'Information sur les Sols (SIS) — oui ☐ non X

Selon les informations mises à disposition par l'arrêté préfectoral 17-2019-02-22-001 du 22/02/2019 portant création des SIS dans le département

Parties concernées

Vendeur	RASTEAU	à	le
Acquéreur		à	le

Attention ! S'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner le bien immobilier, ne sont pas mentionnés par cet état.

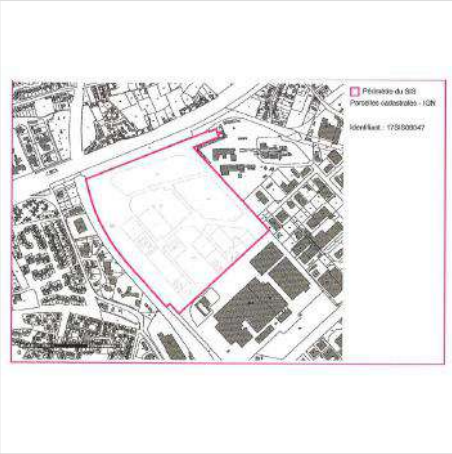
*** En mode COMMANDE CADASTRE, l'expert Preventimmo est responsable de la localisation et de la détermination de l'exposition aux risques.
L'édition et la diffusion de ce document implique l'acceptation des Conditions Générales de Vente, disponibles sur le site Internet Preventimmo.
Copyright 2007-2017 Kinaxia. Tous droits réservés. Les noms et marques commerciaux appartiennent à leurs propriétaires respectifs.
KINAXIA - SAS au capital de 165.004,56 euros - Siège social 80 Route des Lucioles - Espaces de Sophia, bâtiment C - 06560 Sophia Antipolis - SIREN : 514 061 738 - RCS GRASSE
kinaxia

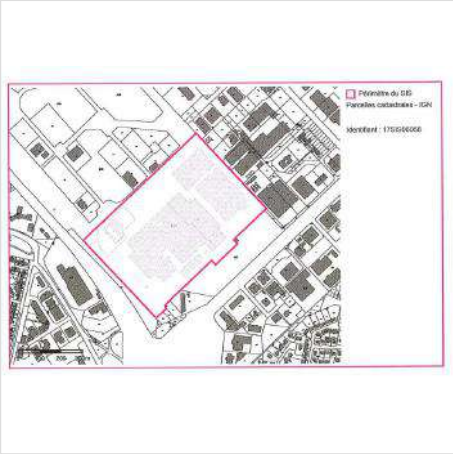
DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Cartographies ne concernant pas l'immeuble

Au regard de sa position géographique, l'immeuble n'est pas concerné par :

Le SIS Pollution des sols, approuvé le 22/02/2019





*** En mode COMMANDE CADASTRE, l'expert Preventimmo est responsable de la localisation et de la détermination de l'exposition aux risques.
L'édition et la diffusion de ce document implique l'acceptation des Conditions Générales de Vente, disponibles sur le site Internet Preventimmo.
Copyright 2007-2017 Kinaxia. Tous droits réservés. Les noms et marques commerciaux appartiennent à leurs propriétaires respectifs.
KINAXIA - SAS au capital de 165.004,56 euros - Siège social 80 Route des Lucioles - Espaces de Sophia, bâtiment C - 06560 Sophia Antipolis - SIREN : 514 061 738 - RCS GRASSE
kinaxia

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Déclaration de sinistres indemnisés

en application des articles L 125-5 et R125-26 du Code de l'environnement

Si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'une indemnisation suite à des dommages consécutifs à des événements ayant eu pour conséquence la publication d'un arrêté de catastrophe naturelle, cochez ci-dessous la case correspondante dans la colonne "Indemnisé".

Arrêtés CATNAT sur la commune de Périgny

Risque	Début	Fin	JO	Indemnisé
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Débordement rapide (torrentiel) Par submersion marine - Mouvement de terrain	27/02/2010	01/03/2010	02/03/2010	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/07/2003	30/09/2003	11/03/2006	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue Par submersion marine - Glissement de terrain	25/12/1999	29/12/1999	30/12/1999	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	30/12/1993	15/01/1994	24/03/1994	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	08/12/1982	31/12/1982	13/01/1983	☐

Pour en savoir plus, chacun peut consulter en préfecture ou en mairie, le dossier départemental sur les risques majeurs, le document d'information communal sur les risques majeurs et, sur internet, le portail dédié à la prévention des risques majeurs : www.prim.net

Préfecture : Rochelle - Charente-Maritime
Commune : Périgny

Adresse de l'immeuble :
fief de beauvais
Parcelle(s) : ZI0152
17180 Périgny
France

Etabli le : _____

Vendeur :

_____

RASTEAU

Acquéreur :

_____

Copyright 2007-2017 Kinaxia. Tous droits réservés. Les noms et marques commerciaux appartiennent à leurs propriétaires respectifs.
KINAXIA - SAS au capital de 165.004,56 euros - Siège social 80 Route des Lucioles - Espaces de Sophia, bâtiment C - 06560 Sophia Antipolis - SIREN : 514 061 738 - RCS GRASSE

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Prescriptions de travaux

Aucune

Documents de référence

Aucun

Conclusions

L'Etat des Risques délivré par SELARL ATLANTIQUE NOTAIRES ROCHELAIS en date du 15/06/2020 fait apparaître que la commune dans laquelle se trouve le bien fait l'objet d'un arrêté préfectoral n°11-854 en date du 08/04/2011 en matière d'obligation d'Information Acquéreur Locataire sur les Risques Naturels, Miniers et Technologiques.

Selon les informations mises à disposition dans le Dossier Communal d'Information, le BIEN est ainsi concerné par :

- Le risque sismique (niveau 3, sismicité Modérée) et par la réglementation de construction parasismique EUROCODE 8

Kinaxia
80 Route des lucioles
Espaces de Sophia Antipolis
Bât C
06560 VALBONNE
SIRET : 514 061 738 00035
secretariat@kinaxia.fr
Tél : 04.22.32.56.16 - Fax : 04.84.25.27.40

Sommaire des annexes

> Arrêté Préfectoral départemental n° 11-854 du 8 avril 2011

> Cartographie :

- Cartographie réglementaire de la sismicité

A titre indicatif, ces pièces sont jointes au présent rapport.

*** En mode COMMANDE CADASTRE, l'expert Preventimmo est responsable de la localisation et de la détermination de l'exposition aux risques.
L'édition et la diffusion de ce document implique l'acceptation des Conditions Générales de Vente, disponibles sur le site Internet Preventimmo.
Copyright 2007-2017 Kinaxia. Tous droits réservés. Les noms et marques commerciaux appartiennent à leurs propriétaires respectifs.
KINAXIA - SAS au capital de 165.004,56 euros - Siège social 80 Route des Lucioles - Espaces de Sophia, bâtiment C - 06560 Sophia Antipolis - SIREN : 514 061 738 - RCS GRASSE

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DE LA CHARENTE-MARITIME

Direction départementale
de la protection des populations

Service de prévention et d'éducation aux risques

ARRÊTÉ N° 11-854

portant mise à jour de la liste des communes où s'applique l'obligation d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs dans le département de la Charente-Maritime annexée à l'arrêté préfectoral n° 06-511 du 13 février 2006 modifié

Le préfet du département de la Charente-Maritime
Chevalier de la légion d'Honneur
Officier de l'ordre national du Mérite

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'environnement et notamment les articles L.125-5 et R.125-23 à R.125-27 ;

Vu le décret n° 91-461 du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique ;

Vu les décrets n° 2010-1254 relatif à la prévention du risque sismique et n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français;

Vu l'arrêté préfectoral n° 06-511 du 13 février 2006 modifié par les arrêtés n° 08-4193 du 27 octobre 2008, 09-528 du 9 février 2009, n° 09-1712 du 24 avril 2009, n° 09-3503 du 28 septembre 2009, n° 1541 ter du 30 juin 2010 et n° 10-2441 du 13 septembre 2010 listant cent seize (116) communes du département de la Charente-Maritime où s'applique l'obligation d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs ;

Sur proposition du Secrétaire Général de la préfecture de la Charente-Maritime,

ARRÊTE

Article 1 : L'ensemble des communes du département de la Charente-Maritime est soumis à la procédure de l' information des acquéreurs et des locataires.

La liste des communes pour lesquelles un dossier communal d'information sur les risques majeurs est créé, fait l'objet de l'annexe 1.

Article 2 :la liste des communes du département de la Charente-Maritime faisant déjà l'objet d'un dossier d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs est annexée au présent arrêté en annexe 2.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Article 3 : l'obligation d'information sur les risques naturels et technologiques majeurs prévue aux paragraphes I et II de l'article L.125-5 du Code de l'environnement s'applique sur l'ensemble des communes du département faisant l'objet des 2 annexes du présent arrêté.

Article 4 : les éléments nécessaires à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs sont arrêtés dans un dossier communal d'-information librement consultable en préfecture, sous-préfecture et mairie concernées et accessible en tout ou partie sur internet à partir des sites :
-http://www.charente-maritime.pref.gouv.fr,
-http://www.charente-maritime.developpement-durable.gouv.fr,
-http://www.prim.net.

Article 5 : la liste des communes et les dossiers communaux d'information sont mis à jour à chaque arrêté modifiant la situation d'une ou plusieurs communes au regard des conditions entraînant l'obligation d'annexer un état des risques naturels et technologiques en application du paragraphe I de l'article L.125-5 du Code de l'environnement.

Article 6 : l'obligation d'information sur les sinistres prévue au paragraphe IV de l'article L.125-5 du Code de l'environnement s'applique, depuis le 1er juin 2006, sur toutes les communes du département de la Charente-Maritime, celles-ci ayant été déclarées, depuis 1982, au moins une fois en état de catastrophe naturelle en application de l'article L.125-1 du Code des assurances. L'ensemble de ces arrêtés sont consultable en préfecture, en sous-préfecture et mairies concernées et sont accessibles sur le site internet http://www.prim.net.

Article 7 : le présent arrêté sera :
-notifié aux maires des communes de Charente-Maritime qui assureront l'affichage en mairie,
-adressé à la chambre départementale des notaires,
-publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la Charente-Maritime.

Il fera l'objet d'une mention en caractères apparents dans le journal *Sud-Ouest*.

Il sera accessible sur internet à partir des sites :
-http://www.charente-maritime.pref.gouv.fr,
-http://www.charente-maritime.developpement-durable.gouv.fr,
-http://www.prim.net.

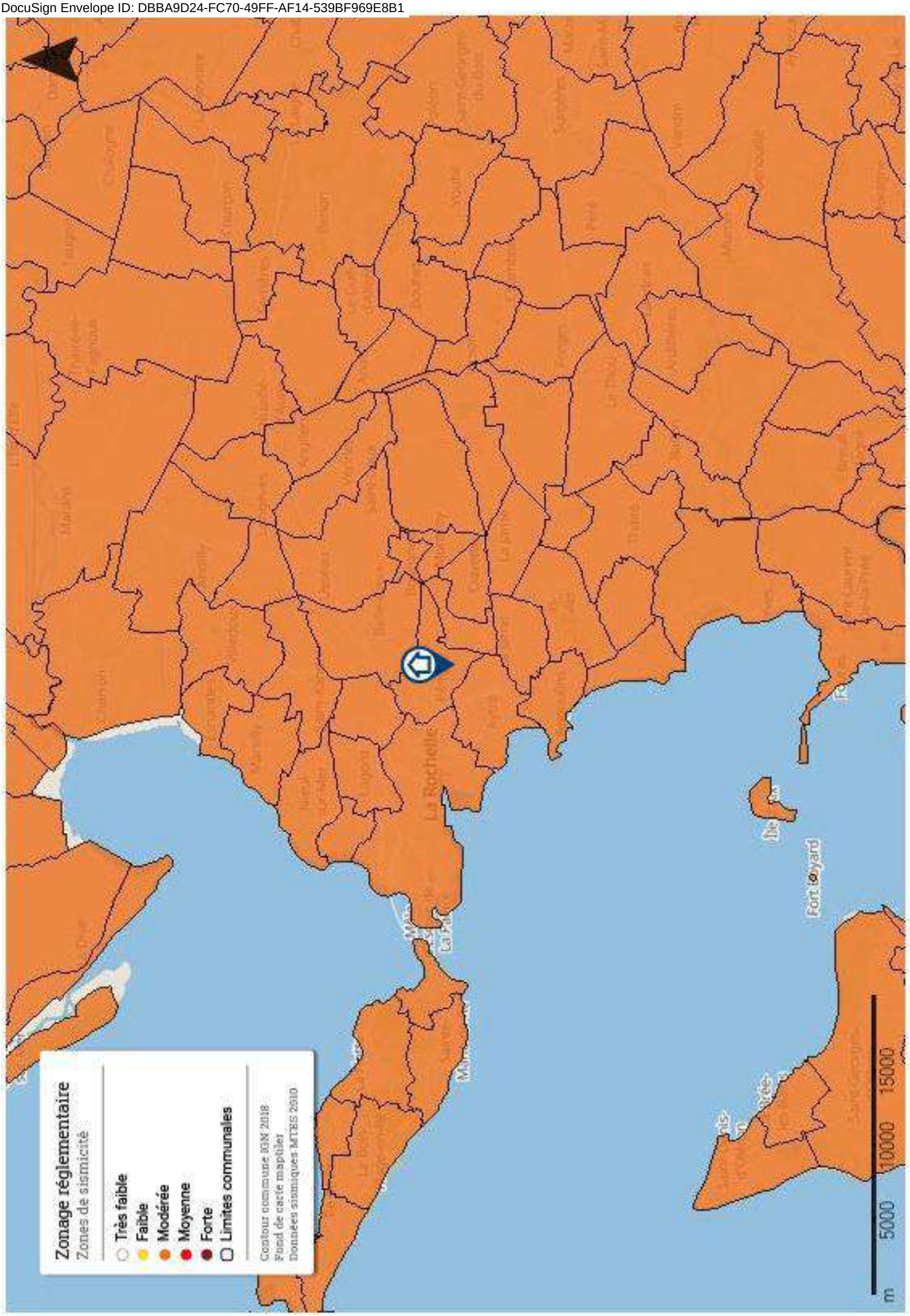
Article 8 :
-le secrétaire général de la préfecture,
-les maires des communes de Charente-Maritime,
-le directeur départemental de la protection des populations,
-le directeur départemental des territoires et de la mer,
sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

La Rochelle, le - 8 AVR. 2011

LE PRÉFET,

Henri MASSE

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1



DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET SOLIDAIRE

GÉORISQUES
Mieux connaître les risques sur le territoire

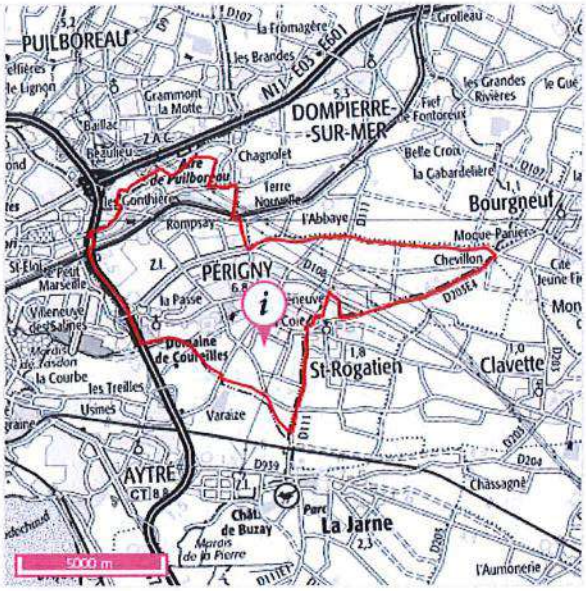
Descriptif des risques

Edité le 04/06/2020 à 16h26

Attention : ce descriptif n'est pas un état des risques et pollutions (ERP) conforme aux articles L-125-5 et R125-26 du code de l'Environnement. Ce descriptif est délivré à titre informatif. Il n'a pas de valeur juridique. Pour plus d'information, consultez les précautions d'usage en annexe de ce document.

Localisation

Coordonnées GPS:
latitude = 46.1481
longitude = -1.08556



Informations sur la commune

Nom : PERIGNY
Code Postal : 17180
Département : CHARENTE-MARITIME
Région : Nouvelle-Aquitaine

Code INSEE : 17274
Commune dotée d'un DICRIM : Oui, publié le None
Nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles : 5 (*détails en annexe*)
Population à la date du 29/03/2010 : 7284

Quels risques peuvent impacter la localisation ?

Séismes
3 - MODEREE

Installations industrielles

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

INONDATIONS

L'inondation est une submersion, rapide ou lente, d'une zone habituellement hors de l'eau. Elle peut être liée à un phénomène de débordement de cours d'eau, de ruissellement, de remontées de nappes d'eau souterraines ou de submersion marine.

LA LOCALISATION EST-ELLE IMPACTÉE PAR LES INONDATIONS ?

Territoire à Risque important d'Inondation - TRI

Localisation située dans un territoire à risque important d'inondation : Non

Atlas de Zone Inondable - AZI

Localisation exposée à un Atlas de Zone Inondable : Non

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Informations historiques sur les inondations

3 évènements historiques d'inondations sont identifiés sur les communes de SAINT-ROGATIEN, LA ROCHELLE, PUILBOREAU, DOMPIERRE-SUR-MER, MONTROY, AYTRE, BOURGNEUF

		Dommages sur le territoire national	
Date de l'évènement (date début / date fin)	Type d'inondation	Approximation du nombre de victimes	Approximation dommages matériels (€)
30/11/1993 - 27/01/1994	Crue pluviale (temps montée indéterminé),rupture d'ouvrage de défense,Nappe affleurante	de 10 à 99 morts ou disparus	inconnu
09/01/1924 - 09/01/1924	Action des vagues,Mer/Marée	de 1 à 9 morts ou disparus	inconnu

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

RETRAIT-GONFLEMENTS DES SOLS ARGILEUX

La consistance et le volume des sols argileux se modifient en fonction de leur teneur en eau. Lorsque la teneur en eau augmente, le sol devient souple et son volume augmente. On parle alors de « gonflement des argiles ». Un déficit en eau provoquera un asséchement du sol, qui devient dur et cassant. On assiste alors à un phénomène inverse de rétractation ou « retrait des argiles ».

LA LOCALISATION EST-ELLE IMPACTÉE PAR LA PRÉSENCE D'ARGILE ?

Localisation exposée aux retrait-gonflements des sols argileux : Non

Type d'exposition de la localisation :

LA LOCALISATION EST-ELLE SOUMISE À UNE RÉGLEMENTATION ?

La commune de votre localisation est soumise à un PPRN Retrait-gonflements des sols argileux : Non

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET SOLIDAIRE

GÉORISQUES
Mieux connaître les risques sur le territoire

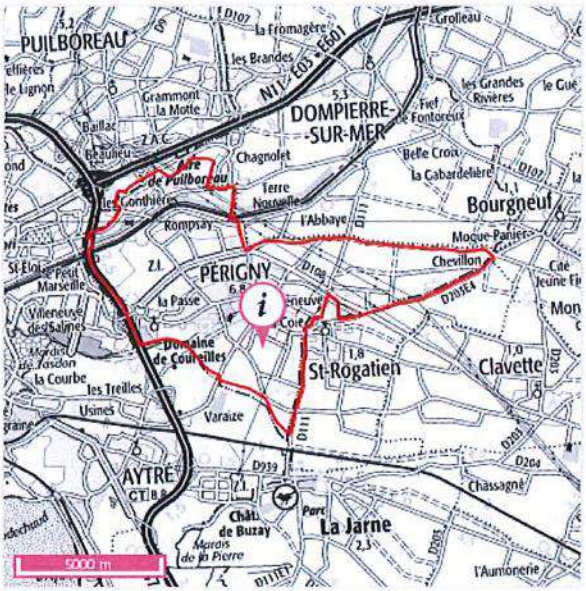
Descriptif des risques

Edité le 04/06/2020 à 16h26

Attention : ce descriptif n'est pas un état des risques et pollutions (ERP) conforme aux articles L-125-5 et R125-26 du code de l'Environnement. Ce descriptif est délivré à titre informatif. Il n'a pas de valeur juridique. Pour plus d'information, consultez les précautions d'usage en annexe de ce document.

Localisation

Coordonnées GPS:
latitude = 46.1481
longitude = -1.08556



Informations sur la commune

Nom : PERIGNY
Code Postal : 17180
Département : CHARENTE-MARITIME
Région : Nouvelle-Aquitaine

Code INSEE : 17274
Commune dotée d'un DICRIM : Oui, publié le None
Nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles : 5 (*détails en annexe*)
Population à la date du 29/03/2010 : 7284

Quels risques peuvent impacter la localisation ?

Séismes
3 - MODEREE

Installations industrielles

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

INONDATIONS

L'inondation est une submersion, rapide ou lente, d'une zone habituellement hors de l'eau. Elle peut être liée à un phénomène de débordement de cours d'eau, de ruissellement, de remontées de nappes d'eau souterraines ou de submersion marine.

LA LOCALISATION EST-ELLE IMPACTÉE PAR LES INONDATIONS ?

Territoire à Risque important d'Inondation - TRI

Localisation située dans un territoire à risque important d'inondation : Non

Atlas de Zone Inondable - AZI

Localisation exposée à un Atlas de Zone Inondable : Non

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Informations historiques sur les inondations

3 évènements historiques d'inondations sont identifiés sur les communes de SAINT-ROGATIEN, LA ROCHELLE, PUILBOREAU, DOMPIERRE-SUR-MER, MONTROY, AYTRE, BOURGNEUF

		Dommages sur le territoire national	
Date de l'évènement (date début / date fin)	Type d'inondation	Approximation du nombre de victimes	Approximation dommages matériels (€)
30/11/1993 - 27/01/1994	Crue pluviale (temps montée indéterminé),rupture d'ouvrage de défense,Nappe affleurante	de 10 à 99 morts ou disparus	inconnu
09/01/1924 - 09/01/1924	Action des vagues,Mer/Marée	de 1 à 9 morts ou disparus	inconnu

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

RETRAIT-GONFLEMENTS DES SOLS ARGILEUX

La consistance et le volume des sols argileux se modifient en fonction de leur teneur en eau. Lorsque la teneur en eau augmente, le sol devient souple et son volume augmente. On parle alors de « gonflement des argiles ». Un déficit en eau provoquera un asséchement du sol, qui devient dur et cassant. On assiste alors à un phénomène inverse de rétractation ou « retrait des argiles ».

LA LOCALISATION EST-ELLE IMPACTÉE PAR LA PRÉSENCE D'ARGILE ?

Localisation exposée aux retrait-gonflements des sols argileux : Non

Type d'exposition de la localisation :

LA LOCALISATION EST-ELLE SOUMISE À UNE RÉGLEMENTATION ?

La commune de votre localisation est soumise à un PPRN Retrait-gonflements des sols argileux : Non

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

MOUVEMENTS DE TERRAIN

Un mouvement de terrain est un déplacement d'une partie du sol ou du sous-sol. Le sol est déstabilisé pour des raisons naturelles (la fonte des neiges, une pluviométrie anormalement forte...) ou occasionnées par l'homme : déboisement, exploitation de matériaux ou de nappes aquifères... Un mouvement de terrain peut prendre la forme d'un affaissement ou d'un effondrement, de chutes de pierres, d'éboulements, ou d'un glissement de terrain.

LA LOCALISATION EST-ELLE IMPACTÉE PAR DES MOUVEMENTS DE TERRAIN ?

Mouvements de terrain recensés dans un rayon de 500 m : Non

LA LOCALISATION EST-ELLE SOUMISE À UNE RÉGLEMENTATION ?

La commune de votre localisation est soumise à un PPRN Mouvements de terrain : Non

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

CAVITÉS SOUTERRAINES

Une cavité souterraine désigne en général un « trou » dans le sol, d'origine naturelle ou occasionné par l'homme. La dégradation de ces cavités par affaissement ou effondrement subit, peut mettre en danger les constructions et les habitants.

LA LOCALISATION EST-ELLE VOISINE D'UNE CAVITÉ SOUTERRAINE ?

Cavités recensées dans un rayon de 500 m : Non

LA LOCALISATION EST-ELLE SOUMISE À UNE RÉGLEMENTATION ?

La commune de votre localisation est soumise à un PPRN Cavités souterraines : Non

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET SOLIDAIRE

GÉORISQUES
Mieux connaître les risques sur le territoire

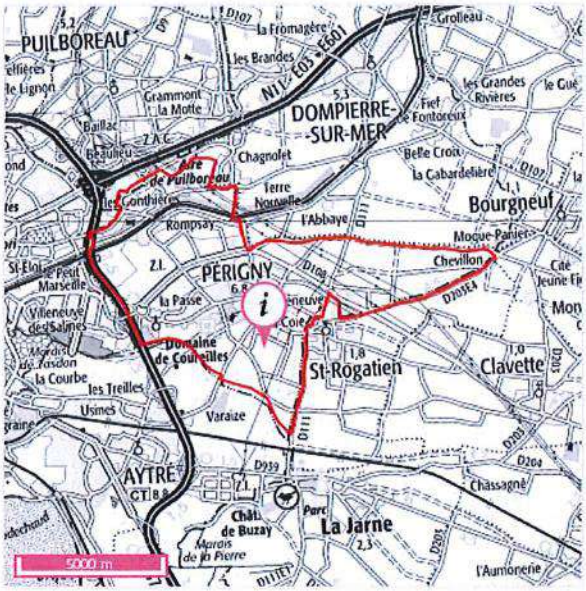
Descriptif des risques

Edité le 04/06/2020 à 16h26

Attention : ce descriptif n'est pas un état des risques et pollutions (ERP) conforme aux articles L-125-5 et R125-26 du code de l'Environnement. Ce descriptif est délivré à titre informatif. Il n'a pas de valeur juridique. Pour plus d'information, consultez les précautions d'usage en annexe de ce document.

Localisation

Coordonnées GPS:
latitude = 46.1481
longitude = -1.08556



Informations sur la commune

Nom : PERIGNY
Code Postal : 17180
Département : CHARENTE-MARITIME
Région : Nouvelle-Aquitaine

Code INSEE : 17274
Commune dotée d'un DICRIM : Oui, publié le None
Nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles : 5 (*détails en annexe*)
Population à la date du 29/03/2010 : 7284

Quels risques peuvent impacter la localisation ?

Séismes
3 - MODEREE

Installations industrielles

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

INONDATIONS

L'inondation est une submersion, rapide ou lente, d'une zone habituellement hors de l'eau. Elle peut être liée à un phénomène de débordement de cours d'eau, de ruissellement, de remontées de nappes d'eau souterraines ou de submersion marine.

LA LOCALISATION EST-ELLE IMPACTÉE PAR LES INONDATIONS ?

Territoire à Risque important d'Inondation - TRI

Localisation située dans un territoire à risque important d'inondation : Non

Atlas de Zone Inondable - AZI

Localisation exposée à un Atlas de Zone Inondable : Non

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Informations historiques sur les inondations

3 évènements historiques d'inondations sont identifiés sur les communes de SAINT-ROGATIEN, LA ROCHELLE, PUILBOREAU, DOMPIERRE-SUR-MER, MONTROY, AYTRE, BOURGNEUF

		Dommages sur le territoire national	
Date de l'évènement (date début / date fin)	Type d'inondation	Approximation du nombre de victimes	Approximation dommages matériels (€)
30/11/1993 - 27/01/1994	Crue pluviale (temps montée indéterminé),rupture d'ouvrage de défense,Nappe affleurante	de 10 à 99 morts ou disparus	inconnu
09/01/1924 - 09/01/1924	Action des vagues,Mer/Marée	de 1 à 9 morts ou disparus	inconnu

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

RETRAIT-GONFLEMENTS DES SOLS ARGILEUX

La consistance et le volume des sols argileux se modifient en fonction de leur teneur en eau. Lorsque la teneur en eau augmente, le sol devient souple et son volume augmente. On parle alors de « gonflement des argiles ». Un déficit en eau provoquera un asséchement du sol, qui devient dur et cassant. On assiste alors à un phénomène inverse de rétractation ou « retrait des argiles ».

LA LOCALISATION EST-ELLE IMPACTÉE PAR LA PRÉSENCE D'ARGILE ?

Localisation exposée aux retrait-gonflements des sols argileux : Non

Type d'exposition de la localisation :

LA LOCALISATION EST-ELLE SOUMISE À UNE RÉGLEMENTATION ?

La commune de votre localisation est soumise à un PPRN Retrait-gonflements des sols argileux : Non

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

MOUVEMENTS DE TERRAIN

Un mouvement de terrain est un déplacement d'une partie du sol ou du sous-sol. Le sol est déstabilisé pour des raisons naturelles (la fonte des neiges, une pluviométrie anormalement forte...) ou occasionnées par l'homme : déboisement, exploitation de matériaux ou de nappes aquifères... Un mouvement de terrain peut prendre la forme d'un affaissement ou d'un effondrement, de chutes de pierres, d'éboulements, ou d'un glissement de terrain.

LA LOCALISATION EST-ELLE IMPACTÉE PAR DES MOUVEMENTS DE TERRAIN ?

Mouvements de terrain recensés dans un rayon de 500 m : Non

LA LOCALISATION EST-ELLE SOUMISE À UNE RÉGLEMENTATION ?

La commune de votre localisation est soumise à un PPRN Mouvements de terrain : Non

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

CAVITÉS SOUTERRAINES

Une cavité souterraine désigne en général un « trou » dans le sol, d'origine naturelle ou occasionné par l'homme. La dégradation de ces cavités par affaissement ou effondrement subit, peut mettre en danger les constructions et les habitants.

LA LOCALISATION EST-ELLE VOISINE D'UNE CAVITÉ SOUTERRAINE ?

Cavités recensées dans un rayon de 500 m : Non

LA LOCALISATION EST-ELLE SOUMISE À UNE RÉGLEMENTATION ?

La commune de votre localisation est soumise à un PPRN Cavités souterraines : Non

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

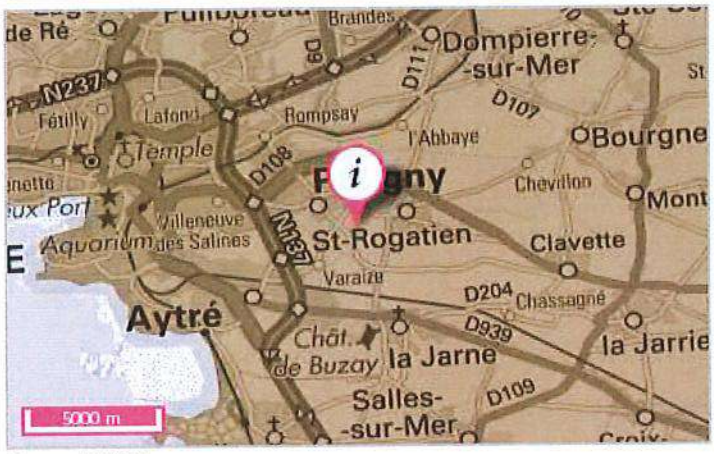
SÉISMES

Un séisme ou tremblement de terre se traduit en surface par des vibrations du sol. Ce phénomène résulte de la libération brusque d'énergie accumulée par les contraintes exercées sur les roches.

QUELLE EST L'EXPOSITION SISMIQUE DE LA LOCALISATION ?

Type d'exposition de la localisation : 3 - MODEREE

Un séisme (ou tremblement de terre) correspond à une fracturation (processus tectonique aboutissant à la formation de fractures des roches en profondeur), le long d'une faille généralement préexistante.



1 (très faible)
2 (faible)
3 (modérée)
4 (moyenne)
5 (forte)

Source: BRGM

LA LOCALISATION EST-ELLE SOUMISE À UNE RÉGLEMENTATION ?

La commune de votre localisation est soumise à un PPRN Séismes : Non

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

POLLUTION DES SOLS, SIS ET ANCIENS SITES INDUSTRIELS

Cette rubrique recense les différents sites qui accueillent ou ont accueilli dans le passé des activités polluantes ou potentiellement polluantes. Différentes bases de données fournissent les informations sur les Sites pollués ou potentiellement pollués (BASOL), les Secteurs d'information sur les sols (SIS) introduits par l'article L.125-6 du code de l'environnement et les Anciens sites industriels et activités de service (BASIAS).

LA LOCALISATION EST-ELLE VOISINE DE SITES POLLUÉS OU POTENTIELLEMENT POLLUÉS (BASOL) ?

Localisation exposée à des sites pollués ou potentiellement pollués dans un rayon de 500 m : Non

LA LOCALISATION EST-ELLE VOISINE D'ANCIENS SITES INDUSTRIELS ET ACTIVITÉS DE SERVICE (BASIAS) ?

Présence d'anciens sites industriels et activités de service dans un rayon de 500 m : Non

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

LA LOCALISATION EST-ELLE IMPACTÉE PAR LA RÉGLEMENTATION SUR LES SECTEURS D'INFORMATION DES SOLS (SIS) ?

Présence de Secteurs d'Information sur les Sols (SIS) dans un rayon de 1000 m : Non

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

INSTALLATIONS INDUSTRIELLES

Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou des nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains est une installation classée pour la protection de l'environnement. Cette ICPE est classée dans une nomenclature afin de faire l'objet d'un suivi et d'une autorisation par un de l'état en fonction de sa dangerosité.

LA LOCALISATION EST-ELLE IMPACTÉE PAR DES INSTALLATIONS INDUSTRIELLES ?

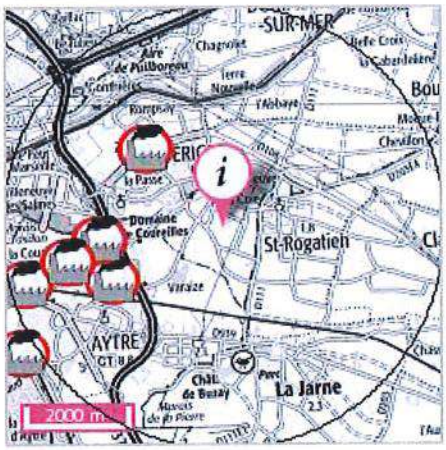
Nombre d'installations industrielles concernant votre localisation dans un rayon de 500 m : 0

Nombre d'installations industrielles impactant votre localisation dans un rayon de 1000 m : 0

LA LOCALISATION EST-ELLE IMPACTÉE PAR DES REJETS POLLUANTS ?

Nombre d'installations industrielles rejetant des polluants concernant votre localisation dans un rayon de 5 km : 14

Ces installations industrielles déclarent des rejets de polluants potentiellement dangereux dans l'air, l'eau ou les sols. La carte représente les implantations présentes autour de votre localisation. Le rayon de 5km a été déterminé en fonction de la pertinence de diffusion de cette information.



Source: BRGM

Stations d'épuration

Elevage

Industries

Zone de recherche

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

LA LOCALISATION EST-ELLE SOUMISE À UNE RÉGLEMENTATION ?

La commune de votre localisation est soumise à un PPRT Installations industrielles : Non

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

CANALISATIONS DE MATIÈRES DANGEREUSES

Une canalisation de matières dangereuses achemine du gaz naturel, des produits pétroliers ou chimiques à destination de réseaux de distribution, d'autres ouvrages de transport, d'entreprises industrielles ou commerciales, de sites de stockage ou de chargement.

LA LOCALISATION EST-ELLE VOISINE D'UNE CANALISATION DE MATIÈRES DANGEREUSES ?

Localisation exposée à des canalisations de matières dangereuses dans un rayon de 500 m : Non

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

RADON

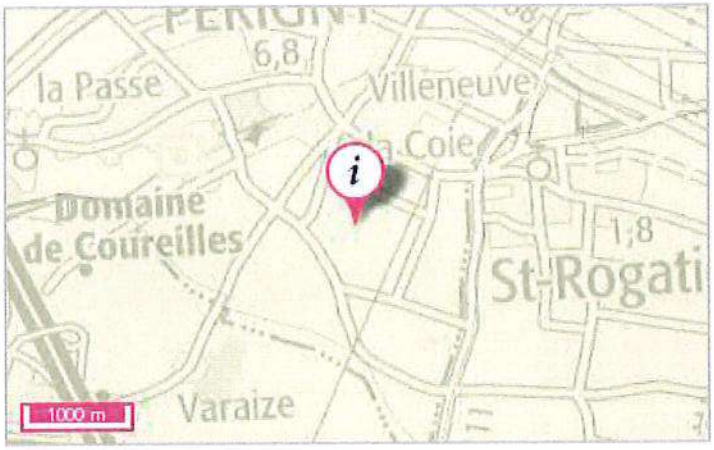
Le radon est un gaz radioactif issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents naturellement dans le sol et les roches. En se désintégrant, il forme des descendants solides, eux-mêmes radioactifs. Ces descendants peuvent se fixer sur les aérosols de l'air et, une fois inhalés, se déposer le long des voies respiratoires en provoquant leur irradiation.

Dans des lieux confinés tels que les grottes, les mines souterraines mais aussi les bâtiments en général, et les habitations en particulier, il peut s'accumuler et atteindre des concentrations élevées atteignant parfois plusieurs milliers de Bq/m³ (becquerels par mètre-cube) (Source : IRSN).

QUEL EST LE POTENTIEL RADON DE LA COMMUNE DE VOTRE LOCALISATION ?

Le potentiel radon de la commune de votre localisation est : potentiel de catégorie 1 (faible)

La cartographie du potentiel du radon des formations géologiques établie par l'IRSN conduit à classer les communes en 3 catégories. Celle-ci fournit un niveau de risque relatif à l'échelle d'une commune, il ne présage en rien des concentrations présentes dans votre habitation, celles-ci dépendant de multiples autres facteurs (étanchéité de l'interface entre le bâtiment et le sol, taux de renouvellement de l'air intérieur, etc.) (Source : IRSN).



Potentiel de catégorie 1

Potentiel de catégorie 2

Potentiel de catégorie 3

Source: IRSN

Pour en savoir plus : consulter le site de l'Institut de Radioprotection et de Sûreté Nucléaire sur le potentiel radon de chaque catégorie.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Document d'information communal sur les risques majeurs (DICRIM)

Le décret n° 90-918 du 11 octobre 1990 a défini un partage de responsabilité entre le préfet et le maire pour l'élaboration et la diffusion des documents d'information. La circulaire d'application du 21 avril 1994 demandait au préfet d'établir un dossier départemental des risques majeurs (DDRM) listant les communes à risque et, le cas échéant, un dossier communal synthétique (DCS). La notification de ce DCS par arrêté au maire concerné, devait être suivie d'un document d'information communal sur les risques majeurs (DICRIM) établi par le maire, de sa mise en libre consultation de la population, d'un affichage des consignes et d'actions de communication.
Le décret n° 2004-554 du 09 juin 2004 qui complète le précédent, conforte les deux étapes-clé du DDRM et du DICRIM. Il modifie l'étape intermédiaire du DCS en lui substituant une transmission par le préfet au maire, des informations permettant à ce dernier l'élaboration du DICRIM.

Catastrophe naturelle

Phénomène ou conjonction de phénomènes dont les effets sont particulièrement dommageables.
Cette définition est différente de celle de l'article 1er de la loi n°82-600 du 13 juillet 1982 relative à l'indemnisation des victimes de catastrophes naturelles, qui indique: «sont considérés comme effets des catastrophes naturelles [...] les dommages matériels directs ayant eu pour cause déterminante l'intensité anormale d'un agent naturel, lorsque les mesures habituelles à prendre pour prévenir ces dommages n'ont pu empêcher leur survenance ou n'ont pu être prises ». La catastrophe est ainsi indépendante du niveau des dommages causés. La notion «d'intensité anormale» et le caractère «naturel» d'un phénomène relèvent d'une décision interministérielle qui déclare «l'état de catastrophe naturelle».

Plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN)

Le plan de prévention des risques naturels (PPRN) créé par la loi du 2 février 1995 constitue aujourd'hui l'un des instruments essentiels de l'action de l'État en matière de prévention des risques naturels, afin de réduire la vulnérabilité des personnes et des biens.
Il est défini par les articles L562-1 et suivants du Code de l'environnement et et doit être réalisé dans un délai de 3 ans à compter de la date de prescription. Ce délai peut être prorogé une seule fois de 18 mois. Le PPRN peut être modifié ou révisé.
Le PPRN est une servitude d'utilité publique associée à des sanctions pénales en cas de non-respect de ses prescriptions et à des conséquences en terme d'indemnisations pour catastrophe naturelle.
Le dossier du PPRN contient une note de présentation du contexte et de la procédure qui a été menée, une ou plusieurs cartes de zonage réglementaire délimitant les zones réglementées, et un règlement correspondant à ce zonage.
Ce dossier est approuvé par un arrêté préfectoral, au terme d'une procédure qui comprend l'arrêté de prescription sur la ou les communes concernées, la réalisation d'études pour recenser les phénomènes passés, qualifier l'aléa et définir les enjeux du territoire, en concertation avec les collectivités concernées, et enfin une phase de consultation obligatoire (conseils municipaux et enquête publique).
Le PPRN permet de prendre en compte l'ensemble des risques, dont les inondations, mais aussi les séismes, les mouvements de terrain, les incendies de forêt, les avalanches, etc. Le PPRN relève de la responsabilité de l'État pour maîtriser les constructions dans les zones exposées à un ou plusieurs risques, mais aussi dans celles qui ne sont pas directement exposées, mais où des aménagements pourraient les aggraver. Le champ d'application du règlement couvre les projets nouveaux, et les biens existants. Le PPRN peut également définir et rendre obligatoires des mesures générales de prévention, de protection et de sauvegarde.

Pour obtenir plus de définitions merci de vous référer au glossaire disponible en ligne à l'adresses suivante : http://www.georisques.gouv.fr/glossaire/.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Catastrophes naturelles

Nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles : 5

Inondations, coulées de boue, glissements et chocs mécaniques liés à l'action des vagues : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
17PREF19990294	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

Inondations, coulées de boue, mouvements de terrain et chocs mécaniques liés à l'action des vagues : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
17PREF20100267	27/02/2010	01/03/2010	01/03/2010	02/03/2010

Inondations et coulées de boue : 2

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
17PREF20171210	08/12/1982	31/12/1982	11/01/1983	13/01/1983
17PREF19940191	30/12/1993	15/01/1994	08/03/1994	24/03/1994

Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
17PREF20060011	01/07/2003	30/09/2003	02/03/2006	11/03/2006

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Précautions d'usage

Ce document est une synthèse non exhaustive des risques naturels et/ou technologiques présents autour d'un lieu choisi par l'internaute. Il résulte de l'intersection géographique entre une localisation donnée et des informations aléas, administratives et réglementaires. La localisation par adresse, pointage sur la carte, ou par GPS, présente des imprécisions dues à divers facteurs : lecture du positionnement, qualité du GPS, référentiel utilisé pour la géolocalisation des données. En ce qui concerne les zonages, la précision de la représentation sur Géorisques par rapport aux cartes de zonage papier officielles n'est pas assurée et un décalage entre les couches est possible. Seules les données ayant fait l'objet par les services de l'Etat, d'une validation officielle sous format papier, font foi. Les informations mises à disposition ne sont pas fournies en vue d'une utilisation particulière, et aucune garantie n'est apportée quant à leur aptitude à un usage particulier.

Description des données

Le site georisques.gouv.fr, développé par le BRGM en copropriété avec l'Etat représenté par la direction générale de la prévention des risques (DGPR), présente aux professionnels et au grand public une série d'informations relatives aux risques d'origine naturelle ou technologique sur le territoire français. L'accès et l'utilisation du site impliquent implicitement l'acceptation des conditions générales d'utilisation qui suivent.

Limites de responsabilités

Ni la DGPR, ni le BRGM ni aucune partie ayant concouru à la création, à la réalisation, à la diffusion, à l'hébergement ou à la maintenance de ce site ne pourra être tenu pour responsable de tout dommage direct ou indirect consécutif à l'accès et/ou utilisation de ce site par un internaute. Par ailleurs, les utilisateurs sont pleinement responsables des interrogations qu'ils formulent ainsi que de l'interprétation et de l'utilisation qu'ils font des résultats. La DGPR et le BRGM n'apportent aucune garantie quant à l'exactitude et au caractère exhaustif des informations délivrées. Seules les informations livrées à notre connaissance ont été transposées. De plus, la précision et la représentativité des données n'engagent que la responsabilité de leurs auteurs, dans la mesure où ces informations n'ont pas systématiquement été validées par la DGPR ou le BRGM. De plus, elles ne sont que le reflet de l'état des connaissances disponibles au moment de leur élaboration, de telle sorte que la responsabilité de la DGPR et du BRGM ne saurait être engagée au cas où des investigations nouvelles amèneraient à revoir les caractéristiques de certaines formations. Même si la DGPR et le BRGM utilisent les meilleures techniques disponibles à ce jour pour veiller à la qualité du site, les éléments qu'il comprend peuvent comporter des inexactitudes ou erreurs non intentionnelles. La DGPR et le BRGM remercient par avance les utilisateurs de ce site qui voudraient bien lui communiquer les erreurs ou inexactitudes qu'ils pourraient relever. Les utilisateurs de ce site consultent à leurs risques et périls. La DGPR et le BRGM ne garantissent pas le fonctionnement ininterrompu ni le fait que le serveur de ce site soit exempt de virus ou d'autre élément susceptible de créer des dommages. La DGPR et le BRGM peuvent modifier le contenu de ce site sans avertissement préalable.

Droits d'auteur

Le «Producteur» garantit au «Réutilisateur» le droit personnel, non exclusif et gratuit, de réutilisation de «l'Information» soumise à la présente licence, dans le monde entier et pour une durée illimitée, dans les libertés et les conditions exprimées ci-dessous. Vous êtes Libre de réutiliser «L'information» :
- Reproduire, copier, publier et transmettre « l'Information » ;
- Diffuser et redistribuer «l'Information» ;
- Adapter, modifier, extraire et transformer à partir de «l'Information», notamment pour créer des «Informations dérivées» ;
- Exploiter « l'Information » à titre commercial, par exemple en la combinant avec d'autres «Informations», ou en l'incluant dans votre propre produit ou application. sous réserve de mentionner la paternité de «l'Information» :
  sa source (a minima le nom du «Producteur») et la date de sa dernière mise à jour.

Le «Ré-utilisateur» peut notamment s'acquitter de cette condition en indiquant un ou des liens hypertextes (URL) renvoyant vers «l'Information» et assurant une mention effective de sa paternité. Cette mention de paternité ne doit ni conférer un caractère officiel à la réutilisation de «l'Information», ni suggérer une quelconque reconnaissance ou caution par le «Producteur», ou par toute autre entité publique, du «Ré-utilisateur» ou de sa réutilisation.

Accès et disponibilité du service et des liens

Ce site peut contenir des liens et références à des sites Internet appartenant à des tiers. Ces liens et références sont là dans l'intérêt et pour le confort des utilisateurs et ceci n'implique de la part de la DGPR ou du BRGM ni responsabilité, ni approbation des informations contenues dans ces sites.

Un site du réseau developpement-durable.gouv.fr (http://www.developpement-durable.gouv.fr/)

(/) GÉORISQUES (/) Mieux connaitre les risques sur le territoire (/)

Rechercher... OK

Basias

Basias
Liste des résultats

Rappel des paramètres :
Département : CHARENTE-MARITIME (17)
Commune : PERIGNY (17274)

Nombre de sites: 123 (5 pages)
Note : en l'absence de géolocalisation au centroïde du site ou à l'adresse, l'emplacement d'un site sur le territoire de la commune n'est pas connu.

EXPORTER UN TABLEAU (/WEBAPPREPORT/WS/BASIAS/SITESDETAILS/DETAILSITES_2020-06-15.CSV?DEPT=17&C

N° Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Dernière adresse	Commune principale	Code activité	Etat d'occupation du site	Site géolocalisé
POC1700245 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1700245)	Mr RIVET	Dépôt de détritus de thons cuits et désinfectés	lieu dit Le Vivier	PERIGNY	E38.42Z	Ne sait pas	Pas de géolocalisation
POC1700310 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1700310)	Mr MARIGNAUD	Distillerie d'eau de vie	lieu dit Bellevue	PERIGNY	C11.01	Ne sait pas	Pas de géolocalisation
POC1700311 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1700311)	Mr DAMOUR	Distillerie d'eau de vie	Village de Rompsay	PERIGNY	C11.01	Ne sait pas	Pas de géolocalisation
POC1700329 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1700329)	Mr RABARDEAU	Distillerie d'eau de vie	lieu dit Beugnon	PERIGNY	C11.01	Activité terminée	Centroïde
POC1700330 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1700330)	Mr PERRIER	Distillerie d'eau de vie	lieu dit La Roche Barangère	PERIGNY	C11.01	Ne sait pas	Pas de géolocalisation
POC1700331 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1700331)	Mr MASSION	Distillerie agricole		PERIGNY	C11.01	Ne sait pas	Pas de géolocalisation
POC1700376 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1700376)	Mr CAULLET	Distillerie d'eau de vie	lieu dit Villeneuve	PERIGNY	C11.01	Ne sait pas	Pas de géolocalisation
POC1700385 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1700385)	Société SRE (Mr ANDOUIT)	Distillerie d'eau de vie		PERIGNY	C11.01	Activité terminée	Pas de géolocalisation
POC1700414 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1700414)	Mr SAUNION	Sècherie de morues	lieu dit Aux Grolles	PERIGNY	C10.2	Activité terminée	Centroïde
POC1700574 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1700574)	Sté TIMCO (Cie de Techniques Industrielles pour la Marine)	Traitement électrolytique des pièces d'accastillage	44 rue Frédéric Sauvage	PERIGNY	C25.61Z	Ne sait pas	Pas de géolocalisation

N° Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Dernière adresse	Commune principale	Code activité	Etat d'occupation du site	Site géolocalisé
POC1700607 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1700607)	Melle SOUBIE	Atelier de traitement de structures gonflables et dépôt souterrain de liquides inflammables	rue Sauvage	PERIGNY	V89.03Z	En activité	Centroïde
POC1700652 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1700652)	Sté Pro-cine & Prochimat	Fabrication de sérigraphie, de produits d'isolation contre l'humidité thermique	8 rue Blaise Pasca	PERIGNY	C23.4 V89.03Z	En activité	Centroïde
POC1700656 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1700656)	SAMG Epuration de St-Pierre Montlimart	Usine de préfabrication d'appareils pour l'épuration des eaux	Zone industrielle	PERIGNY	C28.49Z	Ne sait pas	Pas de géolocalisation
POC1700708 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1700708)	Mr JOUINOT	Garage pour véhicules poids lourds	rue Cugnot	PERIGNY	G47.30Z G45.21A	En activité	Centroïde
POC1700743 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1700743)	SARL Travaux Fer du Sud-Ouest	Garage - Station-service -Parc de stationnement - Forgeage	rue Vaucausson	PERIGNY	G47.30Z G45.21A	En activité	Centroïde
POC1700749 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1700749)	Sté Nauti-Kits	Construction de coques de bateaux en polyester	avenue Louis Lumière	PERIGNY	G45.21A	En activité	Centroïde
POC1700752 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1700752)	EDF GDF	Station-service + parking	rue Berges	PERIGNY	G47.30Z	En activité	Centroïde
POC1700806 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1700806)	Syndicat des grossistes du marché de gros	Stockage de gasoil	Zone industrielle Marché de Gros	PERIGNY	V89.03Z	En activité	Centroïde
POC1700829 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1700829)	Télécommunication de Poitou-Charente	Station-service	Zone industrielle	PERIGNY	G47.30Z	Ne sait pas	Pas de géolocalisation
POC1700830 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1700830)	SARL-ERAL	Atelier de fabrication de menuiserie en aluminium	avenue Joliot Curie	PERIGNY	C24.42Z	En activité	Centroïde
POC1700844 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1700844)	Sté TRANSCOM	Dépôt de gaz combustible liquéfié en bouteilles	rue Sauvage Frédéric	PERIGNY	V89.07Z	Ne sait pas	Pas de géolocalisation
POC1700850 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1700850)	SCI TERRAMARE	Dépôt de gaz combustible liquéfié	46 rue Sauvage Frédéric	PERIGNY	V89.07Z	Ne sait pas	Pas de géolocalisation
POC1700867 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1700867)	CSA (Campagne des Services d'Assainissement	Unité de prétratement des matières de vidanges	Zone industrielle	PERIGNY	E37.00Z	Ne sait pas	Pas de géolocalisation
POC1700877 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1700877)	Sté FRANPAL-GROKO-France	Transformation de tôle métalliques - fabrication de palettes métalliques	Zone industrielle	PERIGNY	C25.1	Ne sait pas	Pas de géolocalisation
POC1700906 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1700906)	SARL Pallmass	Usine de fabrication de peintures	lieu dit Cotte de Mailles	PERIGNY	C20.30Z	Ne sait pas	Pas de géolocalisation

N° Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Dernière adresse	Commune principale	Code activité	Etat d'occupation du site	Site géolocalisé
POC1700914 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1700914)	Sté INTERMARCHE SA Lanidis	Dépôt souterrain de liquides inflammables	4 rue Esprinchard	PERIGNY	V89.03Z	Activité terminée	Centroïde
POC1700927 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1700927)	Mr BONHOMME Frans	Stockage de fuel domestique	Zone industrielle de Périgny	PERIGNY	V89.03Z	Ne sait pas	Pas de géolocalisation
POC1700940 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1700940)	Mr LEVEQUE René	Elevage Avicole	66 route de Chagnolet Rompsay	PERIGNY	A01.4	Activité terminée	Centroïde
POC1700956 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1700956)	Softplast	Fabrique de matériel médical Softplast	Zone industrielle Périgny	PERIGNY	Q86	Ne sait pas	Pas de géolocalisation
POC1700999 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1700999)	Mr GUICHARD Serge	Dépôt de camions	lieu dit Fief de Passy	PERIGNY	H52.2	Ne sait pas	Pas de géolocalisation

Premier « 1 2 3 4 5 » Dernier

Un site du réseau developpement-durable.gouv.fr (http://www.developpement-durable.gouv.fr/)

(/) GÉORISQUES (/) Mieux connaitre les risques sur le territoire (/)

Rechercher... OK

Basias

Accueil (/) Informations (/articles) Cartes interactives (/cartes-interactives) Dossiers thématiques (/dossiers-thematiques/saisie-des-reseaux-et-canalisations) Téléchargement (/dossiers/telechargement) Glossaire (/glossaire) Aide (/dossiers/tutoriels)

Accueil (/) » Dossiers thématiques (/dossiers-thematiques/saisie-des-reseaux-et-canalisations) » Inventaire historique des sites industriels et activités de service (BASIAS) (/dossiers/inventaire-historique-des-sites-industriels-et-activites-de-service-basias) » Accès aux données (/dossiers/basias/donnees) » **Liste des résultats**

Basias
Liste des résultats

Rappel des paramètres :
Département : CHARENTE-MARITIME (17)
Commune : PERIGNY (17274)

Nombre de sites: 123 (5 pages)
Note : en l'absence de géolocalisation au centroïde du site ou à l'adresse, l'emplacement d'un site sur le territoire de la commune n'est pas connu.

EXPORTER UN TABLEAU (/WEBAPPREPORT/WS/BASIAS/SITESDETAILS/DETAILSITES_2020-06-15.CSV?DEPT=17&C

N° Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Dernière adresse	Commune principale	Code activité	Etat d'occupation du site	Site géolocalisé
POC1701040 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701040)	S.A LAMBROT PLAST	S.A LAMBROT PLAST (Travail de matières plastiques)	rue Pascal Blaise	PERIGNY	C20.16Z	En activité	Centroïde
POC1701149 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701149)	Ets GUILLOT	Stockage de produits métallurgiques et plastiques	rue Blaise Pascal	PERIGNY	C16.23Z	En activité	Centroïde
POC1701161 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701161)	SARL La Rochelle Carrelage	Hangar industriel (carrelage)	Zone industrielle	PERIGNY	C23.4	Ne sait pas	Pas de géolocalisation
POC1701173 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701173)	SO.RO.Métal (Sté Rochelaise des Métalliers)	Entreprise de charpente métallique et serrurrerie	6 avenue Lumière	PERIGNY	C25.1 C25.71Z	En activité	Centroïde
POC1701196 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701196)	Sté Rochelaise d'enrobés (Mr MONNIER. R)	Centrale d'enrobage à chaud	lieu dit Fief de rez	PERIGNY	C23.51Z	En activité	Centroïde
POC1701231 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701231)	Sté SESRI	Station-service	Zone industrielle voie A	PERIGNY	G47.30Z	Ne sait pas	Pas de géolocalisation
POC1701260 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701260)	Union Française d'Alimentation	Entrepôt d'alimentation	Zone industrielle	PERIGNY	C10	En activité	Centroïde
POC1701261 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701261)	SA Interbail Sté	Centre de distribution de crèmes glacées	avenue Lumière	PERIGNY	C10.5	En activité	Centroïde
POC1701297 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701297)	Mr SAURS. R	Atelier de serrurerie, mécaniques et charpentes métalliques	8 rue Lumière	PERIGNY	C25.71Z C25.1	En activité	Centroïde
POC1701299 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701299)	Transport LIAIGRE	Garage	Zone industrielle lots 39 et 41	PERIGNY	G45.21A	Activité terminée	Centroïde

N° Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Dernière adresse	Commune principale	Code activité	Etat d'occupation du site	Site géolocalisé
POC1701301 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701301)	SA Comptoir Métallurgique de l'Ouest	Dépôt vente de produits sidérurgiques (acier-tôle-tubes métaux)	Zone industrielle	PERIGNY	G47.30Z	En activité	Centroïde
POC1701319 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701319)	Mr CHARBONNIER	Dépôt de panneaux de signalisation-Impression et gravures de textes	lieu dit Fief des 4 Chevaliers	PERIGNY	C18.1	Ne sait pas	Pas de géolocalisation
POC1701337 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701337)	Sté d'Aménagement Rural et Urbain	Magasins et bureaux	avenue Lumière	PERIGNY	G47.30Z	Activité terminée	Centroïde
POC1701338 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701338)	Diffusion Equipement Ménager POOMPOINT	Magasins pour vente d'appareil ménager-Sanitaire et Chauffage	20 rue Debussy	PERIGNY	G47.30Z	Ne sait pas	Pas de géolocalisation
POC1701350 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701350)	SA Pneumatiques Caoutchouc KLEBER COLOMBES	Stockage et vente de pneumatiques neufs	Zone industrielle	PERIGNY	C20.17Z	En activité	Centroïde
POC1701365 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701365)	SA ROUTTAND Chimie	Fabrication de résines synthétiques	Zone industrielle	PERIGNY	C20.52Z	Ne sait pas	Pas de géolocalisation
POC1701383 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701383)	Sté Générale des Fonderies de La Rochelle	Fonderie	Zone industrielle	PERIGNY	C24.5	Ne sait pas	Pas de géolocalisation
POC1701393 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701393)	Ets GODET et Cie	Entrepôt de matériel sanitaire et bureaux	Zone industrielle Lot n° 21	PERIGNY	V89.03Z	Ne sait pas	Pas de géolocalisation
POC1701408 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701408)	SCI Carnot	Entrepôt commercial - Stockage et vente de pneumatiques	avenue Lumière	PERIGNY	C20.17Z G47.30Z	Activité terminée	Centroïde
POC1701409 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701409)	Mr LAGARON	Atelier de serrurerie et chaudronnerie	Zone industrielle	PERIGNY	C25.22Z C25.71Z	Ne sait pas	Pas de géolocalisation
POC1701420 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701420)	Fédération Départementale de la Boulangarie de la Charente Maritime	Entrepôt de Matériel et emballage ainsi que la denrées de boulangerie-patisserie	Zone industrielle	PERIGNY	C10.7	Ne sait pas	Pas de géolocalisation
POC1701440 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701440)	Mr PEREIRA	Atelier de tôlerie	Zone industrielle Les 4 Chevaliers	PERIGNY	G45.21B	Ne sait pas	Centroïde
POC1701493 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701493)	Sté OMNIUM Electrique du Sud-Ouest	Dépôt de liquides inflammables	Zone industrielle	PERIGNY	V89.03Z	En activité	Centroïde
POC1701514 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701514)	Sté Civile Immobilière Compas	Atelier de montage en Aluminium sur bateaux de plaisance	Zone industrielle	PERIGNY	G45.21B	Ne sait pas	Pas de géolocalisation
POC1701522 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701522)	Mr CHERET. B	Atelier de voileries navales	Zone industrielle	PERIGNY	V89.03Z C30.1	Activité terminée	Centroïde

N° Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Dernière adresse	Commune principale	Code activité	Etat d'occupation du site	Site géolocalisé
POC1701549 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701549)	Mr CRES. F	Imprimerie	rue de Vancanson	PERIGNY	C18.1	Ne sait pas	Pas de géolocalisation
POC1701575 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701575)	Sté d'Approvisionnement des Fers et Aciers (SAFA)	Entrepôt et vente de matériel de construction	Zone industrielle	PERIGNY	G47.30Z	En activité	Pas de géolocalisation
POC1701581 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701581)	Usine de Quérandeau SA	Dépôt de bois	11 route de Surgères	PERIGNY	V	Ne sait pas	Pas de géolocalisation
POC1701583 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701583)	Ets JULLIEN & Fils ("L'Echoppe Verte)	Gravures de tous métaux et matières plastiques	Zone industrielle	PERIGNY	C25.9	Ne sait pas	Centroïde
POC1701613 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701613)	Sté Supermarché Match (SORDIS)	Hall de stockage	Zone industrielle	PERIGNY	C10	En activité	Centroïde

Premier « 1 2 3 4 5 » Dernier

Un site du réseau developpement-durable.gouv.fr (http://www.developpement-durable.gouv.fr/)

(/) GÉORISQUES (/)
Mieux connaitre les risques sur le territoire
(/)

Rechercher... OK

Basias

Basias
Liste des résultats

Rappel des paramètres :
Département : CHARENTE-MARITIME (17)
Commune : PERIGNY (17274)

Nombre de sites: 123 (5 pages)
Note : en l'absence de géolocalisation au centroïde du site ou à l'adresse, l'emplacement d'un site sur le territoire de la commune n'est pas connu.

EXPORTER UN TABLEAU (/WEBAPPREPORT/WS/BASIAS/SITESDETAILS/DETAILSITES_2020-06-15.CSV?DEPT=17&C

N° Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Dernière adresse	Commune principale	Code activité	Etat d'occupation du site	Site géolocalisé
POC1701615 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701615)	Mr MALLARD	Usine de construction navale	avenue Lumière	PERIGNY	C30.1	Activité terminée	Centroïde
POC1701639 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701639)	Ville de La Rochelle	Marché de gros	Centre municipal	PERIGNY	G47.30Z V89.03Z	En activité	Centroïde
POC1701649 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701649)	Soudures Autogènes Françaises	Magasins	4 Zone industrielle Les Chevaliers	PERIGNY	G47.30Z	Ne sait pas	Pas de géolocalisation
POC1701682 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701682)	Mr BERTON. C	Atelier de menuiserie	avenue Joliot	PERIGNY	C16.23Z	Activité terminée	Centroïde
POC1701699 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701699)	Mr DUPART	Atelier de menuiserie	Zone industrielle	PERIGNY	C16.23Z	Ne sait pas	Pas de géolocalisation
POC1701707 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701707)	Entrepôts Régionaux de Distribution	Dépôts de liquides inflammables	avenue Pinchon	PERIGNY	V89.03Z	Activité terminée	Centroïde
POC1701710 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701710)	Mr HARRANGER	Usine de préfabrication d'éléments en béton et d'armatures	3 avenue Lumière	PERIGNY	C23.6	En activité	Centroïde
POC1701717 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701717)	Sté Moderne de Construction Industriel et de batiments	Usine de préfabrication	ZUP	PERIGNY	C23	Ne sait pas	Pas de géolocalisation
POC1701719 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701719)	Sté Rochelaise de distribution	Dépôt de gaz	Zone industrielle	PERIGNY	V89.07Z	Ne sait pas	Pas de géolocalisation
POC1701720 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701720)	Sté Technitique	Entrepôt de Matériels de Travaux Publics	lieu dit Les Grands Champs	PERIGNY	F42 V	Ne sait pas	Centroïde

N° Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Dernière adresse	Commune principale	Code activité	Etat d'occupation du site	Site géolocalisé
POC1701744 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701744)	Mr MASSE. C	Atelier de menuiserie	lieu dit La Richerie	PERIGNY	C16.23Z	Ne sait pas	Pas de géolocalisation
POC1701760 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701760)	Mr GENIN	Entrepôt	68 rue Pinchon	PERIGNY	V	En activité	Centroïde
POC1701761 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701761)	Mr GENET	Entrepôt de maçonnerie	Zone industrielle	PERIGNY	V	En activité	Centroïde
POC1701767 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701767)	Ateliers et Chantiers AMEL	Usine de Construction Navale	rue Cugnot	PERIGNY	C30.1	En activité	Centroïde
POC1701768 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701768)	Ets DUFOUR Frères	Dépôt de liquides Inflammables	18 rue Cugnot	PERIGNY	V89.07Z V89.03Z	En activité	Centroïde
POC1701771 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701771)	Syndicat Intercommunale à vocation multiple de la région de LA ROCHELLE	Abattoir public	Zone industrielle	PERIGNY	C10.1	Ne sait pas	Pas de géolocalisation
POC1701788 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701788)	Brasserie de St-Eloi	Entrepôt d'alcool	Zone d'aménagement concertée	PERIGNY	V89.03Z	Ne sait pas	Pas de géolocalisation
POC1701790 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701790)	Sté de miroiterie des Charentes	Atelier de miroiterie (taille d'argenture et polissage de verre sis)	Zone industrielle	PERIGNY	C23.1 V89.03Z	Activité terminée	Centroïde
POC1701862 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701862)	Fromagerie GERVAIS	Dépôt de fromage	Zone industrielle	PERIGNY	V89.03Z C10.5	Activité terminée	Centroïde
POC1701912 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701912)	Mr FAUDET	Dépôt de liquides inflammables		PERIGNY	V89.03Z V89.03Z	Ne sait pas	Pas de géolocalisation
POC1701935 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701935)	Mr JOUVE	Dépôt de liquides inflammables	rue des Ecoles	PERIGNY	V89.03Z	Activité terminée	Centroïde
POC1701948 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701948)	SA des Ets TRUCHETET & TANSINI	Usine de préfabrication lourde	Zone industrielle	PERIGNY	V89.03Z	Activité terminée	Centroïde
POC1701974 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701974)	Mr CHEVALIER. R	Dépôt de liquides inflammables	Grande rue	PERIGNY	V89.03Z	Activité terminée	Centroïde
POC1701976 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701976)	Mr VINET POUPEAU	Atelier de menuiserie	lieu dit Les Vallées	PERIGNY	C16.23Z	En activité	Centroïde
POC1701991 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701991)	Mr POUMEYROL	Atelier de menuiserie	rue du Péré	PERIGNY	C16.23Z	Activité terminée	Centroïde

N° Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Dernière adresse	Commune principale	Code activité	Etat d'occupation du site	Site géolocalisé
POC1702078 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1702078)	Mr FAUCHET	Dépôt de liquides inflammables	rue du Pérés	PERIGNY	V89.02Z V89.03Z V89.07Z	Activité terminée	Centroïde
POC1702105 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1702105)	Sté Plastiflex	Manufacture de caoutchouc et matières plastiques		PERIGNY	C20.16Z C20.17Z	Activité terminée	Centroïde
POC1702166 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1702166)	Mr GENTET	Atelier de menuiserie	rue de la Coie	PERIGNY	C16.23Z	Activité terminée	Centroïde
POC1702269 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1702269)	Mr BESSON	Dépôt de liquides inflammables	Grande rue	PERIGNY	V89.03Z	Activité terminée	Centroïde
POC1702373 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1702373)	CDA de La Rochelle	Déchetterie	rue Ferrié Gustave	PERIGNY	E38.11Z	En activité	Centroïde

Premier « 1 2 3 4 5 » Dernier

Un site du réseau developpement-durable.gouv.fr (http://www.developpement-durable.gouv.fr/)

(/) GÉORISQUES (/) Mieux connaitre les risques sur le territoire (/)

Rechercher... OK

Basias

Basias
Liste des résultats

Rappel des paramètres :
Département : CHARENTE-MARITIME (17)
Commune : PERIGNY (17274)

Nombre de sites: 123 (5 pages)
Note : en l'absence de géolocalisation au centroïde du site ou à l'adresse, l'emplacement d'un site sur le territoire de la commune n'est pas connu.

EXPORTER UN TABLEAU (/WEBAPPREPORT/WS/BASIAS/SITESDETAILS/DETAILSITES_2020-06-15.CSV?DEPT=17&C

N° Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Dernière adresse	Commune principale	Code activité	Etat d'occupation du site	Site géolocalisé
POC1702375 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1702375)	Commune de La Rochelle (Direction Générale de l'Espace Urbain)	Dépôt de GPL	rue Blaise Pascal	PERIGNY	V89.07Z	En activité	Centroïde
POC1702376 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1702376)	DUFOUR YACHTS SA	Fabrication de bateaux	1 rue Blaise Pascal	PERIGNY	C30.1	En activité	Pas de géolocalisation
POC1702377 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1702377)	France Télécom	Installation de réfrégiration ou compression	rue Vaucanson Jacques	PERIGNY	V89.07Z	En activité	Centroïde
POC1702378 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1702378)	GRAY Menuiserie	Menuiserie-Agencement-Atelier de vernissage	avenue Lumière Louis	PERIGNY	C16.23Z	En activité	Centroïde
POC1702379 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1702379)	IOLTECH Sté	Fabrication d'implants intraoculaires	avenue Langevin	PERIGNY	C21.10Z	En activité	Centroïde
POC1702381 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1702381)	LEAVITAL Sté	Compléments alimentaires diététiques	avenue Langevin	PERIGNY	C21.10Z	En activité	Centroïde
POC1702382 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1702382)	LHERITEAU ET Cie	Stockage d'oxygène et de gaz divers	avenue Lumière Louis	PERIGNY	V89.01Z	En activité	Centroïde
POC1702383 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1702383)	Café Merling	Torréfaction de café	avenue Langevin	PERIGNY	C10.7	En activité	Pas de géolocalisation
POC1702384 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1702384)	PERIPLAST	Transformation de matières plastiques	rue Blaise Pascal	PERIGNY	C20.16Z	En activité	Centroïde
POC1702385 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1702385)	METRO LSG	Vente en gros et 1/2 gros de métiers de bouches	avenue Langevin	PERIGNY	G47.30Z	En activité	Centroïde

N° Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Dernière adresse	Commune principale	Code activité	Etat d'occupation du site	Site géolocalisé
POC1702386 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1702386)	BMSO POINT P	Atelier menuiserie	avenue Curie	PERIGNY	C16.23Z	En activité	Pas de géolocalisation
POC1702387 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1702387)	PROMOCASH	GENEDIS Sté Entrepôt frigorifique	avenue Curie	PERIGNY	H52.2	En activité	Centroïde
POC1702388 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1702388)	SPIRAL Sté	Atelier de fabrication d'amortisseurs	avenue Langevin	PERIGNY	C29.31Z	En activité	Centroïde
POC1702389 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1702389)	SRMO (Société de Reconstruction de Machines Outils)	Construction de Machines Outils	rue Blaise Pascal	PERIGNY	C28.41Z	En activité	Pas de géolocalisation
POC1702433 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1702433)	CABORIAUD NORD	Dépôt et emploi de colles diverses	rue Berges Aristide	PERIGNY	V89.01Z	En activité	Centroïde
POC1702576 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1702576)	Z SPARS	Fabrication de matériaux de bâteaux, genois, gréements et accastillages	10 avenue Lumière	PERIGNY	C30.1	En activité	Centroïde
POC1702577 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1702577)	Plaisance Rochelaise	Atelier menuiserie nautique	rue Blaise Pascal	PERIGNY	C16.23Z	En activité	Centroïde
POC1702578 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1702578)	Sté BARREAULT Lafon	Construction de citernes routières - Atelier de chaudronnerie	25 avenue Lumière	PERIGNY	C25.22Z	En activité	Centroïde
POC1702579 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1702579)	Mme LE FLOCH	Récupération de fer et de matériaux	2 rue Ferrié	PERIGNY	E38.31Z	En activité	Centroïde
POC1702580 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1702580)	Ets Chrysler France	Installation de combustion de l'usine Peugeot	1 rue Mireuil	PERIGNY	G45.21A	En activité	Pas de géolocalisation
POC1702581 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1702581)	Sté NINABAT	Atelier de fabrication de résines époxydes	7 rue Vaucanson	PERIGNY	C20.52Z	En activité	Pas de géolocalisation
POC1702582 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1702582)	Menuiserie Gray	Atelier menuiserie	23 avenue Lumière	PERIGNY	C16.23Z	En activité	Pas de géolocalisation
POC1702583 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1702583)	Sté DELPHI	Activité non précisée ???	avenue Langevin	PERIGNY	V89.03Z	En activité	Centroïde
POC1702584 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1702584)	DX SERIGRAPHIE	Usine de constructions navales	avenue Curie	PERIGNY	C30.1	En activité	Pas de géolocalisation
POC1704026 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1704026)	SCEA ALKEMIA ROSES	Depot de gaz - propane	4 rue des fleurs de Perigny	PERIGNY	V89.03Z	Ne sait pas	Centroïde

N° Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Dernière adresse	Commune principale	Code activité	Etat d'occupation du site	Site géolocalisé
POC1704032 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1704032)	EDF-GDF	Atelier de réparation automobile	rue Aristide Berges	PERIGNY	G45.21A	Activité terminée	Centroïde
POC1704154 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1704154)	AS.24	Station Service	avenue Paul Langevin	PERIGNY	G47.30Z	En activité	Centroïde
POC1704160 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1704160)	Z DIFFUSION	Entreprise de traitement de surface.	avenue Louis Lumiere	PERIGNY	C25.61Z	En activité	Centroïde
POC1704164 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1704164)	Centre Aquatique et de Loisirs PALMILUD	Stockage de Chlore gazeux	route départementale 263	PERIGNY	V89.07Z	En activité	Centroïde
POC1704218 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1704218)	DELPHI.DIESEL SYSTEMS	Etablissement de fabrication de pièces pour moteur diésel	avenue Joliot Curie	PERIGNY	C25.61Z C25.9	En activité	Pas de géolocalisation

Premier « 1 2 3 4 5 » Dernier

Un site du réseau developpement-durable.gouv.fr (http://www.developpement-durable.gouv.fr/)

(/) GÉORISQUES (/)
Mieux connaitre les risques sur le territoire
(/)

Rechercher... OK

Basias

Basias
Liste des résultats

Rappel des paramètres :
Département : CHARENTE-MARITIME (17)
Commune : PERIGNY (17274)

Nombre de sites: 123 (5 pages)
Note : en l'absence de géolocalisation au centroïde du site ou à l'adresse, l'emplacement d'un site sur le territoire de la commune n'est pas connu.

EXPORTER UN TABLEAU (/WEBAPPREPORT/WS/BASIAS/SITESDETAILS/DETAILSITES_2020-06-15.CSV?DEPT=17&C

N° Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Dernière adresse	Commune principale	Code activité	Etat d'occupation du site	Site géolocalisé
POC1704249 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1704249)	Guillot SA	Atelier de travail des métaux	rue Blaize Pascal	PERIGNY	C25.1	En activité	Centroïde
POC1704281 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1704281)	Ets Relais Poids Lourds Charente	décapage des métaux	284 avenue Paul Langevin	PERIGNY	C25.61Z	En activité	Centroïde
POC1704307 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1704307)	Yachs Dufour	Chantier naval de plaisance	1 rue Blaise Pascal	PERIGNY	C30.1 V89.03Z	En activité	Centroïde

Premier « 1 2 3 4 5 » Dernier

Ministère de la transition écologique et solidaire (http://www.ecologique-solidaire.gouv.fr/)

API (http://www.georisques.gouv.fr/doc-api) | Contact (/contact) | Plan du site (/sitemap) | Mentions légales (/mentions-legales) | Liens (/liens) | Flux RSS (/flux-rss)

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Pollution des sols : BASOL

Base de données BASOL sur les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif

Télécharger au format CSV

Critères de recherche

Mot-clé : **PERIGNY**

4 réponses - affichage de 1 à 4

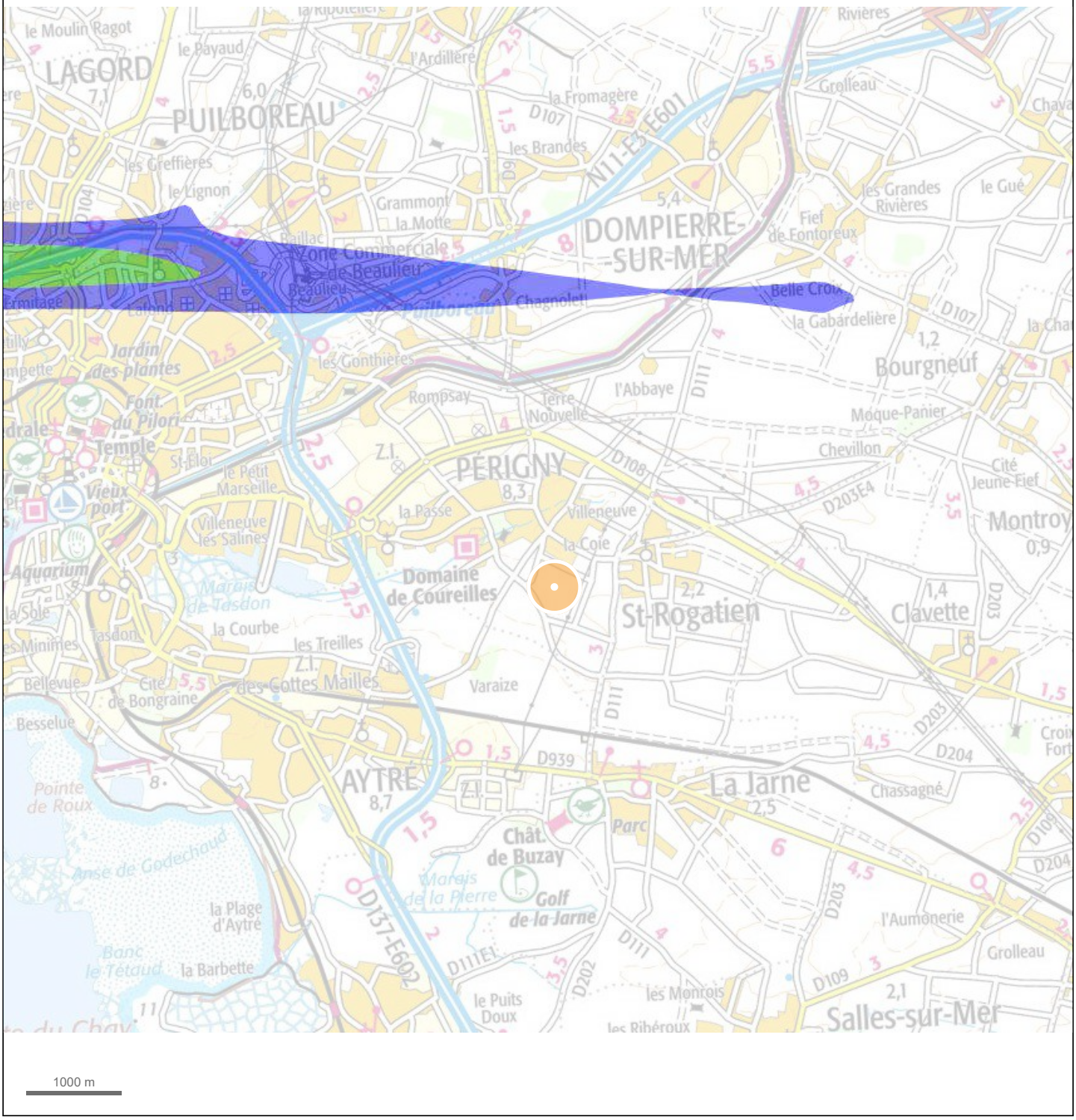
17 - Périgny - DELPHI France SAS
Delphi France SAS (« Delphi » ou « le Site »), équipementier automobile, a exploité une unité de production de systèmes d'injection directe pour moteurs diesel sur son site de Périgny de 1977 à 2016. Le site DELPHI - 10, avenue Paul Langevin - fait l'objet d'une procédure de cessation des activités industrielles soumise à autorisation. Préalablement à la libération du site et à sa cession au groupe Léa Nature, un plan de gestion du site a été remis aux autorités publiques. Le groupe Léa Nature exerce actuellement des activités de logistique de produits agroalimentaires et cosmétiques sur site (usage industriel, comparable à celui de la dernière période d'exploitation du site). Dans ce contexte et dans le cadre du projet de cessation, Delphi a souhaité procéder à des travaux de réhabilitation des sols au droit du site pour améliorer la qualité environnementale du site.

17 - Périgny - SPIMEC-SPIRAL
Le site est situé dans la zone industrielle périurbaine d'accès facile: les Quatre Chevaliers, à Périgny, dans l'agglomération de La Rochelle. Cette unité industrielle de 22 ha est composée de bâtiments industriels maintenant occupés. Construite en 1964 par SIMCA, l'usine débute la fabrication de suspensions et transmissions dès le 1er septembre 1965 pour le centre d'assemblage de Poissy. En 1970, elle devient la propriété de Chrysler France et complète son activité par la fabrication de directions, pompes eau et à huile, de pièces moteur et d'éléments de boites de vitesse. En 1973, les effectifs atteignent 3000 personnes, ce qui fait de cette usine la plus importante de la région. Mais suite aux difficultés de Chrysler Corporation, la société vend ses propriétés industrielles Peugeot SA qui crée la société Automobile Talbot. En 1979, les effectifs diminuent suite à une baisse de productions de Poissy. En décembre 1980, Automobiles Peugeot rachète Automobiles Talbot. Le 8 juillet 1991,l'usine est reprise par le groupe Tersou Technologies. On assiste alors à la naissance d'une société indépendante portant le nom de Triaxe Industries. Le 30 mai 1996, le groupe SPIRAL rachète l'unité de fabrication Triaxe après son dépôt de bilan et lui donne le nom de SPIMEC. C'est une filiale à 100% de SPIRAL (Société de Production Industrielle et de Recherche Automobile de La Rochelle), groupe au capital de 539 384 E ayant 3 filiales (Seer Volta, Houdaille Lelaurain, SPIMEC). En 1998, une fusion absorption est opérée de l'ensemble de ces filiales Le site a été cédé au conseil général.

17 - Périgny - TRIAXE INDUSTRIES
Anciens établissements SIMCA, exploités successivement par Christler, Talbot et Peugeot jusqu'en 1991, puis la société TRIAXE Industries a repris, dans ces locaux, l'activité d'équipementier automobile (amortisseurs). la liquidation a été prise en charge par Maître Curret-Guguen qui a commandité une étude de confinement des terres polluées. Le site a été cédé à la communauté d'agglomération de La Rochelle qui, par délibération du 21 juin 2002 s'est engagée à prendre à sa charge les travaux de dépollution en vue de l'usage ultérieur du site. L'arrêté préfectoral du 23 mai 2003 prend acte de cet engagement et fixe les prescriptions relatives à la dépollution du site et à la surveillance des eaux souterraines.

17 - Périgny - Z Diffusion
Le site est occupé par la société Z Diffusion qui fabrique des mâts de voiliers depuis 1975. La société a obtenu le 15 novembre 1978 un premier arrêté préfectoral d'autorisation pour l'exploitation de son atelier de traitement de surface. Suite à des extensions de la société, cette installation a fait l'objet d'un nouvel arrêté préfectoral en 1989, qui a autorisé l'exploitation de 25 000 litres de bains de traitement et a actualisé les conditions de fonctionnement du site. En 1993, dans l'optique de traiter des mâts plus longs, la société s'agrandit et augmente la longueur de ses cuves de traitement de surfaces. La société ne dépose un dossier de régularisation administrative qu'en 1997 et n'obtient son arrêté ...

géoportail



© IGN 2019 - www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales

Longitude : 1° 05′ 17″ W
Latitude : 46° 09′ 16″ N

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

réf : A 2020 01478 / JCL/JD

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS
LE CINQ AVRIL

Maître Julien DESSENDRE notaire soussigné, au sein de la Société "ATLANTIQUE NOTAIRES ROCHELAIS" Société d'Exercice Libéral à responsabilité limitée titulaire d'un office notarial dont le siège social est à LA ROCHELLE (Charente-Maritime), 35 rue La Noue

A reçu le présent acte authentique entre les personnes ci-après identifiées :

AVENANT A LA PROMESSE UNILATERALE DE VENTE D'IMMEUBLE EN DATE DU 16 juin 2020

Droit d'enregistrement payé sur état : 125 €

IDENTIFICATION DES PARTIES

1) Promettants

Monsieur Jean-Michel Henri Maurice HERVOCHON, médecin radiologue retraité, demeurant à LA ROCHELLE (17000), 66 rue Philippe Vincent , Résidence Le Marabout.

Né à LA ROCHELLE (17000), le 02 février 1952.

Epoux de **Madame Françoise Emilie BOUSQUET**.

Monsieur et Madame HERVOCHON mariés à la Mairie de GRADIGNAN (33170), le 03 décembre 1988, sous le régime conventionnel e la communauté de biens réduite aux acquêts, aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître LEROUX, Notaire à LA ROCHELLE (17000), le 30 Mars 1951, sans modification depuis.

De nationalité française.

Résidant en France.

Monsieur Jean Louis Henri Marie HERVOCHON, retraité, demeurant à LA ROCHELLE (17000), 14 rue Rouget de l'Isle.

Né à LA ROCHELLE (17000), le 18 novembre 1926.

Veuf de **Madame Madeleine Marie Jeanne RASTEAU**.

N'étant pas engagé dans les liens d'un pacte civil de solidarité régi par les articles 515-1 et suivants du Code civil.

De nationalité française.

Résidant en France.

Ci-après dénommés, ensemble, "LE PROMETTANT"
Et soumis solidairement entre eux à toutes les obligations leur incombant en vertu du présent acte.
D'UNE PART

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

2) Bénéficiaire

La société dénommée "BOUYGUES IMMOBILIER",

Société par actions simplifiée au capital de CENT TRENTE-HUIT MILLIONS CINQ CENT SOIXANTE-DIX-SEPT MILLE TROIS CENT VINGT EUROS (138.577.320,00 €), dont le siège social est à ISSY LES MOULINEAUX (92130), 3 boulevard Galliéni.

Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de NANTERRE et identifiée sous le numéro SIREN 562 091 546.

Ladite Société ci-après désignée "LE BENEFICIAIRE"
D'AUTRE PART

PRESENCE - REPRESENTATION

En ce qui concerne le promettant :
- Monsieur Jean-Michel HERVOCHON est présent.
- Monsieur Jean HERVOCHON est présent.

En ce qui concerne le bénéficiaire :

- La société "**BOUYGUES IMMOBILIER**", est représentée par Monsieur Samuel CHAUVEAU, directeur Développement, ici présent et acceptant, en vertu d'une délégation de pouvoirs de Monsieur Stéphane AUBIN en date à LA ROCHELLE du 3 avril 2023 dont copie est demeurée ci-annexée après mention.

Monsieur AUBIN agissant en qualité de Directeur d'agence, domicilié professionnellement à LA ROCHELLE (17000), 23 rue du Docteur Schweitzer, agissant au nom et pour le compte de BOUYGUES IMMOBILIER en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Gonzague DOUNIAU, aux termes d'une délégation sous seing privé en date à BORDEAUX du 13 novembre 2019 dont copie est annexée aux présentes. Monsieur DOUNIAU agissant lui-même en qualité de Directeur Grande Région Sud-Ouest, ayant tous pouvoirs à cet effet en vertu des dispositions statutaires.

Lesquels, préalablement à l'avenant faisant l'objet des présentes, ont exposé ce qui suit :

EXPOSE PREALABLE

I°- Aux termes d'une promesse unilatérale de vente reçu en la forme authentique pardevant Maître LABBE, Notaire à LA ROCHELLE le 21 août 2020,

Monsieur HERVOCHON, susnommé.
Monsieur HERVOCHON, susnommé.

Ont promis de vendre à :

La société dénommée BOUYGUES IMMOBILIER, ci-dessus désignée.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Les biens et droits suivants :

PERIGNY (Charente-Maritime)

Partie d'une parcelle de terrain agricole située à PERIGNY (17180), Fief de Beauvais, d'une superficie de 16 560,00 m² à prendre dans une parcelle de plus grande importance actuellement cadastrée :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	ZI	0151	FIEF DE BEAUVAIS	02 ha 86 a 66 ca
			Contenance totale	02 ha 86 a 66 ca

Moyennant le prix de UN MILLION TROIS CENT CINQUANTE-SEPT MILLE NEUF CENT VINGT EUROS (1.357.920,00 €).

La promesse a été consentie et acceptée pour une durée qui expirera le 21 août 2022.

II° - Aux termes d'un avenant à ladite promesse de vente reçu par Maître Jean-Christophe LABBE, notaire à LA ROCHELLE, le 5 avril 2022, la délibération du conseil de la Communauté d'Agglomération de LA ROCHELLE entérinant la modification du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal n'étant au 5 avril 2022 ni exécutoire ni définitive, les parties ont convenu savoir :

De porter la durée de la promesse au 1er septembre 2023.

Cela exposé, il est passé à l'avenant objet des présentes :

AVENANT

Eu égard à l'avancement de la modification du plan local d'urbanisme intercommunal et de la surface qui sera classée en zone constructible 1AU, les parties conviennent ce qui suit:

1° - Au paragraphe désignation :

Au lieu de lire :
Partie d'une parcelle de terrain agricole située à PERIGNY (17180), Fief de Beauvais d'une superficie de 16 560 m² à prendre dans une parcelle de plus grande importance.

Lire :
Partie d'une parcelle de terrain agricole située à PERIGNY (17180), Fief de Beauvais d'une superficie de 4 962 m² à prendre dans une parcelle de plus grande importance.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

2° - Au paragraphe relatif à l'obtention du permis d'aménager :

Au lieu de lire :

"7°) Que soit obtenu par le BENEFICIAIRE un permis d'aménager autorisant la division du terrain objet des présentes pour la réalisation de plusieurs immeubles à usage d'habitation comprenant 700 logements (30% de logements sociaux, 25% de logements abordables, 45% de logements en accession libre) pour une surface de plancher de 60 000 m².

Cette condition sera réputée remplie par la réception par le BENEFICIAIRE des notifications visées par l'article R 424-10 du Code de l'Urbanisme, ainsi que par l'absence de retrait administratif, de déféré préfectoral et de recours des tiers tant gracieux que contentieux ou hiérarchique, dans les délais légaux augmentés du délai de notification de quinze jours prévu à l'article R 600 -1 du Code de l'Urbanisme.

Pour la réalisation de cette condition, le BENEFICIAIRE s'engage à déposer le permis d'aménager, dans un délai de 1 mois à compter du caractère exécutoire de la délibération visée à la condition ci-dessus".

Il convient de lire :

7°) Que soit obtenu par le BENEFICIAIRE un permis d'aménager autorisant la division du terrain objet des présentes ains que les autres terrains inclus dans le périmètre d'opération pour la réalisation de 450 logements (35% de logements sociaux, 25% de logements abordables, 40% de logements en accession libre) pour une surface de plancher de 34 000 m²

Cette condition sera réputée remplie par la réception par le BENEFICIAIRE des notifications visées par l'article R 424-10 du Code de l'Urbanisme, ainsi que par l'absence de retrait administratif, de déféré préfectoral et de recours des tiers tant gracieux que contentieux ou hiérarchique, dans les délais légaux augmentés du délai de notification de quinze jours prévu à l'article R 600 -1 du Code de l'Urbanisme.

Pour la réalisation de cette condition, le BENEFICIAIRE s'engage à déposer le permis d'aménager, dans un délai de 6 mois à compter du caractère exécutoire de la délibération visée à la condition ci-dessus.

3° - De porter la durée de la promesse au 30 juillet 2024.

4° - De porter le prix de vente à QUATRE CENT DIX MILLE EUROS (410.000,00 €) soit 82 €/m² terrain

Les parties déclarent que toutes les autres clauses de l'acte du 16 juin 2020 demeurent inchangées.

DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en l'étude du notaire rédacteur des présentes.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

FORMALITES

Le BENEFICIAIRE des présentes dispense expressément le notaire rédacteur des présentes de faire publier le présent acte au service de la publicité foncière compétent, se réservant toutefois la possibilité de faire procéder à cette formalité ultérieurement s'il le juge utile.

A cet effet, les parties donnent tous pouvoirs à tout clerc ou collaborateur de l'étude afin de dresser tout acte complémentaire éventuellement nécessaire à la publication des présentes au service de la publicité foncière.

PAIEMENT SUR ETAT

Le droit d'enregistrement de 125,00 € sera payé sur état, le présent acte étant dispensé de la formalité de l'enregistrement conformément à l'article 60 de l'annexe IV du CGI.

RESILIATION AMIABLE

Pour le cas où elles viendraient à résilier amiablement les présentes conventions, les parties s'engagent solidairement à rembourser le montant de tous les frais que le notaire aurait exposés pour l'obtention des renseignements nécessaires à la rédaction de l'acte de vente, le tout au titre des honoraires prévus aux articles L.444-1 du Code de commerce et annexe 4-9. - I. 4° du décret n° 2016-230 du 26 février 2016 relatif aux tarifs de certains professionnels du droit et au fonds interprofessionnel de l'accès au droit et à la justice.

OBLIGATION D'INFORMATION

Les parties déclarent être parfaitement informées des dispositions de l'article 1112-1 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, portant réforme du droit des contrats, du régime général et de la preuve des obligations aux termes duquel :

"Celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant.

Néanmoins, ce devoir d'information ne porte pas sur l'estimation de la valeur de la prestation.

Ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties.

Il incombe à celui qui prétend qu'une information lui était due de prouver que l'autre partie la lui devait, à charge pour cette autre partie de prouver qu'elle l'a fournie.

Les parties ne peuvent ni limiter, ni exclure ce devoir.

Outre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement à ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants."

Elles déclarent avoir parfaitement conscience de la portée de ces dispositions et ne pas y avoir contrevenu.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

FORCE PROBANTE

Le notaire a informé les parties des dispositions de l'article 1379 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, duquel il résulte que la copie exécutoire ou authentique d'un acte authentique a la même force probante que l'original.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les parties pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

• les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le Livre Foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),

• les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,

• les établissements financiers concernés,

• les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,

• le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013.

• les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les parties peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

L'Office notarial a désigné un délégué à la protection des données que les parties peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si les parties estiment, après avoir contacté l'office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties, telle qu'elle figure dans la partie normalisée du présent acte, lui a été régulièrement justifiée.

La lecture du présent acte a été donnée aux parties par le notaire soussigné, qui a recueilli leur signature manuscrite à l'aide d'un procédé permettant d'apposer l'image de cette signature sur ledit acte, les jour, mois et an indiqués en tête des présentes.Fait et passé à La Rochelle, en l'étude du notaire soussigné.

La lecture du présent acte a été donnée aux parties par le notaire soussigné, qui a recueilli leur signature manuscrite à l'aide d'un procédé permettant d'apposer l'image de cette signature sur ledit acte, les jour, mois et an indiqués en tête des présentes.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Recueil de signature

Monsieur Jean-Michel HERVOCHON a signé à l'office le 05 avril 2023	

Monsieur Jean HERVOCHON a signé à l'office le 05 avril 2023	

Monsieur Samuel CHAUVEAU représentant BOUYGUES IMMOBILIER a signé à l'office le 05 avril 2023	

et le notaire Me DESSENDRE Julien a signé à l'office L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS LE CINQ AVRIL	

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Annexe 8.4 – PUV et avenant Parcelle ZI 152 Rasteau

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

réf : A 2020 00740 / JCL/JD/MCP

L'AN DEUX MILLE VINGT
LE SEIZE JUIN

Maître Jean-Christophe LABBE notaire associé soussigné, membre de la Société "ATLANTIQUE NOTAIRES ROCHELAIS" Société d'Exercice Libéral à responsabilité limitée titulaire d'un office notarial dont le siège social est à LA ROCHELLE (Charente-Maritime), 35 rue La Noue

Avec la participation de Maître Isabelle PETORIN-LARREGLE, Notaire à AIGREFEUILLE-D'AUNIS (17290), 10 AVENUE DES MARRONNIERS, assistant le PROMETTANT,

A reçu le présent acte authentique entre les personnes ci-après identifiées :

Droit d'enregistrement payé sur état : 125 €

PROMESSE UNILATERALE DE VENTE D'IMMEUBLE

IDENTIFICATION DES PARTIES

1) Promettants

Monsieur **Jean-Claude RASTEAU**, retraité, demeurant à FOURAS (17450), 25 boulevard des Deux Ports.

Né à SAINT ROGATIEN (17220), le 21 janvier 1942.

Epoux de Madame **Francine Lydie GARCIA**.

Monsieur et Madame RASTEAU mariés à la Mairie de ROCHEFORT (17133), le 24 octobre 1964, sous le régime légal de la communauté de biens meubles et acquêts, à défaut de contrat de mariage préalable à leur union, sans modification depuis.

De nationalité française.

Résidant en France.

Madame **Monique Jeanne Gabrielle RASTEAU**, retraitée, demeurant à PORT DES BARQUES (17730), 3 bis rue Raymond Poincaré.

Née à LA JARNE (17220), le 09 octobre 1945.

Veuve de Monsieur **James Gilbert NOUREAU**.

N'étant pas liée par un pacte civil de solidarité régi par les articles 515-1 et suivants du Code civil.

De nationalité française.

Résidant en France.

Madame **Dominique Claude Colette RASTEAU**, ostréicultrice, demeurant à FOURAS (17450), 48 bis rue Rigault de Genouillé.

Née à ANGOULINS (17690), le 02 juin 1958.

Veuve de Monsieur **Jean Patrice Fernand MINEAU**.

N'étant pas liée par un pacte civil de solidarité régi par les articles 515-1 et

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

suivants du Code civil.
De nationalité française.
Résidant en France.

Ci-après dénommés, ensemble, "LE PROMETTANT"
Et soumis solidairement entre eux à toutes les obligations leur incombant en vertu du présent acte.
D'UNE PART

2) Bénéficiaire

La société dénommée "**BOUYGUES IMMOBILIER**",
Société par actions simplifiée au capital de CENT TRENTE-HUIT MILLIONS CINQ CENT SOIXANTE-DIX-SEPT MILLE TROIS CENT VINGT EUROS (138.577.320,00 €), dont le siège social est à ISSY LES MOULINEAUX (92130), 3 boulevard Galliéni.
Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de NANTERRE et identifiée sous le numéro SIREN 562 091 546.

Ladite Société ci-après désignée "LE BENEFICIAIRE"
D'AUTRE PART

PRESENCE - REPRESENTATION

1) En ce qui concerne le promettant :
- Monsieur Jean-Claude RASTEAU est présent.
- Madame Monique NOUREAU est présente.
- Madame Dominique MINEAU est présente.

2) En ce qui concerne le bénéficiaire :
- La société "**BOUYGUES IMMOBILIER**", est représentée par Monsieur Samuel CHAUVEAU, Directeur Développement, ici présent et acceptant, en vertu d'une délégation de pouvoirs de Monsieur Stéphane AUBIN en date à LA ROCHELLE du 15 juin 2020 dont copie est demeurée ci-annexée après mention. Monsieur AUBIN agissant en qualité de Directeur d'agence, domicilié professionnellement à LA ROCHELLE (17000), 23 rue du Docteur Schweitzer, agissant au nom et pour le compte de BOUYGUES IMMOBILIER en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Gonzague DOUNIAU, aux termes d'une délégation sous seing privé en date à BORDEAUX du 13 novembre 2019 dont copie est annexée aux présentes. Monsieur DOUNIAU agissant lui même en qualité de Directeur Grande Région Sud-Ouest, ayant tous pouvoirs à cet effet en vertu des dispositions statutaires.

FORME DES ENGAGEMENTS ET DECLARATIONS

Les engagements souscrits et les déclarations faites ci-après seront toujours indiqués comme émanant directement des parties au présent acte, même s'ils émanent du représentant légal ou conventionnel de ces dernières.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

ETAT - CAPACITE

Les contractants confirment l'exactitude des indications les concernant respectivement telles qu'elles figurent ci-dessus.

Ils déclarent en outre qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure civile ou commerciale susceptible de restreindre leur capacité ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens.

EXPOSE PREALABLE

La société BOUYGUES IMMOBILIER, comparante d'une part, envisage de réaliser une opération d'aménagement dénommée "Fief de Beauvais" en vue de la réalisation de 700 logements (30% de logements sociaux, 25% de logements abordables, 45% de logements en accession libre) pour une surface de plancher de 60 000 m².

Pour ce faire elle envisage l'acquisition d'une partie de la parcelle ZI 152 appartenant aux consorts RASTEAU, comparants d'autre part.

Ceci exposé, il est passé à la promesse objet des présentes.

OBJET DU CONTRAT

Le PROMETTANT, conformément aux dispositions de l'article 1124 du Code civil, confère au BENEFICIAIRE, qui accepte, mais sans prendre l'engagement d'acheter, la faculté d'acquérir, si bon lui semble, la pleine propriété de l'immeuble ci-après désigné.

Il est ici précisé que le PROMETTANT a, quant à lui, définitivement consenti à la vente et qu'il est d'ores et déjà débiteur de l'obligation de transférer la propriété au profit du BENEFICIAIRE si ce dernier lève l'option aux conditions ci-après définies.

DESIGNATION

PERIGNY (Charente-Maritime)

Partie d'une parcelle de terrain agricole située à PERIGNY (17180), actuellement située en zone AU2 du Plan Local d'Urbanisme d'une superficie de 21700 m² à prendre dans une parcelle de plus grande importance cadastrée :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	ZI	152	Fief de Beauvais	04 ha 70 a 48 ca
			Contenance totale	04 ha 70 a 48 ca

L'emprise de la parcelle vendue partira de la limite de la propriété donnant sur la rue des Mouettes.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Tel que le tout existe sans exception ni réserve et tel qu'il sera dénommé dans le cours de l'acte par le terme "l'immeuble".

Précision étant ici apportée que cette parcelle a vocation à devenir constructible par l'effet d'une modification du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

Effet relatif -

1°) Attestation de propriété immobilière suivant acte reçu par Maître PETORIN, notaire à AIGREFEUILLE D'AUNIS, 21 septembre 2004.

2°) Attestation de propriété immobilière suivant acte reçu par Maître PETORIN, notaire à AIGREFEUILLE D'AUNIS, 19 avril 2012.

Usage - Le BENEFICIAIRE déclare avoir l'intention de réaliser plusieurs immeubles à usage d'habitation comprenant 700 logements (30% de logements sociaux, 25% de logements abordables, 45% de logements en accession libre) pour une surface de plancher de 60 000 m².

Non-application de l'article L.442-8 du Code de l'urbanisme - Le terrain objet des présentes n'étant pas issu d'un lotissement, le présent contrat n'entre pas dans le champ d'application de l'article L.442-8 du Code de l'urbanisme octroyant au bénéficiaire une faculté de rétractation dans les conditions de l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Absence de délai de rétractation - Par ailleurs, le BENEFICIAIRE reconnaît ne pas pouvoir bénéficier des dispositions de l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation compte-tenu de sa qualité de professionnel de l'immobilier.

Bornage - Pour se conformer aux dispositions de l'article L.115-4 du Code de l'urbanisme, il est ici précisé que le descriptif de l'immeuble ne résulte pas d'un bornage.

Plan - Il est ici rappelé que l'immeuble n'a pas donné lieu à l'établissement d'un plan par un géomètre-expert, mais il figure sous teinte verte sur une copie du plan cadastral demeurée ci-annexée.

A toutes fins utiles, il est ici rappelé qu'un plan cadastral est un document administratif utilisé pour recenser et identifier les immeubles en vue de l'établissement des bases des impôts locaux. Sa finalité étant essentiellement fiscale, il n'a pas vocation à garantir un droit de propriété.

Visite des lieux - Le BENEFICIAIRE déclare avoir visité les lieux à sa convenance et dispense le PROMETTANT d'une plus ample désignation ou d'autres précisions concernant leur consistance.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Substitution - Le BENEFICIAIRE est autorisé dès à présent à se substituer, uniquement en totalité, dans le bénéfice de cette promesse, toute personne physique ou morale de son choix, sous réserve qu'il ne soit remis en cause aucune des dispositions de la promesse par le substitué et/ou le substituant.

Dans une pareille hypothèse, le PROMETTANT devra être informé de la substitution préalablement à la réitération des présentes par acte authentique. Le substitué reprendra alors la dénomination de BENEFICIAIRE dans le présent acte.

INTERDICTIONS POUR LE PROMETTANT

Jusqu'à la réalisation des présentes en la forme authentique, le PROMETTANT s'interdit :

-de conférer tout droit réel ou personnel, ou toute charge quelconque sur l'IMMEUBLE ;

-de l'aliéner au profit de toute autre personne, quels que soient les avantages qu'il pourrait en retirer, ou de procéder à son échange ;

-de consentir tout bail, même précaire, toute location ou prorogation de bail, ou droit d'occupation à quelque titre que ce soit ;

-d'apporter des modifications à l'IMMEUBLE susceptibles d'en changer la nature ou de le déprécier, ou d'y faire des travaux jusqu'à la réalisation des présentes, l'IMMEUBLE devant être livré dans son état actuel, sauf autorisation préalable expresse du BENEFICIAIRE. Le PROMETTANT s'oblige toutefois à aviser sans délai le BENEFICIAIRE de toute modification de l'état de l'immeuble qui surviendrait d'ici là liée à une cause extérieure.

ENGAGEMENT IRREVOCABLE DU PROMETTANT

L'engagement de vendre pris par le PROMETTANT est définitif et irrévocable.

Il ne pourra en aucun cas se refuser à réaliser la vente notamment en se prévalant des dispositions de l'article 1590 du Code Civil auquel il renonce expressément.

DUREE DE LA PROMESSE - LEVEE D'OPTION - REALISATION

Durée - La présente promesse de vente est consentie et acceptée en tant que promesse unilatérale pour une durée qui expirera **le 16 juin 2022.**

Il est ici précisé que cette date correspond au délai maximal de réalisation des conditions suspensives énoncées ci-après.

Cette date sera prorogée ainsi qu'il sera relaté plus après.

Levée et réalisation - Si l'ensemble des conditions suspensives étant réalisées, le BENEFICIAIRE décide d'acquérir l'immeuble, il devra en manifester la volonté au PROMETTANT ou à son notaire en cas d'élection de domicile, soit par lettre recommandée avec accusé de réception, soit par une lettre remise en main propre, soit par exploit d'huissier au plus tard à la date visée ci-dessus, éventuellement prorogée dans les conditions infra.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Il est précisé qu'en cas d'envoi par lettre recommandée, les Parties conviennent expressément que la date à prendre en compte est, par dérogation à l'article 1121 du Code Civil, la date d'envoi de ladite notification, le cachet de la poste faisant foi.

A défaut, la présente promesse deviendra caduque sans aucune formalité ni mise en demeure et le BENEFICIAIRE devra régler au PROMETTANT, dans le délai de trente jours, si l'ensemble des conditions suspensives est réalisé, l'indemnité d'immobilisation stipulée à l'article 14, contre restitution de la caution.

En cas de défaillance du PROMETTANT après levée d'option par le BENEFICIAIRE, ce dernier pourra faire constater sa décision d'acquérir l'immeuble, et par conséquent la perfection de la vente, en faisant dresser par le Notaire chargé de la rédaction de l'acte authentique un procès-verbal aux termes duquel il sera constaté le défaut de signature de l'acte authentique de vente ainsi que la volonté du BENEFICIAIRE d'acquérir l'immeuble aux charges et conditions des présentes.

Le BENEFICIAIRE se réserve également le droit, en cas de défaillance du PROMETTANT, de poursuivre la vente par voie judiciaire.

Cette vente, si elle se réalise, aura lieu sous les conditions ordinaires et de droit en pareille matière, le PROMETTANT garantissant le BENEFICIAIRE de tous troubles, évictions ou vices cachés.

A cet effet, le PROMETTANT s'oblige à remettre en temps utile au Notaire tous les documents nécessaires à l'établissement du ou des actes de vente, notamment les justificatifs d'une propriété régulière et au moins trentenaire.

Date et signature de l'acte authentique - L'acte constatant la réalisation de la présente promesse devra intervenir **au plus tard dans les trente (30) jours** de la date à laquelle le BENEFICIAIRE aura levé l'option.

De convention expresse, ledit acte sera reçu par Maître LABBE, notaire à LA ROCHELLE, avec la participation de Maître PETORIN-LARREGLE, notaire à AIGREFEUILLE D'AUNIS.

Si quinze jours avant la date prévue pour la signature de l'acte authentique, le Notaire n'avait pas reçu du PROMETTANT l'ensemble des documents nécessaires à la rédaction de l'acte authentique, la signature serait reportée d'un délai maximum de 30 jours.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le PROMETTANT déclare que l'IMMEUBLE lui appartient pour l'avoir acquis ainsi qu'il est indiqué au paragraphe effet relatif et que sa propriété est régulière et au moins trentenaire, assurant au BENEFICIAIRE une propriété incommutable.

Le PROMETTANT s'oblige à justifier d'une origine de propriété régulière et au moins trentenaire de l'IMMEUBLE lors de la signature de l'acte authentique de vente et à fournir en temps utile tous titres, pièces, et renseignements nécessaires au

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

notaire chargé de le rédiger.

TRANSFERT DE PROPRIETE ET ENTREE EN JOUISSANCE

Transfert de propriété - Le BENEFICIAIRE sera propriétaire de l'immeuble objet des présentes au jour et par le seul fait de la réalisation de la vente par acte authentique ou le cas échéant de la décision judiciaire définitive constatant la vente.

Entrée en jouissance - Le BENEFICIAIRE aura la jouissance de l'IMMEUBLE à compter du même jour par la prise de possession réelle à son profit, ledit immeuble devant être entièrement libre de toute location ou occupation quelconque et ne faire l'objet d'aucune réquisition ni préavis de réquisition ainsi que le PROMETTANT s'y oblige expressément à titre d'obligation de résultat, l'acquisition par le BENEFICIAIRE d'un bien libre de toute location ou occupation quelconque et débarrassé des objets meublants est une condition essentielle et déterminante du consentement du BENEFICIAIRE.

L'immeuble étant actuellement loué à Monsieur Patrick ORGERON, suivant bail rural écrit en date du 18 octobre 2001, consenti pour une période de 9 années entières et consécutives commençant à courir le 29 septembre 2001 dont copie est demeurée ci-annexée.

Le PROMETTANT déclare n'avoir aucun litige avec son locataire et que ce dernier n'a effectué aucune modification nécessitant son autorisation.

Ce bail devra être résilié **partiellement.**

Le PROMETTANT s'engage à obtenir au plus tard à la date du dépôt du permis d'aménager, savoir à compter du mois de septembre 2021, l'accord du fermier pour une résiliation partielle de bail rural et avoir obtenu corrélativement la renonciation du fermier à son droit de préemption moyennant un indemnité d'éviction fixée à 0,50 € du m².

Ce point sera érigé en condition suspensive ci-après.

Le PROMETTANT déclare que l'IMMEUBLE sera libre à la date de la signature de l'acte authentique prévue dans la présente promesse, le PROMETTANT faisant son affaire et à ses frais de la libération des lieux.

En cas d'occupation des lieux par des locataires ou occupants précaires, le PROMETTANT devra présenter au BENEFICIAIRE préalablement à la signature de l'acte de vente, les documents justifiant de la libération effective et complète des lieux.

Si à la date prévue pour la réitération authentique toutes les conditions suspensives étant par ailleurs réalisées, l'IMMEUBLE n'était pas libéré, le délai de réalisation de la vente serait prorogé de plein droit à compter de ladite date jusqu'à la date de la complète libération de l'IMMEUBLE et le PROMETTANT sera tenu de verser une indemnité forfaitaire non réductible de 500,00 € par jour calendaire de

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

retard jusqu'à la date de libération effective de l'IMMEUBLE.

Le montant de cette indemnité sera réglé directement par le BENEFICAIRE au PROMETTANT qui s'engage à la reverser à Monsieur ORGERON.

CONDITIONS GENERALE DE LA VENTE

La vente, si elle se réalise, aura lieu aux conditions ordinaires et de droit et, en outre, aux conditions suivantes, que le BENEFICIAIRE sera tenu d'exécuter :

Etat de l'immeuble - Le BENEFICIAIRE prendra l'immeuble dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre le PROMETTANT pour quelque cause que ce soit, notamment son bon ou mauvais état ou encore ses vices cachés.

De même il devra faire son affaire personnelle des différences de contenance, excéderaient-elles même un vingtième.

Vices cachés - Le PROMETTANT ne sera pas tenu à la garantie des vices apparents ou cachés pouvant affecter le sol ou le sous-sol.

Il est en outre expressément convenu que l'immeuble sera délivré sans garantie concernant l'appartenance ou la mitoyenneté des murs ou des haies.

A ce sujet, l'attention du BENEFICIAIRE a été tout particulièrement attirée sur le fait que seul un bornage contradictoirement effectué avec les propriétaires riverains, par l'intermédiaire d'un géomètre, est susceptible de fournir une garantie des limites exactes de propriété des biens vendus, et que la certitude de l'appartenance des murs, haies ou clôtures délimitant lesdits biens ne peut résulter que d'un tel bornage ou de titres de propriété antérieurs.

Servitudes - Il profitera des servitudes actives et supportera celles passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, grevant ledit immeuble, le tout à ses risques et périls, sans recours contre le PROMETTANT.

A cet égard, le PROMETTANT déclare que ledit immeuble n'est à sa connaissance grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi ou de l'urbanisme ;

Impôts et Taxes - Le BENEFICIAIRE acquittera à compter du jour de l'entrée en jouissance tous impôts et contributions auxquels les biens objet des présentes sont ou pourront être assujettis.

Concernant la taxe foncière, il est convenu qu'elles seront réparties entre le PROMETTANT et le BENEFICIAIRE, au prorata de leur temps respectif de jouissance.

Les parties conviennent que le BENEFICIAIRE remboursera le prorata de la taxe foncière et de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, en prenant pour base de calcul l'avis d'imposition de l'année en cours. Ce remboursement s'effectuera dès l'émission du rôle où le jour de la vente si ce dernier est déjà émis.

Toutefois, cette répartition n'étant pas prise en compte par l'Administration fiscale, celle-ci adressera au PROMETTANT, qui sera seul responsable du paiement,

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

la taxe foncière et celle d'enlèvement des ordures ménagères.

Services publics et assurances - Le PROMETTANT devra résilier à ses frais, à compter de l'entrée en jouissance du BENEFICIAIRE, tous contrats d'abonnement, d'assurance incendie et autres concernant l'IMMEUBLE et règlera toutes indemnités de résiliation qui pourraient lui être réclamées de ce chef.

Frais - Les frais, droits et émoluments de la vente seront à la charge du BENEFICIAIRE. Les frais et honoraires dus au notaire rédacteur des présentes concernant l'établissement de la déclaration de plus-value seront à la charge du PROMETTANT.

CONDITIONS PARTICULIERES – AUTORISATIONS - DECLARATIONS

Sondages - Le PROMETTANT autorise dès à présent le BENEFICIAIRE à faire effectuer, à ses frais, risques et périls, des sondages sur le terrain permettant de vérifier la nature du sol, du sous-sol et du bâti à charge pour le BENEFICIAIRE de remettre les lieux en l'état si la vente n'est pas réalisée.

Autorisations administratives - Le PROMETTANT autorise également dès à présent le BENEFICIAIRE à effectuer, ou faire effectuer toute démarche auprès de toutes administrations concernées en vue d'obtenir toutes informations ou autorisations en vue de vérifier la constructibilité du terrain, ainsi qu'à déposer toutes demandes de permis de démolir, de permis de construire, de certificats d'urbanisme ou autre, le tout aux frais exclusifs du BENEFICIAIRE.

Aux fins ci-dessus énoncées, le PROMETTANT donne expressément au BENEFICIAIRE toutes autorisations, et s'engage à signer tous documents nécessaires, ainsi qu'à participer à toute démarche pour laquelle son concours serait nécessaire.

Panneaux d'affichage/ bulle de vente - Le PROMETTANT autorise le BENEFICIAIRE à implanter, pour les besoins de sa commercialisation des panneaux d'affichage et/ou une bulle de vente, sur l'IMMEUBLE.

Le BENEFICIAIRE, s'il entend user de cette autorisation, devra en informer par écrit le PROMETTANT en précisant la nature des installations projetées et leur implantation sur le site (croquis/coupes/ dimensionnement...).

Dans ce cas, le BENEFICIAIRE devra garantir le PROMETTANT de toutes les conséquences qui pourraient résulter de cette/ces implantation(s), notamment vis à vis des tiers, afin qu'il ne soit ni inquiété ni recherché à ce sujet.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET SANTE PUBLIQUE

Dossier de diagnostic technique – Il est ici précisé que la réglementation relative au dossier de diagnostic technique résultant de l'article L.271-4 du Code de la construction et de l'habitation ne s'applique qu'aux immeubles bâtis et qu'en conséquence, aucun dossier de diagnostic technique ne sera annexé à la présente

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

promesse ni à l'acte authentique de vente.

Etat des risques et pollutions en application des articles L.125-5 et suivants du Code de l'environnement - Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'environnement, le promettant déclare que l'immeuble objet des présentes est situé dans une commune :

- non couverte par un plan de prévention des risques naturels ;
- non couverte par un plan de prévention des risques technologiques ;
- non couverte par un plan de prévention des risques miniers,
- située en zone de sismicité modérée (3),
- à potentiel radon faible (zone 1).

Ainsi qu'il résulte de l'arrêté préfectoral relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeur pour la commune de PERIGNY

En conséquence, et conformément aux dispositions de l'article 4 du décret n° 2005-134 du 15 février 2005 codifié à l'article R.125-26 du Code de l'environnement, un état des risques et pollutions établi par société PREVENTIMMO, le 15 juin 2020 au vu du dossier communal d'informations, est demeuré ci-annexé.

Il résulte de cet état que l'immeuble :

-n'est pas situé dans le périmètre du plan de prévention des risques naturels,
-n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques,
-n'est pas situé dans le périmètre du plan de prévention des risques miniers,
-est situé dans une zone de sismicité modérée (3),
-se situe dans une zone à potentiel radon faible (zone 1).

Le bénéficiaire reconnaît être informé des règles d'urbanisme et de prévention des risques prévisibles liés à la localisation des biens et droits immobiliers faisant l'objet des présentes.

Zone d'exposition au bruit - Il est ici précisé que les biens objet des présentes ne se trouvent pas situés dans une zone d'exposition au bruit telle que définie par l'article L.112-11 du Code de l'urbanisme.

Une copie de la consultation émanant du site GEOPORTAIL est annexée.

Déclaration de sinistre - Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 IV du Code de l'environnement, le PROMETTANT déclare, qu'à sa connaissance, l'immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques en application des articles L.125-2 ou L.128-2 du Code des assurances.

Etude Géotechnique - L'immeuble n'étant pas situé dans une zone exposée au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

réhydratation des sols argileux définie par arrêté des ministres chargés de la construction et de la prévention des risques majeurs, les dispositions de l'article L.112-20 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ne sont pas applicables.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Le PROMETTANT déclare et garantit:

-ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation ou à enregistrement sur les lieux objet des présentes ;

-ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés au sens de l'article L.541-3 du Code de l'environnement ;

-qu'à sa connaissance l'activité exercée dans l'IMMEUBLE objet des présentes n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'Environnement ;

-que l'IMMEUBLE n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation (loi n° 92-646 du 13 Juillet 1992) ;

-qu'il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé et l'environnement ;

-qu'il n'a jamais été exercé sur les lieux dont il s'agit ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé et l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple), notamment celles visées par la loi n° 76-663 du 19 Juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement ;

-qu'il n'a pas reçu de l'administration, sur le fondement de l'article 1er de la loi n° 76-663 susvisée, en sa qualité de « détenteur », aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'IMMEUBLE ;

-qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration ;

-qu'il n'a pas connaissance d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux, selon les dispositions de l'article 18 de la loi sur l'eau du 3 Janvier 1972.

S'il se révèle que les lieux dont il s'agit figurent sur la liste des installations classées, le PROMETTANT fera son affaire, à ses frais, de les remettre en état au sens de l'article L 512-12-1 du Code de l'Environnement et de procéder à toute les formalités de cessation d'activité.

Consultation de bases de données environnementales - La base de données relative aux risques naturels et technologiques (GEORISQUES, BASOL et BASIAS) a été consultée.

Une copie de la consultation est annexée.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Vestiges archéologiques - Le BENEFICIAIRE reconnaît avoir été spécialement informé par le notaire soussigné des dispositions de l'article L.541-1 du Code du patrimoine relatif à l'archéologie préventive portant réglementation des fouilles archéologiques. Désormais, les vestiges archéologiques ou historiques immobiliers découverts dans son terrain, enterrés, ou dressés hors sol, sont présumés appartenir à l'Etat, qu'ils aient été connus à la suite de fouilles surveillées par l'Etat, exécutées par l'Etat, préventives, ou découverts fortuitement.

Cette présomption de propriété étatique ne peut être combattue que par un titre ou par la prescription.

Biens archéologiques mobiliers - Le BENEFICIAIRE reconnaît avoir été spécialement informé par le notaire soussigné des dispositions de l'article L.541-3 du Code du patrimoine relatif à l'archéologie préventive portant réglementation des biens archéologiques mobiliers mis au jour à la suite d'opérations archéologiques ou de découvertes réalisées sur des terrains dont la propriété a été acquise après la date d'entrée en vigueur de la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine.

Ces biens archéologiques mobiliers sont présumés appartenir à l'Etat dès leur mise au jour au cours d'une opération archéologique et, en cas de découverte fortuite, à compter de la reconnaissance de l'intérêt scientifique justifiant leur conservation.

Lors de la déclaration de la découverte fortuite qu'elle doit faire en application de l'article L.531-14 du présent code, la personne déclarante est informée, par les services de l'Etat chargés de l'archéologie, de la procédure de reconnaissance de l'intérêt scientifique de l'objet susceptible d'être engagée. L'objet est placé sous la garde des services de l'Etat jusqu'à l'issue de la procédure.

La reconnaissance de l'intérêt scientifique de l'objet est constatée par un acte de l'autorité administrative, pris sur avis d'une commission d'experts scientifiques. L'autorité administrative se prononce au plus tard cinq ans après la déclaration de la découverte fortuite. La reconnaissance de l'intérêt scientifique de l'objet emporte son appropriation publique. Cette appropriation peut être contestée pour défaut d'intérêt scientifique de l'objet devant le juge administratif dans les délais réglementaires courant à compter de l'acte de reconnaissance.

Quel que soit le mode de découverte de l'objet, sa propriété publique, lorsqu'elle a été reconnue, peut-être à tout moment contestée devant le juge judiciaire par la preuve d'un titre de propriété antérieur à la découverte.

CONDITIONS SUSPENSIVES

La présente promesse est soumise aux conditions suspensives suivantes ci-après, étant observé que la non réalisation d'une seule de ces conditions entraînera la caducité des présentes sauf dans les hypothèses ci-après où le BENEFICIAIRE pourra renoncer à se prévaloir de celle-ci.

Le BENEFICIAIRE déclare avoir connaissance des dispositions de l'article 1304-3 alinéa 1 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 aux termes duquel "La condition suspensive est réputée accomplie si celui qui y avait intérêt en a empêché l'accomplissement".

Par dérogation à l'article 1304 du Code Civil, les parties conviennent que la condition est suspensive lorsqu'elle dépend d'un événement futur et incertain mais

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

également réalisé à ce jour mais non connu des parties.

1°) Absence de servitudes d'urbanisme ou d'utilité publique, affectant l'IMMEUBLE et de nature à porter atteinte, même partiellement, au droit de propriété, à diminuer sensiblement la valeur de l'IMMEUBLE, à gêner ou empêcher ou rendre plus onéreuse la réalisation du projet immobilier envisagé par le BENEFICIAIRE.

2°) Que le PROMETTANT justifie d'une origine de propriété régulière remontant à un titre acquisitif et au moins trentenaire et de l'absence de toute inscription hypothécaire, saisie ou autre empêchement dont la mainlevée ne pourrait être obtenue amiablement avec le prix payable à l'acte authentique.

3°) Que ne soient pas exercés par le preneur en place, s'il en existe un, par la Commune, par tout organisme ou tout autre personne pouvant en bénéficier, les droits de préemption pouvant résulter des dispositions légales ou conventionnelles.

Le PROMETTANT s'engage à faire toute diligence pour la purge de ces droits et notamment à déposer la déclaration d'intention d'aliéner prévue par la loi dans les trois (3) mois suivant le dépôt du permis d'aménager, ainsi que d'en justifier au BENEFICIAIRE.

4°) Que Monsieur ORGERON, en sa qualité d'exploitant et titulaire d'un bail rural verbal sur la parcelle, objet des présentes, renonce purement et simplement à exercer son droit de préemption au plus tard le jour de la vente.

Etant ici précisé que Monsieur ORGERON pourra continuer l'exploitation de la parcelle jusqu'à la réitération des présentes par acte authentique.

En contrepartie, les parties devront régulariser un protocole de résiliation de bail et de libération des lieux sous condition supensive de levée d'option par BOUYGUES IMMOBILIER, en contrepartie du versement d'une indemnité qui ne devra pas excéder la somme de 0,50 €/m².

5°) Que la délibération du conseil de la communauté d'agglomération de LA ROCHELLE approuvant la modification du PLUI qui permettra la réalisation de l'opération envisagée par le bénéficiaire devienne exécutoire puis définitive.

6°) Que soit obtenu par le BENEFICIAIRE un permis d'aménager autorisant la division du terrain objet des présentes pour la réalisation de plusieurs immeubles à usage d'habitation comprenant 700 logements (30% de logements sociaux, 25% de logements abordables, 45% de logements en accession libre) pour une surface de plancher de 60 000 m².

Cette condition sera réputée remplie par la réception par le BENEFICIAIRE des notifications visées par l'article R 424-10 du Code de l'Urbanisme, ainsi que par l'absence de retrait administratif, de déféré préfectoral et de recours des tiers tant gracieux que contentieux ou hiérarchique, dans les délais légaux augmentés du délai de notification de quinze jours prévu à l'article R 600 -1 du Code de l'Urbanisme.

Pour la réalisation de cette condition, le BENEFICIAIRE s'engage à déposer le permis d'aménager, dans un délai de **1 mois** à compter du caractère exécutoire de la délibération visée à la condition ci-dessus.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

7°) Absence de prescriptions découlant de l'application de la Loi sur l'eau (art. L 211-1 et suivants du Code de l'Environnement) entraînant pour le BENEFICIAIRE un surcoût ou une modification de la consistance, des modalités ou des délais de réalisation de son projet immobilier.

8°) Obtention d'un rapport attestant l'absence d'une quelconque pollution du sol et/ ou du sous-sol, en ce compris notamment l'amiante présente dans le sol.

Pour l'application de la présente condition suspensive, le BENEFICIAIRE s'engage à faire effectuer les sondages et les études de sol y afférents et à remettre les conclusions du bureau d'étude au PROMETTANT.

Il est convenu qu'en cas d'existence de pollution, les parties se rapprocheront pour en étudier les incidences sur la présente convention. A défaut d'entente entre les parties sur de nouvelles modalités de la présente promesse, le BENEFICIAIRE pourra se prévaloir de la non-réalisation de ladite condition suspensive.

9°) Absence de prescriptions archéologiques préventives formulées dans le cadre de la réglementation en vigueur et imposant :

La conservation de tout ou partie de l'IMMEUBLE,

Et/ou la modification de l'opération du BENEFICIAIRE, telle que définie par son dossier de demande de permis d'aménager.

Les conditions suspensives ci-dessus devront être réalisées au plus tard à la date de levée d'option éventuellement prorogée dans les conditions visées ci-après.

L'ensemble des conditions suspensives ci-dessus étant stipulé dans l'intérêt du BENEFICIAIRE, ce dernier pourra toujours renoncer à l'une ou à plusieurs d'entre elles, si bon lui semble, à l'exception de la condition suspensive liée au droit de préemption.

Si l'une quelconque des conditions suspensives susvisées n'était pas réalisée dans le délai prévu et que le BENEFICIAIRE n'y ait pas renoncé, la présente promesse de vente serait considérée comme nulle et non avenue, sans indemnité de part et d'autre, et l'engagement de caution sera restitué par le PROMETTANT au BENEFICIAIRE **dans les huit jours** suivant la notification de la non réalisation de la condition suspensive.

Etant ici précisé que par dérogation à l'article 1304-4 du Code Civil et sauf dispositions contraires stipulées aux présentes le BENEFICIAIRE pourra renoncer à l'une ou l'autre des conditions suspensives jusqu'à la date de levée d'option même si celle-ci est défaillie préalablement à cette date.

ABSENCE DE CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION DE PRET

Le BENEFICIAIRE déclare qu'il paiera en totalité le prix de la vente, s'il lève l'option, de ses deniers personnels et sans l'aide d'un prêt.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

PRIX

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix principal de **UN MILLION SIX CENT QUATRE-VINGT-DOUZE MILLE EUROS (1.692.000,00 €)** frais d'acquisition en sus, payé comptant à la signature de l'acte authentique contre restitution de la caution.

INDEMNITE D'IMMOBILISATION

Pour le cas où l'ensemble des conditions suspensives étant réalisé, le BENEFICIAIRE décidait de ne pas donner suite à la promesse et de ne pas lever l'option dans le délai imparti, il s'engage à verser au PROMETTANT, à titre d'indemnité d'immobilisation, la somme de QUATRE-VINGT-QUATRE MILLE SIX CENTS EUROS (84.600,00 €) euros égale à 5 % du prix des biens objet des présentes, en réparation du préjudice subi par le PROMETTANT du fait de l'immobilisation de l'immeuble pendant la durée de la présente promesse.

Le versement de l'indemnité d'immobilisation due au PROMETTANT par le BENEFICIAIRE en cas de non réalisation, sera garanti par la remise **au plus tard le 30 octobre 2020,** entre les mains du notaire soussigné, pour le compte du PROMETTANT, d'un engagement de caution d'un établissement financier, cet établissement financier devant s'engager par cette caution, en renonçant aux bénéfices de division et de discussion, à verser au PROMETTANT au cas de défaillance du BENEFICIAIRE l'indemnité d'immobilisation.

L'engagement de caution devra pouvoir être mis en jeu jusqu'à la date du 16 juin 2022.

Dans l'hypothèse où le BENEFICIAIRE se trouverait dans l'impossibilité d'obtenir ladite caution dans le délai imparti, il aura la faculté d'effectuer à la comptabilité du notaire soussigné, dans le même délai, le versement d'une somme correspondant au montant de l'indemnité.

Le sort de l'indemnité d'immobilisation sera le suivant selon les hypothèses ci-après envisagées si elle venait à être versée aux lieu et place de la caution :

a) Elle s'imputera purement et simplement et à due concurrence sur le prix en cas de réalisation de la vente promise.

b) Elle sera restituée purement et simplement au BENEFICIAIRE dans tous les cas où la non réalisation de la vente résulterait de la défaillance de l'une quelconque des conditions suspensives sus-énoncées et auxquelles le BENEFICIAIRE n'aurait pas renoncé.

c) Elle sera versée au PROMETTANT, et lui restera acquise à titre d'indemnité forfaitaire et non réductible faute par le BENEFICIAIRE ou ses substitués d'avoir réalisé l'acquisition dans les délai ci-dessus, toutes les conditions suspensives ayant été réalisées.

Dans l'hypothèse où la somme convenue au titre de l'indemnité d'immobilisation ou la caution bancaire dont il a été question ne serait pas versée ou remise au notaire dépositaire, dans le délai imparti, les présentes seront considérées

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

comme caduques et non avenues.

PROROGATION DE DELAI

Si à la date de levée d'option :

a) les autorisations administratives en cours d'instruction n'étaient pas obtenues, la date ci-dessus sera prorogée du temps nécessaire à leur obtention et à la purge tant du délai de recours des tiers, gracieux, hiérarchique et contentieux, du déféré préfectoral, augmenté du délai de notification prévu à l'article R 600-1 du code de l'Urbanisme, que du délai de retrait administratif et au plus tard d'un délai de six mois.

b) les autorisations administratives étaient obtenues mais que le recours des tiers, gracieux, hiérarchique et contentieux, du déféré préfectoral, augmenté du délai de notification prévu à l'article R 600-1 du code de l'Urbanisme ou le délai de retrait administratif ne soit pas expiré, la date ci-dessus sera prorogée du délai nécessaire à la purge de l'un ou l'autre de ces délais.

c) un recours était introduit contre lesdites autorisations, la date ci-dessus éventuellement prorogée dans les conditions du a) ou b), sera prorogée d'une durée maximale de 12 mois. Si à l'issue de ce nouveau délai, le recours n'avait pu être levé, les parties décident d'ores et déjà de se rencontrer pour étudier la suite à donner aux présentes. A défaut d'accord entre les parties pour une nouvelle prorogation, le BENEFICIAIRE pourra se prévaloir de la non réalisation de la condition suspensive relative au caractère définitif desdites autorisations d'urbanisme.

d) des prescriptions, notamment d'effectuer un diagnostic archéologique puis, le cas échéant, de réaliser des fouilles sont encore susceptibles d'intervenir dans le cadre de la réglementation en vigueur, ce délai sera plein droit prorogé d'un délai de 12 mois pour permettre l'obtention de l'attestation justifiant de l'accomplissement des prescriptions du diagnostic et, le cas échéant, de fouilles et ne concluant pas à une obligation de conservation totale ou partielle du site ou encore à une modification de programme du BENEFICIAIRE.

En cas de réalisation de l'une ou plusieurs de ces hypothèses, le BENEFICIAIRE pourra lever l'option jusqu'à la date maximale de prorogation prévue.

INFORMATION SUR LA PLUS-VALUE DES PARTICULIERS

Le promettant reconnaît avoir connaissance des dispositions légales relatives aux plus-values immobilières des particuliers, et notamment :

- Que la plus-value éventuelle sera déclarée et liquidée simultanément à la signature de l'acte définitif de vente.
- Que la déclaration de plus-value sera déposée à l'appui de la réquisition de

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

publier l'acte de vente définitif au service de la publicité foncière dont dépend l'immeuble.

- Qu'à cette déclaration sera jointe la somme représentant le montant de l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value que le notaire prélèvera sur la partie disponible du prix de vente.

- Qu'au cas où la plus-value éventuelle ne pourrait être intégralement acquittée en raison de créances primant le privilège du trésor, la déclaration de plus-value ainsi que l'impôt sur le revenu dû à ce titre, seront respectivement déposés et versés par le vendeur, dans un délai d'un mois à compter de la date de la vente définitive, au service des impôts dont relève le domicile de ce dernier ; le tout conformément à l'article 150 VG, II-3° du Code général des impôts.

- Que la plus-value sera taxée au taux forfaitaire prévu par les dispositions de l'article 200 B du Code général des impôts auquel viennent s'ajouter la CSG et autres prélèvements sociaux.

A cet égard, le promettant s'oblige à fournir au notaire chargé de la régularisation de l'acte authentique de vente et au plus tard le jour de la régularisation de l'acte de vente par acte authentique tous les éléments nécessaires à l'établissement et à la liquidation de la plus-value éventuelle.

INFORMATION SUR LA TAXE COMMUNALE SUR LA CESSION A TITRE ONEREUX DE TERRAINS NUS DEVENUS CONSTRUCTIBLES

Le notaire rédacteur des présentes a spécialement averti le PROMETTANT des dispositions légales relatives à la taxe communale sur la cession à titre onéreux de terrains devenus constructibles visée à l'article 1529 du Code général des impôts.

Il lui a notamment indiqué :

- que l'immeuble objet de la mutation éventuelle est situé sur le territoire d'une commune ayant institué une taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux de terrains nus rendus constructibles du fait de son classement par un plan local d'urbanisme dans une zone urbaine ou dans une zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation ou par une carte communale dans une zone constructible ;

- que conformément aux dispositions du II dudit article, il s'agit de la première cession à titre onéreux de l'immeuble après son classement en terrain constructible, réalisée par les personnes physiques, par les sociétés et groupements soumis à l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value dans les conditions prévues à l'article 150 U, et par les contribuables qui ne sont pas fiscalement domiciliés en France assujettis à l'impôt sur le revenu, soumis au prélèvement, dans les conditions prévues à l'article 244 bis A du Code général des impôts ;

- qu'en conséquence, une taxe forfaitaire de 10%, à la charge du PROMETTANT, sera perçue sur le prix de la cession éventuelle du terrain défini à l'article 150 VA diminué du prix d'acquisition stipulé dans les actes, actualisé en fonction du dernier indice des prix à la consommation hors tabac publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques ou en l'absence d'éléments de référence, sur les deux tiers du prix de cession défini au même article.

Une déclaration, conforme au modèle établi par l'administration, sera déposée à l'appui de la réquisition de publier ou de la présentation à l'enregistrement, et la taxe correspondante sera perçue à la même occasion.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

INFORMATION SUR LA TAXE SUR LA CESSION A TITRE ONEREUX DE TERRAINS NUS DEVENUS CONSTRUCTIBLES

Le notaire rédacteur des présentes a spécialement averti le PROMETTANT des dispositions légales relatives à la taxe sur la cession à titre onéreux de terrains devenus constructibles visée à l'article 1605 nonies du Code général des impôts, crée par la loi n°2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche.

Il lui a notamment indiqué :

- que l'immeuble objet de la mutation éventuelle est rendu constructible du fait de son classement postérieurement au 13 janvier 2010, par un plan local d'urbanisme ou par un autre document d'urbanisme en tenant lieu, en zone urbaine ou à urbaniser ouverte à l'urbanisation ou par une carte communale dans une zone où les constructions sont autorisées ou par application des articles L.111-15 et L.111-23 du Code de l'urbanisme.
- qu'il s'agit de la première cession à titre onéreux de l'immeuble après son classement en terrain constructible ;
- que conformément aux dispositions du IV de l'article 1605 nonies précité, une taxe forfaitaire de 5% OU 10%, à la charge du PROMETTANT, sera perçue sur le prix de la cession éventuelle du terrain défini à l'article 150 VA diminué du prix d'acquisition stipulé dans les actes ou, à défaut, de la valeur vénale réelle à la date d'entrée dans le patrimoine du cédant d'après une déclaration détaillée et estimative des parties, actualisé en fonction du dernier indice des prix à la consommation hors tabac publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques.

Une déclaration, conforme au modèle établi par l'administration, sera déposée à l'appui de la réquisition de publier ou de la présentation à l'enregistrement, et la taxe correspondante sera perçue à la même occasion.

OBLIGATIONS GENERALES DU PROMETTANT

Le PROMETTANT oblige, par les présentes, solidairement et indivisiblement entre eux, ses héritiers et ayants cause, fussent-ils mineurs ou autrement incapables.

Il s'interdit, à compter d'aujourd'hui, tout acte susceptible de porter atteinte au droit de propriété et aux conditions de jouissance promises au BENEFICIAIRE.

Il déclare jouir de toute sa capacité civile et avoir la libre disposition de l'immeuble.

Il s'oblige à fournir au Notaire chargé de dresser l'acte de vente tous les documents qui lui seront demandés concernant son état civil, sa capacité et l'immeuble promis, notamment les titres de propriété, les polices d'assurances contre l'incendie et autres dommages, ainsi que les copies exécutoires ou les originaux des titres locatifs ou d'occupation, le cas échéant.

Il s'engage à rapporter les mainlevées et certificats de radiation de toutes les inscriptions qui seraient révélées par l'état à requérir sur la publication de la vente au service de la publicité foncière ou du livre foncier.

DECLARATIONS COMPLEMENTAIRES

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Le PROMETTANT déclare et garantit :

a) *en ce qui concerne sa capacité* :

- que son état civil et, le cas échéant son régime matrimonial, est conforme à celui indiqué en tête des présentes.
- ne pas faire l'objet de la procédure instituée par la loi n° 89-1010 du 31 décembre 1989 relative à la prévention et au règlement des difficultés liés au surendettement des particuliers.
- ne pas être dans un état civique, civil ou commercial de nature à restreindre sa capacité,
- qu'il a la capacité légale et a obtenu tous les consentements et autorisations éventuellement nécessaires afin de l'autoriser à conclure et exécuter tant ses obligations nées de la présente promesse que ceux qui naîtront de la vente susceptible d'en résulter,
- que la signature et l'exécution de la présente promesse et de la vente susceptible d'en résulter par le PROMETTANT ne contreviennent à aucun contrat ou engagement important auquel il est partie, ni à aucune loi, réglementation, ou décision administrative, judiciaire ou arbitrale qui lui est opposable et dont le non-respect pourrait avoir une incidence négative ou faire obstacle à la bonne exécution des engagements nés des présentes ou qui naîtront de l'acte de vente.
- qu'il a l'entière et libre disposition des biens objet des présentes.

b) *en ce qui concerne l'IMMEUBLE* :

- qu'il n'y a pas de carrières, mines, fouilles, excavations ou ouvrages exceptionnels en tréfonds de l'IMMEUBLE,
- qu'il n'a pas été mis à jour de vestiges archéologiques sur le terrain objet des présentes,
- que les services compétents de l'Etat (Préfecture de Région, DRAC ….) n'ont jamais sollicité la réalisation de fouilles ou de demande d'informations sur l'historique du site, ni notifié de prescriptions sur la réalisation d'un diagnostic ou de fouilles archéologiques,
- qu'aucun élément de l'IMMEUBLE n'est classé « Monument Historique » ou inscrit à l'Inventaire Supplémentaire des « Monuments Historiques », et qu'aucune inscription n'est en cours ;
- que l'IMMEUBLE n'a fait l'objet d'aucune mesure tendant à son expropriation ou à sa réquisition, totale ou partielle, et qu'il n'a reçu aucune injonction quelconque de travaux de la part de quelque administration ou autorité que ce soit,
- que l'IMMEUBLE ne se trouve frappé d'aucun droit de préemption public ou privé non purgé, d'aucune action résolutoire, révocatoire, rescisoire ou droit de rétrocession.

- Qu'il n'a jamais conféré à quiconque aucun droit réel, avantage particulier ni charge quelconque sur les biens et droits ci-avant désignés.

- Qu'il s'interdît d'en conférer pendant toute la durée des présentes.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

- Que l'IMMEUBLE ne fait pas l'objet d'aucun pacte de préférence consenti au profit d'un tiers.

- Que l'IMMEUBLE n'est pas concerné par des travaux subventionnés par l'Agence nationale de l'habitat (ANAH).

- Que l'IMMEUBLE n'est intéressé directement ou indirectement par aucune procédure gracieuse ou contentieuse, en demande ou en défense.

- Que l'IMMEUBLE est libre de tout privilège immobilier et de toute hypothèque conventionnelle, judiciaire ou légale.

- Que l'IMMEUBLE n'est pas inclus dans un lotissement même ancien.

Dans le cas où se révéleraient des inscriptions soit sur l'état requis hors formalités préalablement à la vente, soit à la suite de la publication de l'acte de vente en la forme authentique, le PROMETTANT s'oblige, dès à présent, à en rapporter les mainlevées et certificats de radiation dans le mois suivant la signature de l'acte authentique, tous les frais, y compris de purge s'il y a lieu, restant à sa charge.

ETHIQUE ET CONFORMITE

Le promettant déclare à BOUYGUES IMMOBILIER qu'il ne s'engage, directement ou indirectement, à aucun moment, dans une quelconque pratique ou conduite pouvant être qualifiée d'acte constitutif de corruption active ou passive, de trafic d'influence ou de complicité de trafic d'influence, de délit de favoritisme ou de complicité ou recel de favoritisme, de blanchiment d'argent ou pratique ou conduite anticoncurrentielle. A cet égard, il reconnait avoir été informé de l'existence des règles d'éthique auxquelles BOUYGUES IMMOBILIER est assujetti et qui résultent du Code d'Ethique du Groupe BOUYGUES, d'une part, complété par 5 programmes de conformité (en matière de lutte contre la corruption, de droit de la concurrence, de conflits d'intérêts, d'information boursière et opérations boursières et d'embargos et restrictions à l'export), d'autre part, dont la consultation est possible à tout moment sur le site de BOUYGUES IMMOBILIER aux liens suivants :

https://www.bouygues-immobilier-corporate.com/sites/default/files/2018-03/bouygues_2017_code_ethique_fr_def.pdf
https://www.bouygues-immobilier-corporate.com/sites/default/files/2019-05/Bouygues_Les_programmes_de_conformite.pdf

Il fera ses meilleurs efforts pour que les personnes qui lui sont, le cas échéant, associées pour les besoins de l'exécution du présent Contrat (notamment, ses sous-traitants, fournisseurs et consultants) souscrivent par écrit à des garanties équivalentes à celles stipulées au présent article.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

SINISTRE PENDANT LA DUREE DE VALIDITE DE LA PROMESSE

En cas de sinistre de nature à rendre l'IMMEUBLE inutilisable soit à porter atteinte de manière significative à leur valeur, le BENEFICIAIRE aurait la faculté de :

- Renoncer purement et simplement à la promesse de vente sans indemnité et de se voir restituer l'engagement de caution visé ci avant
- Ou de maintenir la présente promesse sur l'IMMEUBLE alors sinistré totalement ou partiellement.

DECES - DISSOLUTION

En cas de décès du PROMETTANT ou, le cas échéant, de l'un d'entre eux, la présente promesse ne sera pas caduque et sera réalisée par ses héritiers ou ayants droit.

Si le BENEFICIAIRE est une personne morale, ses associés auront la même faculté uniquement en cas de dissolution anticipée volontaire. Dans le cas contraire, la présente promesse sera caduque.

En cas de versement d'indemnité d'immobilisation, celui-ci sera purement et simplement restitué.

FORMALITES

Le BENEFICIAIRE des présentes dispense expressément le notaire rédacteur des présentes de faire publier le présent acte au service de la publicité foncière compétent, se réservant toutefois de faire procéder à cette formalité ultérieurement, s'il le juge utile.

PAIEMENT SUR ETAT

Le droit d'enregistrement de 125,00 € sera payé sur état, le présent acte étant dispensé de la formalité de l'enregistrement conformément à l'article 60 de l'annexe IV du CGI.

POUVOIRS

Tous pouvoirs sont donnés à tout clerc ou collaborateur de l'étude, à l'effet de dresser tout acte complémentaire qui serait nécessaire pour permettre la publication des présentes au service de la publicité foncière.

DEMANDE DE PIECES

Le PROMETTANT donne dès à présent mandat au notaire rédacteur de réunir toutes les pièces administratives nécessaires à la régularisation de la vente promise et de procéder à toutes formalités (purge et droit de préemption, avertissement au syndic, etc.) sans attendre la réalisation des conditions suspensives convenues aux présentes.

Les frais engagés par le notaire rédacteur pour ces démarches seront supportés

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

par le BENEFICIAIRE, que la vente se réalise ou non.

ANNULATION DE TOUTES CONVENTIONS ANTERIEURES

Les conventions résultant des présentes annulent et remplacent toutes autres ayant pu intervenir antérieurement entre les comparants sur les biens et droits immobiliers faisant l'objet des présentes. Il en est ainsi notamment des dispositions d'un précédent avant-contrat éventuellement en contradiction avec les présentes que les comparants déclarent désormais nulles et non avenues, seules celles résultant des présentes constituent la loi des parties.

OBLIGATION D'INFORMATION

Les parties déclarent être parfaitement informées des dispositions de l'article 1112-1 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, portant réforme du droit des contrats, du régime général et de la preuve des obligations aux termes duquel :

"Celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant.

Néanmoins, ce devoir d'information ne porte pas sur l'estimation de la valeur de la prestation.

Ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties.

Il incombe à celui qui prétend qu'une information lui était due de prouver que l'autre partie la lui devait, à charge pour cette autre partie de prouver qu'elle l'a fournie.

Les parties ne peuvent ni limiter, ni exclure ce devoir.

Outre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement à ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants."

Elles déclarent avoir parfaitement conscience de la portée de ces dispositions et ne pas y avoir contrevenu.

MEDIATION

Les parties sont informées qu'en cas de litige entre elles ou avec un tiers, elles pourront, préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre à un médiateur qui sera désigné et missionné par le Centre de médiation notariale dont elles trouveront toutes les coordonnées et renseignements utiles sur le site : http://www.mediation.notaires.fr

FORCE PROBANTE

A toutes fins utiles, le notaire a informé les parties des dispositions de l'article 1379 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, duquel il résulte que la copie exécutoire ou authentique d'un acte authentique a la même force

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

probante que l'original.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les parties pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

• les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),

• les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,

• les établissements financiers concernés,

• les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,

• le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013.

• les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservés 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les parties peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière.

L'Office notarial a désigné un délégué à la protection des données que les parties peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr

Si les parties estiment, après avoir contacté l'office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

pour la France.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix. Elles reconnaissent avoir été informées des sanctions fiscales et des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

En outre, le notaire soussigné affirme, qu'à sa connaissance, le présent acte n'est contredit ni modifié par aucune contre-lettre contenant une augmentation du prix.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le Notaire rédacteur des présentes, certifie que l'identité complète des parties, telle qu'elle figure en tête du présent document, lui a été régulièrement justifiée.

DONT ACTE sur support électronique

Signé à l'aide d'un procédé de signature électronique sécurisée conforme aux exigences réglementaires.

Fait et passé à La Rochelle, en l'étude du notaire soussigné.

La lecture du présent acte a été donnée aux parties par le notaire soussigné, qui a recueilli leur signature manuscrite à l'aide d'un procédé permettant d'apposer l'image de cette signature sur ledit acte, les jour, mois et an indiqués en tête des présentes.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Monsieur Jean-Claude RASTEAU a signé à l'office le 16 juin 2020	

Madame Monique RASTEAU a signé à l'office le 16 juin 2020	

Madame Dominique RASTEAU a signé à l'office le 16 juin 2020	

Monsieur Samuel CHAUVEAU représentant BOUYGUES IMMOBILIER a signé à l'office le 16 juin 2020	

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

et le notaire Me LABBE JEAN-CHRISTOPHE a signé à l'office L'AN DEUX MILLE VINGT LE SEIZE JUIN	

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

POUVOIR

Je soussigné, Stéphane AUBIN, domicilié à LA ROCHELLE (17000), 23 rue du Docteur Schweitzer, agissant en qualité de responsable de l'agence Vendée Sud Charentes, et en vertu de la délégation générale de pouvoirs qui m'a été conférée en date du 13 novembre 2019 par Monsieur Gonzague DOUNIAU, Directeur Grande Région Sud-Ouest, lui-même agissant en vertu d'une délégation de pouvoir du 13 novembre 2019 consentie par Monsieur Frédéric BOISSET, Directeur Général Logement Ouest, lui-même agissant en vertu d'une délégation de pouvoir du 04 juin 2019 consentie par Monsieur Laurent TIROT, Directeur Général Adjoint en charge du Logement France de BOUYGUES IMMOBILIER, lui-même agissant en vertu d'une délégation de pouvoir du 13 février 2019 consentie par Monsieur Pascal MINAULT, Président de la Société BOUYGUES IMMOBILIER, société par actions simplifiée dont le siège social est à ISSY-LES-MOULINEAUX (Hauts-de-Seine) 3, boulevard Gallieni, identifiée sous le numéro SIREN 562 091 546 - RCS NANTERRE.

Déclare par les présentes constituer pour son mandataire spécial, avec faculté d'agir séparément :

Samuel CHAUVEAU, directeur développement, Agence Bouygues Immobilier Vendée Sud-Charentes,

Domicilié à La Rochelle (17000) , 23 rue du Docteur Schweitzer.

A l'effet de, et au nom de la Société BOUYGUES IMMOBILIER, :

Signer avec les Consorts Rasteau une promesse de vente d'une partie du terrain situé à Périgny - Fief de beauvais (17 180), cadastré ZI 152, pour une contenance de 21 700 m² environ, et pour un montant de 1 692 000 €.

La validité du présent pouvoir expirera à la date du 20 juin 2020.

Fait à La Rochelle

Le 15 juin 2020

« Bon pour délégation de pouvoir »

Bon pour délégation de pouvoir

« Bon pour acceptation de pouvoir »

Bon pour acceptation de pouvoir

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Département :
CHARENTE MARITIME

Commune :
PERIGNY

Section : ZI
Feuille : 000 ZI 01

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/4000

Date d'édition : 29/04/2020
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC46
©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics

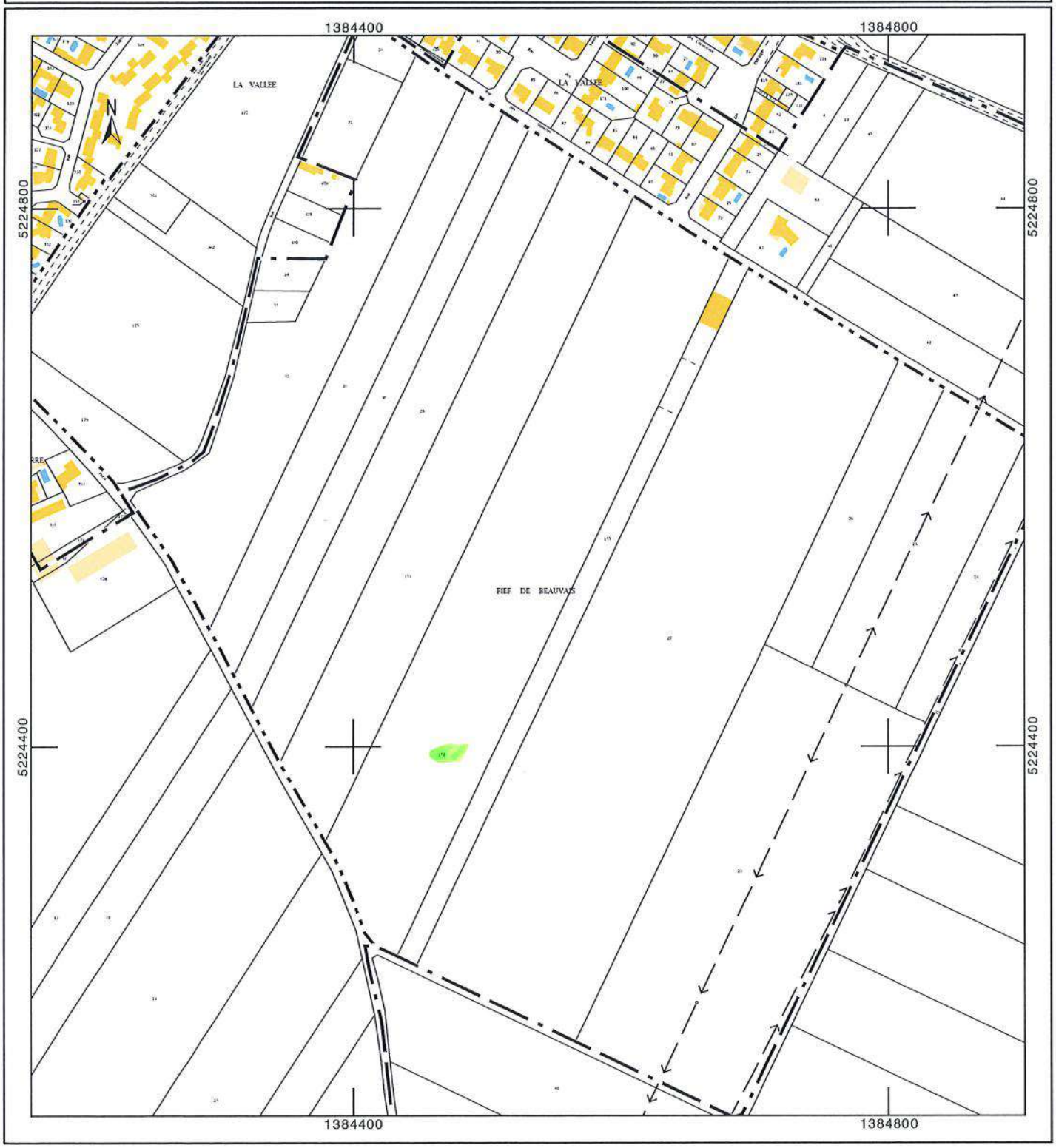
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
Pôle Topographique et de Gestion Cadastrale
26 ave De Fétilly Réception sur RDV
17020
17020 La Rochelle Cédex 1
tél. 05.46.30.68.04 -fax
ptgc.170.la-rochelle@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

BAIL A FERME

DESIGNATION DES PARTIES

Entre les soussignés Mr et Mme Jean RASTEAU ..... **Bailleurs**
Demeurant à 25, boulevard des deux ports 17450 FOURAS ..... d'une part,
et Mr et Mme Patrick ORGERON ..... **Preneurs**,
Demeurant à 11, rue de la Vallée 17180 PERIGNY ..... d'autre part,
il a été convenu et arrêté ce qui suit

Mr et Mme Jean RASTEAU ..... Bailleurs, donnent par les présentes à bail à ferme à
Mr et Mme Patrick ORGERON ..... Preneurs, qui acceptent, une propriété désignée ci-dessous, le tout d'une contenance de 6 HA 00 A 90 CA.

DESIGNATION DU BIEN LOUE

COMMUNE	SECTION	N°	NATURE	CONTENANCE		
				HA	A	CA
PERIGNY "L'HOMME SEC"	ZE	203	TERRE	1	30	42
PERIGNY "BEAUVAIS"	ZI	152	TERRE	4	70	48
			TOTAL	6	00	90

CONSISTANCE DES IMMEUBLES BATIS COMPRIS DANS LE BAIL

.....
.....
.....

CONSISTANCE DES BIENS DONT LE BAILLEUR SE RESERVE LA JOUISSANCE

.....
.....
.....

DUREE DU BAIL
Le présent bail est consenti pour une période de 9 ..... années, entières et consécutives commençant à courir le 29 septembre 2001 pour finir à pareille époque de l'année 2010 .....

CONTROLE DES STRUCTURES
En application des dispositions de l'article 188-6 du Code Rural, les Preneurs déclarent qu'ils exploitent déjà en propriété, en fermage ou en métayage une superficie totale de _____ HA _____ A _____ CA (2) se décomposant comme suit :

Terres : _____ Prés et prés-marais _____ Vignes _____

CHANGEMENT DE NATURE DE CULTURE ET ECHANGES DE CULTURE

Les preneurs pourront à condition d'en avoir au préalable avisé les Bailleurs, procéder :

- soit au retournement des parcelles en herbe,
- soit à la mise en herbe de parcelles de terre,
- soit à la mise en oeuvre de moyens culturaux nouveaux,
- soit à des échanges de cultures avec des exploitants voisins.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

MONTANT DU FERMAGE :

En application de l'article L 411.11 du Code Rural et de l'Arrêté préfectoral du 13 Septembre 1995, le fermage est fixé comme suit :

- Pour les terres : .....834F,34..... Frs/l'ha, soit ....5013,55..... Frs
- Pour les bâtiments d'exploitation : .....—..... Frs/m², soit .....—..... Frs
- Pour les vignes : .....—..... Hl d'AP/ha, soit .....—..... Hl

au prix fixé chaque année, par l'autorité administrative.

Le montant du fermage sera déterminé chaque année compte tenu de la variation de l'indice des fermages défini par l'autorité préfectorale (à l'exception des fermages viticoles).

L'indice de référence est fixé à : .....103,1..... (indice en vigueur au 15 Septembre, suivant la date d'effet du bail).

Le présent fermage est payable à terme échu.

Les preneurs s'obligent solidairement à payer le dit fermage aux Bailleurs le ..... de chaque année, le premier paiement devant être effectué le .....

IMPOTS ET TAXES → Environ 66F/ha, soit la somme de 396F,59.

Les Preneurs devront payer en sus du fermage :

- Le cinquième des taxes foncières (parts communales, intercommunale, départementale),
- La moitié de l'imposition pour frais de Chambre d'Agriculture.
- La CRDB
- La CARDB et la CRDB.

DISPOSITIONS DIVERSES

Pour tout ce qui n'est pas prévu au présent bail, les parties conviennent de se reporter aux dispositions du Bail Type Départemental qu'elles déclarent bien connaître.

CLAUSE PARTICULIERE

.....
.....
.....
.....

PERCEPTION DES DROITS D'ENREGISTREMENT

Les parties évaluent le montant annuel du fermage à la somme de (1)

.....

et sollicitent le paiement des droits par fractions triennales.

Fait en trois exemplaires, à PERIGNY
Le 18.10.01

lu et approuvé

LES BAILLEURS (3) et (4)

LES PRENEURS (3)

Lu et approuvé lu et approuvé "lu et Approuvé"

(1) Inscrire en toutes lettres,
(2) superficie totale déjà portée au relevé parcellaires MSA des preneurs
(3) faire précéder les signatures de la mention manuscrite « lu et approuvé »
(4) Si les bailleurs ne sont qu'usufruitiers des biens, le bail doit impérativement être signé par tous les nus propriétaires

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

preventimmo

Etat des Risques et Pollutions

En application des articles L125-5 à 7 et R125-26 du code de l'environnement.

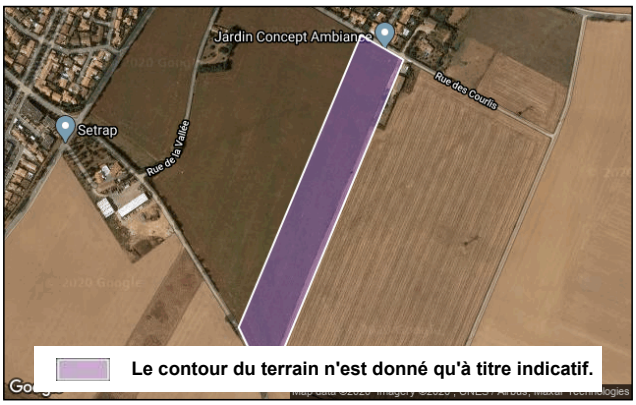
Référence : 00740
Mode COMMANDE CADASTRE***
Réalisé par un expert Preventimmo
Pour le compte de SELARL ATLANTIQUE NOTAIRES ROCHELAIS

Date de réalisation : 15 juin 2020 (Valable 6 mois)
Selon les informations mises à disposition par arrêté préfectoral :
N° 11-854 du 8 avril 2011.

REFERENCES DU BIEN

Adresse du bien
fief de beauvais
17180 Périgny
Parcelle(s) : ZI0152

Vendeur
RASTEAU



SYNTHESE

A ce jour, la commune de Périgny est soumise à l'obligation d'Information Acquéreur Locataire (IAL). Une déclaration de sinistre indemnisé est nécessaire.

Votre commune				Votre immeuble		
Type	**Nature du risque**	**Etat de la procédure**	**Date**	**Concerné**	**Travaux**	**Réf.**
SIS	Pollution des sols	approuvé	22/02/2019	non	-	p.5
Zonage de sismicité : 3 - Modérée**				**oui**	**-**	**-**
Zonage du potentiel radon : 1 - Faible***				non	-	-

** Secteur d'Information sur les Sols.*
*** Zonage sismique de la France d'après l'annexe des articles R563-1 à 8 du Code de l'Environnement modifiés par les Décrets n°2010-1254 et n°2010-1255 du 22 octobre 2010 ainsi que par l'Arrêté du 22 octobre 2010 (nouvelles règles de construction parasismique - EUROCODE 8).*
**** Situation de l'immeuble au regard des zones à potentiel radon du territoire français définies à l'article R.1333-29 du code de la santé publique modifié par le Décret n°2018-434 du 4 juin 2018, délimitées par l'Arrêté interministériel du 27 juin 2018.*

Informations complémentaires	Zone
Zonage du retrait-gonflement des argiles	**Aléa Résiduel (0)**
Plan d'Exposition au Bruit*	**Aucun**

** Information cartographique consultable en mairie et en ligne à l'adresse suivante : https://www.geoportail.gouv.fr/donnees/plan-dexposition-au-bruit-peb*

*** En mode COMMANDE CADASTRE, l'expert Preventimmo est responsable de la localisation et de la détermination de l'exposition aux risques.
L'édition et la diffusion de ce document implique l'acceptation des Conditions Générales de Vente, disponibles sur le site Internet Preventimmo.
Copyright 2007-2017 Kinaxia. Tous droits réservés. Les noms et marques commerciaux appartiennent à leurs propriétaires respectifs.
KINAXIA - SAS au capital de 165.004,56 euros - Siège social 80 Route des Lucioles - Espaces de Sophia, bâtiment C - 06560 Sophia Antipolis - SIREN : 514 061 738 - RCS GRASSE

kinaxia

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

SOMMAIRE

Synthèse 1
Imprimé officiel 3
Procédures ne concernant pas l'immeuble 4
Déclaration de sinistres indemnisés 5
Prescriptions de travaux, Documents de référence, Conclusions 6
Annexes 7

Copyright 2007-2017 Kinaxia. Tous droits réservés. Les noms et marques commerciaux appartiennent à leurs propriétaires respectifs.
KINAXIA - SAS au capital de 165.004,56 euros - Siège social 80 Route des Lucioles - Espaces de Sophia, bâtiment C - 06560 Sophia Antipolis - SIREN : 514 061 738 - RCS GRASSE

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Etat des Risques et Pollutions

aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité et pollution des sols

en application des articles L.125-5 à 7, R.125-26, R 563-4 et D 563-8-1 du Code de l'environnement et de l'article L 174-5 du nouveau Code minier

1. Cet état, relatif aux obligations, interdictions, servitudes et prescriptions définies vis-à-vis des risques naturels, miniers ou technologiques concernant l'immeuble, est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral

n° **11-854** du **08/04/2011**

Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti) — **Document réalisé le : 15/06/2020**

2. Adresse

Parcelle(s) : ZI0152

fief de beauvais 17180 Périgny

3. Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques naturels [PPRn]

		oui	non
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn	**prescrit**		X
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn	**appliqué par anticipation**		X
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn	**approuvé**		X

Les risques naturels pris en compte sont liés à : *(les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)*

Inondation	Crue torrentielle	Remontée de nappe	Submersion marine	Avalanche
Mouvement de terrain	Mvt terrain-Sécheresse	Séisme	Cyclone	Eruption volcanique
Feu de forêt	autre			

	oui	non
L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRn		X
si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR naturel ont été réalisés		

4. Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques miniers [PPRm]

		oui	non
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm	**prescrit**		X
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm	**appliqué par anticipation**		X
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm	**approuvé**		X

Les risques miniers pris en compte sont liés à : *(les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)*

Risque miniers	Affaissement	Effondrement	Tassement	Emission de gaz
Pollution des sols	Pollution des eaux	autre		

	oui	non
L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRm		X
si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR miniers ont été réalisés		

5. Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques technologiques [PPRt]

		oui	non
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRt	**approuvé**		X
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRt	**prescrit**		X

Les risques technologiques pris en compte sont liés à : *(les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)*

Risque Industriel	Effet thermique	Effet de surpression	Effet toxique	Projection

	oui	non
L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement		X
L'immeuble est situé en zone de prescription		X
Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés		
Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location		

6. Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité

en application des articles R 563-4 et D 563-8-1 du code de l'environnement modifiés par l'Arrêté et les Décrets n°2010-1254 / 2010-1255 du 22 octobre 2010.

L'immeuble est situé dans une commune de sismicité :

Forte	Moyenne	Modérée	Faible	Très faible
zone 5	zone 4	zone 3 X	zone 2	zone 1

7. Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte du potentiel radon

en application des articles R125-23 du code de l'environnement et R1333-29 du code de la santé publique, modifiés par le Décret n°2018-434 du 4 juin 2018

L'immeuble se situe dans une Zone à Potentiel Radon :

Significatif	Faible avec facteur de transfert	Faible
zone 3	zone 2	zone 1 X

8. Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe naturelle

	oui	non
L'information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente		

9. Situation de l'immeuble au regard de la pollution des sols

	oui	non
L'immeuble est situé dans un Secteur d'Information sur les Sols (SIS)		X

Selon les informations mises à disposition par l'arrêté préfectoral 17-2019-02-22-001 du 22/02/2019 portant création des SIS dans le département

Parties concernées

Vendeur	RASTEAU	à		le	
Acquéreur		à		le	

Attention ! S'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner le bien immobilier, ne sont pas mentionnés par cet état.

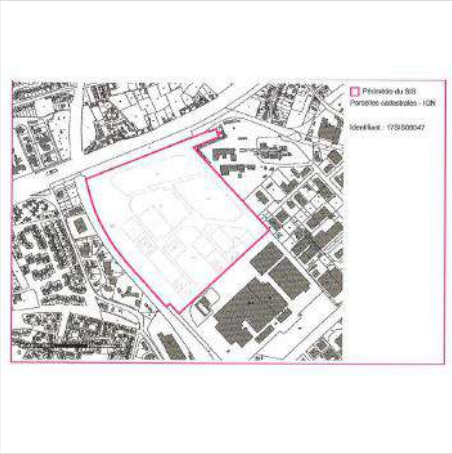
Copyright 2007-2017 Kinaxia. Tous droits réservés. Les noms et marques commerciaux appartiennent à leurs propriétaires respectifs.

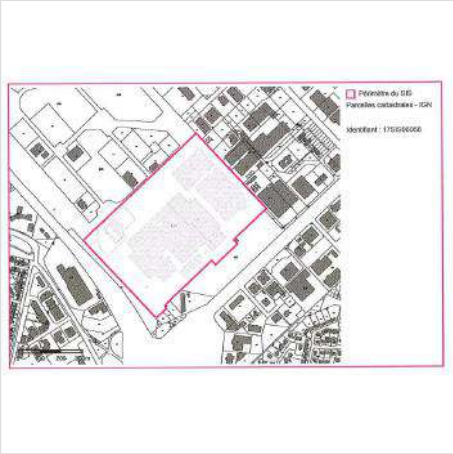
DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Cartographies ne concernant pas l'immeuble

Au regard de sa position géographique, l'immeuble n'est pas concerné par :

Le SIS Pollution des sols, approuvé le 22/02/2019





Copyright 2007-2017 Kinaxia. Tous droits réservés. Les noms et marques commerciaux appartiennent à leurs propriétaires respectifs.
KINAXIA - SAS au capital de 165.004,56 euros - Siège social 80 Route des Lucioles - Espaces de Sophia, bâtiment C - 06560 Sophia Antipolis - SIREN : 514 061 738 - RCS GRASSE

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Déclaration de sinistres indemnisés

en application des articles L 125-5 et R125-26 du Code de l'environnement

Si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'une indemnisation suite à des dommages consécutifs à des événements ayant eu pour conséquence la publication d'un arrêté de catastrophe naturelle, cochez ci-dessous la case correspondante dans la colonne "Indemnisé".

Arrêtés CATNAT sur la commune de Périgny

Risque	Début	Fin	JO	Indemnisé
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Débordement rapide (torrentiel) Par submersion marine - Mouvement de terrain	27/02/2010	01/03/2010	02/03/2010	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/07/2003	30/09/2003	11/03/2006	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue Par submersion marine - Glissement de terrain	25/12/1999	29/12/1999	30/12/1999	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	30/12/1993	15/01/1994	24/03/1994	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	08/12/1982	31/12/1982	13/01/1983	☐

Pour en savoir plus, chacun peut consulter en préfecture ou en mairie, le dossier départemental sur les risques majeurs, le document d'information communal sur les risques majeurs et, sur internet, le portail dédié à la prévention des risques majeurs : www.prim.net

Préfecture : Rochelle - Charente-Maritime
Commune : Périgny

Adresse de l'immeuble :
fief de beauvais
Parcelle(s) : ZI0152
17180 Périgny
France

Etabli le : _____

Vendeur :

_____

RASTEAU

Acquéreur :

_____

Copyright 2007-2017 Kinaxia. Tous droits réservés. Les noms et marques commerciaux appartiennent à leurs propriétaires respectifs.
KINAXIA - SAS au capital de 165.004,56 euros - Siège social 80 Route des Lucioles - Espaces de Sophia, bâtiment C - 06560 Sophia Antipolis - SIREN : 514 061 738 - RCS GRASSE

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Prescriptions de travaux

Aucune

Documents de référence

Aucun

Conclusions

L'Etat des Risques délivré par SELARL ATLANTIQUE NOTAIRES ROCHELAIS en date du 15/06/2020 fait apparaître que la commune dans laquelle se trouve le bien fait l'objet d'un arrêté préfectoral n°11-854 en date du 08/04/2011 en matière d'obligation d'Information Acquéreur Locataire sur les Risques Naturels, Miniers et Technologiques.

Selon les informations mises à disposition dans le Dossier Communal d'Information, le BIEN est ainsi concerné par :

- Le risque sismique (niveau 3, sismicité Modérée) et par la réglementation de construction parasismique EUROCODE 8

Kinaxia
80 Route des lucioles
Espaces de Sophia Antipolis
Bât C
06560 VALBONNE
SIRET : 514 061 738 00035
secretariat@kinaxia.fr
Tél : 04.22.32.56.16 - Fax : 04.84.25.27.40

Sommaire des annexes

> Arrêté Préfectoral départemental n° 11-854 du 8 avril 2011

> Cartographie :

- Cartographie réglementaire de la sismicité

A titre indicatif, ces pièces sont jointes au présent rapport.

*** En mode COMMANDE CADASTRE, l'expert Preventimmo est responsable de la localisation et de la détermination de l'exposition aux risques.
L'édition et la diffusion de ce document implique l'acceptation des Conditions Générales de Vente, disponibles sur le site Internet Preventimmo.
Copyright 2007-2017 Kinaxia. Tous droits réservés. Les noms et marques commerciaux appartiennent à leurs propriétaires respectifs.
KINAXIA - SAS au capital de 165.004,56 euros - Siège social 80 Route des Lucioles - Espaces de Sophia, bâtiment C - 06560 Sophia Antipolis - SIREN : 514 061 738 - RCS GRASSE

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DE LA CHARENTE-MARITIME

Direction départementale
de la protection des populations

Service de prévention et d'éducation aux risques

ARRÊTÉ N° 11-854

portant mise à jour de la liste des communes où s'applique l'obligation d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs dans le département de la Charente-Maritime annexée à l'arrêté préfectoral n° 06-511 du 13 février 2006 modifié

Le préfet du département de la Charente-Maritime
Chevalier de la légion d'Honneur
Officier de l'ordre national du Mérite

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'environnement et notamment les articles L.125-5 et R.125-23 à R.125-27 ;

Vu le décret n° 91-461 du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique ;

Vu les décrets n° 2010-1254 relatif à la prévention du risque sismique et n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français;

Vu l'arrêté préfectoral n° 06-511 du 13 février 2006 modifié par les arrêtés n° 08-4193 du 27 octobre 2008, 09-528 du 9 février 2009, n° 09-1712 du 24 avril 2009, n° 09-3503 du 28 septembre 2009, n° 1541 ter du 30 juin 2010 et n° 10-2441 du 13 septembre 2010 listant cent seize (116) communes du département de la Charente-Maritime où s'applique l'obligation d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs ;

Sur proposition du Secrétaire Général de la préfecture de la Charente-Maritime,

ARRÊTE

Article 1 : L'ensemble des communes du département de la Charente-Maritime est soumis à la procédure de l' information des acquéreurs et des locataires.

La liste des communes pour lesquelles un dossier communal d'information sur les risques majeurs est créé, fait l'objet de l'annexe 1.

Article 2 :la liste des communes du département de la Charente-Maritime faisant déjà l'objet d'un dossier d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs est annexée au présent arrêté en annexe 2.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Article 3 : l'obligation d'information sur les risques naturels et technologiques majeurs prévue aux paragraphes I et II de l'article L.125-5 du Code de l'environnement s'applique sur l'ensemble des communes du département faisant l'objet des 2 annexes du présent arrêté.

Article 4 : les éléments nécessaires à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs sont arrêtés dans un dossier communal d'-information librement consultable en préfecture, sous-préfecture et mairie concernées et accessible en tout ou partie sur internet à partir des sites :
-http://www.charente-maritime.pref.gouv.fr,
-http://www.charente-maritime.developpement-durable.gouv.fr,
-http://www.prim.net.

Article 5 : la liste des communes et les dossiers communaux d'information sont mis à jour à chaque arrêté modifiant la situation d'une ou plusieurs communes au regard des conditions entraînant l'obligation d'annexer un état des risques naturels et technologiques en application du paragraphe I de l'article L.125-5 du Code de l'environnement.

Article 6 : l'obligation d'information sur les sinistres prévue au paragraphe IV de l'article L.125-5 du Code de l'environnement s'applique, depuis le 1er juin 2006, sur toutes les communes du département de la Charente-Maritime, celles-ci ayant été déclarées, depuis 1982, au moins une fois en état de catastrophe naturelle en application de l'article L.125-1 du Code des assurances. L'ensemble de ces arrêtés sont consultable en préfecture, en sous-préfecture et mairies concernées et sont accessibles sur le site internet http://www.prim.net.

Article 7 : le présent arrêté sera :
-notifié aux maires des communes de Charente-Maritime qui assureront l'affichage en mairie,
-adressé à la chambre départementale des notaires,
-publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la Charente-Maritime.

Il fera l'objet d'une mention en caractères apparents dans le journal *Sud-Ouest*.

Il sera accessible sur internet à partir des sites :
-http://www.charente-maritime.pref.gouv.fr,
-http://www.charente-maritime.developpement-durable.gouv.fr,
-http://www.prim.net.

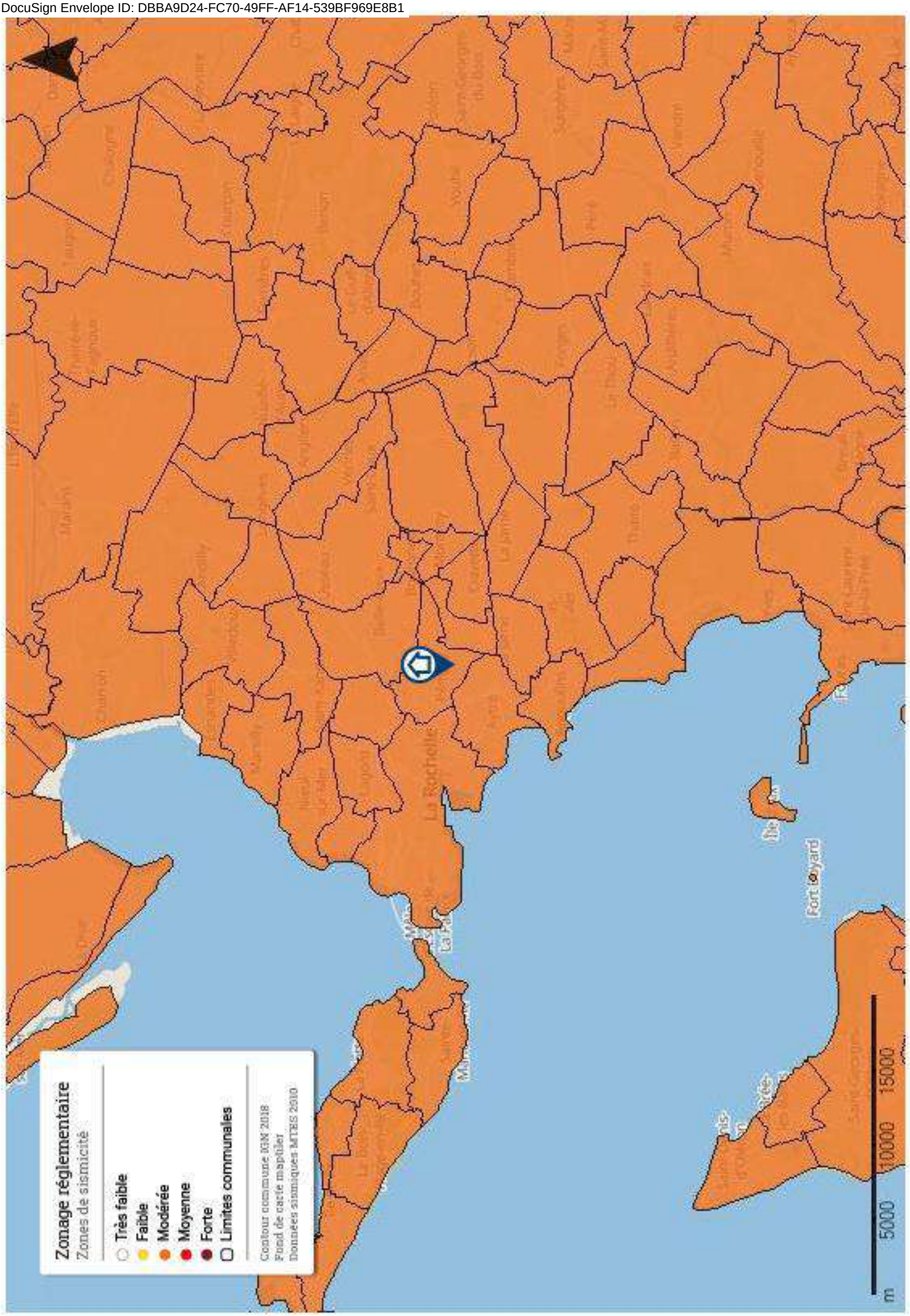
Article 8 :
-le secrétaire général de la préfecture,
-les maires des communes de Charente-Maritime,
-le directeur départemental de la protection des populations,
-le directeur départemental des territoires et de la mer,
sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

La Rochelle, le - 8 AVR. 2011

LE PRÉFET,

Henri MASSE

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1



DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET SOLIDAIRE

GÉORISQUES
Mieux connaître les risques sur le territoire

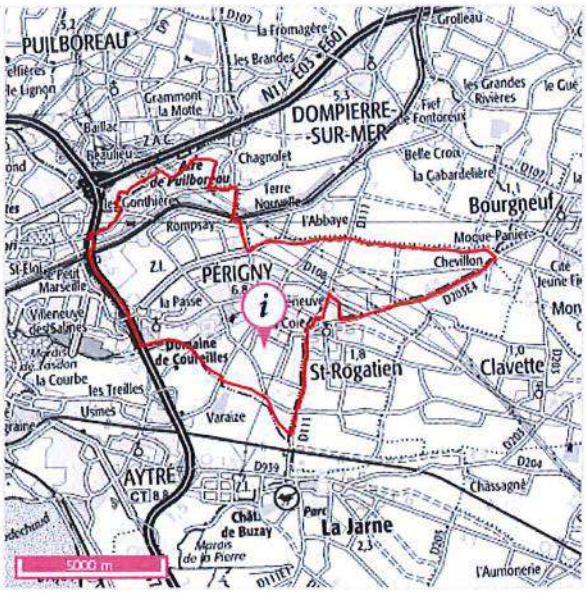
Descriptif des risques

Edité le 04/06/2020 à 16h26

Attention : ce descriptif n'est pas un état des risques et pollutions (ERP) conforme aux articles L-125-5 et R125-26 du code de l'Environnement. Ce descriptif est délivré à titre informatif. Il n'a pas de valeur juridique. Pour plus d'information, consultez les précautions d'usage en annexe de ce document.

Localisation

Coordonnées GPS:
latitude = 46.1481
longitude = -1.08556



Informations sur la commune

Nom : PERIGNY
Code Postal : 17180
Département : CHARENTE-MARITIME
Région : Nouvelle-Aquitaine

Code INSEE : 17274
Commune dotée d'un DICRIM : Oui, publié le None
Nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles : 5 (*détails en annexe*)
Population à la date du 29/03/2010 : 7284

Quels risques peuvent impacter la localisation ?

Séismes
3 - MODEREE

Installations industrielles

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

INONDATIONS

L'inondation est une submersion, rapide ou lente, d'une zone habituellement hors de l'eau. Elle peut être liée à un phénomène de débordement de cours d'eau, de ruissellement, de remontées de nappes d'eau souterraines ou de submersion marine.

LA LOCALISATION EST-ELLE IMPACTÉE PAR LES INONDATIONS ?

Territoire à Risque important d'Inondation - TRI

Localisation située dans un territoire à risque important d'inondation : Non

Atlas de Zone Inondable - AZI

Localisation exposée à un Atlas de Zone Inondable : Non

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Informations historiques sur les inondations

3 évènements historiques d'inondations sont identifiés sur les communes de SAINT-ROGATIEN, LA ROCHELLE, PUILBOREAU, DOMPIERRE-SUR-MER, MONTROY, AYTRE, BOURGNEUF

		Dommages sur le territoire national	
Date de l'évènement (date début / date fin)	Type d'inondation	Approximation du nombre de victimes	Approximation dommages matériels (€)
30/11/1993 - 27/01/1994	Crue pluviale (temps montée indéterminé),rupture d'ouvrage de défense,Nappe affleurante	de 10 à 99 morts ou disparus	inconnu
09/01/1924 - 09/01/1924	Action des vagues,Mer/Marée	de 1 à 9 morts ou disparus	inconnu

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

RETRAIT-GONFLEMENTS DES SOLS ARGILEUX

La consistance et le volume des sols argileux se modifient en fonction de leur teneur en eau. Lorsque la teneur en eau augmente, le sol devient souple et son volume augmente. On parle alors de « gonflement des argiles ». Un déficit en eau provoquera un asséchement du sol, qui devient dur et cassant. On assiste alors à un phénomène inverse de rétractation ou « retrait des argiles ».

LA LOCALISATION EST-ELLE IMPACTÉE PAR LA PRÉSENCE D'ARGILE ?

Localisation exposée aux retrait-gonflements des sols argileux : Non

Type d'exposition de la localisation :

LA LOCALISATION EST-ELLE SOUMISE À UNE RÉGLEMENTATION ?

La commune de votre localisation est soumise à un PPRN Retrait-gonflements des sols argileux : Non

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET SOLIDAIRE

GÉORISQUES
Mieux connaître les risques sur le territoire

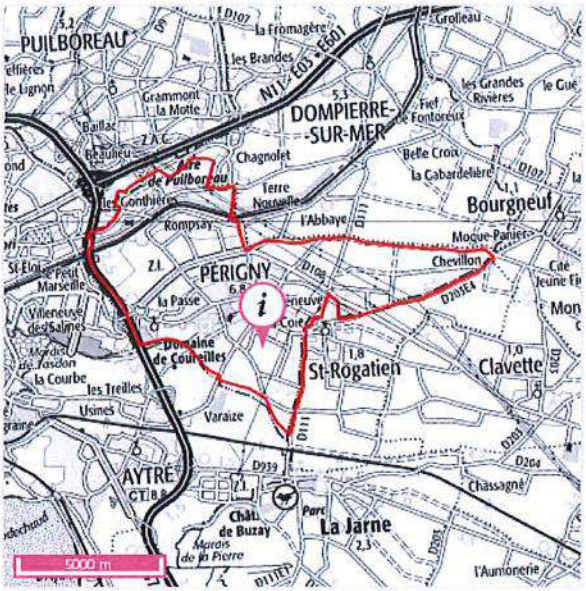
Descriptif des risques

Edité le 04/06/2020 à 16h26

Attention : ce descriptif n'est pas un état des risques et pollutions (ERP) conforme aux articles L-125-5 et R125-26 du code de l'Environnement. Ce descriptif est délivré à titre informatif. Il n'a pas de valeur juridique. Pour plus d'information, consultez les précautions d'usage en annexe de ce document.

Localisation

Coordonnées GPS:
latitude = 46.1481
longitude = -1.08556



Informations sur la commune

Nom : PERIGNY
Code Postal : 17180
Département : CHARENTE-MARITIME
Région : Nouvelle-Aquitaine

Code INSEE : 17274
Commune dotée d'un DICRIM : Oui, publié le None
Nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles : 5 (*détails en annexe*)
Population à la date du 29/03/2010 : 7284

Quels risques peuvent impacter la localisation ?

Séismes
3 - MODEREE

Installations industrielles

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

INONDATIONS

L'inondation est une submersion, rapide ou lente, d'une zone habituellement hors de l'eau. Elle peut être liée à un phénomène de débordement de cours d'eau, de ruissellement, de remontées de nappes d'eau souterraines ou de submersion marine.

LA LOCALISATION EST-ELLE IMPACTÉE PAR LES INONDATIONS ?

Territoire à Risque important d'Inondation - TRI

Localisation située dans un territoire à risque important d'inondation : Non

Atlas de Zone Inondable - AZI

Localisation exposée à un Atlas de Zone Inondable : Non

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Informations historiques sur les inondations

3 évènements historiques d'inondations sont identifiés sur les communes de SAINT-ROGATIEN, LA ROCHELLE, PUILBOREAU, DOMPIERRE-SUR-MER, MONTROY, AYTRE, BOURGNEUF

		Dommages sur le territoire national	
Date de l'évènement (date début / date fin)	Type d'inondation	Approximation du nombre de victimes	Approximation dommages matériels (€)
30/11/1993 - 27/01/1994	Crue pluviale (temps montée indéterminé),rupture d'ouvrage de défense,Nappe affleurante	de 10 à 99 morts ou disparus	inconnu
09/01/1924 - 09/01/1924	Action des vagues,Mer/Marée	de 1 à 9 morts ou disparus	inconnu

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

RETRAIT-GONFLEMENTS DES SOLS ARGILEUX

La consistance et le volume des sols argileux se modifient en fonction de leur teneur en eau. Lorsque la teneur en eau augmente, le sol devient souple et son volume augmente. On parle alors de « gonflement des argiles ». Un déficit en eau provoquera un asséchement du sol, qui devient dur et cassant. On assiste alors à un phénomène inverse de rétractation ou « retrait des argiles ».

LA LOCALISATION EST-ELLE IMPACTÉE PAR LA PRÉSENCE D'ARGILE ?

Localisation exposée aux retrait-gonflements des sols argileux : Non

Type d'exposition de la localisation :

LA LOCALISATION EST-ELLE SOUMISE À UNE RÉGLEMENTATION ?

La commune de votre localisation est soumise à un PPRN Retrait-gonflements des sols argileux : Non

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

MOUVEMENTS DE TERRAIN

Un mouvement de terrain est un déplacement d'une partie du sol ou du sous-sol. Le sol est déstabilisé pour des raisons naturelles (la fonte des neiges, une pluviométrie anormalement forte...) ou occasionnées par l'homme : déboisement, exploitation de matériaux ou de nappes aquifères... Un mouvement de terrain peut prendre la forme d'un affaissement ou d'un effondrement, de chutes de pierres, d'éboulements, ou d'un glissement de terrain.

LA LOCALISATION EST-ELLE IMPACTÉE PAR DES MOUVEMENTS DE TERRAIN ?

Mouvements de terrain recensés dans un rayon de 500 m : Non

LA LOCALISATION EST-ELLE SOUMISE À UNE RÉGLEMENTATION ?

La commune de votre localisation est soumise à un PPRN Mouvements de terrain : Non

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

CAVITÉS SOUTERRAINES

Une cavité souterraine désigne en général un « trou » dans le sol, d'origine naturelle ou occasionné par l'homme. La dégradation de ces cavités par affaissement ou effondrement subit, peut mettre en danger les constructions et les habitants.

LA LOCALISATION EST-ELLE VOISINE D'UNE CAVITÉ SOUTERRAINE ?

Cavités recensées dans un rayon de 500 m : Non

LA LOCALISATION EST-ELLE SOUMISE À UNE RÉGLEMENTATION ?

La commune de votre localisation est soumise à un PPRN Cavités souterraines : Non

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET SOLIDAIRE

GÉORISQUES
Mieux connaître les risques sur le territoire

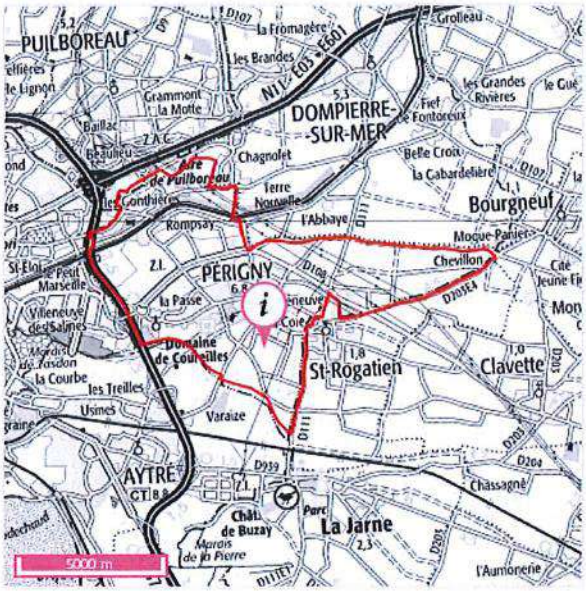
Descriptif des risques

Edité le 04/06/2020 à 16h26

Attention : ce descriptif n'est pas un état des risques et pollutions (ERP) conforme aux articles L-125-5 et R125-26 du code de l'Environnement. Ce descriptif est délivré à titre informatif. Il n'a pas de valeur juridique. Pour plus d'information, consultez les précautions d'usage en annexe de ce document.

Localisation

Coordonnées GPS:
latitude = 46.1481
longitude = -1.08556



Informations sur la commune

Nom : PERIGNY
Code Postal : 17180
Département : CHARENTE-MARITIME
Région : Nouvelle-Aquitaine

Code INSEE : 17274
Commune dotée d'un DICRIM : Oui, publié le None
Nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles : 5 (*détails en annexe*)
Population à la date du 29/03/2010 : 7284

Quels risques peuvent impacter la localisation ?

Séismes
3 - MODEREE

Installations industrielles

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

INONDATIONS

L'inondation est une submersion, rapide ou lente, d'une zone habituellement hors de l'eau. Elle peut être liée à un phénomène de débordement de cours d'eau, de ruissellement, de remontées de nappes d'eau souterraines ou de submersion marine.

LA LOCALISATION EST-ELLE IMPACTÉE PAR LES INONDATIONS ?

Territoire à Risque important d'Inondation - TRI

Localisation située dans un territoire à risque important d'inondation : Non

Atlas de Zone Inondable - AZI

Localisation exposée à un Atlas de Zone Inondable : Non

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Informations historiques sur les inondations

3 évènements historiques d'inondations sont identifiés sur les communes de SAINT-ROGATIEN, LA ROCHELLE, PUILBOREAU, DOMPIERRE-SUR-MER, MONTROY, AYTRE, BOURGNEUF

		Dommages sur le territoire national	
Date de l'évènement (date début / date fin)	Type d'inondation	Approximation du nombre de victimes	Approximation dommages matériels (€)
30/11/1993 - 27/01/1994	Crue pluviale (temps montée indéterminé),rupture d'ouvrage de défense,Nappe affleurante	de 10 à 99 morts ou disparus	inconnu
09/01/1924 - 09/01/1924	Action des vagues,Mer/Marée	de 1 à 9 morts ou disparus	inconnu

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

RETRAIT-GONFLEMENTS DES SOLS ARGILEUX

La consistance et le volume des sols argileux se modifient en fonction de leur teneur en eau. Lorsque la teneur en eau augmente, le sol devient souple et son volume augmente. On parle alors de « gonflement des argiles ». Un déficit en eau provoquera un asséchement du sol, qui devient dur et cassant. On assiste alors à un phénomène inverse de rétractation ou « retrait des argiles ».

LA LOCALISATION EST-ELLE IMPACTÉE PAR LA PRÉSENCE D'ARGILE ?

Localisation exposée aux retrait-gonflements des sols argileux : Non

Type d'exposition de la localisation :

LA LOCALISATION EST-ELLE SOUMISE À UNE RÉGLEMENTATION ?

La commune de votre localisation est soumise à un PPRN Retrait-gonflements des sols argileux : Non

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

MOUVEMENTS DE TERRAIN

Un mouvement de terrain est un déplacement d'une partie du sol ou du sous-sol. Le sol est déstabilisé pour des raisons naturelles (la fonte des neiges, une pluviométrie anormalement forte...) ou occasionnées par l'homme : déboisement, exploitation de matériaux ou de nappes aquifères... Un mouvement de terrain peut prendre la forme d'un affaissement ou d'un effondrement, de chutes de pierres, d'éboulements, ou d'un glissement de terrain.

LA LOCALISATION EST-ELLE IMPACTÉE PAR DES MOUVEMENTS DE TERRAIN ?

Mouvements de terrain recensés dans un rayon de 500 m : Non

LA LOCALISATION EST-ELLE SOUMISE À UNE RÉGLEMENTATION ?

La commune de votre localisation est soumise à un PPRN Mouvements de terrain : Non

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

CAVITÉS SOUTERRAINES

Une cavité souterraine désigne en général un « trou » dans le sol, d'origine naturelle ou occasionné par l'homme. La dégradation de ces cavités par affaissement ou effondrement subit, peut mettre en danger les constructions et les habitants.

LA LOCALISATION EST-ELLE VOISINE D'UNE CAVITÉ SOUTERRAINE ?

Cavités recensées dans un rayon de 500 m : Non

LA LOCALISATION EST-ELLE SOUMISE À UNE RÉGLEMENTATION ?

La commune de votre localisation est soumise à un PPRN Cavités souterraines : Non

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

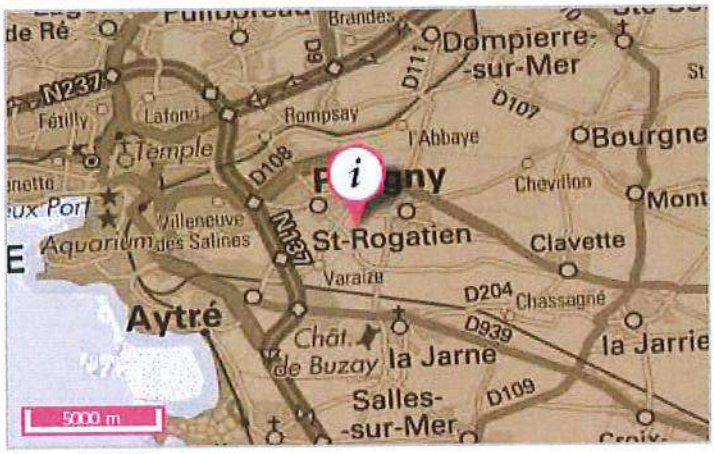
SÉISMES

Un séisme ou tremblement de terre se traduit en surface par des vibrations du sol. Ce phénomène résulte de la libération brusque d'énergie accumulée par les contraintes exercées sur les roches.

QUELLE EST L'EXPOSITION SISMIQUE DE LA LOCALISATION ?

Type d'exposition de la localisation : 3 - MODEREE

Un séisme (ou tremblement de terre) correspond à une fracturation (processus tectonique aboutissant à la formation de fractures des roches en profondeur), le long d'une faille généralement préexistante.



1 (très faible)
2 (faible)
3 (modérée)
4 (moyenne)
5 (forte)

Source: BRGM

LA LOCALISATION EST-ELLE SOUMISE À UNE RÉGLEMENTATION ?

La commune de votre localisation est soumise à un PPRN Séismes : Non

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

POLLUTION DES SOLS, SIS ET ANCIENS SITES INDUSTRIELS

Cette rubrique recense les différents sites qui accueillent ou ont accueilli dans le passé des activités polluantes ou potentiellement polluantes. Différentes bases de données fournissent les informations sur les Sites pollués ou potentiellement pollués (BASOL), les Secteurs d'information sur les sols (SIS) introduits par l'article L.125-6 du code de l'environnement et les Anciens sites industriels et activités de service (BASIAS).

LA LOCALISATION EST-ELLE VOISINE DE SITES POLLUÉS OU POTENTIELLEMENT POLLUÉS (BASOL) ?

Localisation exposée à des sites pollués ou potentiellement pollués dans un rayon de 500 m : Non

LA LOCALISATION EST-ELLE VOISINE D'ANCIENS SITES INDUSTRIELS ET ACTIVITÉS DE SERVICE (BASIAS) ?

Présence d'anciens sites industriels et activités de service dans un rayon de 500 m : Non

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

LA LOCALISATION EST-ELLE IMPACTÉE PAR LA RÉGLEMENTATION SUR LES SECTEURS D'INFORMATION DES SOLS (SIS) ?

Présence de Secteurs d'Information sur les Sols (SIS) dans un rayon de 1000 m : Non

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

INSTALLATIONS INDUSTRIELLES

Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou des nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains est une installation classée pour la protection de l'environnement. Cette ICPE est classée dans une nomenclature afin de faire l'objet d'un suivi et d'une autorisation par un de l'état en fonction de sa dangerosité.

LA LOCALISATION EST-ELLE IMPACTÉE PAR DES INSTALLATIONS INDUSTRIELLES ?

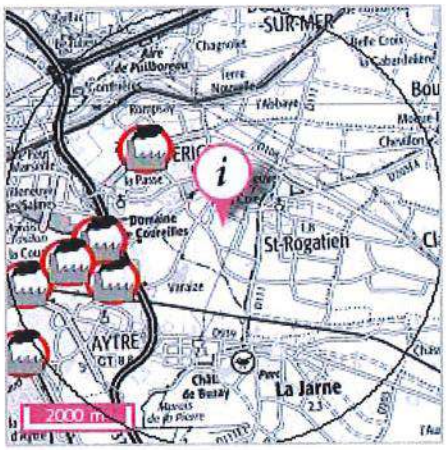
Nombre d'installations industrielles concernant votre localisation dans un rayon de 500 m : 0

Nombre d'installations industrielles impactant votre localisation dans un rayon de 1000 m : 0

LA LOCALISATION EST-ELLE IMPACTÉE PAR DES REJETS POLLUANTS ?

Nombre d'installations industrielles rejetant des polluants concernant votre localisation dans un rayon de 5 km : 14

Ces installations industrielles déclarent des rejets de polluants potentiellement dangereux dans l'air, l'eau ou les sols. La carte représente les implantations présentes autour de votre localisation. Le rayon de 5km a été déterminé en fonction de la pertinence de diffusion de cette information.



Source: BRGM

Stations d'épuration

Elevage

Industries

Zone de recherche

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

LA LOCALISATION EST-ELLE SOUMISE À UNE RÉGLEMENTATION ?

La commune de votre localisation est soumise à un PPRT Installations industrielles : Non

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

CANALISATIONS DE MATIÈRES DANGEREUSES

Une canalisation de matières dangereuses achemine du gaz naturel, des produits pétroliers ou chimiques à destination de réseaux de distribution, d'autres ouvrages de transport, d'entreprises industrielles ou commerciales, de sites de stockage ou de chargement.

LA LOCALISATION EST-ELLE VOISINE D'UNE CANALISATION DE MATIÈRES DANGEREUSES ?

Localisation exposée à des canalisations de matières dangereuses dans un rayon de 500 m : Non

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

RADON

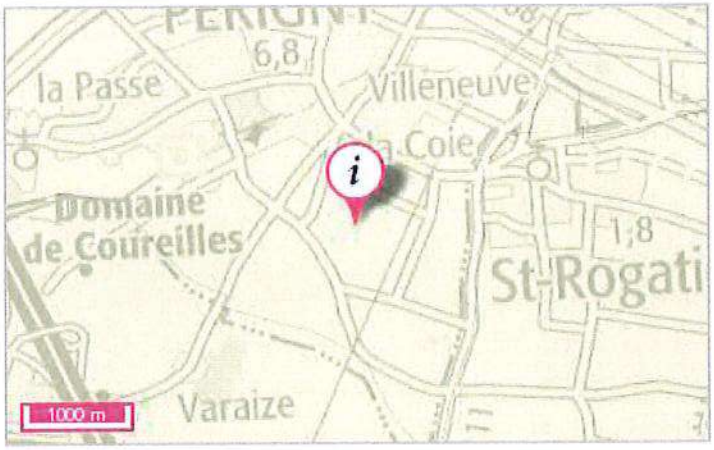
Le radon est un gaz radioactif issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents naturellement dans le sol et les roches. En se désintégrant, il forme des descendants solides, eux-mêmes radioactifs. Ces descendants peuvent se fixer sur les aérosols de l'air et, une fois inhalés, se déposer le long des voies respiratoires en provoquant leur irradiation.

Dans des lieux confinés tels que les grottes, les mines souterraines mais aussi les bâtiments en général, et les habitations en particulier, il peut s'accumuler et atteindre des concentrations élevées atteignant parfois plusieurs milliers de Bq/m³ (becquerels par mètre-cube) (Source : IRSN).

QUEL EST LE POTENTIEL RADON DE LA COMMUNE DE VOTRE LOCALISATION ?

Le potentiel radon de la commune de votre localisation est : potentiel de catégorie 1 (faible)

La cartographie du potentiel du radon des formations géologiques établie par l'IRSN conduit à classer les communes en 3 catégories. Celle-ci fournit un niveau de risque relatif à l'échelle d'une commune, il ne présage en rien des concentrations présentes dans votre habitation, celles-ci dépendant de multiples autres facteurs (étanchéité de l'interface entre le bâtiment et le sol, taux de renouvellement de l'air intérieur, etc.) (Source : IRSN).



Potentiel de catégorie 1

Potentiel de catégorie 2

Potentiel de catégorie 3

Source: IRSN

Pour en savoir plus : consulter le site de l'Institut de Radioprotection et de Sûreté Nucléaire sur le potentiel radon de chaque catégorie.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Document d'information communal sur les risques majeurs (DICRIM)

Le décret n° 90-918 du 11 octobre 1990 a défini un partage de responsabilité entre le préfet et le maire pour l'élaboration et la diffusion des documents d'information. La circulaire d'application du 21 avril 1994 demandait au préfet d'établir un dossier départemental des risques majeurs (DDRM) listant les communes à risque et, le cas échéant, un dossier communal synthétique (DCS). La notification de ce DCS par arrêté au maire concerné, devait être suivie d'un document d'information communal sur les risques majeurs (DICRIM) établi par le maire, de sa mise en libre consultation de la population, d'un affichage des consignes et d'actions de communication.
Le décret n° 2004-554 du 09 juin 2004 qui complète le précédent, conforte les deux étapes-clé du DDRM et du DICRIM. Il modifie l'étape intermédiaire du DCS en lui substituant une transmission par le préfet au maire, des informations permettant à ce dernier l'élaboration du DICRIM.

Catastrophe naturelle

Phénomène ou conjonction de phénomènes dont les effets sont particulièrement dommageables.
Cette définition est différente de celle de l'article 1er de la loi n°82-600 du 13 juillet 1982 relative à l'indemnisation des victimes de catastrophes naturelles, qui indique: «sont considérés comme effets des catastrophes naturelles [...] les dommages matériels directs ayant eu pour cause déterminante l'intensité anormale d'un agent naturel, lorsque les mesures habituelles à prendre pour prévenir ces dommages n'ont pu empêcher leur survenance ou n'ont pu être prises ». La catastrophe est ainsi indépendante du niveau des dommages causés. La notion «d'intensité anormale» et le caractère «naturel» d'un phénomène relèvent d'une décision interministérielle qui déclare «l'état de catastrophe naturelle».

Plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN)

Le plan de prévention des risques naturels (PPRN) créé par la loi du 2 février 1995 constitue aujourd'hui l'un des instruments essentiels de l'action de l'État en matière de prévention des risques naturels, afin de réduire la vulnérabilité des personnes et des biens.
Il est défini par les articles L562-1 et suivants du Code de l'environnement et et doit être réalisé dans un délai de 3 ans à compter de la date de prescription. Ce délai peut être prorogé une seule fois de 18 mois. Le PPRN peut être modifié ou révisé.
Le PPRN est une servitude d'utilité publique associée à des sanctions pénales en cas de non-respect de ses prescriptions et à des conséquences en terme d'indemnisations pour catastrophe naturelle.
Le dossier du PPRN contient une note de présentation du contexte et de la procédure qui a été menée, une ou plusieurs cartes de zonage réglementaire délimitant les zones réglementées, et un règlement correspondant à ce zonage.
Ce dossier est approuvé par un arrêté préfectoral, au terme d'une procédure qui comprend l'arrêté de prescription sur la ou les communes concernées, la réalisation d'études pour recenser les phénomènes passés, qualifier l'aléa et définir les enjeux du territoire, en concertation avec les collectivités concernées, et enfin une phase de consultation obligatoire (conseils municipaux et enquête publique).
Le PPRN permet de prendre en compte l'ensemble des risques, dont les inondations, mais aussi les séismes, les mouvements de terrain, les incendies de forêt, les avalanches, etc. Le PPRN relève de la responsabilité de l'État pour maîtriser les constructions dans les zones exposées à un ou plusieurs risques, mais aussi dans celles qui ne sont pas directement exposées, mais où des aménagements pourraient les aggraver. Le champ d'application du règlement couvre les projets nouveaux, et les biens existants. Le PPRN peut également définir et rendre obligatoires des mesures générales de prévention, de protection et de sauvegarde.

Pour obtenir plus de définitions merci de vous référer au glossaire disponible en ligne à l'adresses suivante : http://www.georisques.gouv.fr/glossaire/.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Catastrophes naturelles

Nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles : 5

Inondations, coulées de boue, glissements et chocs mécaniques liés à l'action des vagues : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
17PREF19990294	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

Inondations, coulées de boue, mouvements de terrain et chocs mécaniques liés à l'action des vagues : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
17PREF20100267	27/02/2010	01/03/2010	01/03/2010	02/03/2010

Inondations et coulées de boue : 2

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
17PREF20171210	08/12/1982	31/12/1982	11/01/1983	13/01/1983
17PREF19940191	30/12/1993	15/01/1994	08/03/1994	24/03/1994

Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
17PREF20060011	01/07/2003	30/09/2003	02/03/2006	11/03/2006

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Précautions d'usage

Ce document est une synthèse non exhaustive des risques naturels et/ou technologiques présents autour d'un lieu choisi par l'internaute. Il résulte de l'intersection géographique entre une localisation donnée et des informations aléas, administratives et réglementaires. La localisation par adresse, pointage sur la carte, ou par GPS, présente des imprécisions dues à divers facteurs : lecture du positionnement, qualité du GPS, référentiel utilisé pour la géolocalisation des données. En ce qui concerne les zonages, la précision de la représentation sur Géorisques par rapport aux cartes de zonage papier officielles n'est pas assurée et un décalage entre les couches est possible. Seules les données ayant fait l'objet par les services de l'Etat, d'une validation officielle sous format papier, font foi. Les informations mises à disposition ne sont pas fournies en vue d'une utilisation particulière, et aucune garantie n'est apportée quant à leur aptitude à un usage particulier.

Description des données

Le site georisques.gouv.fr, développé par le BRGM en copropriété avec l'Etat représenté par la direction générale de la prévention des risques (DGPR), présente aux professionnels et au grand public une série d'informations relatives aux risques d'origine naturelle ou technologique sur le territoire français. L'accès et l'utilisation du site impliquent implicitement l'acceptation des conditions générales d'utilisation qui suivent.

Limites de responsabilités

Ni la DGPR, ni le BRGM ni aucune partie ayant concouru à la création, à la réalisation, à la diffusion, à l'hébergement ou à la maintenance de ce site ne pourra être tenu pour responsable de tout dommage direct ou indirect consécutif à l'accès et/ou utilisation de ce site par un internaute. Par ailleurs, les utilisateurs sont pleinement responsables des interrogations qu'ils formulent ainsi que de l'interprétation et de l'utilisation qu'ils font des résultats. La DGPR et le BRGM n'apportent aucune garantie quant à l'exactitude et au caractère exhaustif des informations délivrées. Seules les informations livrées à notre connaissance ont été transposées. De plus, la précision et la représentativité des données n'engagent que la responsabilité de leurs auteurs, dans la mesure où ces informations n'ont pas systématiquement été validées par la DGPR ou le BRGM. De plus, elles ne sont que le reflet de l'état des connaissances disponibles au moment de leur élaboration, de telle sorte que la responsabilité de la DGPR et du BRGM ne saurait être engagée au cas où des investigations nouvelles amèneraient à revoir les caractéristiques de certaines formations. Même si la DGPR et le BRGM utilisent les meilleures techniques disponibles à ce jour pour veiller à la qualité du site, les éléments qu'il comprend peuvent comporter des inexactitudes ou erreurs non intentionnelles. La DGPR et le BRGM remercient par avance les utilisateurs de ce site qui voudraient bien lui communiquer les erreurs ou inexactitudes qu'ils pourraient relever. Les utilisateurs de ce site consultent à leurs risques et périls. La DGPR et le BRGM ne garantissent pas le fonctionnement ininterrompu ni le fait que le serveur de ce site soit exempt de virus ou d'autre élément susceptible de créer des dommages. La DGPR et le BRGM peuvent modifier le contenu de ce site sans avertissement préalable.

Droits d'auteur

Le «Producteur» garantit au «Réutilisateur» le droit personnel, non exclusif et gratuit, de réutilisation de «l'Information» soumise à la présente licence, dans le monde entier et pour une durée illimitée, dans les libertés et les conditions exprimées ci-dessous. Vous êtes Libre de réutiliser «L'information» :
- Reproduire, copier, publier et transmettre « l'Information » ;
- Diffuser et redistribuer «l'Information» ;
- Adapter, modifier, extraire et transformer à partir de «l'Information», notamment pour créer des «Informations dérivées» ;
- Exploiter « l'Information » à titre commercial, par exemple en la combinant avec d'autres «Informations», ou en l'incluant dans votre propre produit ou application. sous réserve de mentionner la paternité de «l'Information» :
  sa source (a minima le nom du «Producteur») et la date de sa dernière mise à jour.

Le «Ré-utilisateur» peut notamment s'acquitter de cette condition en indiquant un ou des liens hypertextes (URL) renvoyant vers «l'Information» et assurant une mention effective de sa paternité. Cette mention de paternité ne doit ni conférer un caractère officiel à la réutilisation de «l'Information», ni suggérer une quelconque reconnaissance ou caution par le «Producteur», ou par toute autre entité publique, du «Ré-utilisateur» ou de sa réutilisation.

Accès et disponibilité du service et des liens

Ce site peut contenir des liens et références à des sites Internet appartenant à des tiers. Ces liens et références sont là dans l'intérêt et pour le confort des utilisateurs et ceci n'implique de la part de la DGPR ou du BRGM ni responsabilité, ni approbation des informations contenues dans ces sites.

Un site du réseau developpement-durable.gouv.fr (http://www.developpement-durable.gouv.fr/)

(/) GÉORISQUES (/) Mieux connaitre les risques sur le territoire (/)

Rechercher... OK

Basias

Basias
Liste des résultats

Rappel des paramètres :
Département : CHARENTE-MARITIME (17)
Commune : PERIGNY (17274)

Nombre de sites: 123 (5 pages)
Note : en l'absence de géolocalisation au centroïde du site ou à l'adresse, l'emplacement d'un site sur le territoire de la commune n'est pas connu.

EXPORTER UN TABLEAU (/WEBAPPREPORT/WS/BASIAS/SITESDETAILS/DETAILSITES_2020-06-15.CSV?DEPT=17&C

N° Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Dernière adresse	Commune principale	Code activité	Etat d'occupation du site	Site géolocalisé
POC1700245 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1700245)	Mr RIVET	Dépôt de détritus de thons cuits et désinfectés	lieu dit Le Vivier	PERIGNY	E38.42Z	Ne sait pas	Pas de géolocalisation
POC1700310 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1700310)	Mr MARIGNAUD	Distillerie d'eau de vie	lieu dit Bellevue	PERIGNY	C11.01	Ne sait pas	Pas de géolocalisation
POC1700311 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1700311)	Mr DAMOUR	Distillerie d'eau de vie	Village de Rompsay	PERIGNY	C11.01	Ne sait pas	Pas de géolocalisation
POC1700329 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1700329)	Mr RABARDEAU	Distillerie d'eau de vie	lieu dit Beugnon	PERIGNY	C11.01	Activité terminée	Centroïde
POC1700330 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1700330)	Mr PERRIER	Distillerie d'eau de vie	lieu dit La Roche Barangère	PERIGNY	C11.01	Ne sait pas	Pas de géolocalisation
POC1700331 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1700331)	Mr MASSION	Distillerie agricole		PERIGNY	C11.01	Ne sait pas	Pas de géolocalisation
POC1700376 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1700376)	Mr CAULLET	Distillerie d'eau de vie	lieu dit Villeneuve	PERIGNY	C11.01	Ne sait pas	Pas de géolocalisation
POC1700385 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1700385)	Société SRE (Mr ANDOUIT)	Distillerie d'eau de vie		PERIGNY	C11.01	Activité terminée	Pas de géolocalisation
POC1700414 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1700414)	Mr SAUNION	Sècherie de morues	lieu dit Aux Grolles	PERIGNY	C10.2	Activité terminée	Centroïde
POC1700574 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1700574)	Sté TIMCO (Cie de Techniques Industrielles pour la Marine)	Traitement électrolytique des pièces d'accastillage	44 rue Frédéric Sauvage	PERIGNY	C25.61Z	Ne sait pas	Pas de géolocalisation

N° Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Dernière adresse	Commune principale	Code activité	Etat d'occupation du site	Site géolocalisé
POC1700607 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1700607)	Melle SOUBIE	Atelier de traitement de structures gonflables et dépôt souterrain de liquides inflammables	rue Sauvage	PERIGNY	V89.03Z	En activité	Centroïde
POC1700652 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1700652)	Sté Pro-cine & Prochimat	Fabrication de sérigraphie, de produits d'isolation contre l'humidité thermique	8 rue Blaise Pasca	PERIGNY	C23.4 V89.03Z	En activité	Centroïde
POC1700656 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1700656)	SAMG Epuration de St-Pierre Montlimart	Usine de préfabrication d'appareils pour l'épuration des eaux	Zone industrielle	PERIGNY	C28.49Z	Ne sait pas	Pas de géolocalisation
POC1700708 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1700708)	Mr JOUINOT	Garage pour véhicules poids lourds	rue Cugnot	PERIGNY	G47.30Z G45.21A	En activité	Centroïde
POC1700743 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1700743)	SARL Travaux Fer du Sud-Ouest	Garage - Station-service -Parc de stationnement - Forgeage	rue Vaucausson	PERIGNY	G47.30Z G45.21A	En activité	Centroïde
POC1700749 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1700749)	Sté Nauti-Kits	Construction de coques de bateaux en polyester	avenue Louis Lumière	PERIGNY	G45.21A	En activité	Centroïde
POC1700752 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1700752)	EDF GDF	Station-service + parking	rue Berges	PERIGNY	G47.30Z	En activité	Centroïde
POC1700806 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1700806)	Syndicat des grossistes du marché de gros	Stockage de gasoil	Zone industrielle Marché de Gros	PERIGNY	V89.03Z	En activité	Centroïde
POC1700829 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1700829)	Télécommunication de Poitou-Charente	Station-service	Zone industrielle	PERIGNY	G47.30Z	Ne sait pas	Pas de géolocalisation
POC1700830 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1700830)	SARL-ERAL	Atelier de fabrication de menuiserie en aluminium	avenue Joliot Curie	PERIGNY	C24.42Z	En activité	Centroïde
POC1700844 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1700844)	Sté TRANSCOM	Dépôt de gaz combustible liquéfié en bouteilles	rue Sauvage Frédéric	PERIGNY	V89.07Z	Ne sait pas	Pas de géolocalisation
POC1700850 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1700850)	SCI TERRAMARE	Dépôt de gaz combustible liquéfié	46 rue Sauvage Frédéric	PERIGNY	V89.07Z	Ne sait pas	Pas de géolocalisation
POC1700867 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1700867)	CSA (Campagne des Services d'Assainissement	Unité de prétratement des matières de vidanges	Zone industrielle	PERIGNY	E37.00Z	Ne sait pas	Pas de géolocalisation
POC1700877 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1700877)	Sté FRANPAL-GROKO-France	Transformation de tôle métalliques - fabrication de palettes métalliques	Zone industrielle	PERIGNY	C25.1	Ne sait pas	Pas de géolocalisation
POC1700906 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1700906)	SARL Pallmass	Usine de fabrication de peintures	lieu dit Cotte de Mailles	PERIGNY	C20.30Z	Ne sait pas	Pas de géolocalisation

N° Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Dernière adresse	Commune principale	Code activité	Etat d'occupation du site	Site géolocalisé
POC1700914 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1700914)	Sté INTERMARCHE SA Lanidis	Dépôt souterrain de liquides inflammables	4 rue Esprinchard	PERIGNY	V89.03Z	Activité terminée	Centroïde
POC1700927 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1700927)	Mr BONHOMME Frans	Stockage de fuel domestique	Zone industrielle de Périgny	PERIGNY	V89.03Z	Ne sait pas	Pas de géolocalisation
POC1700940 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1700940)	Mr LEVEQUE René	Elevage Avicole	66 route de Chagnolet Rompsay	PERIGNY	A01.4	Activité terminée	Centroïde
POC1700956 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1700956)	Softplast	Fabrique de matériel médical Softplast	Zone industrielle Périgny	PERIGNY	Q86	Ne sait pas	Pas de géolocalisation
POC1700999 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1700999)	Mr GUICHARD Serge	Dépôt de camions	lieu dit Fief de Passy	PERIGNY	H52.2	Ne sait pas	Pas de géolocalisation

Premier « 1 2 3 4 5 » Dernier

Un site du réseau developpement-durable.gouv.fr (http://www.developpement-durable.gouv.fr/)

Basias
Liste des résultats

Rappel des paramètres :
Département : CHARENTE-MARITIME (17)
Commune : PERIGNY (17274)

Nombre de sites: 123 (5 pages)
Note : en l'absence de géolocalisation au centroïde du site ou à l'adresse, l'emplacement d'un site sur le territoire de la commune n'est pas connu.

EXPORTER UN TABLEAU (/WEBAPPREPORT/WS/BASIAS/SITESDETAILS/DETAILSITES_2020-06-15.CSV?DEPT=17&C

N° Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Dernière adresse	Commune principale	Code activité	Etat d'occupation du site	Site géolocalisé
POC1701040 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701040)	S.A LAMBROT PLAST	S.A LAMBROT PLAST (Travail de matières plastiques)	rue Pascal Blaise	PERIGNY	C20.16Z	En activité	Centroïde
POC1701149 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701149)	Ets GUILLOT	Stockage de produits métallurgiques et plastiques	rue Blaise Pascal	PERIGNY	C16.23Z	En activité	Centroïde
POC1701161 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701161)	SARL La Rochelle Carrelage	Hangar industriel (carrelage)	Zone industrielle	PERIGNY	C23.4	Ne sait pas	Pas de géolocalisation
POC1701173 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701173)	SO.RO.Métal (Sté Rochelaise des Métalliers)	Entreprise de charpente métallique et serrurrerie	6 avenue Lumière	PERIGNY	C25.1 C25.71Z	En activité	Centroïde
POC1701196 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701196)	Sté Rochelaise d'enrobés (Mr MONNIER. R)	Centrale d'enrobage à chaud	lieu dit Fief de rez	PERIGNY	C23.51Z	En activité	Centroïde
POC1701231 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701231)	Sté SESRI	Station-service	Zone industrielle voie A	PERIGNY	G47.30Z	Ne sait pas	Pas de géolocalisation
POC1701260 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701260)	Union Française d'Alimentation	Entrepôt d'alimentation	Zone industrielle	PERIGNY	C10	En activité	Centroïde
POC1701261 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701261)	SA Interbail Sté	Centre de distribution de crèmes glacées	avenue Lumière	PERIGNY	C10.5	En activité	Centroïde
POC1701297 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701297)	Mr SAURS. R	Atelier de serrurerie, mécaniques et charpentes métalliques	8 rue Lumière	PERIGNY	C25.71Z C25.1	En activité	Centroïde
POC1701299 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701299)	Transport LIAIGRE	Garage	Zone industrielle lots 39 et 41	PERIGNY	G45.21A	Activité terminée	Centroïde

N° Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Dernière adresse	Commune principale	Code activité	Etat d'occupation du site	Site géolocalisé
POC1701301 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701301)	SA Comptoir Métallurgique de l'Ouest	Dépôt vente de produits sidérurgiques (acier-tôle-tubes métaux)	Zone industrielle	PERIGNY	G47.30Z	En activité	Centroïde
POC1701319 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701319)	Mr CHARBONNIER	Dépôt de panneaux de signalisation-Impression et gravures de textes	lieu dit Fief des 4 Chevaliers	PERIGNY	C18.1	Ne sait pas	Pas de géolocalisation
POC1701337 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701337)	Sté d'Aménagement Rural et Urbain	Magasins et bureaux	avenue Lumière	PERIGNY	G47.30Z	Activité terminée	Centroïde
POC1701338 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701338)	Diffusion Equipement Ménager POOMPOINT	Magasins pour vente d'appareil ménager-Sanitaire et Chauffage	20 rue Debussy	PERIGNY	G47.30Z	Ne sait pas	Pas de géolocalisation
POC1701350 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701350)	SA Pneumatiques Caoutchouc KLEBER COLOMBES	Stockage et vente de pneumatiques neufs	Zone industrielle	PERIGNY	C20.17Z	En activité	Centroïde
POC1701365 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701365)	SA ROUTTAND Chimie	Fabrication de résines synthétiques	Zone industrielle	PERIGNY	C20.52Z	Ne sait pas	Pas de géolocalisation
POC1701383 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701383)	Sté Générale des Fonderies de La Rochelle	Fonderie	Zone industrielle	PERIGNY	C24.5	Ne sait pas	Pas de géolocalisation
POC1701393 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701393)	Ets GODET et Cie	Entrepôt de matériel sanitaire et bureaux	Zone industrielle Lot n° 21	PERIGNY	V89.03Z	Ne sait pas	Pas de géolocalisation
POC1701408 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701408)	SCI Carnot	Entrepôt commercial - Stockage et vente de pneumatiques	avenue Lumière	PERIGNY	C20.17Z G47.30Z	Activité terminée	Centroïde
POC1701409 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701409)	Mr LAGARON	Atelier de serrurerie et chaudronnerie	Zone industrielle	PERIGNY	C25.22Z C25.71Z	Ne sait pas	Pas de géolocalisation
POC1701420 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701420)	Fédération Départementale de la Boulangarie de la Charente Maritime	Entrepôt de Matériel et emballage ainsi que la denrées de boulangerie-patisserie	Zone industrielle	PERIGNY	C10.7	Ne sait pas	Pas de géolocalisation
POC1701440 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701440)	Mr PEREIRA	Atelier de tôlerie	Zone industrielle Les 4 Chevaliers	PERIGNY	G45.21B	Ne sait pas	Centroïde
POC1701493 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701493)	Sté OMNIUM Electrique du Sud-Ouest	Dépôt de liquides inflammables	Zone industrielle	PERIGNY	V89.03Z	En activité	Centroïde
POC1701514 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701514)	Sté Civile Immobilière Compas	Atelier de montage en Aluminium sur bateaux de plaisance	Zone industrielle	PERIGNY	G45.21B	Ne sait pas	Pas de géolocalisation
POC1701522 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701522)	Mr CHERET. B	Atelier de voileries navales	Zone industrielle	PERIGNY	V89.03Z C30.1	Activité terminée	Centroïde

N° Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Dernière adresse	Commune principale	Code activité	Etat d'occupation du site	Site géolocalisé
POC1701549 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701549)	Mr CRES. F	Imprimerie	rue de Vancanson	PERIGNY	C18.1	Ne sait pas	Pas de géolocalisation
POC1701575 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701575)	Sté d'Approvisionnement des Fers et Aciers (SAFA)	Entrepôt et vente de matériel de construction	Zone industrielle	PERIGNY	G47.30Z	En activité	Pas de géolocalisation
POC1701581 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701581)	Usine de Quérandeau SA	Dépôt de bois	11 route de Surgères	PERIGNY	V	Ne sait pas	Pas de géolocalisation
POC1701583 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701583)	Ets JULLIEN & Fils ("L'Echoppe Verte)	Gravures de tous métaux et matières plastiques	Zone industrielle	PERIGNY	C25.9	Ne sait pas	Centroïde
POC1701613 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701613)	Sté Supermarché Match (SORDIS)	Hall de stockage	Zone industrielle	PERIGNY	C10	En activité	Centroïde

Premier « 1 2 3 4 5 » Dernier

Un site du réseau developpement-durable.gouv.fr (http://www.developpement-durable.gouv.fr/)

(/) GÉORISQUES (/)
Mieux connaitre les risques sur le territoire
(/)

Rechercher... OK

Basias

Basias
Liste des résultats

Rappel des paramètres :
Département : CHARENTE-MARITIME (17)
Commune : PERIGNY (17274)

Nombre de sites: 123 (5 pages)
Note : en l'absence de géolocalisation au centroïde du site ou à l'adresse, l'emplacement d'un site sur le territoire de la commune n'est pas connu.

EXPORTER UN TABLEAU (/WEBAPPREPORT/WS/BASIAS/SITESDETAILS/DETAILSITES_2020-06-15.CSV?DEPT=17&C

N° Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Dernière adresse	Commune principale	Code activité	Etat d'occupation du site	Site géolocalisé
POC1701615 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701615)	Mr MALLARD	Usine de construction navale	avenue Lumière	PERIGNY	C30.1	Activité terminée	Centroïde
POC1701639 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701639)	Ville de La Rochelle	Marché de gros	Centre municipal	PERIGNY	G47.30Z V89.03Z	En activité	Centroïde
POC1701649 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701649)	Soudures Autogènes Françaises	Magasins	4 Zone industrielle Les Chevaliers	PERIGNY	G47.30Z	Ne sait pas	Pas de géolocalisation
POC1701682 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701682)	Mr BERTON. C	Atelier de menuiserie	avenue Joliot	PERIGNY	C16.23Z	Activité terminée	Centroïde
POC1701699 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701699)	Mr DUPART	Atelier de menuiserie	Zone industrielle	PERIGNY	C16.23Z	Ne sait pas	Pas de géolocalisation
POC1701707 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701707)	Entrepôts Régionaux de Distribution	Dépôts de liquides inflammables	avenue Pinchon	PERIGNY	V89.03Z	Activité terminée	Centroïde
POC1701710 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701710)	Mr HARRANGER	Usine de préfabrication d'éléments en béton et d'armatures	3 avenue Lumière	PERIGNY	C23.6	En activité	Centroïde
POC1701717 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701717)	Sté Moderne de Construction Industriel et de batiments	Usine de préfabrication	ZUP	PERIGNY	C23	Ne sait pas	Pas de géolocalisation
POC1701719 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701719)	Sté Rochelaise de distribution	Dépôt de gaz	Zone industrielle	PERIGNY	V89.07Z	Ne sait pas	Pas de géolocalisation
POC1701720 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701720)	Sté Technitique	Entrepôt de Matériels de Travaux Publics	lieu dit Les Grands Champs	PERIGNY	F42 V	Ne sait pas	Centroïde

N° Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Dernière adresse	Commune principale	Code activité	Etat d'occupation du site	Site géolocalisé
POC1701744 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701744)	Mr MASSE. C	Atelier de menuiserie	lieu dit La Richerie	PERIGNY	C16.23Z	Ne sait pas	Pas de géolocalisation
POC1701760 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701760)	Mr GENIN	Entrepôt	68 rue Pinchon	PERIGNY	V	En activité	Centroïde
POC1701761 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701761)	Mr GENET	Entrepôt de maçonnerie	Zone industrielle	PERIGNY	V	En activité	Centroïde
POC1701767 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701767)	Ateliers et Chantiers AMEL	Usine de Construction Navale	rue Cugnot	PERIGNY	C30.1	En activité	Centroïde
POC1701768 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701768)	Ets DUFOUR Frères	Dépôt de liquides Inflammables	18 rue Cugnot	PERIGNY	V89.07Z V89.03Z	En activité	Centroïde
POC1701771 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701771)	Syndicat Intercommunale à vocation multiple de la région de LA ROCHELLE	Abattoir public	Zone industrielle	PERIGNY	C10.1	Ne sait pas	Pas de géolocalisation
POC1701788 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701788)	Brasserie de St-Eloi	Entrepôt d'alcool	Zone d'aménagement concertée	PERIGNY	V89.03Z	Ne sait pas	Pas de géolocalisation
POC1701790 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701790)	Sté de miroiterie des Charentes	Atelier de miroiterie (taille d'argenture et polissage de verre sis)	Zone industrielle	PERIGNY	C23.1 V89.03Z	Activité terminée	Centroïde
POC1701862 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701862)	Fromagerie GERVAIS	Dépôt de fromage	Zone industrielle	PERIGNY	V89.03Z C10.5	Activité terminée	Centroïde
POC1701912 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701912)	Mr FAUDET	Dépôt de liquides inflammables		PERIGNY	V89.03Z V89.03Z	Ne sait pas	Pas de géolocalisation
POC1701935 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701935)	Mr JOUVE	Dépôt de liquides inflammables	rue des Ecoles	PERIGNY	V89.03Z	Activité terminée	Centroïde
POC1701948 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701948)	SA des Ets TRUCHETET & TANSINI	Usine de préfabrication lourde	Zone industrielle	PERIGNY	V89.03Z	Activité terminée	Centroïde
POC1701974 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701974)	Mr CHEVALIER. R	Dépôt de liquides inflammables	Grande rue	PERIGNY	V89.03Z	Activité terminée	Centroïde
POC1701976 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701976)	Mr VINET POUPEAU	Atelier de menuiserie	lieu dit Les Vallées	PERIGNY	C16.23Z	En activité	Centroïde
POC1701991 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1701991)	Mr POUMEYROL	Atelier de menuiserie	rue du Péré	PERIGNY	C16.23Z	Activité terminée	Centroïde

N° Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Dernière adresse	Commune principale	Code activité	Etat d'occupation du site	Site géolocalisé
POC1702078 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1702078)	Mr FAUCHET	Dépôt de liquides inflammables	rue du Pérés	PERIGNY	V89.02Z V89.03Z V89.07Z	Activité terminée	Centroïde
POC1702105 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1702105)	Sté Plastiflex	Manufacture de caoutchouc et matières plastiques		PERIGNY	C20.16Z C20.17Z	Activité terminée	Centroïde
POC1702166 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1702166)	Mr GENTET	Atelier de menuiserie	rue de la Coie	PERIGNY	C16.23Z	Activité terminée	Centroïde
POC1702269 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1702269)	Mr BESSON	Dépôt de liquides inflammables	Grande rue	PERIGNY	V89.03Z	Activité terminée	Centroïde
POC1702373 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1702373)	CDA de La Rochelle	Déchetterie	rue Ferrié Gustave	PERIGNY	E38.11Z	En activité	Centroïde

Premier « 1 2 3 4 5 » Dernier

Un site du réseau developpement-durable.gouv.fr (http://www.developpement-durable.gouv.fr/)

(/) GÉORISQUES (/) Mieux connaitre les risques sur le territoire (/)

Rechercher... OK

Basias

Basias
Liste des résultats

Rappel des paramètres :
Département : CHARENTE-MARITIME (17)
Commune : PERIGNY (17274)

Nombre de sites: 123 (5 pages)
Note : en l'absence de géolocalisation au centroïde du site ou à l'adresse, l'emplacement d'un site sur le territoire de la commune n'est pas connu.

EXPORTER UN TABLEAU (/WEBAPPREPORT/WS/BASIAS/SITESDETAILS/DETAILSITES_2020-06-15.CSV?DEPT=17&C

N° Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Dernière adresse	Commune principale	Code activité	Etat d'occupation du site	Site géolocalisé
POC1702375 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1702375)	Commune de La Rochelle (Direction Générale de l'Espace Urbain)	Dépôt de GPL	rue Blaise Pascal	PERIGNY	V89.07Z	En activité	Centroïde
POC1702376 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1702376)	DUFOUR YACHTS SA	Fabrication de bateaux	1 rue Blaise Pascal	PERIGNY	C30.1	En activité	Pas de géolocalisation
POC1702377 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1702377)	France Télécom	Installation de réfrégiration ou compression	rue Vaucanson Jacques	PERIGNY	V89.07Z	En activité	Centroïde
POC1702378 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1702378)	GRAY Menuiserie	Menuiserie-Agencement-Atelier de vernissage	avenue Lumière Louis	PERIGNY	C16.23Z	En activité	Centroïde
POC1702379 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1702379)	IOLTECH Sté	Fabrication d'implants intraoculaires	avenue Langevin	PERIGNY	C21.10Z	En activité	Centroïde
POC1702381 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1702381)	LEAVITAL Sté	Compléments alimentaires diététiques	avenue Langevin	PERIGNY	C21.10Z	En activité	Centroïde
POC1702382 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1702382)	LHERITEAU ET Cie	Stockage d'oxygène et de gaz divers	avenue Lumière Louis	PERIGNY	V89.01Z	En activité	Centroïde
POC1702383 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1702383)	Café Merling	Torréfaction de café	avenue Langevin	PERIGNY	C10.7	En activité	Pas de géolocalisation
POC1702384 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1702384)	PERIPLAST	Transformation de matières plastiques	rue Blaise Pascal	PERIGNY	C20.16Z	En activité	Centroïde
POC1702385 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1702385)	METRO LSG	Vente en gros et 1/2 gros de métiers de bouches	avenue Langevin	PERIGNY	G47.30Z	En activité	Centroïde

N° Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Dernière adresse	Commune principale	Code activité	Etat d'occupation du site	Site géolocalisé
POC1702386 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1702386)	BMSO POINT P	Atelier menuiserie	avenue Curie	PERIGNY	C16.23Z	En activité	Pas de géolocalisation
POC1702387 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1702387)	PROMOCASH	GENEDIS Sté Entrepôt frigorifique	avenue Curie	PERIGNY	H52.2	En activité	Centroïde
POC1702388 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1702388)	SPIRAL Sté	Atelier de fabrication d'amortisseurs	avenue Langevin	PERIGNY	C29.31Z	En activité	Centroïde
POC1702389 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1702389)	SRMO (Société de Reconstruction de Machines Outils)	Construction de Machines Outils	rue Blaise Pascal	PERIGNY	C28.41Z	En activité	Pas de géolocalisation
POC1702433 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1702433)	CABORIAUD NORD	Dépôt et emploi de colles diverses	rue Berges Aristide	PERIGNY	V89.01Z	En activité	Centroïde
POC1702576 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1702576)	Z SPARS	Fabrication de matériaux de bâteaux, genois, gréements et accastillages	10 avenue Lumière	PERIGNY	C30.1	En activité	Centroïde
POC1702577 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1702577)	Plaisance Rochelaise	Atelier menuiserie nautique	rue Blaise Pascal	PERIGNY	C16.23Z	En activité	Centroïde
POC1702578 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1702578)	Sté BARREAULT Lafon	Construction de citernes routières - Atelier de chaudronnerie	25 avenue Lumière	PERIGNY	C25.22Z	En activité	Centroïde
POC1702579 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1702579)	Mme LE FLOCH	Récupération de fer et de matériaux	2 rue Ferrié	PERIGNY	E38.31Z	En activité	Centroïde
POC1702580 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1702580)	Ets Chrysler France	Installation de combustion de l'usine Peugeot	1 rue Mireuil	PERIGNY	G45.21A	En activité	Pas de géolocalisation
POC1702581 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1702581)	Sté NINABAT	Atelier de fabrication de résines époxydes	7 rue Vaucanson	PERIGNY	C20.52Z	En activité	Pas de géolocalisation
POC1702582 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1702582)	Menuiserie Gray	Atelier menuiserie	23 avenue Lumière	PERIGNY	C16.23Z	En activité	Pas de géolocalisation
POC1702583 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1702583)	Sté DELPHI	Activité non précisée ???	avenue Langevin	PERIGNY	V89.03Z	En activité	Centroïde
POC1702584 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1702584)	DX SERIGRAPHIE	Usine de constructions navales	avenue Curie	PERIGNY	C30.1	En activité	Pas de géolocalisation
POC1704026 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1704026)	SCEA ALKEMIA ROSES	Depot de gaz - propane	4 rue des fleurs de Perigny	PERIGNY	V89.03Z	Ne sait pas	Centroïde

N° Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Dernière adresse	Commune principale	Code activité	Etat d'occupation du site	Site géolocalisé
POC1704032 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1704032)	EDF-GDF	Atelier de réparation automobile	rue Aristide Berges	PERIGNY	G45.21A	Activité terminée	Centroïde
POC1704154 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1704154)	AS.24	Station Service	avenue Paul Langevin	PERIGNY	G47.30Z	En activité	Centroïde
POC1704160 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1704160)	Z DIFFUSION	Entreprise de traitement de surface.	avenue Louis Lumiere	PERIGNY	C25.61Z	En activité	Centroïde
POC1704164 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1704164)	Centre Aquatique et de Loisirs PALMILUD	Stockage de Chlore gazeux	route départementale 263	PERIGNY	V89.07Z	En activité	Centroïde
POC1704218 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1704218)	DELPHI.DIESEL SYSTEMS	Etablissement de fabrication de pièces pour moteur diésel	avenue Joliot Curie	PERIGNY	C25.61Z C25.9	En activité	Pas de géolocalisation

Premier « 1 2 3 4 5 » Dernier

Un site du réseau developpement-durable.gouv.fr (http://www.developpement-durable.gouv.fr/)

(/) GÉORISQUES (/)
Mieux connaitre les risques sur le territoire
(/)

Rechercher... OK

Basias

Basias
Liste des résultats

Rappel des paramètres :
Département : CHARENTE-MARITIME (17)
Commune : PERIGNY (17274)

Nombre de sites: 123 (5 pages)
Note : en l'absence de géolocalisation au centroïde du site ou à l'adresse, l'emplacement d'un site sur le territoire de la commune n'est pas connu.

EXPORTER UN TABLEAU (/WEBAPPREPORT/WS/BASIAS/SITESDETAILS/DETAILSITES_2020-06-15.CSV?DEPT=17&C

N° Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Dernière adresse	Commune principale	Code activité	Etat d'occupation du site	Site géolocalisé
POC1704249 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1704249)	Guillot SA	Atelier de travail des métaux	rue Blaize Pascal	PERIGNY	C25.1	En activité	Centroïde
POC1704281 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1704281)	Ets Relais Poids Lourds Charente	décapage des métaux	284 avenue Paul Langevin	PERIGNY	C25.61Z	En activité	Centroïde
POC1704307 (http://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/POC1704307)	Yachs Dufour	Chantier naval de plaisance	1 rue Blaise Pascal	PERIGNY	C30.1 V89.03Z	En activité	Centroïde

Premier « 1 2 3 4 5 » Dernier

Ministère de la transition écologique et solidaire (http://www.ecologique-solidaire.gouv.fr/)

API (http://www.georisques.gouv.fr/doc-api) | Contact (/contact) | Plan du site (/sitemap) | Mentions légales (/mentions-legales) | Liens (/liens) | Flux RSS (/flux-rss)

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Pollution des sols : BASOL

Base de données BASOL sur les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif

Télécharger au format CSV

Critères de recherche

Mot-clé : **PERIGNY**

4 réponses - affichage de 1 à 4

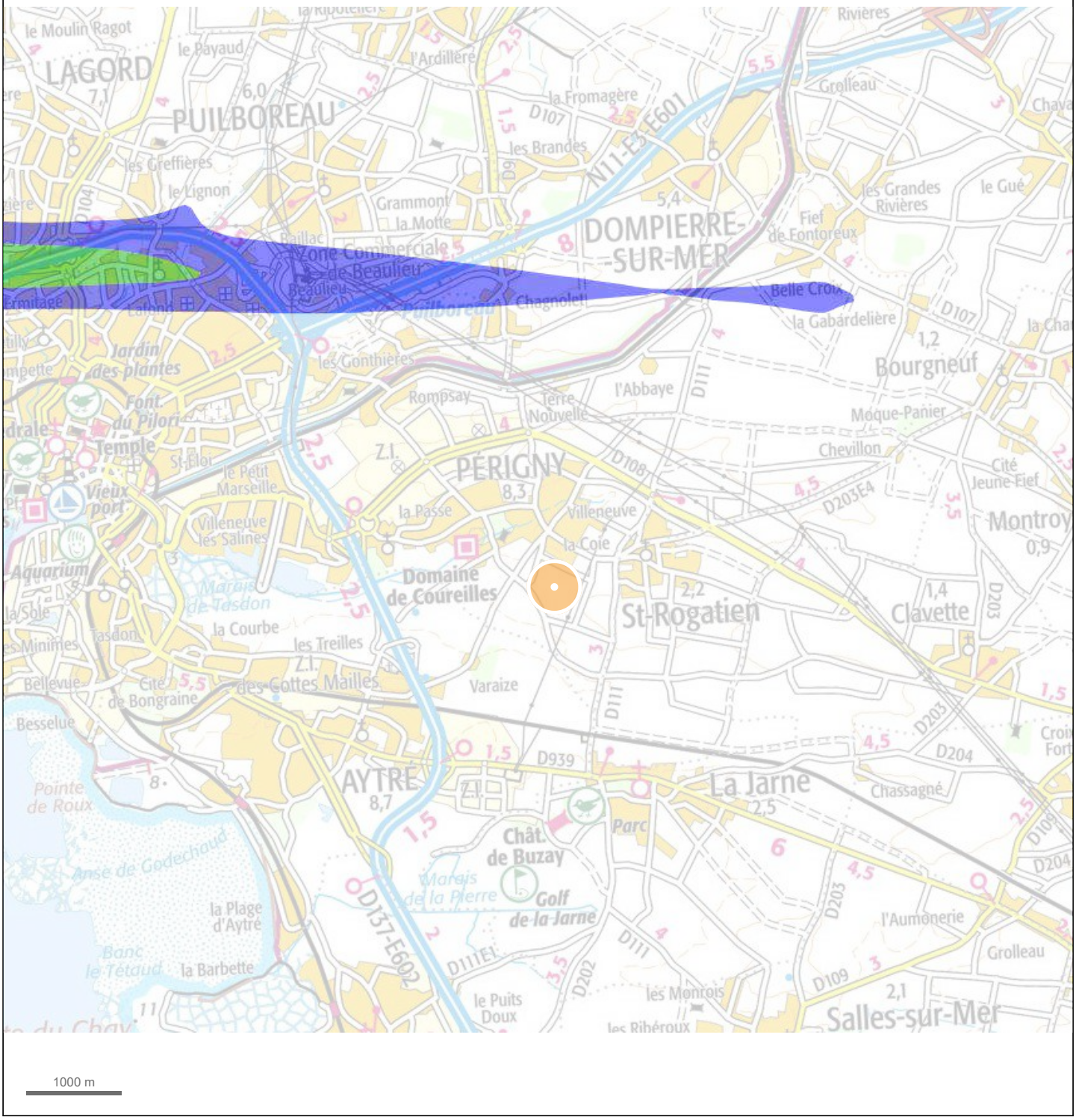
17 - Périgny - DELPHI France SAS
Delphi France SAS (« Delphi » ou « le Site »), équipementier automobile, a exploité une unité de production de systèmes d'injection directe pour moteurs diesel sur son site de Périgny de 1977 à 2016. Le site DELPHI - 10, avenue Paul Langevin - fait l'objet d'une procédure de cessation des activités industrielles soumise à autorisation. Préalablement à la libération du site et à sa cession au groupe Léa Nature, un plan de gestion du site a été remis aux autorités publiques. Le groupe Léa Nature exerce actuellement des activités de logistique de produits agroalimentaires et cosmétiques sur site (usage industriel, comparable à celui de la dernière période d'exploitation du site). Dans ce contexte et dans le cadre du projet de cessation, Delphi a souhaité procéder à des travaux de réhabilitation des sols au droit du site pour améliorer la qualité environnementale du site.

17 - Périgny - SPIMEC-SPIRAL
Le site est situé dans la zone industrielle périurbaine d'accès facile: les Quatre Chevaliers, à Périgny, dans l'agglomération de La Rochelle. Cette unité industrielle de 22 ha est composée de bâtiments industriels maintenant occupés. Construite en 1964 par SIMCA, l'usine débute la fabrication de suspensions et transmissions dès le 1er septembre 1965 pour le centre d'assemblage de Poissy. En 1970, elle devient la propriété de Chrysler France et complète son activité par la fabrication de directions, pompes eau et à huile, de pièces moteur et d'éléments de boites de vitesse. En 1973, les effectifs atteignent 3000 personnes, ce qui fait de cette usine la plus importante de la région. Mais suite aux difficultés de Chrysler Corporation, la société vend ses propriétés industrielles Peugeot SA qui crée la société Automobile Talbot. En 1979, les effectifs diminuent suite à une baisse de productions de Poissy. En décembre 1980, Automobiles Peugeot rachète Automobiles Talbot. Le 8 juillet 1991,l'usine est reprise par le groupe Tersou Technologies. On assiste alors à la naissance d'une société indépendante portant le nom de Triaxe Industries. Le 30 mai 1996, le groupe SPIRAL rachète l'unité de fabrication Triaxe après son dépôt de bilan et lui donne le nom de SPIMEC. C'est une filiale à 100% de SPIRAL (Société de Production Industrielle et de Recherche Automobile de La Rochelle), groupe au capital de 539 384 E ayant 3 filiales (Seer Volta, Houdaille Lelaurain, SPIMEC). En 1998, une fusion absorption est opérée de l'ensemble de ces filiales Le site a été cédé au conseil général.

17 - Périgny - TRIAXE INDUSTRIES
Anciens établissements SIMCA, exploités successivement par Christler, Talbot et Peugeot jusqu'en 1991, puis la société TRIAXE Industries a repris, dans ces locaux, l'activité d'équipementier automobile (amortisseurs). la liquidation a été prise en charge par Maître Curret-Guguen qui a commandité une étude de confinement des terres polluées. Le site a été cédé à la communauté d'agglomération de La Rochelle qui, par délibération du 21 juin 2002 s'est engagée à prendre à sa charge les travaux de dépollution en vue de l'usage ultérieur du site. L'arrêté préfectoral du 23 mai 2003 prend acte de cet engagement et fixe les prescriptions relatives à la dépollution du site et à la surveillance des eaux souterraines.

17 - Périgny - Z Diffusion
Le site est occupé par la société Z Diffusion qui fabrique des mâts de voiliers depuis 1975. La société a obtenu le 15 novembre 1978 un premier arrêté préfectoral d'autorisation pour l'exploitation de son atelier de traitement de surface. Suite à des extensions de la société, cette installation a fait l'objet d'un nouvel arrêté préfectoral en 1989, qui a autorisé l'exploitation de 25 000 litres de bains de traitement et a actualisé les conditions de fonctionnement du site. En 1993, dans l'optique de traiter des mâts plus longs, la société s'agrandit et augmente la longueur de ses cuves de traitement de surfaces. La société ne dépose un dossier de régularisation administrative qu'en 1997 et n'obtient son arrêté ...

géoportail



© IGN 2019 - www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales

Longitude : 1° 05′ 17″ W
Latitude : 46° 09′ 16″ N

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

réf : A 2020 00740 / JCL/JD

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS
LE TRENTE MARS

Maître Julien DESSENDRE notaire soussigné, au sein de la Société "ATLANTIQUE NOTAIRES ROCHELAIS" Société d'Exercice Libéral à responsabilité limitée titulaire d'un office notarial dont le siège social est à LA ROCHELLE (Charente-Maritime), 35 rue La Noue

Avec la participation de Maître Isabelle PETORIN-LARREGLE, notaire à 10 AVENUE DES MARRONNIERS, assistant le PROMETTANT,

Droit d'enregistrement payé sur état : 125 €

A reçu le présent acte authentique entre les personnes ci-après identifiées :
A reçu le présent acte authentique entre les personnes ci-après identifiées :

AVENANT A LA PROMESSE UNILATERALE
DE VENTE D'IMMEUBLE EN DATE DU 16 juin 2020

IDENTIFICATION DES PARTIES

1) Promettants

Monsieur Jean-Claude RASTEAU, retraité, demeurant à FOURAS (17450), 25 boulevard des Deux Ports.
Né à SAINT ROGATIEN (17220), le 21 janvier 1942.
Epoux de Madame Francine Lydie GARCIA.
Monsieur et Madame RASTEAU mariés à la Mairie de ROCHEFORT (17133), le 24 octobre 1964, sous le régime légal de la communauté de biens meubles et acquêts, à défaut de contrat de mariage préalable à leur union, sans modification depuis.
De nationalité française.
Résidant en France.

Madame Monique Jeanne Gabrielle RASTEAU, retraitée, demeurant à PORT DES BARQUES (17730), 3 bis rue Raymond Poincaré.
Née à LA JARNE (17220), le 09 octobre 1945.
Veuve de Monsieur James Gilbert NOUREAU.
N'étant pas engagée dans les liens d'un pacte civil de solidarité régi par les articles 515-1 et suivants du Code civil.
De nationalité française.
Résidente française au sens de la réglementation fiscale.

Madame Dominique Claude Colette RASTEAU, ostréicultrice, demeurant à FOURAS (17450), 48 bis rue Rigault de Genouillé.
Née à ANGOULINS (17690), le 02 juin 1958.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Veuve de Monsieur Jean Patrice Fernand MINEAU.

N'étant pas engagée dans les liens d'un pacte civil de solidarité régi par les articles 515-1 et suivants du Code civil.

De nationalité française.

Résidente française au sens de la réglementation fiscale.

Ci-après dénommés, ensemble, "LE PROMETTANT"
Et soumis solidairement entre eux à toutes les obligations leur incombant en vertu du présent acte.
D'UNE PART

2) Bénéficiaire

La société dénommée "BOUYGUES IMMOBILIER",

Société par actions simplifiée au capital de CENT TRENTE-HUIT MILLIONS CINQ CENT SOIXANTE-DIX-SEPT MILLE TROIS CENT VINGT EUROS (138.577.320,00 €), dont le siège social est à ISSY LES MOULINEAUX (92130), 3 boulevard Galliéni.

Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de NANTERRE et identifiée sous le numéro SIREN 562 091 546.

Ladite Société ci-après désignée "LE BENEFICIAIRE"
D'AUTRE PART

PRESENCE - REPRESENTATION

En ce qui concerne le promettant :
- Monsieur Jean-Claude RASTEAU est présent.
- Madame Monique RASTEAU est présente.
- Madame Dominique RASTEAU est présente.

En ce qui concerne le bénéficiaire :

- La société "BOUYGUES IMMOBILIER", est représentée par Monsieur Samuel CHAUVEAU, Directeur Développement, ici présent et acceptant, en vertu d'une délégation de pouvoirs de Monsieur Stéphane AUBIN en date à LA ROCHELLE du 30 mars 2023 dont copie est demeurée ci-annexée après mention. Monsieur AUBIN agissant en qualité de Directeur d'agence, domicilié professionnellement à LA ROCHELLE (17000), 23 rue du Docteur Schweitzer, agissant au nom et pour le compte de BOUYGUES IMMOBILIER en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Gonzague DOUNIAU, aux termes d'une délégation sous seing privé en date à BORDEAUX du 13 novembre 2019 dont copie est annexée aux présentes. Monsieur DOUNIAU agissant lui-même en qualité de Directeur Grande Région Sud-Ouest, ayant tous pouvoirs à cet effet en vertu des dispositions statutaires.

Lesquels, préalablement à l'avenant faisant l'objet des présentes, ont exposé ce qui suit :

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

EXPOSE PREALABLE

I° - Aux termes d'une promesse unilatérale de vente reçu en la forme authentique pardevant Maître Jean-Christophe LABBE, Notaire à LA ROCHELLE le 16 juin 2020,

Monsieur RASTEAU, susnommé.

Madame Monique RASTEAU, susnommée.

Madame Dominique RASTEAU, susnommée.

Ont promis de vendre à :

La société dénommée BOUYGUES IMMOBILIER, ci-dessus désignée.

Les biens et droits suivants :

PERIGNY (Charente-Maritime)

Partie d'une parcelle de terrain agricole située à PERIGNY (17180), actuellement située en zone AU2 du Plan Local d'Urbanisme, d'une superficie de 21 700,00 m² à prendre dans une parcelle de plus grande importance actuellement cadastrée :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	ZI	152	Fief de Beauvais	04 ha 70 a 48 ca
			Contenance totale	04 ha 70 a 48 ca

Moyennant le prix de UN MILLION SIX CENT QUATRE-VINGT-DOUZE MILLE EUROS (1.692.000,00 €).

La promesse avait été consentie et acceptée pour une durée qui expirerait le 16 juin 2022.

II° - Aux termes d'un avenant à ladite promesse de vente reçu par Maître Julien DESSENDRE, notaire à LA ROCHELLE, le 30 mars 2022, la délibération du conseil de la Communauté d'Agglomération de LA ROCHELLE entérinant la modification du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal n'étant au 30 mars 2022 ni exécutoire ni définitive, les parties ont convenu savoir :

-De porter la durée de la promesse au 1er septembre 2023.

-De porter le prix de vente à UN MILLION SEPT CENT TRENTE-SIX MILLE EUROS (1.736.000,00 €) soit 80 €/m² terrain.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Cela exposé, il est passé à l'avenant objet des présentes :

AVENANT

Eu égard à l'avancement de la modification du plan local d'urbanisme intercommunal et de la surface qui sera classée en zone constructible 1AU, les parties conviennent ce qui suit:

1° - Au paragraphe désignation :

Au lieu de lire :
Partie d'une parcelle de terrain agricole située à PERIGNY (17180), actuellement située en zone AU2 du Plan Local d'Urbanisme d'une superficie de 21 700 m² à prendre dans une parcelle de plus grande importance.

Lire :
Partie d'une parcelle de terrain agricole située à PERIGNY (17180), actuellement située en zone AU2 du Plan Local d'Urbanisme d'une superficie de 3 895 m² à prendre dans une parcelle de plus grande importance […]

2° - Au paragraphe relatif à l'obtention du permis d'aménager :

Au lieu de lire :
"6°) Que soit obtenu par le BENEFICIAIRE un permis d'aménager autorisant la division du terrain objet des présentes pour la réalisation de plusieurs immeubles à usage d'habitation comprenant 700 logements (30% de logements sociaux, 25% de logements abordables, 45% de logements en accession libre) pour une surface de plancher de 60 000 m².

Cette condition sera réputée remplie par la réception par le BENEFICIAIRE des notifications visées par l'article R 424-10 du Code de l'Urbanisme, ainsi que par l'absence de retrait administratif, de déféré préfectoral et de recours des tiers tant gracieux que contentieux ou hiérarchique, dans les délais légaux augmentés du délai de notification de quinze jours prévu à l'article R 600 -1 du Code de l'Urbanisme.

Pour la réalisation de cette condition, le BENEFICIAIRE s'engage à déposer le permis d'aménager, dans un délai de 1 mois à compter du caractère exécutoire de la délibération visée à la condition ci-dessus".

Il convient de lire :
6°) Que soit obtenu par le BENEFICIAIRE un permis d'aménager autorisant la division du terrain objet des présentes ains que les autres terrains inclus dans le périmètre d'opération pour la réalisation de 450 logements (35% de logements sociaux, 25% de logements abordables, 40% de logements en accession libre) pour une surface de plancher de 34 000 m²

Cette condition sera réputée remplie par la réception par le BENEFICIAIRE des notifications visées par l'article R 424-10 du Code de l'Urbanisme, ainsi que par

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

l'absence de retrait administratif, de déféré préfectoral et de recours des tiers tant gracieux que contentieux ou hiérarchique, dans les délais légaux augmentés du délai de notification de quinze jours prévu à l'article R 600 -1 du Code de l'Urbanisme.

Pour la réalisation de cette condition, le BENEFICIAIRE s'engage à déposer le permis d'aménager, dans un délai de 6 mois à compter du caractère exécutoire de la délibération visée à la condition ci-dessus.

3° - De porter la durée de la promesse au 30 juillet 2024.

4° - De porter le prix de vente à TROIS CENT QUINZE MILLE EUROS (315.000,00 €) soit 80 €/m² terrain

Les parties déclarent que toutes les autres clauses de l'acte du 16 juin 2020 et de son avenant du 30 mars 2022 demeurent inchangées.

DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en l'étude du notaire rédacteur des présentes.

FORMALITES

Le BENEFICIAIRE des présentes dispense expressément le notaire rédacteur des présentes de faire publier le présent acte au service de la publicité foncière compétent, se réservant toutefois la possibilité de faire procéder à cette formalité ultérieurement s'il le juge utile.

A cet effet, les parties donnent tous pouvoirs à tout clerc ou collaborateur de l'étude afin de dresser tout acte complémentaire éventuellement nécessaire à la publication des présentes au service de la publicité foncière.

PAIEMENT SUR ETAT

Le droit d'enregistrement de 125,00 € sera payé sur état, le présent acte étant dispensé de la formalité de l'enregistrement conformément à l'article 60 de l'annexe IV du CGI.

RESILIATION AMIABLE

Pour le cas où elles viendraient à résilier amiablement les présentes conventions, les parties s'engagent solidairement à rembourser le montant de tous les frais que le notaire aurait exposés pour l'obtention des renseignements nécessaires à la rédaction de l'acte de vente, le tout au titre des honoraires prévus aux articles L.444-1 du Code de commerce et annexe 4-9. - I. 4° du décret n° 2016-230 du 26 février 2016 relatif aux tarifs de certains professionnels du droit et au fonds interprofessionnel de l'accès au droit et à la justice.

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

OBLIGATION D'INFORMATION

Les parties déclarent être parfaitement informées des dispositions de l'article 1112-1 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, portant réforme du droit des contrats, du régime général et de la preuve des obligations aux termes duquel :

"Celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant.

Néanmoins, ce devoir d'information ne porte pas sur l'estimation de la valeur de la prestation.

Ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties.

Il incombe à celui qui prétend qu'une information lui était due de prouver que l'autre partie la lui devait, à charge pour cette autre partie de prouver qu'elle l'a fournie.

Les parties ne peuvent ni limiter, ni exclure ce devoir.

Outre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement à ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants."

Elles déclarent avoir parfaitement conscience de la portée de ces dispositions et ne pas y avoir contrevenu.

PROJET D'ACTE

Les parties reconnaissent avoir reçu un projet du présent acte, dès avant ce jour, et en conséquence, avoir eu la possibilité d'en prendre connaissance avant d'apposer leur signature sur ledit acte.

FORCE PROBANTE

Le notaire a informé les parties des dispositions de l'article 1379 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, duquel il résulte que la copie exécutoire ou authentique d'un acte authentique a la même force probante que l'original.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les parties pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

• les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le Livre Foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),

• les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,

• les établissements financiers concernés,

• les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,

• le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013.

• les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les parties peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un délégué à la protection des données que les parties peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si les parties estiment, après avoir contacté l'office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties, telle qu'elle figure dans la partie normalisée du présent acte, lui a été régulièrement justifiée.

Monsieur Samuel CHAUVEAU

Et à AIGREFEUILLE-D'AUNIS, en l'étude de Maître PETORIN-LARREGLE Isabelle, en ce qui le concerne, et :

Madame Dominique Claude Colette RASTEAU

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Madame Monique Jeanne Gabrielle RASTEAU
Monsieur Jean-Claude RASTEAU
notaire soussigné.

La lecture du présent acte a été donnée aux parties par les notaires qui ont recueilli leur signature manuscrite à l'aide d'un procédé permettant d'apposer l'image de cette signature sur ledit acte, les jour, mois et an indiqués en tête des présentes.
en l'étude du notaire soussigné, en ce qui concerne Maître Julien DESSENDRE, et :
Monsieur Samuel CHAUVEAU

Et à AIGREFEUILLE-D'AUNIS, en l'étude de Maître PETORIN-LARREGLE Isabelle, en ce qui le concerne, et :
Monsieur Jean-Claude RASTEAU
Madame Monique Jeanne Gabrielle RASTEAU
Madame Dominique Claude Colette RASTEAU

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Recueil de signature

Monsieur Jean-Claude RASTEAU a signé à AIGREFEUILLE-D'AUNIS le 30 mars 2023	

Madame Monique RASTEAU a signé à AIGREFEUILLE-D'AUNIS le 30 mars 2023	

Madame Dominique RASTEAU a signé à AIGREFEUILLE-D'AUNIS le 30 mars 2023	

et le notaire Me PETORIN-LARREGLE Isabelle a signé à AIGREFEUILLE-D'AUNIS L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS LE TRENTE MARS	

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

Recueil de signature

Monsieur Samuel CHAUVEAU représentant BOUYGUES IMMOBILIER a signé à LA ROCHELLE le 30 mars 2023	

et le notaire Me DESSENDRE Julien a signé à LA ROCHELLE L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS LE TRENTE MARS	

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1

POUVOIR

Je soussigné, Stéphane AUBIN, domicilié à LA ROCHELLE (17000), 23 rue du Docteur Schweitzer, agissant en qualité de Responsable de l'agence Vendée Sud Charentes, et en vertu de la délégation générale de pouvoirs qui m'a été conférée en date du 25 janvier 2022 par Monsieur Gonzague DOUNIAU, Directeur Grande Région Sud-Ouest, lui-même agissant en vertu d'une délégation de pouvoir du 23 novembre 2021 consentie par Monsieur Frédéric BOISSET, Directeur Général Promotion Ouest, lui-même agissant en vertu d'une délégation de pouvoir du 22 novembre 2021 consentie par Monsieur Bernard MOUNIER, Président de la Société BOUYGUES IMMOBILIER, société par actions simplifiée dont le siège social est à ISSY-LES-MOULINEAUX (Hauts-de-Seine) 3, boulevard Gallieni, identifiée sous le numéro SIREN 562 091 546 - RCS NANTERRE.

Déclare par les présentes constituer pour son mandataire spécial, avec faculté d'agir séparément :

Samuel CHAUVEAU, directeur développement, Agence Bouygues Immobilier Vendée Sud-Charentes,

Domicilié à La Rochelle (17000) , 23 rue du Docteur Schweitzer.

A l'effet de, et au nom de la Société BOUYGUES IMMOBILIER, :

Signer avec les Consorts Rasteau un avenant de prolongation de délai à la promesse de vente d'une partie du terrain situé à Périgny - Fief de beauvais (17 180), cadastré ZI 152pp - 3895 m² - et pour un montant de 315 000 €.

La validité du présent pouvoir expirera à la date du 10 avril 2023.

Fait à La Rochelle

Le 30 mars 2023

« Bon pour délégation de pouvoir »

Bon pour délégation de pouvoir

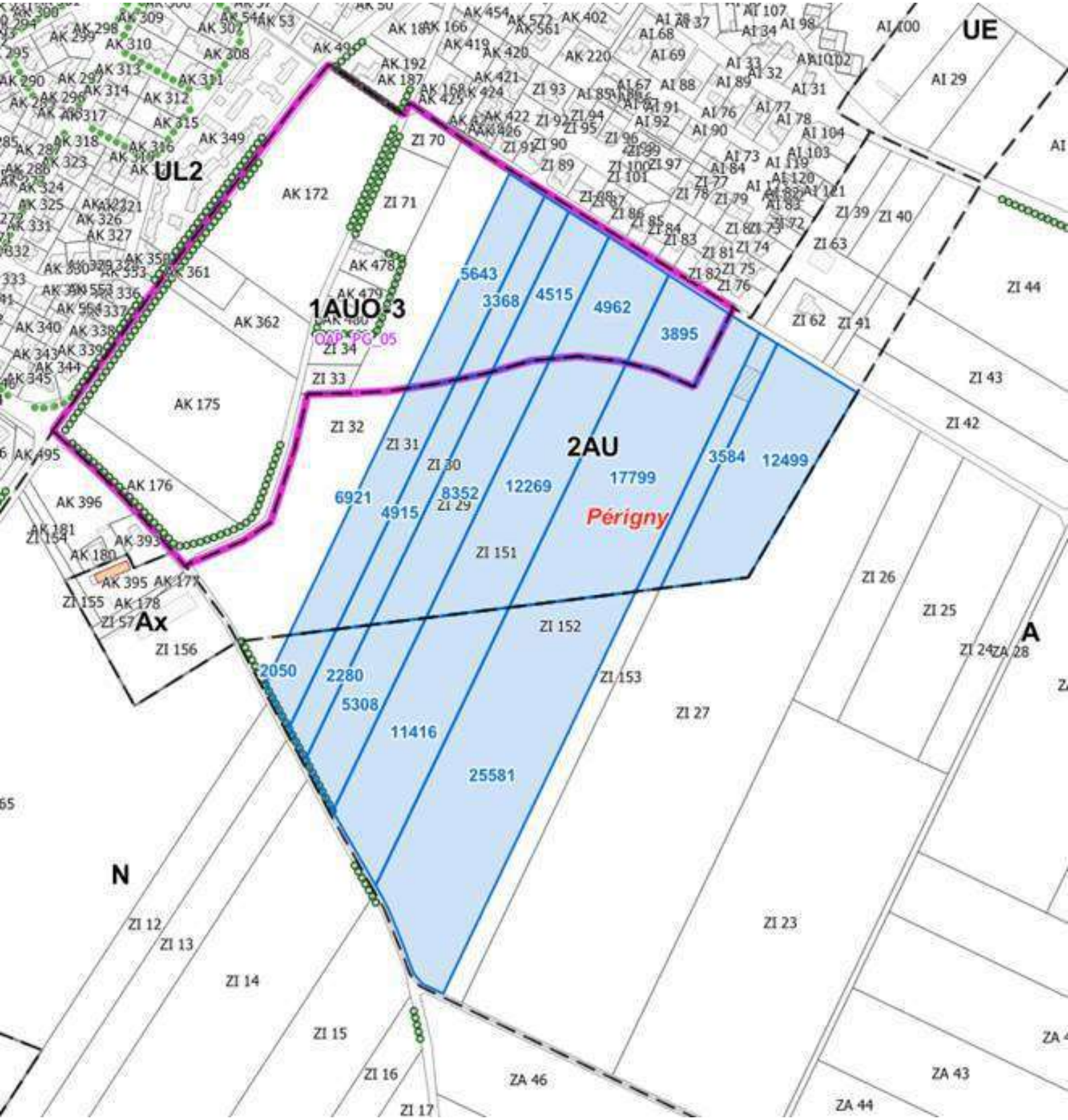
Bouygues Immobilier
23 Rue du Dr Schweitzer
17000 LA ROCHELLE

« Bon pour acceptation de pouvoir »

Bon pour acceptation de pouvoir

Bouygues Immobilier
23 Rue du Dr Schweitzer
17000 LA ROCHELLE

DocuSign Envelope ID: DBBA9D24-FC70-49FF-AF14-539BF969E8B1



Accusé de réception en préfecture
017-271700023-20221222-CA22121607_7-DE
Reçu le 02/01/2023

l'Office
Public de l'Habitat
de l'Agglomération
de La Rochelle
IMMOBILIÈRE TERRES OCÉAN

DEPARTEMENT DE LA CHARENTE-MARITIME

VILLE DE LA ROCHELLE

DELIBERATIONS DE L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE

Séance du Conseil d'Administration du 16 DECEMBRE 2022

Sous la présidence de Madame Marylise FLEURET-PAGNOUX Présidente

Autres membres présents en présentiel à l'Office :
Mesdames BENKADDAR, BOMBAIL, CHIPOFF, FERRAND, GILLE, GUYARD, MENES, VIAUD
Messieurs CANTIN, CURUTCHET, DESSED, FLORY, LEBEAU, MYON, PEREZ, PROUST, RAPHEL

Avaient donné pouvoir :
Monsieur RENGEARD à Mme FLEURET-PAGNOUX
Monsieur BLANCHARD à Mr PEREZ
Madame MENES à Mr CURUTCHET à partir de la délibération N°7
Madame CHIPOFF à Mr PROUST à partir de la délibération N°8

Absents et excusés :
Mr DREANO
Mr CHAPTAL
Mme VILLENAVE
Mme ALLUAUME Florence Présidente de l'Office Public d'Habitat Rochefort Océan
Mr LALAURIE représentant le Préfet

N° 7 Modification du règlement intérieur du Conseil d'Administration

Date de convocation : 16 Novembre 2022		Nombre de votants : ……..……..	20
Nombre de membres en exercice ……	23	Suffrages exprimés : ……	20
Nombre de membres présents ou		Pour l'adoption :……...	20
ayant donné procuration :…….	20	Contre l'adoption :…….	0
Quorum :……...	16	Abstentions :……..…….	0

Vu l'article L 421-1 du Code de la construction et de l'habitation fixant les compétences des organismes publics de l'habitat ;

Vu l'article R 421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation fixant les compétences du Conseil d'Administration ;

Vu le Décret n°2022-706 du 26 avril 2022 relatif à la gouvernance des offices publics de l'habitat et modifiant le code de la construction et de l'habitation et notamment son article 3 ;

Vu l'article R.421-13-7° du Code de la Construction et de l'Habitation ;

Exposé des motifs

Considérant la modification apportée par le Décret sus nommé concernant le nombre de mandat attribué aux administrateurs des Offices Publics d'Habitat, le Règlement intérieur du Conseil d'administration se doit d'être modifié.

L'article 1.2 du Règlement Intérieur est proposé comme tel : *« Un administrateur ne peut se faire représenter que par un autre administrateur. Chaque administrateur ne peut recevoir que deux mandats ».*

Etant précisé que les modifications autres apportées par le sus nommé Décret notamment en termes de composition du Conseil d'Administration, n'a vocation à être modifié qu'à compter du renouvellement du Conseil d'Administration

Délibération

La Présidente demande aux membres du Conseil d'Administration :

➢ d'autoriser la modification de l'article 1.2 du Règlement Intérieur du Conseil d'Administration

Le Conseil, après en avoir délibéré, approuve cette proposition à l'unanimité.

POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME,
LA ROCHELLE, le 16 DECEMBRE 2022

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT Communauté d'Agglomération LA ROCHELLE

LA PRESIDENTE

Marylise FLEURET-PAGNOUX

Accusé de réception en préfecture
017-271700023-20221216-CA22121608_8-DE
Reçu le 21/12/2022

l'Office
Public de l'Habitat
de l'Agglomération
de La Rochelle
IMMOBILIÈRE TERRES OCÉAN

DEPARTEMENT DE LA CHARENTE-MARITIME

VILLE DE LA ROCHELLE

DELIBERATIONS DE L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE

Séance du Conseil d'Administration du 16 DECEMBRE 2022

Sous la présidence de Madame Marylise FLEURET-PAGNOUX Présidente

Autres membres présents en présentiel à l'Office :
Mesdames BENKADDAR, BOMBAIL, CHIPOFF, FERRAND, GILLE, GUYARD, MENES, VIAUD
Messieurs CANTIN, CURUTCHET, DESSED, FLORY, LEBEAU, MYON, PEREZ, PROUST, RAPHEL

Avaient donné pouvoir :
Monsieur RENGEARD à Mme FLEURET-PAGNOUX
Monsieur BLANCHARD à Mr PEREZ
Madame MENES à Mr CURUTCHET à partir de la délibération N°7
Madame CHIPOFF à Mr PROUST à partir de la délibération N°8

Absents et excusés :
Mr DREANO
Mr CHAPTAL
Mme VILLENAVE
Mme ALLUAUME Florence Présidente de l'Office Public d'Habitat Rochefort Océan
Mr LALAURIE représentant le Préfet

N° 8 Budget 2023

Date de convocation : 16 Novembre 2022		Nombre de votants : ……..……..	20
Nombre de membres en exercice ……	23	Suffrages exprimés : ……	20
Nombre de membres présents ou		Pour l'adoption :……..	20
ayant donné procuration :……	20	Contre l'adoption :……	0
Quorum :……..	16	Abstentions :……..	0

Vu l'article L 421-1 du Code de la construction et de l'habitation fixant les compétences des organismes publics de l'habitat ;

Vu l'article R 421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation fixant les compétences du Conseil d'Administration ;

Vu les règles de présentation budgétaire applicables aux OPH, indépendamment du choix de leur régime de comptabilité, conformément au décret n°2008-648 du 1er juillet 2008 et de l'ordonnance n°2007-137 du 1er février 2007.

Exposé des motifs :

La Présidente commente aux administrateurs le rapport de présentation du budget 2023 arrêté d'une part en charges et produits pour sa partie fonctionnement et d'autre part en emplois et ressources pour sa partie investissement aux montants suivants :

	CHARGES	PRODUITS	EXCEDENT
FONCTIONNEMENT	60 828 745 €	63 673 902 €	2 845 157 €
	EMPLOIS	**RESSOURCES**	**PRELEVEMENT SUR FONDS DE ROULEMENT**
INVESTISSEMENT	51 163 852 €	50 473 342 €	690 510 €

Il a été construit avec une stratégie volontariste afin de répondre aux enjeux de notre territoire et de notre société de coordination, avec un niveau d'investissements très important pour acquérir, construire et développer de nouvelles activités, tout en veillant à maintenir nos indicateurs financiers et de gestion à un niveau acceptable, en conservant un haut niveau de performance et de qualité.

Compte tenu de ces éléments ce budget 2023 tient compte :

- d'une évolution des loyers de 3.5% (alors que l'IRL du 2ème trimestre 2022 est de 3.6%)
- d'une augmentation du nombre de logements suite aux mises en service 2022 et aux nouveaux programmes 2023,
- de la réduction de loyer de solidarité (RLS),
- de la vente des logements individuels, collectifs ou locaux commerciaux, indispensable pour maintenir un résultat bénéficiaire et indispensable pour maintenir nos fonds propres,
- de la pérennisation de notre politique de maîtrise des dépenses afin de faire face aux nouveaux enjeux,
- d'un niveau d'investissement à hauteur de 48 M€.

Délibération

Après avoir pris connaissance du rapport ci-joint, La Présidente demande aux membres du Conseil d'Administration :

- D'autoriser le Directeur Général à prendre toutes les dispositions concernant l'exécution et la mise en œuvre de ce budget 2023.

Le Conseil, après en avoir délibéré, approuve cette proposition à l'unanimité.

POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME,
LA ROCHELLE, le 16 DECEMBRE 2022

LA PRESIDENTE

Maryse FLEURET-PAGNOUX

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT Communauté d'Agglomération LA ROCHELLE

Accusé de réception en préfecture
017-271700023-20221216-CA221121611_11-DE
Reçu le 21/12/2022

l'Office
Public de l'Habitat
de l'Agglomération
de La Rochelle
IMMOBILIÈRE TERRES OCÉAN

DEPARTEMENT DE LA CHARENTE-MARITIME

VILLE DE LA ROCHELLE

DELIBERATIONS DE L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE

Séance du Conseil d'Administration du 16 DECEMBRE 2022

Sous la présidence de Madame Marylise FLEURET-PAGNOUX Présidente

Autres membres présents en présentiel à l'Office :
Mesdames BENKADDAR, BOMBAIL, CHIPOFF, FERRAND, GILLE, GUYARD, MENES, VIAUD
Messieurs CANTIN, CURUTCHET, DESSED, FLORY, LEBEAU, MYON, PEREZ, PROUST

Avaient donné pouvoir :
Monsieur RENGEARD à Mme FLEURET-PAGNOUX
Monsieur BLANCHARD à Mr PEREZ
Madame MENES à Mr CURUTCHET à partir de la délibération N°7
Madame CHIPOFF à Mr PROUST à partir de la délibération N°8

Absents et excusés :
Mr RAPHEL à partir de la délibération N°11
Mr DREANO
Mr CHAPTAL
Mme VILLENAVE
Mme ALLUAUME Florence Présidente de l'Office Public d'Habitat Rochefort Océan
Mr LALAURIE représentant le Préfet

N° 11 Renouvellement contrat d'Assurance – Groupement de commande

Date de convocation : 16 Novembre 2022		Nombre de votants : ……..……..	19
Nombre de membres en exercice ……	23	Suffrages exprimés : ……	19
Nombre de membres présents ou		Pour l'adoption :……...	19
ayant donné procuration :…….	20	Contre l'adoption :…….	0
Quorum :……...	16	Abstentions :…….	0

Vu l'article L 421-1 du Code de la construction et de l'habitation fixant les compétences des organismes publics de l'habitat ;

Vu l'article R 421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation fixant les compétences du Conseil d'Administration ;

Vu article L 2113-6 et suivant du Code de la Commande Publique

Exposé des motifs

Considérant qu'un groupement de commande entre l'Office Communautaire de l'Agglomération de la Rochelle, Rochefort Habitat Océan et la SEMIS avait été mis en place en 2019 pour l'achat d'assurances. Les contrats d'assurance arrivant à échéance fin 2023 (voir tableau ci-dessous), la Présidente propose de constituer un groupement de commande pour permettre une consultation commune pour les OLS d'ITO.

	SEMIS	OPH de La Rochelle	Rochefort Habitat Océan	OPH de l'Angoumois
Dommage aux biens	X	X	X	
Flotte automobile	X	X	X	
Responsabilité civile	X	X	X	
Protection juridique et fonctionnelle	X	X	X	
Responsabilité civile Dirigeants	X	X	X	
Dommages Ouvrages	X	X	X	X

Le coordonnateur du groupement serait l'Office Public de l'Habitat de l'Agglomération de la Rochelle. La répartition des frais liés à la consultation et des primes dues aux prestataires se ferait de la façon suivante :

- Frais de publication : à part égale entre les organismes
- Frais de coordination : à part égale entre les organismes
- Frais liés à l'exécution des prestations : chaque organisme prend en charge les coûts liés à ses propres besoins.

La Commission d'Appel d'Offres du groupement serait la Commission d'Appel d'Offres du coordinateur.

Il est proposé de bien vouloir délibérer :

Délibération

La Présidente demande aux membres du Conseil d'Administration :

l'Office
Public de l'Habitat
de l'Agglomération
de La Rochelle
IMMOBILIÈRE TERRES OCÉAN

➢ d'autoriser l'Office Communautaire de l'Agglomération de la Rochelle ou son représentant de décider de l'acquisition de prestation d'assurance,

➢ d'autoriser à prendre acte du lancement de la consultation par le biais d'un groupement de commandes selon les modalités décrites ci-dessous,

➢ d'autoriser que la Commission d'appel d'Offres du groupement est la Commission d'appel d'offres du coordinateur.

Le Conseil, après en avoir délibéré, approuve ces propositions à l'unanimité.

POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME,
LA ROCHELLE, le 16 DECEMBRE 2022

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT
Communauté d'Agglomération LA ROCHELLE

LA PRESIDENTE

Marylise FLEURET-PAGNOUX

2 avenue de Varsovie • CS 10555 • 17023 La Rochelle Cedex 1 • Tél. 05 46 00 49 94 • Fax 05 46 00 49 95
www.office-agglo-larochelle.fr
Bureaux ouverts du lundi au vendredi de 8h45 à 12h30 et de 13h30 à 16h15
Établissement Public Industriel et Commercial - RCS La Rochelle 2008 B733 - SIRET 271 700 023 00010 - NAF 6820A

Accusé de réception en préfecture
017-271700023-20221216-CA22121612_12-DE
Reçu le 21/12/2022

l'Office
Public de l'Habitat
de l'Agglomération
de La Rochelle
IMMOBILIÈRE TERRES OCÉAN

DEPARTEMENT DE LA CHARENTE-MARITIME

VILLE DE LA ROCHELLE

DELIBERATIONS DE L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE

Séance du Conseil d'Administration du 16 DECEMBRE 2022

Sous la présidence de Madame Marylise FLEURET-PAGNOUX Présidente

Autres membres présents en présentiel à l'Office :
Mesdames BENKADDAR, BOMBAIL, CHIPOFF, FERRAND, GILLE, GUYARD, MENES, VIAUD
Messieurs CANTIN, CURUTCHET, DESSED, FLORY, LEBEAU, MYON, PEREZ, PROUST

Avaient donné pouvoir :
Monsieur RENGEARD à Mme FLEURET-PAGNOUX
Monsieur BLANCHARD à Mr PEREZ
Madame MENES à Mr CURUTCHET à partir de la délibération N°7
Madame CHIPOFF à Mr PROUST à partir de la délibération N°8

Absents et excusés :
Mr RAPHEL à partir de la délibération N°11
Mr DREANO
Mr CHAPTAL
Mme VILLENAVE
Mme ALLUAUME Florence Présidente de l'Office Public d'Habitat Rochefort Océan
Mr LALAURIE représentant le Préfet

N° 12 Modification des délégations de signature

Date de convocation : 16 Novembre 2022		Nombre de votants : ……..……..	19
Nombre de membres en exercice ……	23	Suffrages exprimés : ……	19
Nombre de membres présents ou		Pour l'adoption :……...	19
ayant donné procuration :…….	20	Contre l'adoption :…….	0
Quorum :……...	16	Abstentions :…….……	0

Vu l'article L 421-1 du Code de la construction et de l'habitation fixant les compétences des organismes publics de l'habitat ;

Vu l'article R 421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation fixant les compétences du Conseil d'Administration ;

Vu la délibération n°8 du 16 septembre 2020 transmise au Représentant de l'Etat le 21 septembre 2020, et autorisant la Présidente du Conseil d'Administration à nommer Monsieur

Frédéric LECLERC « Directeur Général » de l'Office Public d'Habitat de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle ;

Vu le Décret n°2022-706 du 26 avril 2022 relatif à la gouvernance des OPH et modifiant le Code de la Construction et de l'Habitation ;

Vu l'article R421-18 relatif aux fonctions du Directeur Général modifié par le Décret susvisé ;

Vu la délibération du 20 mai 2021 du Conseil d'Administration portant sur la modification des délégations de signature ;

Vu la délibération du 8 juillet 2021 du Conseil d'Administration portant sur la modification de la délégation de signature de la Directrice des Ressources Humaines ;

Vu la délibération du 18 mai 2022 du Conseil d'Administration portant sur la modification de la délégation de signature de l'ensemble des délégataires ;

Vu la délibération du 19 octobre 2022 du Conseil d'Administration portant sur la modification de la délégation de signature d'une partie des délégataires ;

Exposé des motifs

Par nécessité de service et d'organisation, le Directeur Général propose d'ajuster les délégations de certains de ses Directeurs et Responsables ;

L'Office accueille également au sein de ses effectifs de nouveaux arrivants dont le Responsable du service Comptabilité, il est donc nécessaire d'établir ses délégations de signature ;

Pour la parfaite information des administrateurs, le projet est annexé à la présente délibération. ..\projet 2022-3 délégations signature.docx

Délibération

La Présidente propose aux membres du Conseil d'Administration :

- D'autoriser le Directeur Général à modifier sa délégation de signature sur la base du projet de Décision de délégation de signature 2022-3 annexé, suite à la modification des répartitions des missions au sein de l'Office et à l'arrivée de nouveaux collaborateurs

Le Conseil, après en avoir délibéré, approuve ces propositions à l'unanimité.

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT Communauté d'Agglomération LA ROCHELLE

POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME,
LA ROCHELLE, le 16 DECEMBRE 2022

LA PRESIDENTE

Marylise FLEURET-PAGNOUX

Accusé de réception en préfecture
017-271700023-20221216-CA22121613_13-DE
Reçu le 21/12/2022

l'Office
Public de l'Habitat
de l'Agglomération
de La Rochelle
IMMOBILIÈRE TERRES OCÉAN

DEPARTEMENT DE LA CHARENTE-MARITIME

VILLE DE LA ROCHELLE

DELIBERATIONS DE L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE

Séance du Conseil d'Administration du 16 DECEMBRE 2022

Sous la présidence de Madame Marylise FLEURET-PAGNOUX Présidente

Autres membres présents en présentiel à l'Office :
Mesdames BENKADDAR, BOMBAIL, CHIPOFF, FERRAND, GILLE, GUYARD, MENES, VIAUD
Messieurs CANTIN, CURUTCHET, DESSED, FLORY, LEBEAU, MYON, PEREZ, PROUST

Avaient donné pouvoir :
Monsieur RENGEARD à Mme FLEURET-PAGNOUX
Monsieur BLANCHARD à Mr PEREZ
Madame MENES à Mr CURUTCHET à partir de la délibération N°7
Madame CHIPOFF à Mr PROUST à partir de la délibération N°8

Absents et excusés :
Mr RAPHEL à partir de la délibération N°11
Mr DREANO
Mr CHAPTAL
Mme VILLENAVE
Mme ALLUAUME Florence Présidente de l'Office Public d'Habitat Rochefort Océan
Mr LALAURIE représentant le Préfet

N° 13 Groupement de commande achat matériel de rénovation logements ARPHEJ

Date de convocation : 16 Novembre 2022		Nombre de votants : ……..……..	19
Nombre de membres en exercice ……	23	Suffrages exprimés : ……	19
Nombre de membres présents ou		Pour l'adoption :……...	19
ayant donné procuration :……	20	Contre l'adoption :……	0
Quorum :……...	16	Abstentions :…….……	0

Vu l'article L 421-1 du Code de la construction et de l'habitation fixant les compétences des organismes publics de l'habitat ;

Vu l'article R 421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation fixant les compétences du Conseil d'Administration ;

Vu les articles L2113-6 à L2113-8 du Code de la Commande Publique ;

Exposé des motifs

La Présidente rappelle que l'ARPHEJ et l'Office ont entrepris la rénovation des chambres de la résidence ALCYON CALYPSO à ce titre une répartition des travaux à exécuter entre les deux structures a fait l'objet d'un protocole d'accord.

La Présidente indique qu'un groupement de commande entre les partenaires pourrait être constitué afin d'acheter le mobilier nécessaire à cette rénovation.

La répartition du mobilier à acquérir est annexé à la présente délibération.

Le coordonnateur du groupement serait l'Office

La répartition des frais liés à la consultation et des primes dues aux prestataires se ferait de la façon suivante :

- Frais de publication : à la charge de l'ensemble des partenaires
- Frais liés à l'exécution des prestations : chaque membre du groupement prend en charge les coûts liés à ses propres besoins.

La Commission d'Appel d'Offres du groupement serait composée d'un membre titulaire, un membre suppléant de chaque membre du groupement. La présidence de la Commission d'Appel d'Offres serait assurée par le Directeur Général de l'Office Public d'Habitat de la CDA de La Rochelle.

Délibération

La Présidente demande aux membres du Conseil d'Administration :

- de prendre acte du lancement de la consultation par le biais d'un groupement de commandes selon les modalités décrites ci-dessous (annexe jointe)
- ..\Annexe matériel rénovation logements ARPHEJ.docx
- de désigner un membre titulaire et un membre suppléant pour la Commission d'Appel d'Offre

Il est désigné comme membre titulaire Monsieur Frédéric LECLERC et Monsieur Pierre CURUTCHET comme suppléant de cette commission d'appel d'offre.

Le Conseil, après en avoir délibéré, approuve ces propositions à l'unanimité.

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT Communauté d'Agglomération LA ROCHELLE

POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME,
LA ROCHELLE, le 16 DECEMBRE 2022

LA PRESIDENTE

Marylise FLEURET-PAGNOUX