

DESCRIPTION DE LA DEMANDE		Référence dossier
Demande déposée le 27 février 2026 Affichée le 2 mars 2026		PA 17291 26 00001
Par :	Jocelyne ROCHETEAU	LOTISSEMENT « <u>ROCHETEAU</u> »
Demeurant à :	13 petite rue de la Motte 17138 PUILBOREAU	
Pour :	Lotissement	
Terrain sis à :	4 rue de la Gillaie A Puilboreau	

Le Maire,

Vu la demande de Permis d'Aménager enregistrée sous le numéro PA 17291 26 00001, déposée le 27 février 2026 par Madame ROCHETEAU Jocelyne domiciliée 13 petite rue de la Motte à PUILBOREAU (17138), pour des travaux de « Lotissement », sis 4 rue de la Gillaie à Puilboreau,

Vu le Code de l'urbanisme, notamment son livre IV,

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) approuvé en Conseil communautaire le 19 décembre 2019, ayant fait l'objet : d'une modification simplifiée n°1 approuvée le 4 mars 2021 - d'une mise à jour le 29 avril 2022, d'une révision allégée n°1, d'une modification de droit commun n°1 et d'une mise à jour n°2 le 06 juillet 2023 - de deux mises en compatibilité par déclaration de projet n°1 et 2 et d'une mise à jour n°3 le 14 mars 2024 - d'une modification simplifiée n°2, d'une mise en compatibilité par déclaration de projet n°3 et d'une mise à jour n°4 le 19 décembre 2024 - d'une modification n°2 et mise à jour n°5 le 29 janvier 2026 et d'une mise en compatibilité par déclaration de projet n°4 et d'une mise à jour n°6 le 5 mars 2026,

Vu le dossier joint à la demande, (conformément à l'article R.442-8 du Code de l'Urbanisme),

Vu l'avis Favorable d'ENEDIS l'électricité en réseau en date du 12/04/2026,

**CONSIDERANT** que le projet, qui consiste en un projet de division générant deux lots à bâtir, est implanté en zone UV1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) susvisé,

**CONSIDERANT** que le projet respecte les règles susvisées.

**ARRETE**

**ARTICLE 1** : Le demandeur est autorisé à diviser une unité foncière d'une superficie de 1127,00 m<sup>2</sup>, cadastrée ZH 958 et ZH 1267, située 4 rue de la Gillaie à Puilboreau en vue de créer deux terrains à bâtir de 400 m<sup>2</sup> pour le lot 1 et 520 m<sup>2</sup> pour le lot 2.

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

- Le nombre maximum de lots destinés à la construction est de deux ( 2).
- La Surface de Plancher maximum constructible sur l'ensemble du lotissement est de **450,00 m<sup>2</sup>**
- L'emprise au sol n'est pas règlementée sur l'ensemble du lotissement
- La Surface de Plancher applicable à chaque lot sera de : **200 m<sup>2</sup> pour le lot 1 et 250 m<sup>2</sup> pour le lot 2.**

Les règles régissant l'édification des constructions seront celles contenues dans le règlement du lotissement pendant son délai de validité, conformément à la réglementation applicable en matière de lotissement.

**ARTICLE 3** : Les travaux dont le programme est défini dans les pièces jointes au présent arrêté, devront être commencés dans un délai de 3 ans à compter de la notification de la présente décision.

A défaut, le présent arrêté sera caduc (article R.424-17 du Code de l'Urbanisme).

**ARTICLE 4** : Le lotissement est autorisé conformément aux plans et au programme des travaux joints à la demande.

Tous les travaux, définis tant au programme des travaux, qu'aux plans techniques ci-annexés, seront à la charge du lotisseur.

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

**Assainissement :**

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

La desserte en eaux usées des lots est à la charge du bénéficiaire de la présente déclaration préalable, ou à défaut, à l'acquéreur du lot dans le cas où le vendeur n'a pas réalisé à sa charge financière la viabilisation du nouveau lot créé.

Tout appareil d'évacuation des eaux usées se trouvant à un niveau inférieur à celui de la chaussée dans laquelle se trouve le réseau d'assainissement public, devra être équipé d'un dispositif anti-refoulement contre le reflux des eaux usées.

**Eau potable :**

Si le pétitionnaire a besoin d'un branchement d'eau potable et/ou de modifier le(s) branchement(s) d'eau potable existant(s), il devra faire une demande de branchement(s) au service eau potable exploitation « HELO » via son site internet à l'adresse suivante [helo.agglo-larochelle.fr](http://helo.agglo-larochelle.fr). Le ou les nouveau(x) compteur(s) d'eau et regard(s) associé(s) seront implantés en limite du domaine public actuel.

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

- Pour un permis de démolir, les travaux de démolition ne peuvent commencer que quinze jours après la date à laquelle l'autorisation est acquise.
- Pour un projet situé dans un site inscrit, les travaux ne peuvent commencer qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie.

**Obligation d'affichage de la décision :**

En application de l'article R.424-15 du Code de l'Urbanisme, Mention du permis explicite ou tacite ou de la déclaration préalable doit être affichée sur le terrain, de manière visible de l'extérieur, par les soins de son bénéficiaire, dès la notification de l'arrêté ou dès la date à laquelle le permis tacite ou la décision de non-opposition à la déclaration préalable est acquis et pendant toute la durée du chantier. Cet affichage n'est pas obligatoire pour les déclarations préalables portant sur une coupe ou un abattage d'arbres situés en dehors des secteurs urbanisés.

Cet affichage mentionne également l'obligation, prévue à peine d'irrecevabilité par l'article R.600-1, de notifier tout recours administratif ou tout recours contentieux à l'auteur de la décision et au bénéficiaire du permis ou de la décision prise sur la déclaration préalable.

Ce panneau doit être conforme aux prescriptions des articles A.424-15 à A.424-19 du même Code, le modèle est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du Gouvernement.

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

**Le bénéficiaire du permis peut commencer les travaux après avoir :** adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du Gouvernement).

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

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

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

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

**Délais et voies de recours :** Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet, il peut adresser un recours contentieux au Tribunal Administratif de Poitiers (15 rue de Blossac - CS 80541 - 86 020 POITIERS CEDEX) ou en le déposant en ligne sur l'application Télérecours (<https://www.telerecours.fr/>). Il peut également saisir d'un recours gracieux dans un délai d'un mois l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'État. A compter du 28 novembre 2025 et selon l'article L. 600-12-2 du Code de l'urbanisme cette démarche ne prolonge pas le délai de recours contentieux (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

**Eaux usées :**

Les eaux pluviales seront gérées par infiltration à l'échelle du projet, en prévoyant une gestion séparée des espaces privés et des espaces communs, et en privilégiant une gestion intégrée des eaux pluviales, en surface, et gravitaire. Les aménagements devront permettre la gestion d'une pluie centennale sans rejet vers le domaine public ou les parcelles voisines

**Electricité :**

Voir avis joint

**Gestion des déchets :**

Les terrains à bâtir qui accueilleront les 2 futurs logements qui seront dotés de 2 bacs roulants et d'un composteur individuel. Le stockage des bacs se fera sur la parcelle comme l'exploitation du composteur attribué. Les bacs seront présentés à l'entrée du projet Rue de la Gilleraie uniquement aux jours et heures réglementaires et seront remisés sur l'emprise foncière privée après chaque ramassage.

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

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

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

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

**ARTICLE 8** : Le présent arrêté devra, à la diligence du Notaire chargé de la rédaction de l'acte de vente de chacune des parcelles, être publié au Fichier Immobilier dans les conditions fixées à l'article 73 du décret n° 55-1350 du 14 Octobre 1955 modifié par décret n° 2018-264 du 9 avril 2018 pris pour l'application de la loi n° 55-22 du 4 Janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière modifiée par ordonnance du 10 juin 2010.

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

Puilboreau, le **30 AVR. 2026**  
Le Maire

Didier PROUST



Accueil Raccordement Electricité

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE  
SERVICE URBANISME REGLEMENTAIRE  
CS21095  
17087 LA ROCHELLE CEDEX 2

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

Objet : Réponse concernant l'instruction d'une autorisation d'urbanisme

ROCHEFORT, le 01/04/2026

Madame, Monsieur,

Vous nous avez transmis la demande d'instruction de l'autorisation d'urbanisme PA0172912600001 concernant la parcelle référencée ci-dessous :

<u>Adresse :</u>	4, Rue de la Gilleraie 17138 PUILBOREAU
<u>Référence cadastrale :</u>	Section ZH , Parcelle n° 1267
<u>Nom du demandeur :</u>	ROCHETEAU Jocelyne ROCHETEAU-GRIGNON Nicole

Nous avons instruit cette demande sans disposer de la puissance de raccordement nécessitée par le projet. Compte tenu du type de projet, nous avons basé notre réponse sur l'hypothèse d'une puissance de raccordement de 12 kVA monophasé.

Nous vous informons que, sur la base des hypothèses retenues pour notre analyse, le raccordement de ce projet au réseau public de distribution nécessite un branchement.

Cette réponse est donnée à titre indicatif et est susceptible d'être revue dans le cas :

- de la non obtention des servitudes de passage éventuellement nécessaires ;
- de la non obtention des autorisations administratives ou de prescriptions administratives ;
- d'une évolution du réseau électrique depuis la date de la demande en objet ;
- d'une évolution de la demande du pétitionnaire (puissance, situation...).

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

**Florence LAURENCEAU**

**Votre conseiller**