



Mairie de La Jarrie
Place de la Mairie
17220 LA JARRIE

date de dépôt : 20-07-2022

demandeur : SOCIÉTÉ GPM IMMOBILIER

pour : l'aménagement du lotissement privé
« La Chêneraie » - modification du permis
d'aménager initial

adresse terrain : rue des Bergeronnettes
17220 LA JARRIE

ARRÊTÉ

ACCORDANT UN PERMIS D'AMENAGER PRONONCÉ AU NOM DE LA COMMUNE DE LA JARRIE

Le maire de La Jarrie,

Vu la demande de permis d'aménager établie par la société GPM IMMOBILIER représentée par Monsieur Stéphane MARTEL et dont le siège social est situé 32, avenue des Fourneaux à Angoulins-sur-mer (17690), pour la démolition totale d'un hangar en tôles à usage de stockage d'une emprise au sol de 513 m² et la réalisation d'un lotissement privé baptisé « La Chêneraie » de 14 lots à bâtir d'une superficie variant entre 358 et 853 m², sur une unité foncière située Rue des Bergeronnettes à La Jarrie (17220) et cadastrée AI 16, AI 17p, AI 27, AI 28 et AN 67 ; demande accordée le 28 septembre 2021,

Vu la première demande de permis d'aménager modificatif présentée le 02 février 2022 par la société GPM IMMOBILIER pour la modification du permis d'aménager initial, à savoir : corrections apportées aux plans et à la rubrique « plantations » du règlement du lotissement, relatif au maintien des arbres existants rendu facultatif dans la mesure où le projet de construction ou l'état sanitaire des végétaux nécessite leur abattage et à la condition qu'une solution de remplacement soit proposée, par un arbre de haute tige également. Seuls deux arbres identifiés au plan annexé « aménagements paysagers, carnet de détails » devront impérativement être préservés sauf mauvais état sanitaire manifeste.

La modification porte également sur le recul obligatoire entre les plantations existantes conservées et les constructions, parkings et voies internes, de manière à protéger le développement racinaire des végétaux : le diamètre d'inconstructibilité est spécifié au cas par cas sur le plan annexé « aménagements paysagers, carnet de détails ».

La modification de l'emplacement d'une place dite « visiteurs » sans en modifier le nombre, sur une unité foncière située Rue des Bergeronnettes à La Jarrie (17220) et cadastrée AI 16, AI 17p, AI 27, AI 28 et AN 67 ; demande accordée le 29 avril 2022,

Vu la seconde demande de permis d'aménager modificatif présentée le 20 juillet 2022 par la société GPM IMMOBILIER pour la modification du permis d'aménager initial ayant pour but d'abaisser le niveau altimétrique de la chaussée au Sud de l'opération, de fixer l'altimétrie des dalles/platformes des bâtiments, pour ce qui concerne les parties arrière de ces dalles donnant sur le jardin des lots 10, 11 & 12 et de mettre à jour les superficies des lots après bornage contradictoire,

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal approuvé en Conseil communautaire le 19-12-2019, modifié par une procédure simplifiée approuvée le 4 mars 2021 et mis à jour le 29 avril 2022,

Vu son règlement et notamment celui de la zone IAUL,

Vu la consultation lancée auprès du service d'exploitation de l'eau potable de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle en date 25-07-2022,

Vu l'avis d'ENEDIS en date du 19-09-2022,

Vu l'avis du service « assainissement » de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle en date du 26-07-2022,

Vu la consultation lancée auprès du SDEER en date du 25-07-2022,

Vu l'avis du service de « gestion des déchets » de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle en date du 15-09-2022,

Considérant qu'il n'a pas été constaté l'interruption des travaux sur plus d'une année et que, par conséquent, le permis d'aménager est toujours en cours de validité,

Vu les éléments complémentaires, nécessaires à l'instruction, transmis par le pétitionnaire en date du 13-09-2022,

ARRÊTE

Article 1

Le permis d'aménager modificatif est accordé pour le projet décrit dans la demande susvisée, conforme aux documents annexés.

Article 2

Le présent arrêté n'apporte aucun changement à la période de validité du permis d'aménager d'origine, dont les prescriptions et autres obligations sont maintenues.

Article 3

Prescriptions supplémentaires :

Service eau potable :

- La desserte en eau potable des lots est à la charge du bénéficiaire, 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. A ce titre, le bénéficiaire devra s'adresser au service eau-exploitation de la CDA de La Rochelle pour toute demande de raccordement.
- Le réseau d'eau potable sera exécuté conformément au Cahier des Prescriptions Techniques pour la réalisation des réseaux applicable sur le territoire de la CDA. Le(s) compteur(s) sera (ont) positionné(s) de façon à ce qu'il(s) soit(ent) accessible(s) en permanence par les agents du service et la pose se fera en limite de propriété et à l'extérieur du bâtiment.
- Dans le cadre d'un permis de lotir et conformément aux article R442-7 et R. 442-8 du Code de l'Urbanisme, le lotisseur s'engage à constituer une association syndicale des acquéreurs de lots à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien des réseaux d'eau potable, ou justifie de la conclusion avec l'Agglomération d'une convention organisant l'exploitation provisoire et prévoyant le transfert dans son domaine public des réseaux une fois les travaux achevés.

Service déchets :

- La nouvelle voie créée sera rétrocédée à la commune. Les véhicules de collecte pourront donc y circuler. Les épures de giration confirment l'accessibilité et les possibilités de manœuvres des véhicules de collecte dans l'impasse. La collecte s'effectuera donc en limite du domaine public et en bacs roulants fournis par la collectivité. Chaque logement sera doté de 2 bacs roulants qui seront présentés uniquement aux jours et heures de collecte et rentrés sur l'emprise foncière privée après chaque ramassage. Pour le lot 12, il conviendra de proposer une aire de présentation. De plus, afin de répondre à l'obligation de séparer les bio déchets à

la source (1er janvier 2024) chaque logement devra également être en capacité de stocker un composteur individuel sur sa parcelle.

Raccordement électrique :

- La demande a été instruite par la société ENEDIS pour une puissance de raccordement de 121 kVA triphasé. Si le bénéficiaire demande une puissance de raccordement supérieure à celle indiquée ci-dessus, une éventuelle contribution financière pour des travaux de raccordement pourrait être à la charge de la CCU (ou de l'EPCI).

Article 4

Le présent arrêté est transmis au contrôle de légalité de la Préfecture de Charente-Maritime ainsi qu'à la Direction Départementale des Territoires et de la Mer, accompagné du dossier complet ci-rapportant, en date du **27 SEP. 2022**

À La Jarrie, le **27 SEP. 2022**



Pour le maire empêché et par délégation,
Francis GOUSSEAUD
Adjoint au maire en charge de l'Urbanisme

NOTA :

- La déclaration d'ouverture de chantier (DOC) devra être déposée à la mairie au commencement des travaux.
- La déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) devra être déposée à la mairie lorsque les travaux seront terminés.
- Le revêtement de chaussée envisagé, à savoir « pavés drainants à joints enherbés » au niveau de l'aire de retournement n'est pas approprié aux manœuvres des véhicules poids-lourds. Aussi, le choix définitif d'un revêtement durable et qualitatif devra se faire en concertation avec la Commune avant la réalisation des travaux de finition VRD.

Le demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'Etat. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

Durée de validité du permis :

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de 36 mois à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité du permis est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Conformément aux articles R.424-21 et R.424-22, l'autorisation peut être prorogée pour une année si les prescriptions d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Dans ce cas la demande de prorogation est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

Le bénéficiaire du permis peut commencer les travaux après avoir :

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n° 13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du gouvernement) ;
- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux).

Attention : l'autorisation n'est définitive 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.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que 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 l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

Les obligations du bénéficiaire de l'autorisation :

Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.