



Mairie de La Jarrie
63, place de la Mairie
17220 LA JARRIE

dossier n° DP 017 194 24 00040

date de dépôt : 29-03-2024
demandeur : REGUL Patrick
projet : NOUVEL ACCES AUTOMOBILE & AMENAGEMENT EXTERIEUR
adresse terrain : 55, rue de Nuailé
17220 LA JARRIE
destination : habitation
sous-destination : logement
avis de dépôt affiché en mairie à compter du : 29-03-2024

ARRÊTÉ

DE NON-OPPOSITION À UNE DÉCLARATION PRÉALABLE
PRONONCÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE DE LA JARRIE

Le maire de La Jarrie,

Vu la déclaration préalable présentée le 29 mars 2024 par Monsieur Patrick REGUL domicilié 610, rue de Godineau à Cavignac (33620),

Vu l'objet de la déclaration portant sur :

- LA CRÉATION D'UN NOUVEL ACCÈS AUTOMOBILE, rue de Nuailé : suppression d'une barrière sur une largeur de 4m50
- L'AMENAGEMENT EXTERIEUR : cheminement créé pour permettre l'accès automobile jusqu'à l'arrière de la parcelle

➤ sur un terrain situé 55, rue de Nuailé 17220 LA JARRIE et cadastré AI 363

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal approuvé en Conseil communautaire le 19 décembre 2019, modifié par une procédure simplifiée n°1 approuvée le 4 mars 2021, mis à jour le 29 avril 2022 puis ayant fait l'objet d'une révision allégée n°1, d'une modification de droit commun n°1 et d'une mise à jour n°2 en date du 06 juillet 2023,

Vu son règlement, son chapitre 1 relatif aux dispositions communes à toutes les zones, son chapitre 2 spécifique aux zones U et AU et particulièrement son chapitre 3 dédié aux zones urbaines, plus précisément la zone UL2 dans laquelle s'inscrit le projet,

Vu le certificat d'urbanisme opérationnel enregistrée sous le numéro CUB 017 194 23 00006, délivrée à Monsieur Patrick REGUL en date du 13 avril 2023, selon lequel, lorsqu'une demande d'autorisation ou une déclaration préalable est déposée dans le délai de 18 mois à compter de la délivrance dudit certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à la date du certificat ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique,

ARRÊTE

Article 1

Il n'est pas fait opposition à la déclaration préalable.

Article 2

Prescriptions à respecter :

■ Conformément à l'article R III-27 du Code de l'Urbanisme & à l'article 4.5 de la zone UL2 inscrite dans le règlement du PLUi, « les équipements techniques tels que [...] les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres [...] doivent être intégrés dans la construction ou dans les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation. En cas d'impossibilité technique avérée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage dans les meilleures conditions ». À ce titre, les coffrets techniques et la boîte aux lettres devront être intégrés dans un muret maçonné, de manière à se fondre dans le paysage.

■ Conformément à l'article R III-27 du Code de l'Urbanisme & à l'OAP *Construire Aujourd'hui* intégrée au PLUi, l'accès, le cheminement et l'espace dédié au stationnement doivent faire partie intégrante d'un aménagement soigné de la parcelle. Il conviendra de choisir un revêtement poreux pour assurer la perméabilité des sols et le ruissellement des eaux de pluie.

Article 3

Le présent arrêté est transmis au contrôle de légalité de la Préfecture de Charente-Maritime, accompagné du dossier complet ci-rapportant, en date du 18 AVR. 2024

À La Jarrie, le



Pour le maire empêché et par délégation
Francis GOUSSEAUD

Adjoint au maire en charge de l'Urbanisme

Nota :

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

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 de la déclaration préalable :

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 bénéficiaire. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité de la déclaration préalable 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 de la déclaration préalable 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 de la déclaration préalable au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.

- dans le délai de trois mois après la date de la déclaration préalable, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le bénéficiaire de la déclaration préalable 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.