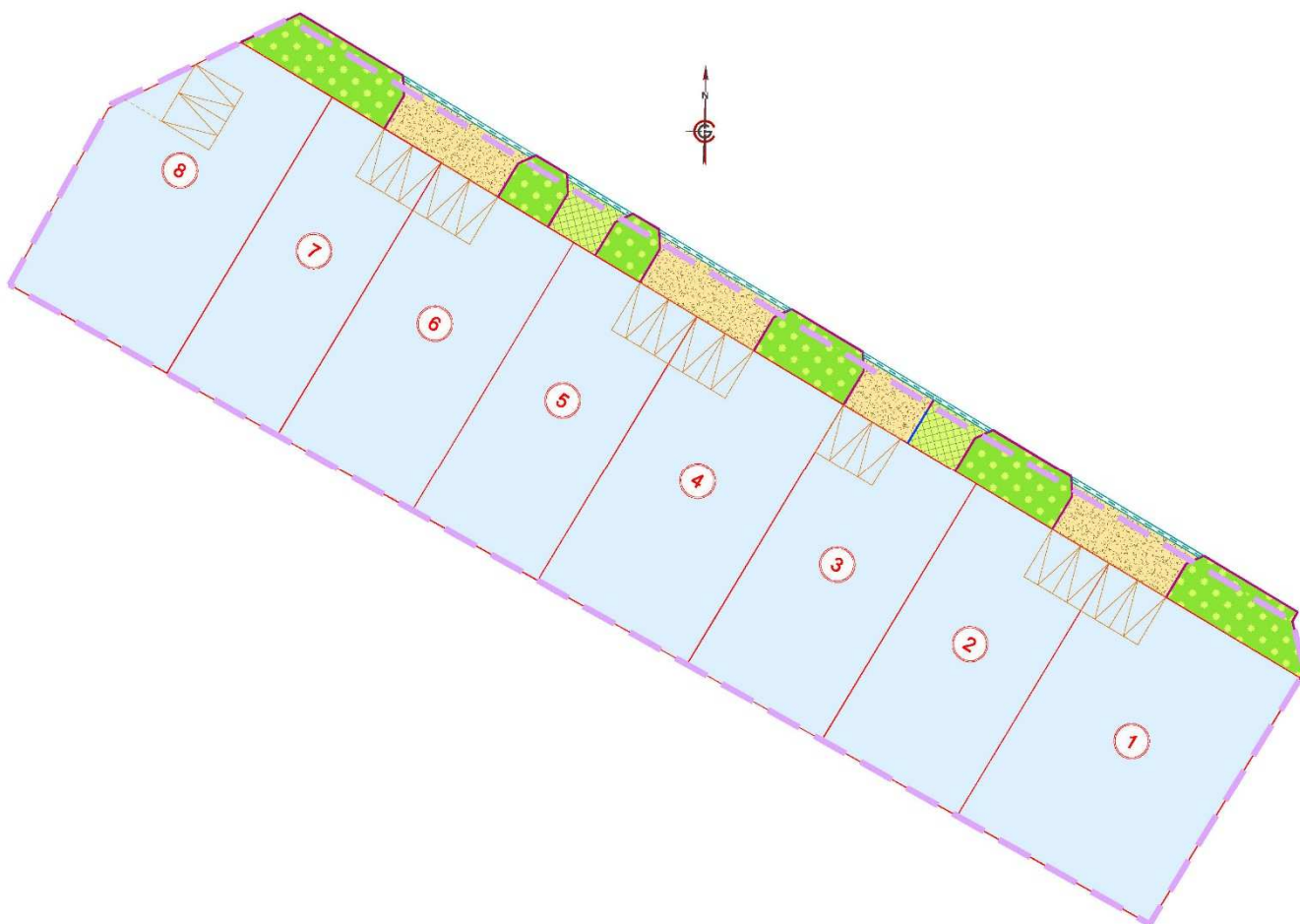


PERMIS D'AMÉNAGER COMMUNE DE LA JARRRIE

Lieu-dit « Le Petit Fief », propriété sise Rue de Zetting
PLUi Communauté d'Agglomération de La Rochelle, Zone UV1

Lotissement

Rue de Zetting



PA10-1

RÈGLEMENT

La Jarrie -
PA 17194 24 0001 -
Date de rception : 27/11/2024 -
PA10_4_1.pdf -
Demandeur : MAIRIE DE LA JARRIE -
Adresse projet : Rue de Zetting -
Date de dpt : 26/11/2024 -
Date de dossier complet :

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 « Rue de Zetting », 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° 264p.
La superficie totale de l'assiette foncière est de 3 710 m².

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 de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle.

Le terrain est situé en secteur destiné à être ouvert à l'urbanisation.

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	_____	268 m ²
▪ Voirie	_____	174 m ²
▪ Terrains privatifs	_____	3 268 m ²
	-----	3 710 m²

4. Tableau de répartition des surfaces des lots recevant un logement

Total des surfaces : 3 268 m²

DESIGNATION DES LOTS	SURFACE DES LOTS EN M ²	EMPRISE AU SOL MAXIMUM EN M ²	R+1 AUTORISÉ
1	531	265	OUI
2	378	189	OUI
3	382	191	OUI
4	430	215	OUI
5	366	183	OUI
6	400	200	OUI
7	332	166	OUI
8	449	224	OUI
TOTAL	3 268	1 633	

Les travaux seront réalisés en une tranche et deux phases.

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 au document d'urbanisme en vigueur de la commune de LA JARRIE (PLUi de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, zone UV1).

2. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Il sera créé une seule catégorie de lots, tous destinés à recevoir des constructions à 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 seul logement par lot, soit 8 (*huit*) 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.

Aucune division de l'un des 8 (*huit*) lots, ne pourra être réalisée dans le but de créer un lot de second rang.

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

1. 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.

2. 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.

3. 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.

4. AUTRES RESEAUX

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

5. DECHETS MENAGERS

La collecte des déchets s'effectuera en porte à porte à l'aide de bacs roulants fournis par la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, stockés par les ménages sur leur propre parcelle.

Cette aire de stockage (2 bacs roulants) ne sera pas visible depuis l'espace public : elle pourra se trouver dans un espace clos et couvert (*annexe, garage, maison,*

La Jarrie etc.) ou se situer à l'arrière de l'habitation.

PA 17194 24 0001 -

Date de rception : 27/11/2024 -

PA10_4_1.pdf -

Demandeur : MAIRIE DE LA JARRIE -

Adresse projet : Rue de Zetting -

Date de dpt : 26/11/2024 -

Date de dossier complet :

Son emplacement sera précisé dans la notice descriptive de chaque permis de construire.

Un aménagement paysager sera réalisé pour dissimuler les aires de stockage lorsqu'elles sont prévues en extérieur.

Les accès aux lots et les aires de stationnements ne peuvent être considérés comme une aire de stockage.

Pour rappel, les bacs doivent être présentés uniquement aux jours et heures de collecte sur l'aire de présentation et ramenés à l'aire de stockage après chaque ramassage.

Enfin, pour répondre à l'obligation du tri des biodéchets à la source depuis le 01/01/2024, chaque foyer sera doté d'un composteur individuel (*fourni par la CdA*).

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

Une façade implantée à l'alignement de la voie et de l'emprise publique, ne pourra occuper plus de 40 % maximum de la largeur de la parcelle.

Autres principes et modalités de mises en œuvre, confère au 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 au document d'urbanisme en vigueur (*PLUi de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle*).

VII. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

Dans tous les cas, le coefficient de biotope devra être respecté (*confère au PLUi Communauté d'Agglomération de La Rochelle*).

VIII. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les volumes situés à l'alignement de la voie et de l'emprise publique ne pourront comporter d'étage.

Autres principes et modalités de mises en œuvre, confère au document d'urbanisme en vigueur (*PLUi de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, zone UV*).

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

La façade principale devra respecter l'architecture traditionnelle et comprendre obligatoirement, au minimum, deux ouvertures plus hautes que larges, agrémentées de volets battants ou coulissants à lames bois ou alu.

Autres principes et modalités de mises en œuvre, confère au document d'urbanisme en vigueur (*PLUi de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle*).

X. MODÈLES DE CONSTRUCTIONS NOUVELLES

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

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations. Il 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 par logement sur les parcelles privatives et seront d'une dimension totale de 6 x 5 m.

XII. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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