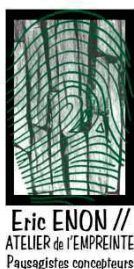


**MODIFICATION D'UN PERMIS D'AMENAGER**  
**DELIVRE EN COURS DE VALIDITE n° PA 17 194 21 0001**  
**Modifié par arrêté n° PA 17 194 21 0001 M01 le 02/02/22**

**COMMUNE DE LA JARRIE**

Lieu-dit « Les Pernelles »

**« La Chêneraie »**



**AIGREFEUILLE D'AUNIS**

10bis, avenue des Marronniers  
05 46 01 11 40

**SURGERES**

6 bis, rue Gambetta  
05 46 31 01 17

## Maître d'ouvrage

### **GPM IMMOBILIER**

32 Avenue des Fourneaux  
17690 Angoulins-sur-Mer

## Objet :

Modification d'un permis d'aménager délivré en cours de validité n° 17 194 21 0001 et modifié par arrêté n° 17 194 21 0001 M01 le 02/02/22

Propriété sise Rue des Bergeronnettes  
Commune de La Jarrie (17220)

## Cadastre :

Section AI n° 27, 28 et 411 à 425

# BORDEREAU DES PIECES

PA4	Plan de composition initial
PA4	Plan de composition modifié
PA8-2	Plan des réseaux et assainissement initial
PA8-2	Plan des réseaux et assainissement modifié
PA8-3	Profil en long initial
PA8-3	Profil en long modifié
PA10	Règlement
ANNEXE 1	Plan des espaces communs initial
ANNEXE 1	Plan des espaces communs modifié
ANNEXE 2	DA numéroté

## NOTE EXPLICATIVE

Le présent modificatif a pour but :

- d'abaisser les altitudes de la voirie au sud de l'opération afin de limiter les nuisances au voisinage existant (*Résidence des Permelles*) et de fixer l'altitude des dalles/plateformes des bâtiments, pour ce qui concerne la partie arrière de ces dalles donnant sur le jardin, des lots 10, 11 et 12.
- de mettre à jour des superficies après bornage contradictoire.

Aucun lot du lotissement n'ayant fait l'objet d'une vente et restant la propriété intégrale du maître d'ouvrage, l'accord des colotis n'est pas requis.

PA 10  
-  
**REGLEMENT**

## I. DISPOSITIONS GENERALES

### 1. Objet du règlement :

Il fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans l'assiette foncière du lotissement.

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du lotissement « La Chêneraie » situé sur la commune de LA JARRIE, tel que le périmètre en est défini sur le plan de composition et autres documents graphiques du dossier du permis d'aménager.

Le lotissement est projeté sur les parcelles cadastrées section AI n° 27, 28 et 411 à 425.

La superficie totale de l'assiette foncière est de **\*11 330 m<sup>2</sup>**.

### 2. Champ d'application :

Ce règlement est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune de La Jarrie, à savoir le *PLUi (Plan Local d'Urbanisme intercommunal)* de la Communauté de Communes de La Rochelle approuvé le 19 décembre 2019, puis modifié par procédure simplifiée approuvée le 4 mars 2021.

Le terrain est situé secteur destiné à être ouvert à l'urbanisation à vocation principale d'habitat (*1AUL*). Le règlement est opposable à quiconque détient à quelque titre que ce soit un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement.

Il doit être rappelé dans tous les actes de succession, de vente et de location d'un lot par voie de reproduction intégrale.

Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après approbation par l'autorité administrative.

### 3. Division du terrain :

Les espaces du lotissement indiqués au plan de composition se décomposent de la manière suivante :

* Espaces verts	1 212 m <sup>2</sup>
* Voirie	1 857 m <sup>2</sup>
* Terrains privés	8 261 m <sup>2</sup>
	-----
	<b>11 330 m<sup>2</sup></b>

**4. Tableau de répartition des surfaces :**

Total des surfaces des lots : \*8 261 m<sup>2</sup>

DESIGNATION DES LOTS	SURFACE DES LOTS EN M <sup>2</sup>	SURFACE DE PLANCHER MAXIMUM EN M <sup>2</sup>	
1	502	375	*
2	359	268	*
3	428	319	*
4	433	324	
5	441	330	
6	494	370	
7	637	444	*
8	646	453	*
9	658	463	*
10	650	455	
11	660	462	
12	651	455	
13	849	594	
14	853	597	
<b>TOTAL</b>	<b>8 261</b>	<b>5 909</b>	*

Les travaux seront réalisés en une tranche et une phase.

Les espaces communs, voiries et espaces verts seront rétrocédés par le lotisseur à la commune de LA JARRIE (*par délibération municipale*).

**ADAPTATIONS MINEURES**

Il ne peut être dérogé aux dispositions du présent règlement à l'exception, conformément à l'article L123.1-9 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Ces adaptations seront décidées par l'autorité compétente.

**II. NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL****1. OCCUPATION OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Confère document d'urbanisme en vigueur de la commune de LA JARRIE (*PLU-i*).

## 2. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Il ne sera créé qu'une seule catégorie de lots, tous destinés à recevoir des constructions à l'usage d'habitation et leurs locaux annexes qui y sont rattachés (*garages, abri-jardin, local à vélos, piscines ...*), les stationnements, les clôtures ainsi que les professions libérales.

Il ne sera réalisé qu'un logement par lot, soit 14 logements au total sur l'ensemble de l'opération.

**ABLOTISSEMENT** : Dans le cas où une même personne physique ou morale se porterait acquéreur de plusieurs lots mitoyens, les zones constructibles à prendre en considération pour l'implantation des constructions seront celles s'appliquant aux limites extrêmes de la parcelle ainsi formée, le nombre de logement ne pourra pas dépasser le nombre de lots réunis.

## III. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

### ACCÈS et VOIRIE

La desserte des constructions et installations devra être réalisée conformément au plan parcellaire et de voirie.

L'ensemble de la voirie à créer est portée aux documents graphiques qui délimitent l'espace collectif. Elle aura l'emprise fixée à ces documents.

## IV. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET COLLECTE DES DÉCHETS MÉNAGERS

### 3. 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.

### 4. EAUX USÉES

La commune de LA JARRIE dispose d'un réseau public d'assainissement.

Chaque lot doit être raccordé au réseau principal de collecte.

Les eaux-usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

### 5. EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales des lots devront être conservées sur la propriété par l'intermédiaire de tranchées d'épandage ou puisards, de dimensions adaptées à la surface de toiture créée, réalisées à l'intérieur des lots à la charge des acquéreurs.

Dans tous les cas, "les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales"

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

#### 6. AUTRES RESEAUX

Le raccordement des réseaux électriques et téléphoniques aux habitations sera souterrain.

#### 7. DECHETS MENAGERS

Afin d'être collectés, les bacs seront déposés sur le trottoir, en limite de l'espace commun et dans un lieu qui dans tous les cas doit rester accessible au camion de collecte, les bacs devront être remisés le plus rapidement possible, le jour même, après la fin de collecte.

### V. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Principes et modalités de mises en œuvre, confère document d'urbanisme en vigueur (*PLUi de la Communauté d'Agglomération de LA ROCHELLE*).

### VI. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Principes et modalités de mises en œuvre, confère document d'urbanisme en vigueur (*PLUi de la Communauté d'Agglomération de LA ROCHELLE*).

### VII. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Confère tableau de répartition chapitre I paragraphe 4 du présent règlement.

### VIII. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Principes et modalités de mises en œuvre, confère document d'urbanisme en vigueur (*PLUi de la Communauté d'Agglomération de LA ROCHELLE*).

**\* Néanmoins, pour tenir compte de l'importante différence altimétrique entre la chaussée neuve du lotissement et les côtes NGF de certains lots, et afin de limiter les nuisances au voisinage existant (*Résidence des Permelles*), les côtes altimétriques maximales des dalles/platformes des bâtiments, pour ce qui concerne la partie arrière de ces dalles donnant sur le jardin, sont plafonnées, pour les lots suivants, à :**

- lot n° 10 : 38.30 NGF

- lot n° 11 : 37.60 NGF

- lot n° 12 : 37.30 NGF

\* *modificatif n° 2 du 07/07/2022*



## IX. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE IDENTIFIÉS EN VERTU DE L'ARTICLE L.123-1-5 7° DU CODE DE L'URBANISME

Principes et modalités de mises en œuvre, confère document d'urbanisme en vigueur (*PLUi de la Communauté d'Agglomération de LA ROCHELLE*).

## X. OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

Il sera prévu 2 places de stationnement non closes de 5.00m de large x 6m de profondeur sur les parcelles privatives par logement.

## XI. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.

Principes et modalités de mises en œuvre, confère document d'urbanisme en vigueur (*PLUi de la Communauté d'Agglomération de LA ROCHELLE*).