

# La Jarrie

# La Chêneraie

À 13 km / 20 minutes de La Rochelle

14 parcelles libres de constructeurs de 426 à 853 m<sup>2</sup>

- services médicaux 
- commerces de proximité 
- écoles 
- garde d'enfants 
- équipements sportifs 
- restaurants 



## GpM

AMÉNAGEMENT FONCIER

Vous êtes notre bien le plus précieux!

Groupe MARTEL  
SPÉCIALISTE DES SERVICES  
IMMOBILIERS





**GpM**  
Groupe MARTEL  
LIEUX DE VIE & SERVICES  
IMMOBILIERS

2000  
2020ans

Vous êtes notre bien le plus précieux!

## SOMMAIRE

- Les intervenants.....
- La commune.....
- Le Permis d'Aménager .....
- Note de présentation .....
- Situation et Plans .....
- Règlement.....
- Plan de composition.....
- Grille de Prix.....





**GpM**  
Groupe MARTEL  
LIEUX DE VIE & SERVICES  
IMMOBILIERS

2000  
2020ans

Vous êtes notre bien le plus précieux!

## INTERVENANTS

<b>Maître d'ouvrage</b>	<b>SAS GPM IMMOBILIER</b>	Avenue des Fourneaux 17690 ANGOULINS SUR MER
<b>Géomètre</b>	<b>GÉOCIBLE</b>	10 bis av des Marronniers 17290 CIRÉ D'AUNIS
<b>Paysagiste</b>	<b>Éric ENON</b>	6 rue des Anémones 17000 LA ROCHELLE
<b>Architecte</b>	<b>GHECO ( Berger Wagon)</b>	13 B rue Bufflèterie 17000 LA ROCHELLE
<b>Etude de Sol</b>	<b>COMPÉTENCES GÉOTECHNIQUE</b>	8 impasse des Fosés 17120 COZES
<b>Notaire</b>	<b>Maître CASSOU DE ST MATHURIN</b>	27 rue de l'Aurore 17220 LA JARRIE
<b>Travaux</b>	<b>EN COURS</b>	
<b>Concessionnaires</b>	<b>POSTE DE RELEVAGE</b>	
	<b>ENEDIS</b>	14 rue Marcel Paul 17000 LA ROCHELLE
	<b>France TELECOM</b>	

32 Avenue des FOURNEAUX  
17690 ANGOULINS-SUR-MER  
TÉL. 05 46 370 300 FAX. 05 46 375 505  
contact@gpm-immobilier.com  
www.gpm-immobilier.com





**GpM**  
Groupe MARTEL  
LIEUX DE VIE & SERVICES  
IMMOBILIERS

2000  
2020ans

Vous êtes notre bien le plus précieux!

## LA JARRIE

*Commune située au cœur de la plaine d'Aunis, à 13 km au sud-est de La Rochelle appartenant à la Communauté d'Agglomération de la Rochelle.*

*Ses 3 200 habitants peuvent profiter de nombreux équipements publics : un collège de 600 élèves, deux écoles rassemblant près de 350 enfants, une crèche, une gendarmerie, un bureau de poste...*

*Les habitants s'appellent les Jarriens et Jarriennes.*

*Elle bénéficie également d'une halte ferroviaire desservie par les trains régionaux de la ligne Poitiers-La Rochelle.*

*Près d'une trentaine de commerces de proximité, de nombreux artisans et professionnels de santé et autres professions libérales viennent compléter la grande diversité de services de cette commune dynamique et agréable à vivre.*

### LA MAIRIE

#### Maire :

Monsieur BAUDON David

#### Adresse :

Place de La Mairie  
17 220 LA JARRIE  
Tél : 05.46.35.80.27

#### Horaires :

Du lundi au vendredi :  
8 :30 - 12 :00, 13 :30 - 18 :00





Mairie de La Jarrie  
Place de la Mairie  
17220 LA JARRIE

date de dépôt : 29-06-2021  
demandeurs : Sté GEOCIBLE pour le compte  
de la Sté GPM IMMOBILIER  
pour : l'aménagement du lotissement privé  
« La Chêneraie »  
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 GEOCIBLE sise 10 bis, avenue des Marronniers à Aigrefeuille-d'Aunis, présentée le 29 juin 2021 pour le compte de 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),

Vu l'objet de la demande portant sur :

- I. la démolition totale d'un hangar en tôles à usage de stockage d'une emprise au sol de 513 m<sup>2</sup>
  - II. la réalisation d'un lotissement privé baptisé « La Chêneraie » de 14 lots à bâtir d'une superficie variant entre 358 et 853 m<sup>2</sup>
- 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

Vu le Code de l'Urbanisme,

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

Vu son règlement et notamment celui de la zone 1AUL,

Vu l'avis du Service départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) en date du 05-07-2021,

Vu l'avis du SDEER en date du 07-07-2021 joint à l'arrêté,

Vu l'avis d'ENEDIS en date du 12-07-2021 joint à l'arrêté,

Vu l'avis du service « assainissement » de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle en date du 13-07-2021,

Vu l'avis du service « déchets » de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle en date du 13-07-2021,

Vu l'avis du service « pluvial » de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle en date du 13-07-2021,

Vu l'avis du service « eau potable » de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle en date du 23-07-2021,

Vu la convention préalable pour l'incorporation dans le domaine public des équipements communs, dûment signée par le lotisseur et par la Commune de La Jarrie,

## ARRÊTE

### Article 1 :

La société GPM Immobilier est autorisée à lotir un terrain d'une superficie totale de 11 335 m<sup>2</sup> situé Rue des Bergeronnettes à La Jarrie.

### Article 2 :

La division en lots et l'édification des constructions devront se conformer au plan parcellaire annexé et aux pièces écrites jointes en annexes au présent arrêté, non contraires aux prescriptions suivantes :

- le nombre de lots à bâtir est de 14,
- les travaux seront réalisés en 2 tranches (viabilisation puis finitions),
- la surface de plancher maximum envisagée est de 5 909 m<sup>2</sup>.
- les règles d'implantation et de volume des constructions seront celles applicables au règlement et au plan de composition du lotissement, conforme à la zone IAUL du Plan Local d'Urbanisme intercommunal en vigueur.

### Article 3 :

Conformément à l'article 159-I de la loi ALUR, les règles d'urbanisme, contenues dans les documents approuvés annexés au présent arrêté, cesseront de s'appliquer au terme de 10 années à compter de la date dudit arrêté.

### Article 4 :

#### I. PROGRAMME DES TRAVAUX

Les travaux définis, tant sur le *programme des travaux* que sur les *plans des équipements* seront à la charge du lotisseur qui s'engagera à les exécuter dans les règles de l'art.

La Commune en tant que gestionnaire des voiries se réserve la possibilité d'effectuer des contrôles sur les épaisseurs et la qualité des structures et revêtement de voirie.

Elle s'assurera également que les équipements de type mobiliers urbains et candélabres ne soient pas positionnés de manière à les rendre vulnérables à la circulation et manœuvres des véhicules dans le lotissement. Si besoin, des arceaux de protection seront à prévoir

Il devra tenir compte des prescriptions des services consultés, annexées au présent arrêté.

#### II. PRESCRIPTIONS A RESPECTER OBLIGATOIREMENT

##### I. INCENDIE ET SECOURS :

Conformément à l'arrêté du 31 janvier 1986 et notamment son article 4, une voie d'accès doit être réalisée pour permettre l'accès aux engins de secours. La défense extérieure contre l'incendie doit être assurée conformément à l'arrêté préfectoral n°17-082 du 17 mars 2017. Un poteau incendie de 30m<sup>3</sup>/th doit se situer à moins de 400m du lotissement.

## 2. DROIT DES SOLS :

Il est notamment précisé dans le règlement du lotissement :

- a. les surfaces de planchers maximum en m<sup>2</sup> pour chaque lot.
- b. qu'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.
- c. qu'il ne sera créé qu'un logement par lot, soit 14 logements au total sur l'ensemble de l'opération.
- d. 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.
- e. il sera prévu 2 places de stationnement non closes de 5,80m de large x 6m de profondeur sur les parcelles privatives par logement.

La zone IAUL précise, entre autres, que :

- a. la hauteur totale des constructions sera inférieure ou égale à 8m (R+1).
- b. chaque projet devra respecter les prescriptions de l'un des modèles admis, en matière notamment d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, de composition et d'ordonnancement des volumes et façades bâtis.
- c. le recul (R) doit être égal à 0 sur au moins une limite séparative. Par rapport aux autres limites séparatives laissées libres, le recul doit être supérieur ou égal à la moitié de la hauteur avec un minimum de 3m. 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.
- d. l'aménagement des terrains doit comprendre une part minimale de surfaces favorables à la nature. Un coefficient biotope s'applique en fonction de la superficie du lot.
- e. il est exigé, sur les espaces communs, 0,5 places de stationnement supplémentaires par logement, soit 7 places dites visiteurs.

## 3. 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 Communauté d'Agglomération de La Rochelle.

Les ouvrages d'eaux usées internes à cette opération resteront privés (réseaux d'eaux usées + poste de pompage).

Néanmoins toute demande de rétrocession ultérieure dans le domaine public ne pourra être étudiée qu'à la condition où le réseau (y compris le poste de pompage) serait construit dans le respect du Cahier des Prescriptions Techniques (CPT) de la CdA de La Rochelle.

## 4. PLUVIAL :

**Mode d'évacuation pour chaque lot :**

Les eaux pluviales seront infiltrées sur chaque parcelle privative. Les dispositifs d'infiltration des eaux pluviales seront conçus, dimensionnés et implantés de manière à éviter toute résurgence sur les fonds voisins. Ils devront être accessibles et équipés d'un regard de visite avec décantation pour faciliter leur entretien. Le volume utile et le type des dispositifs seront adaptés à la perméabilité du sous-sol.

**Mode d'évacuation à niveau de la voirie et des espaces communs :**

Les eaux pluviales seront infiltrées sur la voie. Les dispositifs d'infiltration des eaux pluviales seront conçus, dimensionnés et implantés de manière à éviter toute résurgence sur les fonds voisins. Ils devront être accessibles et équipés d'un regard de visite avec décantation pour faciliter leur entretien. Le volume utile et le type des dispositifs seront adaptés à la perméabilité du sous-sol.

Les dispositifs pluviaux situés sous voiries seront exécutés conformément au Cahier des Prescriptions Techniques pour la réalisation des ouvrages pluviaux sur le territoire de la CdA de La Rochelle.

Aucune surverse ou trop plein vers le réseau public ne sera autorisé.

Les dispositions prévues dans le cadre du dossier Loi sur l'Eau devront être respectées. Ce dossier d'incidence au titre de la loi sur l'eau devra être communiqué au service instructeur de la Police de l'eau.

## 5. EAU POTABLE :

Une conduite d'eau potable en Fonte de Ø 125mm est présente rue des Bergeronnettes.

**Conduite du chantier en cas de réalisation d'un réseau d'eau devant intégrer le domaine public (rétrocession).**

Avant le démarrage du chantier, le service de l'Eau devra valider le plan d'exécution des travaux.

Toute modification des travaux en cours de chantier devra également être portée à connaissance du service de l'eau.

En outre, des contrôles sur chantier pourront être réalisés par les agents du service afin de vérifier la conformité des installations posées.

Dans tous les cas de création de lotissement ou de pose de réseau sur un terrain privé, une demande de raccordement sera à instruire auprès du service de l'Eau pour l'alimentation générale de l'ensemble du lotissement par l'intermédiaire d'un compteur général. Cette demande doit être effectuée par l'aménageur du lotissement et un contrat d'abonnement sera ouvert à son nom tant que l'ensemble du réseau d'eau potable ne sera pas rétrocédé.

Après incorporation au domaine public il sera effectué à la charge de l'aménageur le démontage du compteur, la mise en place des pièces de raccordement du réseau, le démontage et l'enlèvement des gravas du regard de comptage puis la remise en état du terrain avec la même nature de matériaux que ceux avoisinants.

Le réseau sera implanté sous domaine public ou futur domaine public dans l'emprise des voies aménagées ou à aménager suivant un tracé le plus parallèle possible aux alignements. Elles ne devront en aucun cas être placées sous bordure ou sous caniveau. Si les conduites devaient être posées en traversée d'espace verts existants ou à créer, il sera réservé une emprise de 2 m de part et d'autre de l'axe de la conduite, dans laquelle aucune construction, ni plantation d'arbres hauts, ne pourra être effectuée. Une protection anti-racine sera mise en place dans le cas d'implantation d'un réseau à moins de 2 m d'arbres existants. Si l'implantation d'arbre est postérieure à celle des réseaux, la Collectivité donnera ses prescriptions.

La configuration du réseau projeté tiendra compte du réseau existant et de l'évolution prévue de l'urbanisme dans le secteur concerné.

Il sera aussi tenu compte de l'emplacement du réseau d'eau potable pour la mise en place de mobilier urbain (abris bus, signalisation verticale, panneau publicitaire important, candélabre, etc..) dont les massifs bétons ne devront pas gêner l'intervention par excavation sur ce réseau.

La pose et les raccordements seront effectués par une entreprise agréée par le service de l'eau de la communauté d'agglomération de La Rochelle.

### Canalisations

Les canalisations seront dimensionnées afin d'assurer le débit nécessaire aux besoins actuels et futur des nouvelles opérations, ainsi que la défense incendie le cas échéant. Les vitesses de circulation d'eau seront conformes au Fascicule 70.I et permettrons ainsi :

- de préserver la qualité de l'eau distribuée (vitesse > 0.2m/s)
- de protéger les ouvrages (vitesse < 1,5 m/s)

Les canalisations, té, coudes, adaptateurs à brides, seront :

- en fonte ductile (sauf stipulation contraire liée à la nature du sol) une étude de sol avec la résistivité sera réalisée afin de justifier de la nature du réseau à planter.
- posées de préférence sous chaussée sans points hauts ni points bas
- de préférence maillées, et devront favoriser un renouvellement continu de l'eau (dernier branchement mis en extrémité de réseau).

Les tuyaux en fonte ductile répondront à une classe minimum (voir tableau) :

Classe minimum	Diamètre canalisation fonte
Classe C50	DN 60 au DN 300

Dans la mesure du possible, l'emploi des pièces de raccords et d'assemblages devra être restreint afin de minimiser les risques de fuites à long terme.

### Branchements

Chaque lot devra disposer d'un branchement individuel.

Collier, robinet sous bouche à clé et regard de compteur seront alignés, perpendiculaires à l'alignement de propriété.

Les branchements d'un diamètre < 60 mm seront en polyéthylène bande bleue PN 16. Ils devront avoir une couverture minimum de 0.60 cm, ils seront posés dans une gaine souple double paroi (lisse à l'intérieur et annelé en extérieur) de couleur bleue.

Le regard de compteur individuel sera installé sur domaine public ( ou futur domaine public) à moins de 50 cm de la limite de propriété.

### Regards de compteur

#### En domaine public sous trottoir

#### Regards pour un branchement en polyéthylène Ø 25 mm

Regards monoblocs en composite avec cadre et couvercle fonte indépendant, pré-équipé pour compteur DN15 170mm

#### Ces regards sont composés :

D'un corps monobloc en composite (polypropylène moulé) avec fond

D'un cadre fonte indépendant de 100mm de haut et pouvant être orienté dans les 2 sens selon un angle de +/- 6°

- o D'un tampon fonte 250 KN semi articulé dans le cadre
- o D'un couvercle isolant en mousse rigide sous le tampon
- o D'une arrivée en PE25 équipée d'un robinet laiton coudé pouvant être équipé d'un dispositif inviolable
- o D'une sortie en PE25 équipée d'un clapet anti retour double purge
- o D'une manchette vissée longueur 170mm entre le robinet compteur et le clapet anti retour
- o Dimensions du regard en mm : 430 x 330 extérieur, 330 x 230 intérieur (utile), hauteur 400

### Regards pour un branchement en polyéthylène Ø 32 mm

Regards monoblocs en composite avec cadre et couvercle fonte indépendant, pré-équipé pour compteur DN20 190mm

#### Ces regards sont composés :

D'un corps monobloc en composite (polypropylène moulé) avec fond,  
D'un cadre fonte indépendant de 100mm de haut et pouvant être orienté dans les 2 sens selon un angle de  $\pm 6^\circ$ ,  
D'un tampon fonte 250 KN semi articulé dans le cadre,  
D'un couvercle isolant en mousse rigide sous le tampon,  
D'une arrivée en PE32 équipée d'un robinet laiton coudé pouvant être équipé d'un dispositif inviolable  
D'une sortie en PE32 équipée d'un clapet anti retour double purge  
D'une manchette vissée longueur 190mm entre le robinet compteur et le clapet anti retour,  
Dimensions du regard en mm : 540 x 420 extérieur, 410 x 290 intérieur (utile), hauteur 400

### Regards pour les branchements d'un diamètre supérieur

Le regard devra avoir les dimensions intérieures ci-dessous :

Diamètre branchement (mm)	Nombre de compteurs par nourrice	Longueur (mm)	Largeur (mm)	Profondeur (mm)
40 & 50	Jusqu'à 8 DN 15mm	1000	700	700
60	Jusqu'à 10 DN 15mm	1300	900	1000
80	Jusqu'à 10 DN 15mm	1500	900	1000
100		1800	1000	1000
150		2000	1200	1000

Il pourra être préfabriqué :

- en béton, avec couvercle en fonte (sous zone circulée) Classe D400
- en polypropylène avec couvercle renforcé et isolé (sous zone non circulée)

Le fond du regard sera constitué d'une couche de graviers. Le recouvrement sera conforme à l'article 3.4.2.

#### **Raccordement**

Une demande écrite pour raccordement des réseaux neufs devra être formulée par l'aménageur, auprès du service de l'eau de la collectivité ou de son exploitant.

**Tout raccordement** devra être réalisé par une entreprise agréée par le service de l'eau et ne sera autorisé qu'après vérification de la conformité du nouveau réseau à raccorder.

- Essai de pression conforme.
- Certificat de potabilité

Après la date d'obtention de l'analyse conforme, valant certificat de potabilité, le raccordement devra se faire dans les 8 jours, sinon une nouvelle analyse devra être effectuée.

Pour cela, l'entreprise devra prendre contact avec le service de l'eau de la communauté d'Agglomération, 72 heures à l'avance, afin de programmer la coupure d'eau nécessaire au raccordement.

L'aménageur devra fournir un plan détaillé du raccordement prévu, des pièces et des réseaux présents.

Une photo du raccordement sera jointe au plan de récolement qui sera mis à jour à la fin de l'opération.

Il est rappelé que SEULS les agents du service de l'eau sont habilités à manoeuvrer les organes de coupure du réseau existant (y compris ouvrages et équipements annexes du réseau).

## 6. GESTION DES DÉCHETS :

La collecte des ordures ménagères s'effectue en bord de voirie publique et en bacs roulants fournis par la collectivité.

Les déchets seront présentés uniquement aux jours et heures de collecte réglementaire.

Les voiries seront dimensionnées de façon à permettre de circuler sans contrainte.

Les arbres de haute tige ainsi que le mobilier urbain ne seront pas implantés dans les girations (mats d'éclairage public).

Le revêtement de l'aire de retournement sera adapté aux manœuvres répétées des bennes d'ordures ménagères.

Le lot 3 présentera son bac sur le bord de la voie C.

Les bacs seront rentrés sur les emprises foncières privées après chaque collecte.

## 7. ELECTRICITÉ :

Le dossier a été instruit par Enedis pour une puissance de raccordement globale du projet de 121 kVA triphasé. Pour cette puissance de raccordement, aucune contribution financière de la Collectivité en Charge de l'Urbanisme (CCU) n'est due à ENEDIS.

Cette opération nécessite la création d'un poste de distribution publique sur le terrain d'assiette de l'opération. Le maître d'ouvrage de l'opération devra se rapprocher d'Enedis afin de définir l'emplacement du poste de transformation et les modalités de réalisation.

La parcelle est surplombée par une ligne électrique aérienne ou traversée par un câble électrique souterrain. Les constructions érigées sur ce terrain devront donc respecter les distances réglementaires de sécurité décrites dans l'arrêté technique du 17 mai 2001. Si ces constructions ne pouvaient se trouver à distance réglementaire des ouvrages, alors ceux-ci devront être mis en conformité. Dès l'acceptation de l'autorisation d'urbanisme, le pétitionnaire devra demander une étude à Enedis pour déterminer les solutions techniques et financières à mettre en œuvre.

### Article 5 :

En application de l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, sous peine de caducité du permis, les travaux devront être commencés dans un délai de trois ans à compter de la notification de cette autorisation et ne pas être interrompus pendant une durée supérieure à une année. Ces dispositions s'appliquent quel que soit le permis, qu'il soit réalisé ou non par tranches.

### Article 6 :

Lors de l'ouverture du chantier, le lotisseur remplira une déclaration d'ouverture de chantier.

La déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) devra être déposée à la mairie lorsque les travaux seront terminés.

### Article 7 :

Conformément à l'article R.442-13 du code de l'urbanisme, le permis d'aménager ou un arrêté ultérieur pris par l'autorité compétente pour délivrer le permis autorise, sur sa demande, le lotisseur à procéder à la vente ou à la location des lots avant l'exécution de tout ou partie des travaux prescrits, dans l'une ou l'autre des hypothèses suivantes :

a) Le demandeur sollicite l'autorisation de différer, en vue d'éviter la dégradation des voies pendant la construction des bâtiments, la réalisation du revêtement définitif de ces voies, l'aménagement des trottoirs, la pose de leurs bordures, la mise en place des équipements dépendant de ces trottoirs ainsi que les plantations prescrites ;

Dans ce cas, cette autorisation est subordonnée à l'engagement du demandeur de terminer les travaux dans les délais que fixe l'arrêté ;

b) Le demandeur sollicite l'autorisation de vente des lots par anticipation ;

**Article 8 :**

Selon l'article R.442-18 du code de l'urbanisme, le permis de construire des bâtiments sur les lots d'un lotissement autorisé par un permis d'aménager peut être accordé :

- a) Soit à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement, constaté conformément aux articles R. 462-1 à R. 462-10 ;
- b) Soit à compter de la délivrance de l'autorisation de procéder à la vente ou à la location des lots avant exécution des travaux, à condition que les équipements desservant le lot soient achevés. Dans ce cas, le lotisseur fournit à l'acquéreur un certificat attestant, sous sa responsabilité, l'achèvement de ces équipements. Ce certificat est joint à la demande de permis ;
- c) Soit dès la délivrance du permis d'aménager, sous réserve que le permis de construire ne soit mis en œuvre que lorsque les équipements desservant le lot seront achevés ; cette possibilité n'est pas ouverte lorsque la construction est une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation.

**Article 9 :**

Le présent arrêté devra, à la diligence du notaire chargé de la rédaction des actes de vente de chacune des parcelles, être annexé au fichier immobilier dans les conditions fixées à l'article 73 du décret n° 55.22 du 4/01/1955 portant réforme de la publicité foncière.

**Article 10 :**

Dans les cinq ans suivant cet achèvement, en application de l'article L.442-14 du code de l'urbanisme, le permis de construire ne pourra être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation de lotissement.

**Article 11 :**

Les constructions qui seront édifiées dans le lotissement « La Chêneraie » seront assujetties à la redevance d'archéologie préventive, à la Taxe d'Aménagement ainsi qu'à la Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC) dont la tarification est fixée par délibération de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle.

**Article 12 :**

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

À La Jarrie, le 28-septembre-2021



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

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 :**

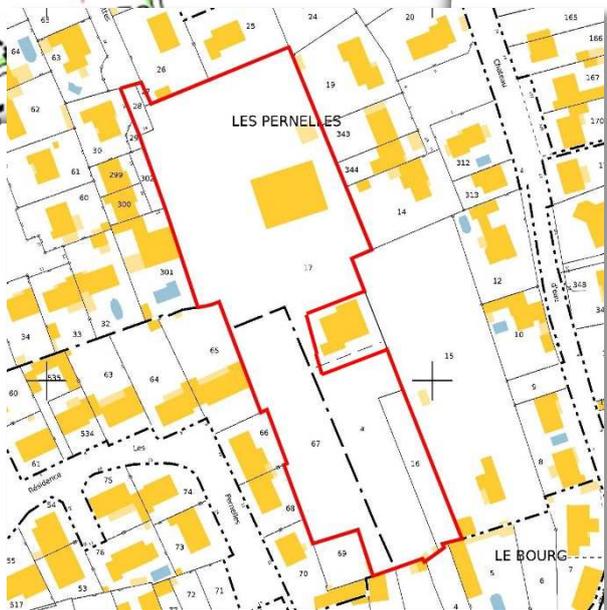
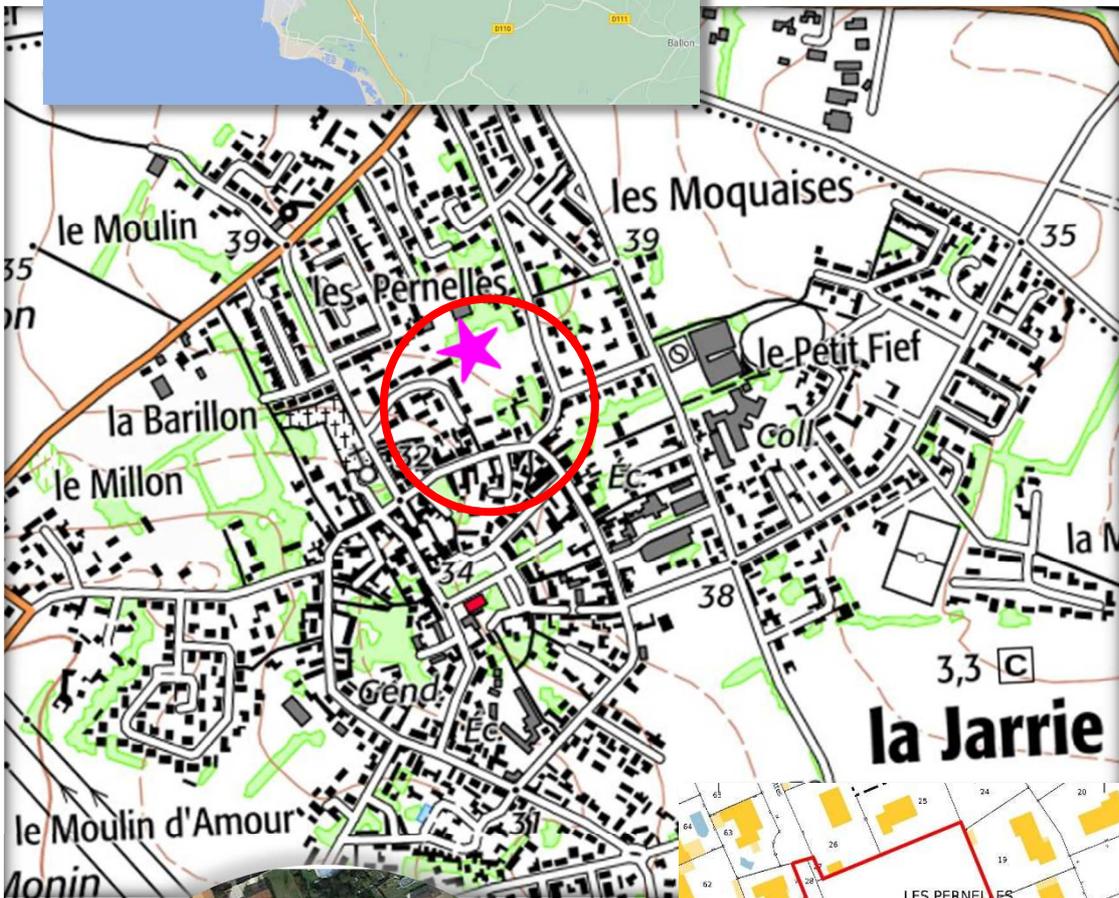
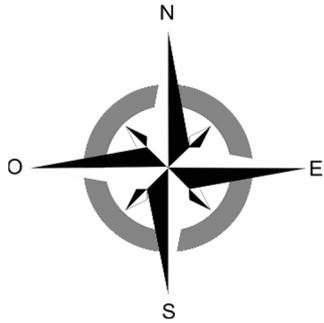
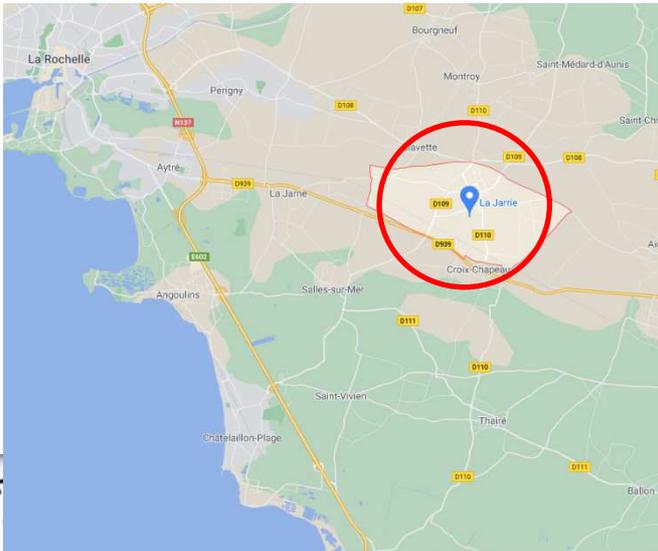
Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.



PA1

-

**PLAN DE SITUATION  
DU TERRAIN GLOBAL**



PA2

-

**NOTICE DÉCRIVANT LE TERRAIN ET  
LE PROJET D'AMÉNAGEMENT**



COMMUNE DE LA JARRIE



## PRESENTATION DU SITE

Le concepteur, le lotisseur et les services administratifs qui ont participé à l'élaboration de ce lotissement souhaitent que le présent dossier apparaisse non pas comme une série de contraintes, mais comme un ensemble de dispositions de nature à assurer un meilleur cadre de vie.

Rayonnante au cœur de la plaine d'Aunis, à 13 km au sud-est de La Rochelle, elle est un pôle d'appui de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle.

Forte d'une population de près de 3 400 habitants, elle est également chef-lieu de canton, comptant 14 communes pour plus de 26 000 habitants. Sa croissance démographique maîtrisée se conjugue avec la préservation de sa qualité de vie et de ses espaces agricoles.

Efficiente, elle bénéficie de services administratifs et publics de proximité, dont la Poste, le Trésor Public, la gendarmerie, crèche multi-accueil, écoles, collège, médiathèque... certifiant un confort de vie certains.

Dynamique, comme en témoigne sa soixantaine d'artisans et de commerçants de proximité, dont un restaurant gastronomique étoilé au guide Michelin, ses deux agences bancaires et sa vingtaine de professionnels de la santé et autres professions libérales. Dynamisme également symbolisé par un tissu associatif riche d'une quarantaine d'associations, lui offrant un socle solide et diversifié dont une trentaine œuvrent dans les domaines sportifs, culturelles et de loisirs.

L'efficacité d'un maillage de transport en commun avec la gare de La Jarrie disposant d'une halte ferroviaire, sur la ligne St-Benoît – La Rochelle, desservie plusieurs fois par jour par des TER Nouvelle-Aquitaine, permettant des liaisons régulières en direction de La Rochelle ou de Poitiers.

Également ; reliée par autocars à La Rochelle et Surgères via le réseau de lignes départementales « Les Mouettes » ; ce dernier totalisant 20 lignes principales et 250 lignes secondaires.

Enfin des lignes de cars scolaires desservent le collège de La Jarrie pour les élèves demi-pensionnaires résidant notamment dans le canton de La Jarrie.

## I. Situation de l'état initial

Situé dans le centre bourg de LA JARRIE, le terrain porte sur les parcelles cadastrales AI 16, 17p, 27, 28 et AN 67. Il est actuellement enherbé et arboré comportant des haies, de nombreux arbres et deux bâtiments dont un à usage d'habitation.

C'est un terrain en légère pente vers le Sud avec une variation altimétrique de 40.39m à 37.11m NGF, soit une pente de 1,5%.

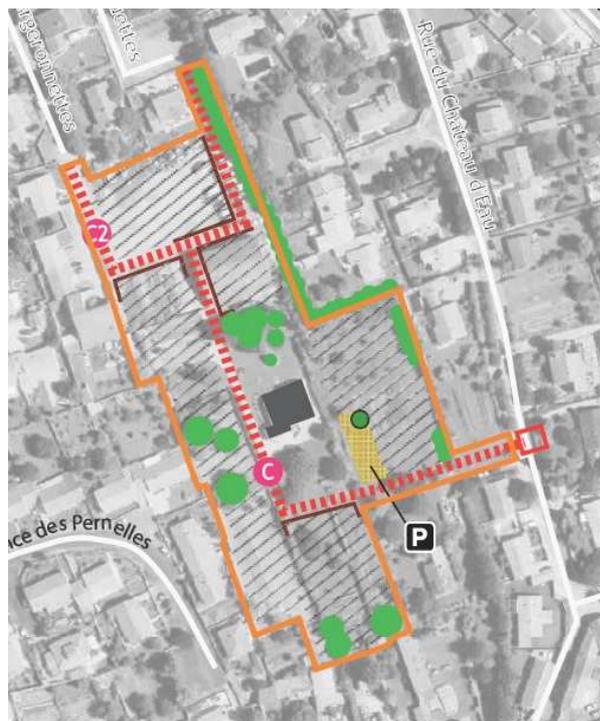
**Géologie**, Selon le rapport d'investigations géotechniques réalisé en avril 2021 par l'entreprise « Compétence Géotechnique Atlantique » le terrain est composé de terre végétale argileuse à graviers et de calcaire +/- argileux, sol perméable à très perméable. Il est situé hors zone d'aléa pour l'exposition au retrait-gonflement des argiles, des cavités souterraines et de mouvement de terrain. Sensibilité aux remontées des nappes : il n'y a ni débordement de nappe, ni inondation de cave. Zone sismique n°3, modérée.

## II. Présentation du projet

### \* Quel aménagement est prévu pour le terrain ? :

Sa conception propose un aménagement qui respecte et valorise les qualités paysagères du site en préservant au maximum la végétation existante, limite l'impact sur l'environnement, en cohérence avec les souhaits d'aménagement de la commune et de l'OAP JI-01 du PLUi de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle.

### OAP JI-01 :



### Hypothèse d'aménagement du reliquat de l'OAP JI-01 :



L'accessibilité du quartier et du village a été appréhendé au travers d'une voirie située au centre du projet afin d'exposer le plus de parcelles au SUD.

Des cheminements piétons seront aménagés afin d'assurer la liaison entre la rue des Bergeronnettes, la rue des Alouettes et le projet.

Les espaces verts seront principalement agrémentés de pelouses, d'arbustes d'essences variées et d'arbres de hautes tiges, d'essences locales et adaptées au climat et substratum.

**\* Comment sont prévues l'organisation et la composition des aménagements nouveaux ?**

L'entrée et la sortie de l'opération se feront par la rue des Bergeronnettes.

Les espaces de stationnements seront disposés au niveau des voies nouvelles « A » et « C ».

Une placette de retournement est située en fin de la voie nouvelle « C ».

**\* Comment seront traitées les voies, espaces publics et collectifs ?**

Les voiries nouvelles seront partagées avec les piétons afin de réduire la vitesse et ainsi d'assurer leur sécurité. Les espaces verts le long des voies nouvelles A et B de l'opération seront aménagés et principalement agrémentés de pelouses, plantés d'arbres de hautes tiges, d'essences locales et adaptées au climat et substratum.

**La voie A sera constituée par :**

*A l'entrée de l'opération*

- une bande de roulement de 4.50 m en enrobé noir.

Sur sa gauche

- un espace vert

*Puis prolongé tout du long par*

- un trottoir de 1.50 m en béton désactivé ou similaire.

Sur sa droite

- un chemin piétonnier de 1.50 m en calcaire stabilisé renforcé ou similaire.

- une noue de collecte et d'infiltration des eaux pluviales engazonnée.

*Puis*

- un espace vert engazonné et 4 places de stationnement en pavés drainants à joints enherbés.

- un chemin piétonnier de 1.50 m en calcaire stabilisé renforcé ou similaire.

- une noue de stockage et d'infiltration des eaux pluviales engazonnée.

**La voie B sera constituée par :**

- une bande de roulement de 4.50 m en enrobé noir.

Sur sa gauche

- un trottoir de 1.50 m en béton désactivé ou similaire.

Sur sa droite

- un espace vert engazonné.

- un chemin piétonnier de 1.50 m en calcaire stabilisé renforcé ou similaire.

- une noue de stockage et d'infiltration des eaux pluviales engazonnée.

**La voie C sera constituée par :**

- une bande de roulement de 4.50 m en enrobé noir.

**Sur sa gauche**

- un trottoir de 1.50 m en béton désactivé ou similaire.

**En extrémité**

- 3 places de stationnement en pavés drainants à joints enherbés
- une placette de retournement (16 x 10 m) en pavés drainants à joints enherbés
- un bassin de stockage et d'infiltration des eaux pluviales engazonné, planté de deux arbres de haute tige et la préservation de 4 grands arbres existants (chêne vert, saule pleureur, pins parasols).

**Liaison douce :**

- Sur espace vert en partie Nord/Est de l'opération, un chemin piétonnier de 1.50 m en calcaire stabilisé renforcé ou similaire

**\* Comment sont organisés et aménagés les accès aux terrains et les aires de stationnement ?**

L'accès véhicule se fera par le Nord de l'opération par la rue des Bergeronnettes.

Les 7 emplacements de stationnements sur l'espace commun seront répartis comme suit :

- Voie A : 4 emplacements
- Voie B : 0 emplacement
- Voie C : 3 emplacements

**\* Comment sont traités les constructions, clôtures, végétation ou aménagements situés en limite de terrain ?**

- Les clôtures devront être conformes au plan règlementaire des clôtures et de son annexe (PA10 Plan des clôtures-PA10 Annexe clôtures).

- L'implantation des constructions principales respectera les règles d'urbanisme à appliquer sur la commune de LA JARRIE, à savoir les dispositions de la zone 1AUL du PLUi de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, modifié et approuvé le 4 mars 2021.

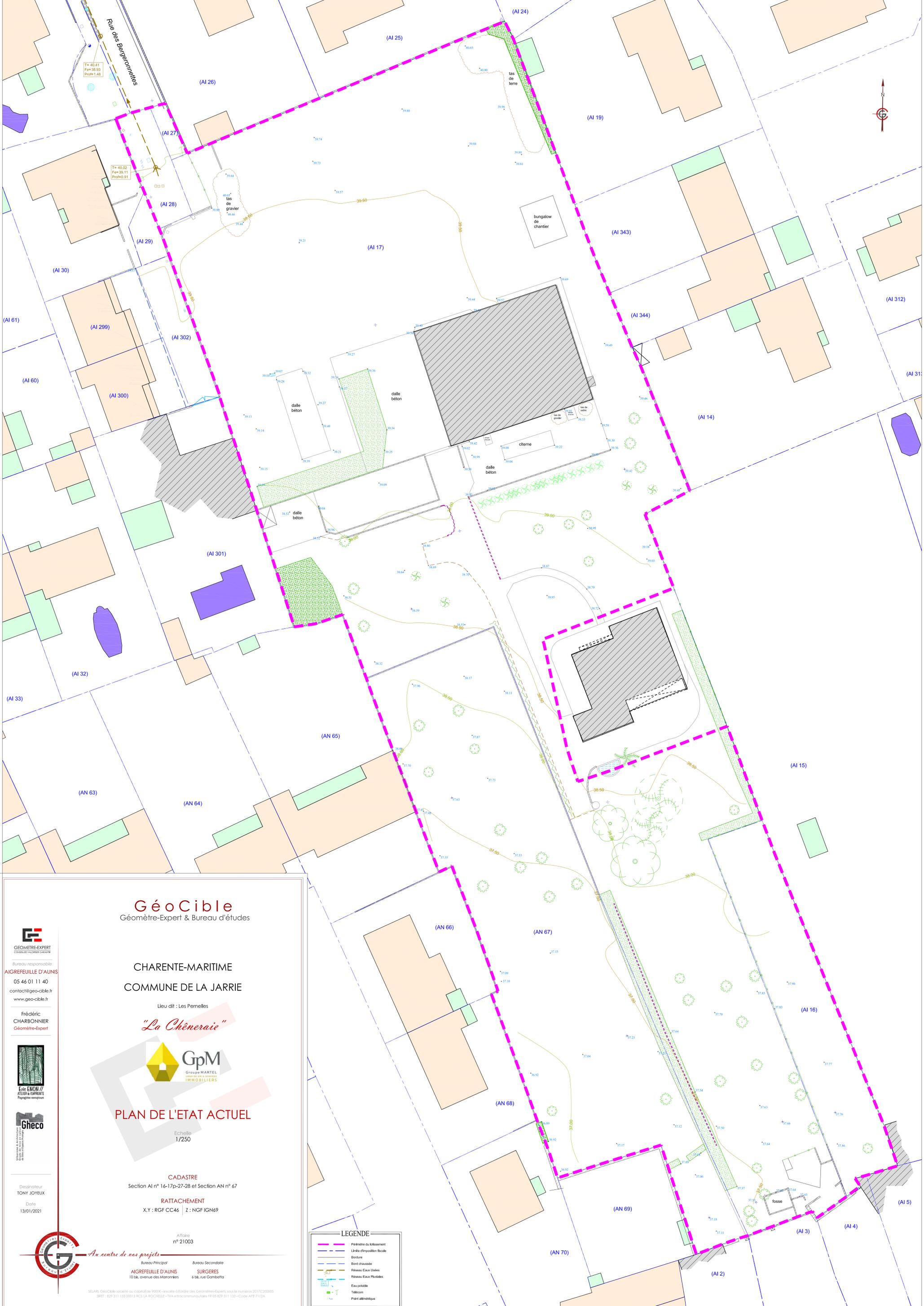
**\* Quels sont les équipements qui seront à usage collectif ? :**

- Le ramassage des déchets se fera en "porte à porte", excepté pour les lots 2 et 3 où un point de collecte sera créé à l'intersection des voies B et C

PA3

-

## **PLAN DE L'ETAT ACTUEL**



# GéoCible

Géomètre-Expert & Bureau d'études

CHARENTE-MARITIME  
COMMUNE DE LA JARRIE

Lieu dit : Les Pernelles

*"La Chêneraie"*



## PLAN DE L'ETAT ACTUEL

Echelle  
1/250

CADASTRE  
Section AI n° 16-17p-27-28 et Section AN n° 67

RATTACHEMENT  
X,Y : RGF CC46 Z : NGF IGN69

Affaire  
n° 21003

Bureau Principal : AIGREFEUILLE D'AUNIS  
10 bis, avenue des Maronniers

Bureau Secondaire : SURGERES  
6 bis, rue Gambetta

**LEGENDE**

- Périmètre du lotissement
- Limites d'imposition fiscale
- Bordure
- Bord chaussée
- Réseau Eau Usées
- Réseau Eau Pluviales
- Eau potable
- Télécom
- Plan d'allotissement

**GÉOMÈTRE-EXPERT**  
CHARENTE-MARITIME

Bureau responsable  
**AIGREFEUILLE D'AUNIS**  
05 46 01 11 40  
contact@geo-cible.fr  
www.geo-cible.fr

Frédéric  
**CHARBONNIER**  
Géomètre-Expert

**Eric ENON** //  
ATLIER & L'EMPREINTE  
Paysagiste paysagiste

**Gheco**  
Géomètres & Architectes  
10 bis, avenue des Maronniers  
17100 Jarrie

Dessinateur  
**TONY JOYEUX**

Date  
13/01/2021

**Centre de nos projets**

Bureau Principal : AIGREFEUILLE D'AUNIS  
Bureau Secondaire : SURGERES

SEI/AN. GéoCible localité ou capital de l'Etat - Procédure d'Etat des Géomètres-Experts sous le numéro 2017200005  
SIRET : 829 911 133 00013 RCS LA ROCHELLE - TVA intracommunautaire FR 05 829 911 133 - Code APE 7112A

PA6

-

**PHOTOGRAPHIES SITUANT LE  
TERRAIN DANS  
L'ENVIRONNEMENT PROCHE**

de pluies de la voie C afin de les acheminer jusqu'à l'ouvrage de stockage et d'infiltration à ciel ouvert en extrémité de la voie nouvelle.

### III. ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales seront recueillies via des caniveaux pavés de type CC2, des noues de collecte et acheminées vers les ouvrages de stockage et d'infiltration à ciel ouvert des voies A, B et C.

Le débordement après saturation des noues de collecte des voies A et B sera assuré par des caniveaux pavés de type CC2 jusqu'au bassin de stockage et d'infiltration de la voie C.

La noue de stockage et d'infiltration de la voie A, d'un volume utile de 10 m<sup>3</sup>, d'une profondeur moyenne de 0.20m, sera engazonnée.

La noue de stockage et d'infiltration de la voie B, d'un volume utile de 11 m<sup>3</sup>, d'une profondeur moyenne de 0.20m, sera engazonnée.

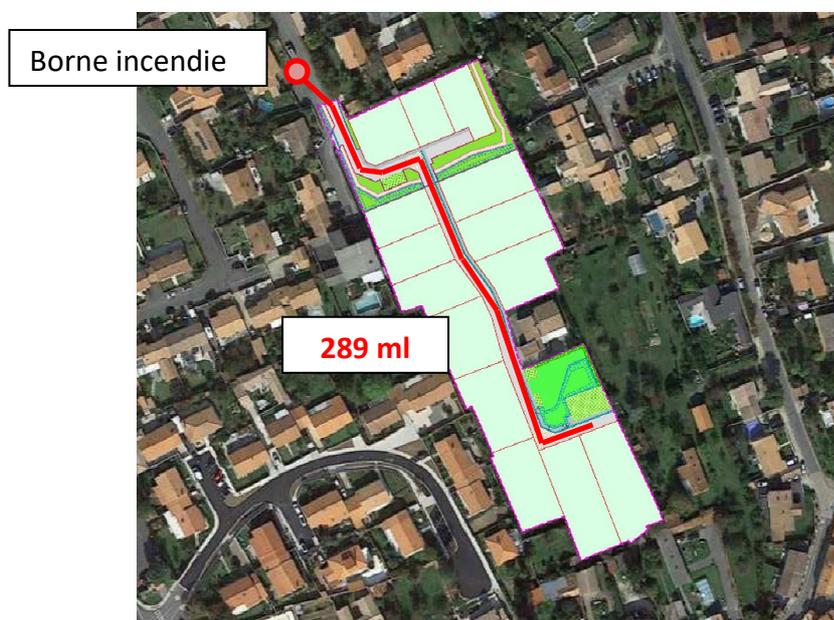
Le bassin de stockage et d'infiltration de la voie C, d'un volume utile de 34 m<sup>3</sup>, d'une profondeur moyenne de 0.35m, sera végétalisé, les arbres remarquables existants seront préservés.

### IV. ASSAINISSEMENT EAUX VANNES ET USEES

Chaque parcelle disposera d'un raccordement au réseau d'eaux usées existant ou à créer. Celui-ci sera lui-même raccordé au réseau d'eaux usées existant rue des Bergeronnettes par l'intermédiaire d'un poste de pompage, situé sur l'espace vert en contre-bas de l'opération (voir plan des travaux « PA8-2 – Réseaux et Assainissement »).

### V. EAU – INCENDIE

Une borne incendie est déjà en place rue des Bergeronnettes, le lot le plus éloigné se situe à 289 ml par voie routière.



## VI. ELECTRICITE

Ces travaux d'apport en énergie seront subordonnés à l'acceptation du dossier par le service compétent, ils comprendront :

- Le branchement en électricité des 14 lots pré financés par le lotisseur avec mise en place des socles et coffrets électricité.

## VII. ECLAIRAGE PUBLIC

L'éclairage public sera réalisé à partir du candélabre existant situé rue des Bergeronnettes.

Les candélabres situés à l'intérieur du lotissement seront conformes aux normes et prescriptions de la commune.

Une câblette de terre de 25<sup>2</sup> cuivre nu assurera la liaison entre tous les lampadaires pour mise à la terre.

## VIII. RESEAU TELECOM

Le réseau cuivre et fibre optique sera entièrement souterrain et répondra aux normes d'ORANGE. Il comprendra :

- Les fourreaux aiguillés,
- Les chambres de tirage,
- Les coffrets de distribution,
- Les fourreaux en attente pour les branchements particuliers.
- Les tampons de fermeture des chambres seront en fonte 250 KN et 400 KN sous chaussée.

## IX. BRANCHEMENTS PARTICULIERS

Les branchements particuliers Eau potable, Electricité, Télécom et Eaux Usées seront réalisés par le lotisseur.

## X. ENVIRONNEMENT – ESPACE VERT

Des espaces verts seront créés le long des voies A, B et C, ils seront végétalisés, arborés et entretenus.

Ils seront réalisés avec des essences végétales préconisées par les services techniques de la commune de LA JARRIE.

Un cheminement piéton sera aménagé afin d'assurer la liaison entre la rue des bergeronnettes et l'opération, il sera en partie végétalisé.

La haie existante au Nord-Est sera conservée et complétée pour assurer sa pérennité, les 4 arbres existants de l'espace public au sud seront conservés.

Ces éléments feront l'objet d'une protection renforcée durant le chantier.

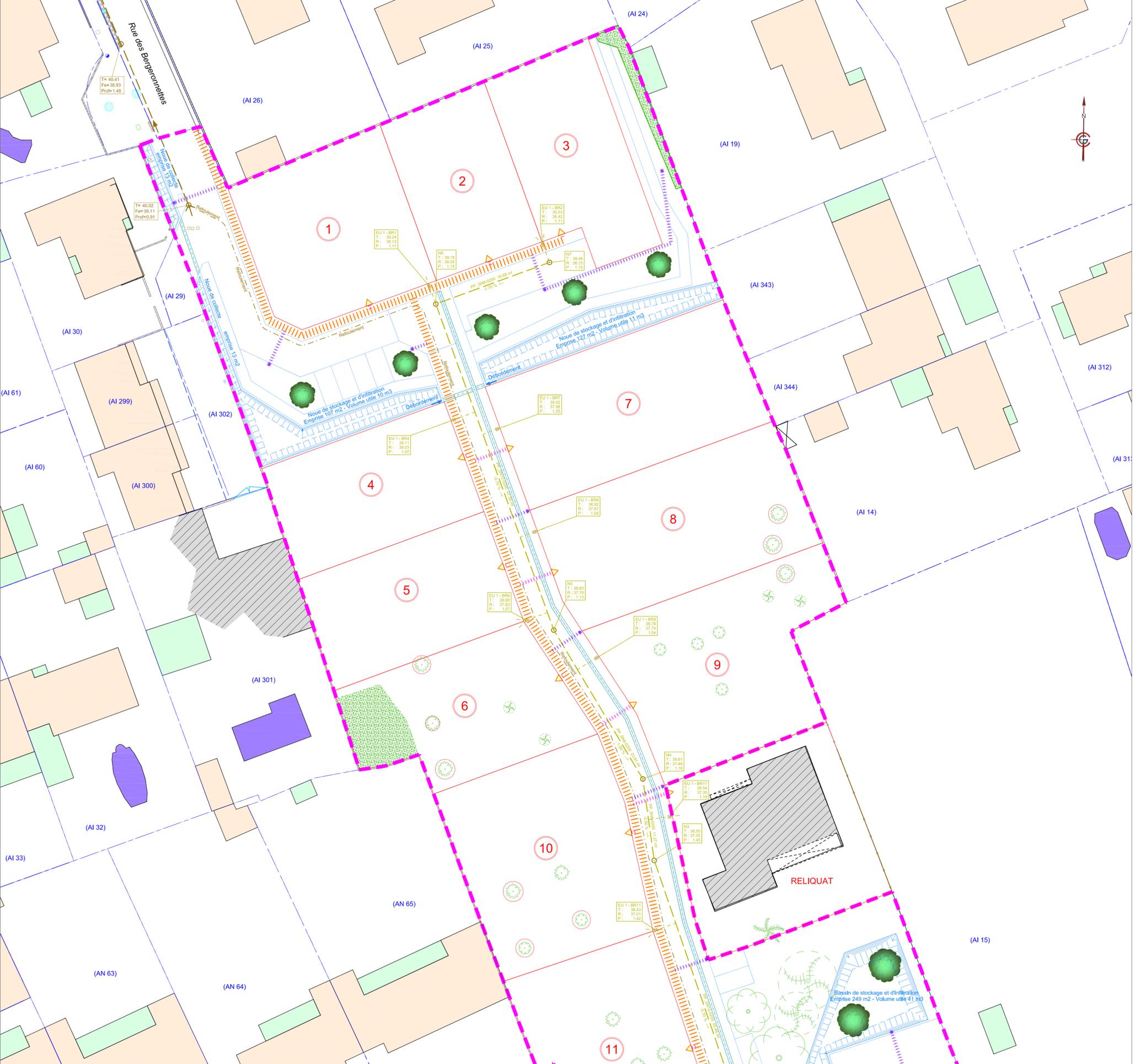
## XI. SIGNALISATION HORIZONTALE ET VERTICALE

La signalisation horizontale et verticale sera conforme aux prescriptions de la sécurité routière et prise en charge par le lotisseur. Le nom des rues sur proposition du lotisseur seront présentées pour avis au Conseil Municipal.

PA8-2

-

# **PLAN DES RESEAUX ET ASSAINISSEMENT**



## GéoCible

Géomètre-Expert & Bureau d'études

**CHARENTE-MARITIME**  
**COMMUNE DE LA JARRIE**

Lieu dit : Les Pernelles

*"La Chêneraie"*



### PA8-2 - RESEAUX & ASSAINISSEMENT

Echelle 1/250

CADASTRE  
Section AI n° 16-17p-27-28 et Section AN n° 67

RATTACHEMENT  
X.Y : RGF CC46 Z : NGF IGN69

Affaire n° 21003

Dessinateur  
RAPHAEL METAIS

Date  
12/05/2021

Au centre de nos projets

Bureau Principal : AIGREFEUILLE D'AUNIS  
10 bis, avenue des Maronniers

Bureau Secondaire : SURGERES  
6 bis, rue Gambetta

**LEGENDE**

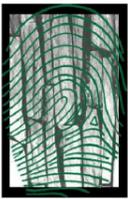
- - - Périmètre de l'opération
- Parcelle
- Limite voie
- ||||| Tranchée commune
- ||||| Tranchée branchements
- ||||| Tranchée éclairage
- ▲ Position approximative des coffres
- Candelabre
- Réseau Eaux Usées
- Refoulement Eaux Usées
- Cariveau gérés type CC2

SEJAR, GéoCible société au capital de 100 000 € immatriculée à l'ordre des Géomètres-Experts sous le numéro 2017C30003  
SIRET : 829 311 133 00013 RCS LA ROCHELLE - TVA Intracommunautaire FR 05 829 311 133 - Code APE 7112A

PA9

-

**SCHÉMA PRÉSENTANT UNE  
HYPOTHÈSE D'IMPLANTATION  
DES BÂTIMENTS**



**CADASTRE:**

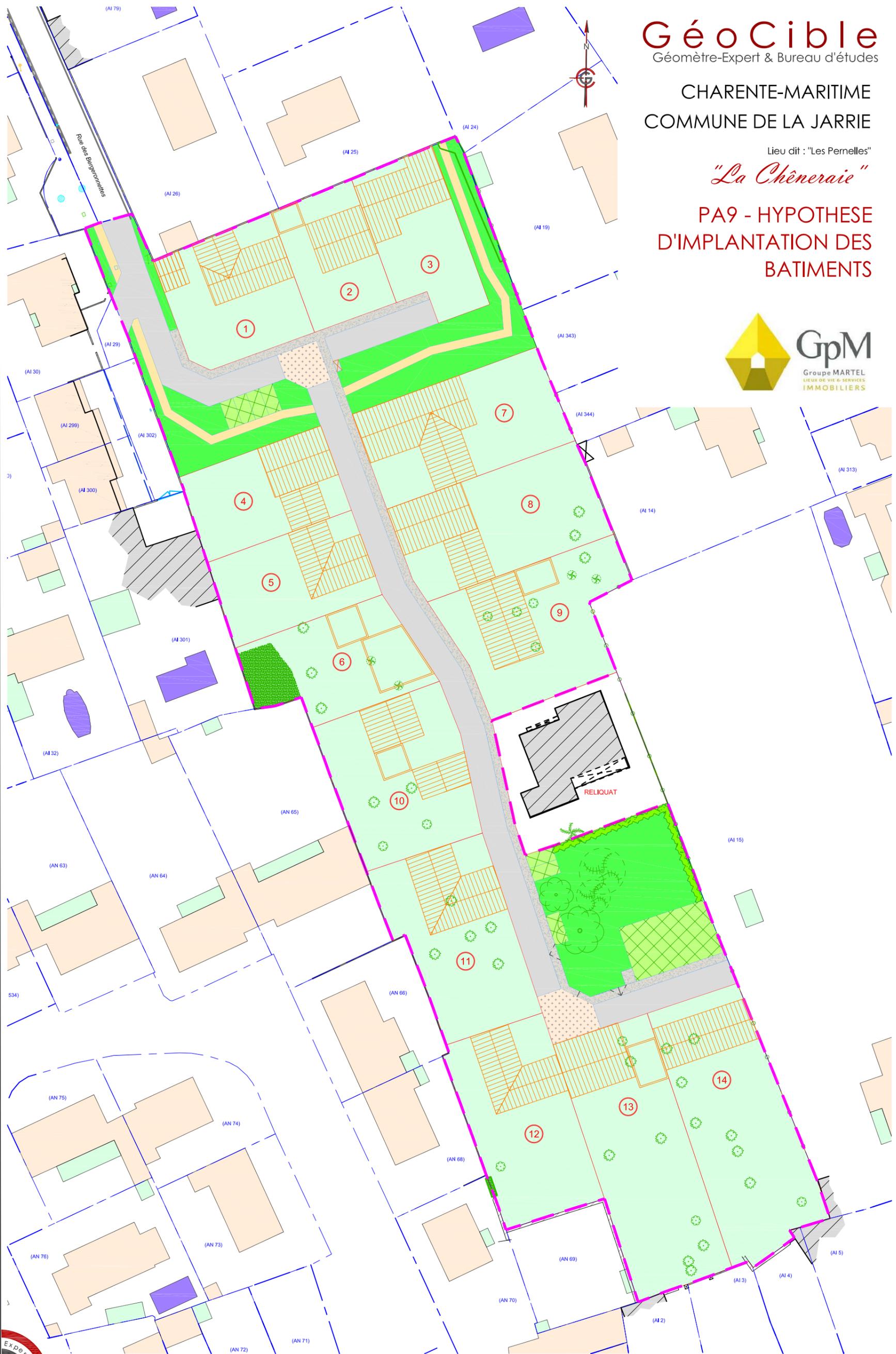
Section AI n° 16-17p-27-28  
Section AN n° 67

**RATTACHEMENT:**

X,Y : Sans objet  
Z : Sans objet

**AFFAIRE:**

n°21003



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 la parcelle cadastrée section AI n° 16-17 pour partie-27-28 et section AN n°67.

La superficie totale de l'assiette foncière est de 11 335 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 d'Agglomération de La Rochelle, approuvé le 19 décembre 2019, puis modifié par procédure simplifiée approuvée le 4 mars 2021.

Le terrain est situé en 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	<b>1 218 m<sup>2</sup></b>
* Voiries	<b>1 858 m<sup>2</sup></b>
* Terrains privés	<b>8 259 m<sup>2</sup></b>
	-----
	<b>11 335 m<sup>2</sup></b>

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

Total des surfaces des lots : 8 260 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	500	375
2	358	268
3	426	319
4	433	324
5	441	330
6	494	370
7	635	444
8	648	453
9	662	463
10	650	455
11	660	462
12	651	455
13	849	594
14	853	597
<b>TOTAL</b>	<b>8 260</b>	<b>5 909</b>

Les travaux seront réalisés en une tranche et deux phases.

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 (PLUi).

**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,



Vue 1



Vue 2



Vue 3



Vue 4



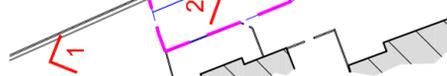
Vue 5



Vue 6



Vue 7



Vue 8



Vue 9



Vue 10



Vue 11



Vue 12



Vue 13



Vue 14



Vue 15



Vue 16



Vue 17



Vue 18



Vue 19



Vue 20



Vue 21



Vue 22

# GéoCible

Géomètre-Expert & Bureau d'études

CHARENTE-MARITIME  
COMMUNE DE LA JARRIE

Lieu dit : "Les Pernelles"

*"La Chèneraie"*  
PA6 - PHOTOGRAPHIES  
SITUANT LE TERRAIN DANS  
L'ENVIRONNEMENT PROCHE



AFFAIRE:

n°21003

RAITACHEMENT:

X.Y : Sans objet  
Z : NGF IGN69

CADASTRE:

Section AI n° 16-17p-27-28  
Section AN n° 67

PA7

-

**PHOTOGRAPHIES SITUANT LE  
TERRAIN DANS LE PAYSAGE  
LOINTAIN**



PA8

-

**1 – PROGRAMME DES TRAVAUX  
D'EQUIPEMENT**

**2 - PLAN DES RESEAUX**

**3 – PROFILS EN LONG**

## PROGRAMME DES TRAVAUX

Le lotisseur s'engage à exécuter dans les règles de l'art les travaux ci-après et figurant aux plans annexés pour assurer la viabilité de son lotissement à partir de la date fixée par arrêté communal.

Les travaux comprendront :

- I. Piquetage, bornage, plan de vente
- II. Voirie, parking
- III. Assainissement des eaux pluviales
- IV. Assainissement eaux usées
- V. Eau – Incendie
- VI. Électricité
- VII. Eclairage public
- VIII. Réseau Télécom
- IX. Branchements particuliers
- X. Environnement – Espaces verts
- XI. Signalisation horizontale et verticale

L'ensemble de ces travaux sera conforme aux règlements des services techniques des différentes sociétés concessionnaires.

Le lotisseur fournira au service technique assainissement de la CDA de La Rochelle, les plans de récolements, passages caméras, tests d'étanchéité et de compactages du réseau eaux usées.

### I. PIQUETAGE, BORNAGE, VENTE

Les limites des lots sont représentées au plan ci-joint à l'échelle 1/250<sup>e</sup>. Les cotes et contenances qui y sont portées le sont à titre indicatif. Dès l'approbation communale, le piquetage et le bornage de la voie et des lots seront exécutés par le Géomètre-Expert agréé du lotissement.

Les superficies seront calculées définitivement et un document d'arpentage d'ensemble sera dressé pour répondre à la législation de la publicité foncière. Un plan individuel de chaque parcelle sera dressé et sera obligatoirement annexé à l'acte de vente.

### II. VOIRIE, PARKINGS

Les travaux de voirie réalisés respecteront les règles d'accessibilité des personnes à mobilité réduite prévues par la réglementation en vigueur (loi du 11 Février 2005, arrêté du 1<sup>er</sup> Août 2006). En cas de dérogation, le dossier de dérogation devra être présenté en préfecture (commission d'accessibilité).

#### 1. Description et caractéristiques de la voirie :

La constitution de la voirie est définie sur les profils en travers de la voie projetée.

**a. Les bandes de roulement**

Toutes sujétions nécessaires à l'obtention d'une plateforme de type PF2

- Un feutre non tissé ou membrane géotextile anti-contaminant.
- D'une couche de matériaux dioritique GNTB 0/315 sur 30 cm d'épaisseur après compactage.
- D'une imprégnation de la fondation à raison de 2 kg/m<sup>2</sup> d'émulsion de bitume et d'un léger sablage.
- D'un revêtement en enrobé noir 0/5, à raison de 120 kg au m<sup>2</sup>.
- Les pentes seront de 2% vers les caniveaux.

**b. Les trottoirs piétonniers partagés**

Toutes sujétions nécessaires à l'obtention d'une plateforme de type PF2

- Un feutre non tissé ou membrane géotextile anti-contaminant
- D'une couche de matériaux dioritique GNTB 0/315 sur 20 cm d'épaisseur après compactage.
- D'un revêtement béton désactivé sur 16 cm d'épaisseur ou similaire.
- Les pentes seront de 2% vers les caniveaux.

**c. Les carrefours**

Toutes sujétions nécessaires à l'obtention d'une plateforme de type PF2

- Un feutre non tissé ou membrane géotextile anti-contaminant.
- D'une couche de matériaux dioritique GNTB 0/315 sur 30 cm d'épaisseur après compactage.
- D'une imprégnation de la fondation à raison de 2 kg/m<sup>2</sup> d'émulsion de bitume et d'un léger sablage.
- D'un revêtement en enrobé noir 0/5, à raison de 120 kg au m<sup>2</sup> avec une finition en résine sur enrobé et gravillonnage 2/6.
- Les pentes seront de 2% vers les caniveaux.

**d. Les stationnements**

Toutes sujétions nécessaires à l'obtention d'une plateforme de type PF2

- Un feutre non tissé ou membrane géotextile anti-contaminant
- D'une couche de matériaux dioritique 0/20 sur une épaisseur de 25 cm après compactage.
- Revêtus de pavés à joints enherbés.
- Les pentes seront de 2% vers les noues, caniveaux ou bassin.

**e. Le chemin piétonnier**

- Un feutre non tissé ou membrane géotextile anti-contaminant.
- D'une couche de matériaux calcaire 0/20 sur 20 cm d'épaisseur après compactage.
- D'un revêtement en grave calcaire stabilisé renforcé sur 8 cm.

**2. Caractéristiques des bordures :**

Les bordures béton de types T2, CR2 protégeront les espaces verts au niveau des stationnements et de la liaison douce, des caniveaux pavés de type CC2 recueilleront les eaux

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 ou sacs 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 du service 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 commune de LA JARRIE).

**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 commune de LA JARRIE).

**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 commune de LA JARRIE).

## 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 commune de LA JARRIE).

## 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 5.80m de large x 6m de profondeur sur les parcelles privatives par logement.

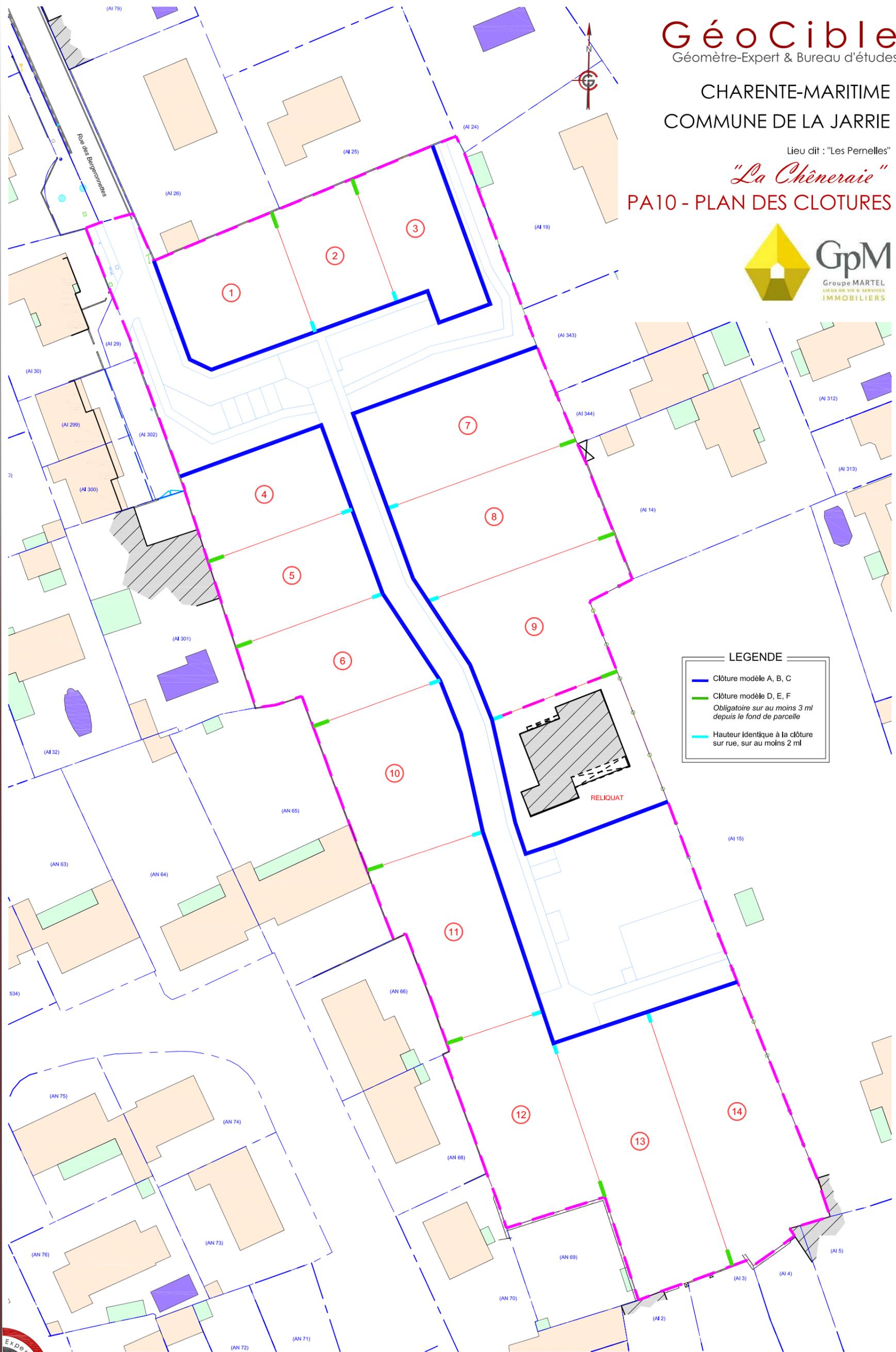
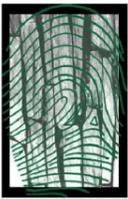
## XI. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.

Principes et modalités de mises en œuvre, confère document d'urbanisme en vigueur (PLUi de la commune de LA JARRIE).

PA10

-

**PLAN REGLEMENTAIRE DES  
CLÔTURES**



**LEGENDE**

	Clôture modèle A, B, C
	Clôture modèle D, E, F Obligatoire sur au moins 3 ml depuis le fond de parcelle
	Hauteur identique à la clôture sur rue, sur au moins 2 ml

**CADASTRE:**

Section AI n° 16-17p-27-28  
Section AN n° 67

**RATTACHEMENT:**

X,Y : Sans objet  
Z : Sans objet

**AFFAIRE:**

n°21003

PA10

-

**ANNEXE REGLEMENTAIRE DES  
CLÔTURES ET PLANTATIONS**

## CLOTURES EN BORDURE DES VOIES ET ESPACES PUBLICS

### Modèle A

La clôture est constituée d'un mur bahut surmonté d'un grillage ondulé à bordure parisienne, maille losange et poteaux métalliques, diamètre du fil 3,5mm, finition galva, duralinox ou plastifié couleur blanc ou gris anthracite.

Les dispositifs d'occultation sur le grillage sont interdits.

La clôture est accompagnée de la plantation d'une haie.

Hauteur globale maximum	1.40 m
Hauteur maximum du mur bahut	0.60 m



*Le grillage à bordure parisienne présente l'intérêt d'avoir une belle esthétique urbaine, d'être solide et d'avoir une bonne tenue dans le temps, et d'être suffisamment résistant pour notamment servir de support à des plantes grimpantes.*

## Modèle B

La clôture est constituée d'un mur bahut surmonté d'une grille traditionnelle.

Muret enduit simple sans couronnement ( juste arrondi légèrement sur le dessus) la grille devra être simple avec fers plats ou ronds ; le métal pourra rester naturel ( galva) ou sera de teinte coloré ou gris foncé

Les dispositifs d'occultation sur la grille sont interdits.

La clôture est accompagnée de la plantation d'une haie.

Hauteur globale maximum	1.40 m
Hauteur maximum du mur bahut	0.60 m



## Modèle C

La clôture est constituée d'un mur enduit à couronnement arrondi, enduit sur les 2 faces.

La clôture est accompagnée de la plantation d'une haie.

Hauteur maximum	1.20 m
-----------------	--------

Les plantations seront réalisées conformément aux prescriptions écrites à l'article « PLANTATIONS».

### Portails et portillons

La hauteur des portes et portails doit se raccorder à celles des clôtures.

### Limite formée par une différenciation des sols

La limite entre l'espace privé et l'espace public n'est pas nécessairement matérialisée par une clôture. Mais dans ce cas la limite doit être matérialisée, soit par une haie libre ou taillée, soit par une différence de revêtement de sol, soit par des repères ponctuels dans le sol. Cette matérialisation permet de faciliter la gestion et l'entretien et par conséquent l'aspect et la qualité des espaces.

Pour favoriser la circulation de la petite faune depuis l'espace public, il est demandé de créer au minimum une ouverture d'au moins 10 cmx10cm dans le bas de la clôture (*notamment pour le passage des hérissons*).

## CLOTURES EN LIMITE SEPARATIVE DE PARCELLE

Le modèle D, E ou F est impérativement choisi sur un linéaire minimum de 3 mètres depuis le fond de parcelle.

### Modèle D

La clôture est constituée d'un grillage ondulé à bordure parisienne, maille losange et poteaux métalliques, diamètre du fil 3,5mm, finition galva ou duralinox.

La clôture est installée sans soubassement.

Les dispositifs d'occultation sur le grillage sont interdits.

La clôture est accompagnée de la plantation d'une haie.

Hauteur maximum
-----------------

1.80 m
--------



### Modèle E

La clôture est constituée d'un grillage simple torsion, maille losange et poteaux métalliques, finition galva ou duralinox.

La clôture est installée sans soubassement.

Les dispositifs d'occultation sur le grillage sont interdits.

La clôture est accompagnée de la plantation d'une haie.

Hauteur maximum
-----------------

1.80 m
--------



## Modèle F

La clôture est en bois de châtaignier, type ganivelle, composée d'échalas fendus, écorcés et pointés, écart entre montants 2cm, piquets ronds écorcés en bois de châtaignier.

La clôture est installée sans soubassement.

La clôture est accompagnée de la plantation d'une haie.

Hauteur maximum	1.80 m
-----------------	--------



## Modèle G

La clôture est constituée d'un mur enduit à couronnement arrondi, enduit sur les 2 faces.

Hauteur maximum	1.80 m
-----------------	--------

Les plantations seront réalisées conformément aux prescriptions écrites à l'article « PLANTATIONS».

Lorsque la clôture de la limite séparative est au contact de la clôture en bordure des voies et espaces publics (*modèles A, B, C*), il est demandé, sur une profondeur d'au moins 2 mètres linéaires, que la hauteur soit identique à la clôture sur l'espace public (*1,20m ou 1,40m*).

Toutes formes de matériaux de type toiles coupe-vent, brandes, claustras, etc. sont interdits.

Pour favoriser la circulation de la petite faune entre les jardins, il est demandé de créer au minimum une ouverture d'au moins 10 cmx10cm dans le bas de la clôture (*notamment pour le passage des hérissons*).

## PLANTATIONS

Chaque parcelle doit faire l'objet d'un projet d'aménagement paysager.

Les permis de construire devront mentionner l'emplacement des haies, des arbres et leurs essences.

Les arbres existants à préserver impérativement sont marqués au plan de composition, le projet de construction doit donc prendre en compte ces éléments. Les autres arbres existants intéressants sont également mentionnés, choix à l'acquéreur de les préserver ou non.

Une haie bocagère est à planter obligatoirement au fond des lots 7, 8 et 9 suivant les prescriptions ci-après. Cette haie est marquée au plan de composition.

Les acquéreurs auront soin de planter, maintenir, d'assurer et d'entretenir des plantations suffisantes et de choisir des arbres et arbustes correspondants au caractère du secteur. La végétation nouvelle devra s'intégrer au cadre végétal environnant.

Les plantations existantes situées sur les parcelles et repérées au plan de composition (pièce PA4) sont à conserver impérativement. Les constructions, parkings et voies internes présenteront un recul obligatoire de 5 mètres par rapport aux plantations existantes pour protéger les racines.

### Arbres

Chaque parcelle est plantée d'au moins un arbre, conformément au règlement du PLUi.

Les arbres conservés sur les parcelles permettent de s'affranchir de cette obligation.

Les essences de ces arbres seront choisies en fonction de la position de l'arbre et de ses contraintes, pour permettre un développement pérenne (proximité façade, réseaux). Les essences sont uniquement des feuillus et sont majoritairement locales.

Les jardinets à l'avant seront ainsi pourvus d'un arbre de type fastigié ou d'un arbre en cépée :

- Amélanchier - Amelanchier lamarckii (cépée)
- Cerisier à fleurs - Prunus serrulata 'Amanogawa'
- Charme fastigié - Carpinus betulus 'Frans Fontaine'
- Cornouiller mâle - Cornus mas (cépée)
- Néflier - Mespilus germanica (cépée)
- Noisetier - Corylus avellana (cépée)
- Pommier fastigié - Malus 'Van Eseltine'
- Sorbier des oiseleurs fastigié - Sorbus aucuparia 'Fatsigiata'

Dans les petits jardins seront plantés des arbres fruitiers à petit développement :

- Amandier - Prunus dulcis
- Cerisier bigarreau - Prunus cerasus 'Burlat'
- Pommier - Malus domestica 'Reinette Clochard'
- Prunier - Prunus domestica 'Reine Claude Victoria'
- Prunier quetsche - Prunus domestica 'Quetsche d'Alsace'

Dans les jardins plus grands, des arbres de moyen développement pourront être plantés :

- Cerisier à fleurs - Prunus x subhitella 'Autumnalis Rosea'
- Charme commun - Carpinus betulus
- Erable de Montpellier - Acer monspessulanum
- Erable champêtre - Acer campestre
- Lilas des Indes - Melia azedarach
- Merisier - Prunus avium 'Plena'
- Poirier sauvage - Pyrus communis
- Pommier sauvage - Malus communis

Les listes d'essences ci-dessus sont non exhaustives. Si l'acquéreur fait un autre choix il devra justifier de sa pertinence et notamment de la pérennité du sujet (*développement racinaire et couronne adaptés*).

## Arbustes

Les haies arbustives en accompagnement des clôtures sont obligatoires.

Les haies composées d'une seule espèce d'arbuste sont interdites. Il s'agira de choisir au minimum 3 essences persistantes et 2 essences caduques, à planter en mélange.

Les essences proposées sont uniquement des feuillus et sont majoritairement locales.

### Essences persistantes :

- Arbousier - *Arbutus unedo*
- Filaire à feuilles étroites - *Phillyrea angustifolia*
- Laurier-tin - *Viburnum tinus*
- Nerprun alaterne - *Rhamnus alaternus*
- Osmanthe de Burkwood - *Osmanthus x burkwoodii*
- Tamaris commun - *Tamarix gallica*
- Troène commun - *Ligustrum vulgare*

### Essences caduques :

- Amélanchier - *Amelanchier ovalis*
- Cerisier de Sainte-Lucie - *Prunus mahaleb*
- Cornouiller sanguin - *Cornus sanguinea*
- Fusain d'Europe - *Euonymus europaeus*
- Groseillier - *Ribes rubrum*
- Noisetier - *Corylus avellana*

**Sont interdites : les haies persistantes mono-spécifiques (= d'une seule espèce) constituées de conifères (thuya, chamaecyparis, cyprès de Leyland, etc.) ou d'espèces horticoles persistantes (photinias, lauriers palmes, chalef de Ebbing, bambous, etc.).**

## Haie bocagère

La haie bocagère à reconstituer au fond des lots 7, 8 et 9 s'appuiera sur la palette végétale ci-après, la même qui sera utilisée en continuité sur l'espace public.

La haie sera plantée sur deux rangs. Les arbres seront plantés impérativement à 2m de la limite séparative.

Il s'agira de choisir au minimum 2 essences d'arbres et 5 essences d'arbustes à planter en mélange.

### Arbres :

- Amandier - *Prunus dulcis*
- Cerisier de Sainte-Lucie - *Prunus mahaleb*
- Poirier sauvage - *Pyrus pyraster*
- Pommier sauvage - *Malus sylvestris*
- Sorbier des oiseleurs - *Sorbus aucuparia*

### Arbustes :

- Bourdaine - *Frangula alnus*
- Charmille - *Carpinus betulus*
- Cornouiller mâle - *Cornus mas*
- Cornouiller sanguin - *Cornus sanguinea*
- Eglantier - *Rosa canina*
- Fusain d'Europe - *Euonymus europaeus*
- Laurier-tin - *Viburnum tinus*
- Lilas commun - *Syringa vulgaris*
- Néflier commun - *Mespilus germanica*
- Nerprun alaterne - *Rhamnus alaternus*
- Nerprun purgatif - *Rhamnus cathartica*
- Noisetier - *Corylus avellana*
- Pêcher sauvage - *Prunus persica*
- Prunellier - *Prunus spinosa*
- Rosier des champs - *Rosa arvensis*
- Saule marsault - *Salix caprea*
- Sureau noir - *Sambucus nigra*
- Troène commun - *Ligustrum vulgare*

- Viorne lantane - *Viburnum lantana*
- Viorne obier - *Viburnum opulus*

## **Plantes exotiques envahissantes**

Les plantes exotiques envahissantes, dites plantes invasives, sont des plantes qui présentent le risque, dans certaines conditions, de devenir envahissante avec des impacts négatifs sur l'environnement.

Les essences listées ci-après, au statut envahissant « avéré » sont interdites à la plantation :

### Arbres :

- Ailante - *Ailanthus altissima*
- Erable negundo - *Acer negundo*

Robinier faux-acacia - *Robinia pseudoacacia*

-

### Arbustes :

Séneçon en arbre - *Baccharis halimifolia*

### Herbacées :

- Herbe de la Pampa - *Cortaderia selloana*
- Renouée du Japon - *Reynoutria japonica*

## ANNEXE

-

# **CONVENTION PREALABLE POUR L'INCORPORATION DANS LE DOMAINE PUBLIC DE LA COMMUNE DE LE JARRIE**

## COMMUNE DE LA JARRIE

### **LOTISSEMENT « La Chêneraie »**

#### **NOTICE EXPLICATIVE POUR CONVENTION DE RETROCESSION**

Il est prévu que les terrains et équipements communs du lotissement feront l'objet d'un transfert à titre gratuit dans le Domaine Public de la commune de LA JARRIE, frais de notaire à la charge du lotisseur.

A cet effet, une convention sera établie entre GPM IMMOBILIER (le lotisseur) et la commune de LA JARRIE, en application des dispositions de l'article R 315-7 du code de l'urbanisme qui prévoit le transfert dans le domaine d'une personne morale de droit public de la totalité des terrains et équipements communs une fois les travaux achevés, et la dispense de constituer une association syndicale des acquéreurs des lots.

## CONVENTION PREALABLE POUR L'INCORPORATION DANS LE DOMAINE PUBLIC DE LA COMMUNE DE LA JARRIE DES TERRAINS ET EQUIPEMENTS COMMUNS

### ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

La commune de LA JARRIE, représentée par Monsieur BAUDON David, agissant en qualité de maire au nom et pour le compte de la Commune, dûment mandaté à l'effet des présentes,  
ci-après dénommée « **La Commune** »,

D'UNE PART,

La société GPM IMMOBILIER représenté par Monsieur MARTEL Stéphane, 32 avenue des Fourneaux – 17690 ANGOULINS SUR MER.  
ci-après dénommé « **Le Lotisseur** »,

D'AUTRE PART,

préalablement à la présente convention, il a été exposé ce qui suit :

### EXPOSE

Le lotisseur a proposé à la commune la réalisation d'une opération de lotissement « **La Chêneraie** », en cours d'instruction.

Selon les dispositions de l'article R 315.7 du Code de l'Urbanisme, il est possible de conclure une convention avec une personne morale de droit public prévoyant le transfert dans le domaine de cette personne morale de la totalité des terrains et équipements communs une fois les travaux achevés.

Ceci exposé, il a été convenu et arrêté ce qui suit :

### Article 1 - RÉTROCESSION DES ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS

Sous réserve de la réalisation et de la réception de la totalité des équipements et ouvrages communs prévus dans l'arrêté d'autorisation de lotir, « la commune » accepte le principe du transfert et du classement dans le domaine public de la commune desdits équipements et ouvrages communs à l'exception du poste de pompage eaux usées et de son entretien.

Cette procédure de classement interviendra dans le cadre des dispositions :

- de la loi n° 65.503 du 29 Juin 1965 relative à certains déclassements, classements et transferts de propriété de dépendances domaniales et de voies privées.
- du décret n° 67.302 du 31 Mars 1967 pris pour son application
- de l'article L 318.3 et des articles R 318.10 à R 318.12 du Code de l'Urbanisme

### Article 2 - ASSURANCES

Le lotisseur déclare qu'il fera intervenir des entreprises ayant souscrit une assurance garantie décennale pour la réalisation des travaux de voirie et réseaux divers. Une attestation de ladite garantie sera demandée à chaque intervenant avant tout commencement de travaux.

### Article 3 - MODALITÉS DE TRANSFERT

En tout état de cause, le transfert pourra s'opérer dès la délivrance du certificat prévu à l'article R.315.36 a ou R 316.36 c du code de l'urbanisme constatant l'exécution complète et conforme des travaux présents à l'arrêté d'autorisation de lotir.

La délivrance dudit certificat vaudra accord de la commune pour le transfert et le classement dans le domaine public après décision du Conseil Municipal.

La cession des terrains et équipements communs aura lieu moyennant l'Euro symbolique et sera constatée par acte authentique dressé par le notaire chargé de l'opération aux frais exclusifs du lotisseur, à compter de cette date la commune aura toutes obligations à l'égard des concessionnaires des différents réseaux et des entreprises ayant concouru à la réalisation des travaux.

En application des dispositions du 2ème alinéa de l'article R315.7 du Code de l'Urbanisme et en vertu de la présente convention, GPM IMMOBILIER, est dispensé de constituer une association syndicale des acquéreurs des lots.

### Article 4- VALIDITE DE LA CONVENTION

#### 1. Condition suspensive.

La présente convention n'entrera en vigueur :

- Qu'après délibération et approbation du conseil municipal des termes de la notice explicative.
- Qu'une fois le permis d'aménager délivré.

#### 2. Caducité :

La présente convention deviendra caduque dans les cas suivants :

- Annulation définitive, retrait ou caducité du permis d'aménager.

La présente convention et après approbation du conseil municipal, conformément aux termes de la note explicative, sera annexée :

- au dossier d'enquête constitué pour les dispositions rappelées à l'article 1 ci-dessus
- à la délibération prononçant le classement des équipements et ouvrages communs.

Fait en double exemplaire à ANGOULINS SUR MER,  
Le 21/06/2021

Monsieur le Maire,

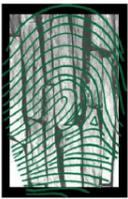
**GPM IMMOBILIER**

**SAS GPM IMMOBILIER**  
BP 29 - Avenue des Fourneaux  
17690 ANGOULINS SUR MER  
Tél. : 05 46 370 300  
SIRET 440 902 278 00017

# ANNEXE

-

# PLAN DES ESPACES COMMUNS



**CADASTRE:**

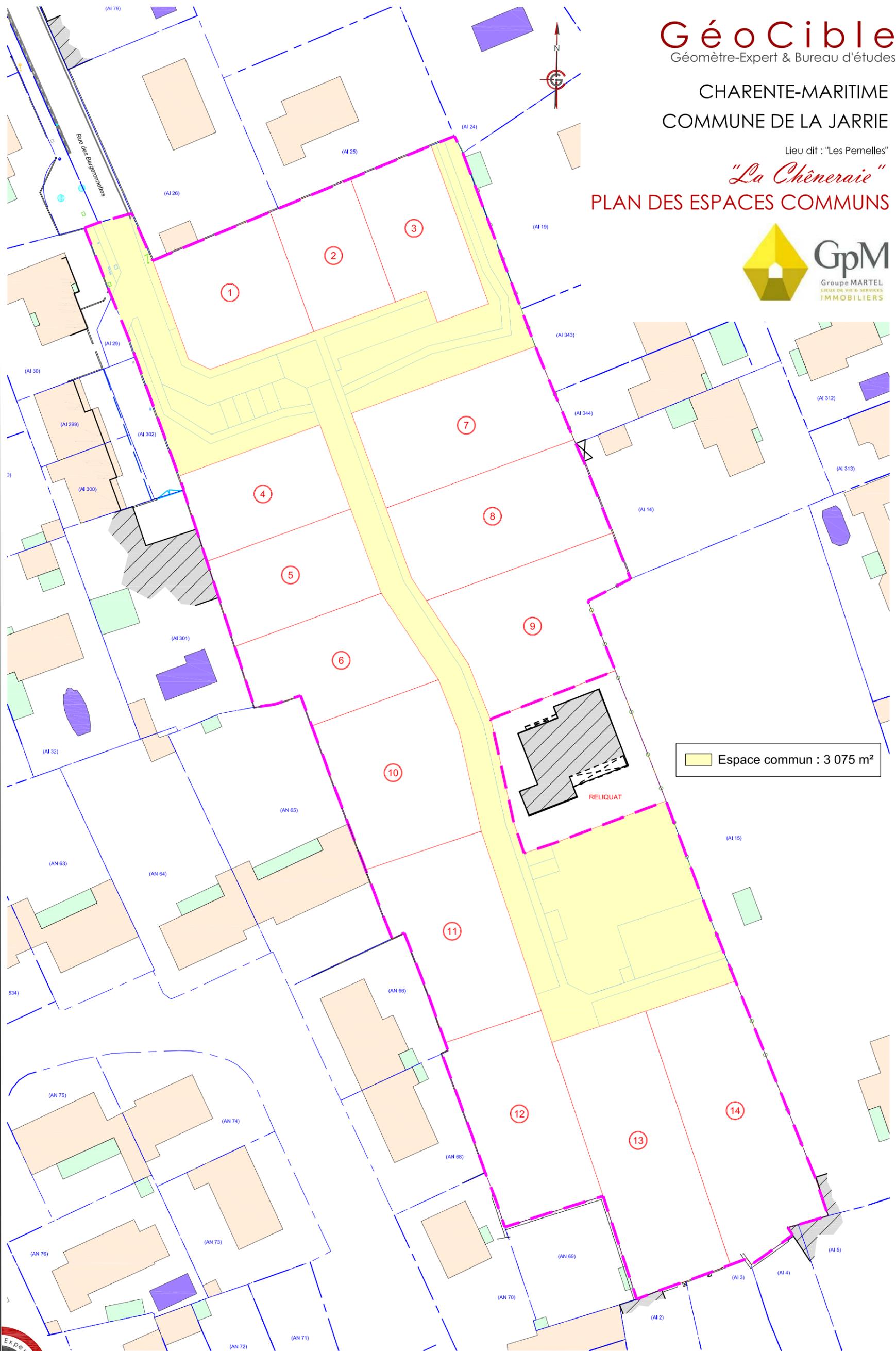
Section AI n° 16-17p-27-28  
Section AN n° 67

**RATTACHEMENT:**

X,Y : Sans objet  
Z : Sans objet

**AFFAIRE:**

n°21003



# ANNEXE

-

# NOTE DE CALCUL HYDRAULIQUE

**NOTE DE CALCUL HYDRAULIQUE**  
**AMENAGEMENT DU LOTISSEMENT "LA CHENERAIE"**  
**LA JARRIE**

**SBV 1**

**Données pluviométriques :**

*Coefficients de Montana*

Station : La Rochelle (1985-2016), 30 à 360 min

Période de retour T :

Coefficients :

	1 an	20 ans	100 ans
a	3,817	9,548	13,189
b	0,681	0,733	0,738

Durée de l'événement pluvial :

de 30 minutes  
à 360 minutes

**Caractéristiques du bassin versant :**

Surface totale $S_{BV}$ :	<b>8 612</b> m <sup>2</sup>
Coefficient de ruissellement C :	<b>0,19</b>
Surface active $S_A$ :	<b>1 673</b> m <sup>2</sup>

*Répartition des surfaces :*

Type	S (m <sup>2</sup> )	C	Sa (m <sup>2</sup> )
Calcaires	0	0,7	0
Espaces verts	557	0,1	56
Lots	6 965	0,1	697
Pavés drainants	200	0,6	120
Voiries	890	0,9	801
<b>Total</b>	<b>8 612</b>	<b>0,19</b>	<b>1 673</b>

**Dimensionnement de l'ouvrage par la méthode des pluies :**

	1 an	20 ans	100 ans
Perméabilité du sol k* (mm/h) :	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
Surface d'infiltration (m <sup>2</sup> ):	<b>249</b>	<b>249</b>	<b>249</b>
Débit d'infiltration (L/s) :	6,9	6,9	6,9

\* Perméabilité de 100 mm/h par ajout de terre végétale permettant d'uniformiser les perméabilités au droit de l'ouvrage projeté

Débit spécifique autorisé (L/s/ha) :	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>
Débit régulé réel (l/s) :	0	0,0	0,0

Débit de fuite total $Q_r$ (L/s) :	<b>6,9</b>	<b>6,9</b>	<b>6,9</b>
------------------------------------	------------	------------	------------

Type d'ouvrage envisagé : **Bassin à ciel ouvert**  
 Collecte envisagé : **Superficielle**  
 Mode de vidange : **Infiltration**

Durée de pluie $D_p$ (min) :	<b>10</b>	<b>24</b>	<b>35</b>
Volume à stocker $V_u$ (m <sup>3</sup> ) :	<b>9</b>	<b>27</b>	<b>41</b>
Temps de vidange $T_v$ (h) :	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>2</b>

**Dimensions proposées pour l'ouvrage : 100 ans**

Volume du bassin V :	<b>41 m<sup>3</sup></b>
Surface d'infiltration :	<b>249 m<sup>2</sup></b>

**Gestion qualitative**

Facteur de charge FC : 7  
 Dispositif additionnel : NC

La **méthode des pluies** permet d'estimer le **volume de stockage maximum** à prévoir pour un ouvrage de rétention avec un débit de fuite donné. Le risque est estimé par la période de retour choisie.

Les principales hypothèses de la méthode sont :

- un transfert instantané de la pluie à l'ouvrage ne prenant pas en compte les phénomènes d'amortissement dus au ruissellement,
- un volume d'eau généré à l'exutoire du bassin versant estimé par le biais du coefficient de ruissellement,
- un débit de fuite de l'ouvrage constant.

L'intensité de pluie estimée par la **formule de Montana** est basée sur les statistiques de pluie relevées sur un lieu et une période donnés.

<b>SBV 2</b>
--------------

**Données pluviométriques :***Coefficients de Montana*

Station : La Rochelle (1985-2016), 30 à 360 min

Période de retour T :

Coefficients :

	1 an	20 ans	100 ans
a	3,817	9,548	13,189
b	0,681	0,733	0,738

Durée de l'événement pluvial :

de 30 minutes

à 360 minutes

La durée de l'événement pluvieux retenu permet de prendre en compte l'hypothèse la plus dimensionnante

**Caractéristiques du bassin versant :**

Surface totale $S_{Bv}$ :	<b>2 707 m<sup>2</sup></b>
Coefficient de ruissellement C :	<b>0,31</b>
Surface active $S_A$ :	<b>830 m<sup>2</sup></b>

*Répartition des surfaces :*

Type	S (m <sup>2</sup> )	C	Sa (m <sup>2</sup> )
Calcaires	186	0,7	130
Espaces verts	661	0,1	66
Lots	1 283	0,1	128
Pavés drainants	48	0,6	29
Voiries	529	0,9	476
<b>Total</b>	<b>2 707</b>	<b>0,31</b>	<b>830</b>

**Dimensionnement de l'ouvrage par la méthode des pluies :**

	1 an	20 ans	100 ans
Perméabilité du sol $k^*$ (mm/h) :	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
Surface d'infiltration (m <sup>2</sup> ) :	<b>120</b>	<b>120</b>	<b>120</b>
Débit d'infiltration (L/s) :	3,3	3,3	3,3

Débit spécifique autorisé (L/s/ha) :	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>
Débit régulé réel (L/s) :	0,0	0,0	0,0

Débit de fuite total $Q_f$ (L/s) :	<b>3,3</b>	<b>3,3</b>	<b>3,3</b>
------------------------------------	------------	------------	------------

Type d'ouvrage envisagé : **Noue**  
 Collecte envisagé : **Noue**  
 Mode de vidange : **Infiltration**

Durée de pluie $D_p$ (min) :	<b>11</b>	<b>25</b>	<b>37</b>
Volume à stocker $V_u$ (m <sup>3</sup> ) :	<b>5</b>	<b>14</b>	<b>21</b>
Temps de vidange $T_v$ (h) :	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>2</b>

*Dimensions proposées pour l'ouvrage :*

Volume du bassin V :	<b>21 m<sup>3</sup></b>
Surface d'infiltration :	<b>240 m<sup>2</sup></b>

**Gestion qualitative**

Facteur de charge FC : 3  
 Dispositif additionnel : NC

\* Perméabilité de 100 mm/h par ajout de terre végétale permettant d'uniformiser les perméabilités au droit de l'ouvrage projeté

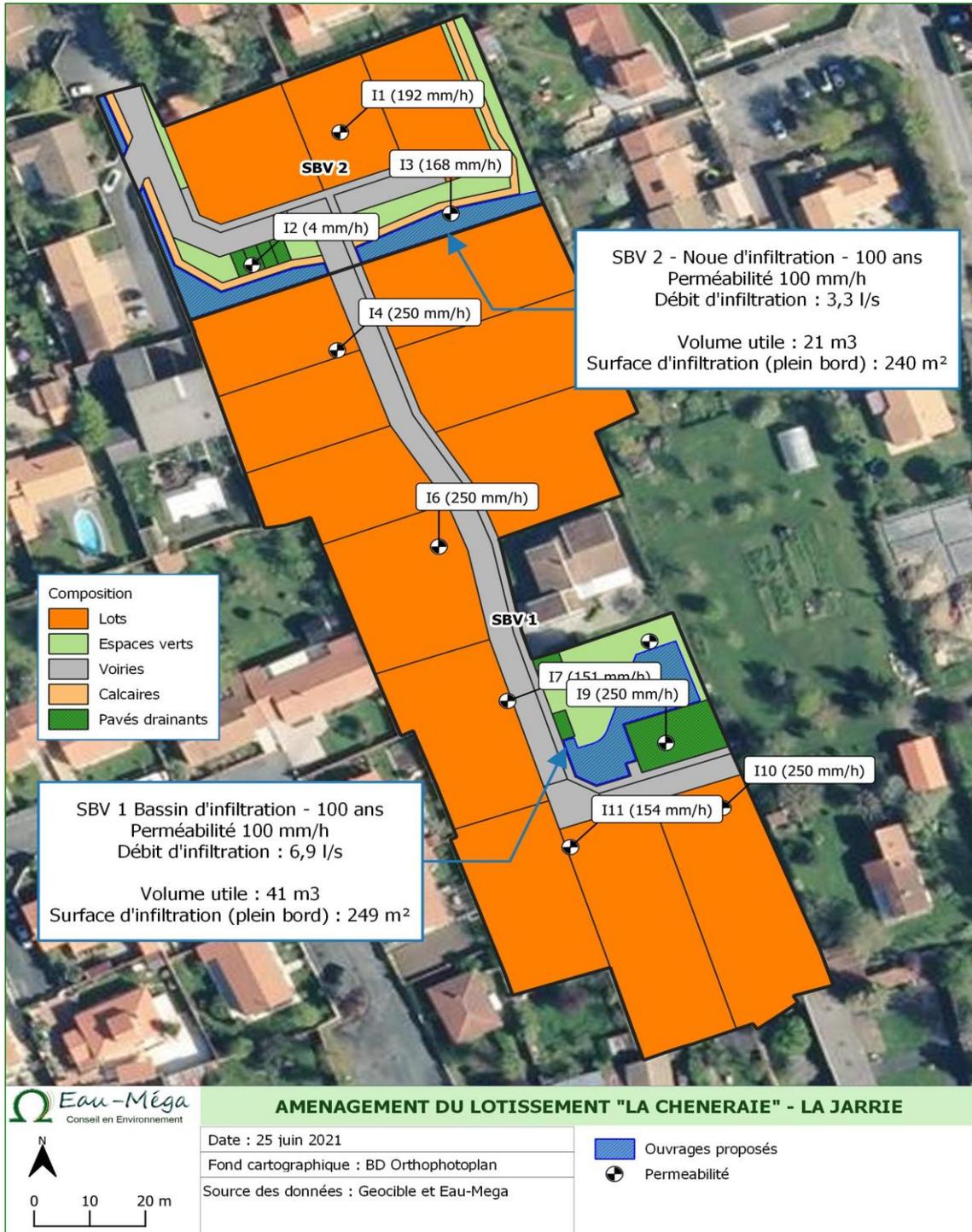
La **méthode des pluies** permet d'estimer le **volume de stockage maximum** à prévoir pour un ouvrage de rétention avec un débit de fuite donné. Le risque est estimé par la période de retour choisie.

Les principales hypothèses de la méthode sont :

- un transfert instantané de la pluie à l'ouvrage ne prenant pas en compte les phénomènes d'amortissement dus au ruissellement,
- un volume d'eau généré à l'exutoire du bassin versant estimé par le biais du coefficient de ruissellement,
- un débit de fuite de l'ouvrage constant.

L'intensité de pluie estimée par la **formule de Montana** est basée sur les statistiques de pluie relevées sur un lieu et une période donnés.

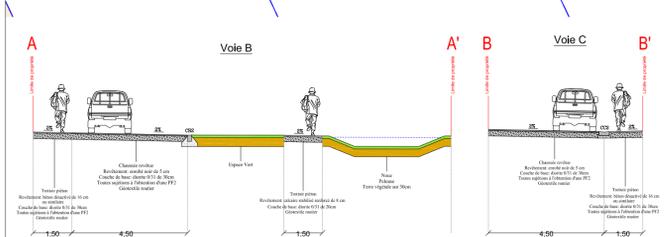
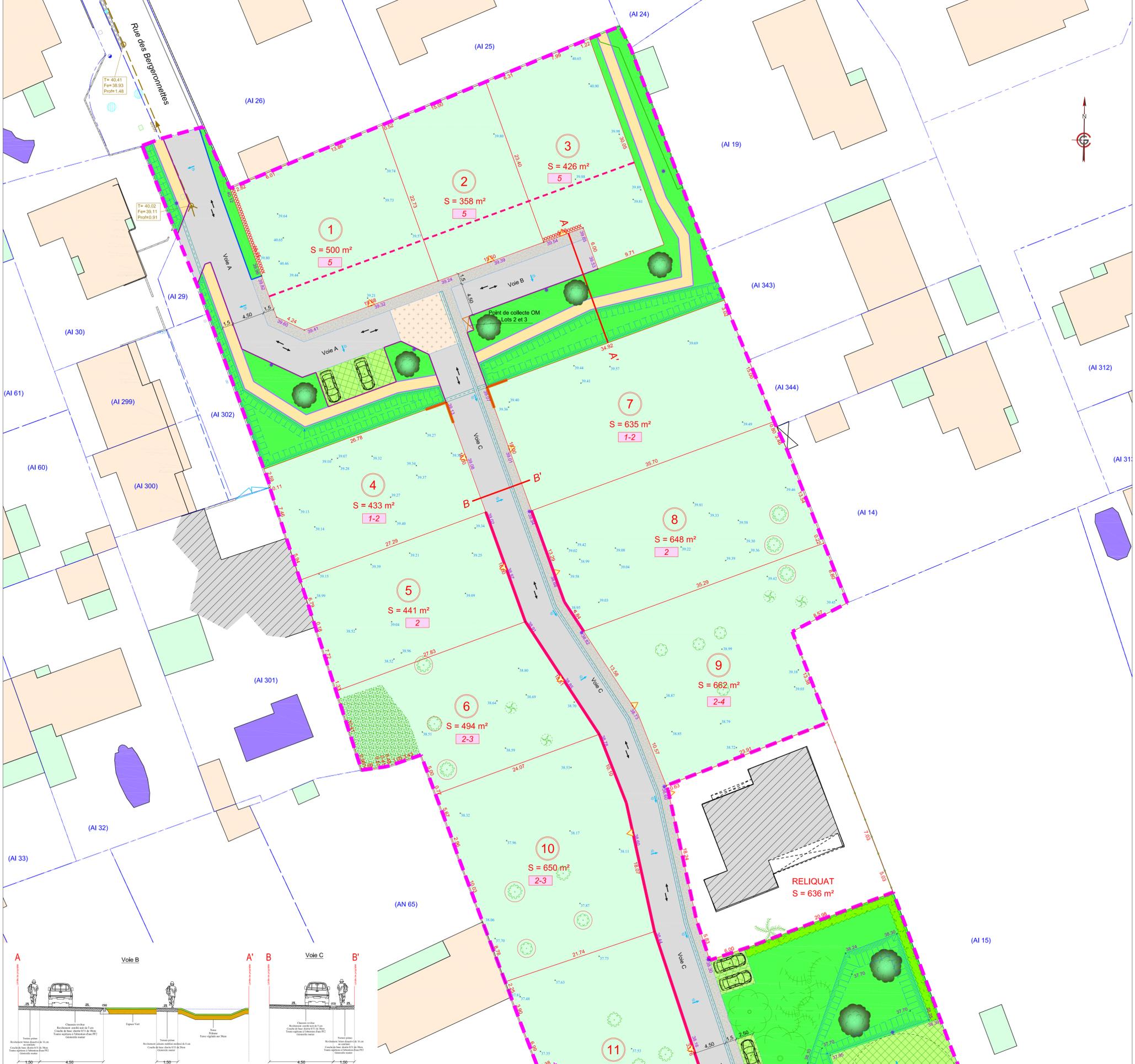
Carte 1 : Schéma de la gestion des eaux pluviales du projet



PA4

-

# PLAN DE COMPOSITION



**GéoCible**  
Géomètre-Expert & Bureau d'études

Bureau responsable  
**AIGREFEUILLE D'AUNIS**  
05 46 01 11 40  
contact@geo-cible.fr  
www.geo-cible.fr

Frédéric CHARBONNIER  
Géomètre-Expert

**GpM**  
Groupe MARTEL  
IMMOBILIERS

**PA4 - PLAN DE COMPOSITION**

Echelle 1/250

CADASTRE  
Section AI n° 16-17p-27-28 et Section AN n° 67

RATTACHEMENT  
X,Y : RGF CC46 Z : NGF IGN69

Affaire n° 21003

Bureau Principal : AIGREFEUILLE D'AUNIS, 10 bis, avenue des Maronniers  
Bureau Secondaire : SURGERES, 6 bis, rue Gambetta

16% | 1 857 m² | VOIRIE  
11% | 1 218 m² | ESPACES VERTS  
73% | 8 260 m² | 14 - LOTS Lotissement  
100% | 11 335 m² | TOTAL LOTISSEMENT

**LEGENDE**

- Périmètre du lotissement (12 006 m²)
- Pavé
- Bordure T2 vue 0,14 m
- Bordure structurante PVC
- Bordure CR2 vue 0,00 m
- Cantreux pavés type CC2
- Dévers projet chaussée
- Sens de circulation
- Altitude voirie finie (projet)
- Altitude terrain naturel
- Pelouse
- Massif artificiel
- Chemin piéton calcaire stabilisé ou similaire
- Enrobé
- Béton désactivé
- Résine sur enrobé
- Stations de drainage à joints enherbés
- Position approvisionnement des coffrets
- Sortie de véhicule interdite
- Ligne d'arrachage obligatoire d'un mètre 10 du linéaire de la façade de présentation sur la rue de la construction principale
- Angle-bâti obligatoire sur au minimum 3 m de longueur dans les deux directions
- Ligne de recul obligatoire à fin de la construction principale

**ESPACE**

- Mobilier de mobilier extérieur en secteur 1AUL
- 1 - Piquet sur rue - arête
- 2 - Muret sur trottoir
- 3 - Maison ouverte - arête
- 4 - Jardin à l'avant - arête
- 5 - Jardin à l'arrière - arête

Arbre à conserver impérativement  
Arbre existant

Dispositions réglementaires du PLU  
de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle  
modifié et approuvé le 4 mars 2021 - Zone 1AUL

Le nombre de logement autorisé sur les lots est limité à 1

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 :

- S1 : 25% dont 60% minimum de pleine terre
- S2 : 30% dont 70% minimum de pleine terre

Surface totale du terrain comprise entre 501 et 1000 m² : 1682 m²  
Ces surfaces favorables à la nature calculées par lot doivent être traitées sous la forme d'espaces collectifs, dont la moitié d'un seul tenant.  
(663 + 1682) x 10% = 235 m²

## GRILLE DE PRIX

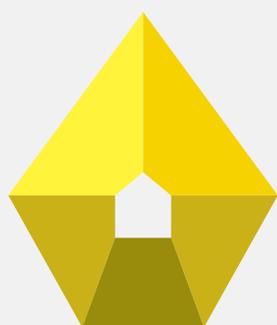
### LA JARRIE « La Chêneraie »

LOTS	SURFACES	PRIX	Estimation FRAIS NOTAIRE*
Lot 1	500 m <sup>2</sup>	180 800 €	6 300 €
Lot 2	358 m <sup>2</sup>	141 400 €	5 570 €
Lot 3	426 m <sup>2</sup>	167 800 €	5 990 €
Lot 4	433 m <sup>2</sup>	170 700 €	6 030 €
Lot 5	441 m <sup>2</sup>	173 800 €	6 110 €
Lot 6	494 m <sup>2</sup>	191 800 €	6 400 €
Lot 7	635 m <sup>2</sup>	223 500 €	6 900 €
Lot 8	648 m <sup>2</sup>	228 600 €	7 000 €
Lot 9	662 m <sup>2</sup>	233 000€	7 060 €
Lot 10	650 m <sup>2</sup>	229 300 €	7 020 €
Lot 11	660 m <sup>2</sup>	232 300 €	7 020 €
Lot 12	651 m <sup>2</sup>	229 650 €	7 025€
Lot 13	849 m <sup>2</sup>	263 200 €	7 360 €
Lot 14	853 m <sup>2</sup>	264 400 €	7 335 €

**\*Les frais de notaire sont une estimation.**

Ils comprennent le dépôt de pièces ( 100 €), la provision pour dégâts occasionnés ( 600€), la provision pour l'enduit sur murette en limite d'espace public (800 €) et la constitution de l'ASL ( 150 €).

- > Les frais de constitution de dossier sont de 330€ à la signature de la promesse de vente.



# GpM

Vous êtes notre bien le plus précieux!

Groupe MARTEL  
LIEUX DE VIE & SERVICES  
IMMOBILIERS

La Rochelle  
N137

sortie sur D202  
Angoulins

32 Avenue des Fourneaux  
17690 Angoulins

Téléphone **05 46 370 300**  
[www.gpm-immobilier.fr](http://www.gpm-immobilier.fr)



Rochefort  
N137

