



ARRÊTÉ
ACCORDANT UN PERMIS DE CONSTRUIRE MAISON
INDIVIDUELLE
PRONONCÉ PAR LE MAIRE
AU NOM DE LA COMMUNE DE LA JARRIE

DESCRIPTION DE LA DEMANDE		Référence dossier
Demande déposée le 6 novembre 2025 Affichée le 7 novembre 2025 Complétée le 7 janvier 2026		PC 17194 25 00033
Par :	Theo ROUX Ilona GAITEE	Surface de plancher : 94,73 m ²
Demeurant à :	30 ter rue de la République 17430 SAINT-HIPPOLYTE	
Pour :	Maison individuelle - Clôture	
Terrain sis à :	1, impasse Claude Poumadère M2L - Lot 26 A La Jarrie 17220	

Le Maire de La Jarrie,

Vu la demande de Permis de Construire Maison Individuelle enregistrée sous le numéro PC 17194 25 00033, déposée le 6 novembre 2025 par Monsieur ROUX Theo et Madame GAITEE Ilona domiciliés 30 ter rue de la République à SAINT-HIPPOLYTE (17430), pour des travaux de « Maison individuelle - Clôture », sis 1, impasse Claude Poumadère - Lotissement M2L - Lot 26 à La Jarrie 17220,

Vu le Code de l'urbanisme, notamment son livre IV,

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) approuvé en Conseil communautaire le 19 décembre 2019, ayant fait l'objet : d'une modification simplifiée n°1 approuvée le 4 mars 2021 - d'une mise à jour le 29 avril 2022, d'une révision allégée n°1, d'une modification de droit commun n°1 et d'une mise à jour n°2 le 06 juillet 2023 - de deux mises en compatibilité par déclaration de projet n°1 et 2 et d'une mise à jour n°3 le 14 mars 2024 - d'une modification simplifiée n°2, d'une mise en compatibilité par déclaration de projet n°3 et d'une mise à jour n°4 le 19 décembre 2024,

Vu le règlement et le plan de composition du lotissement "M2L", dont le Permis d'Aménager a été délivré à la Commune de La Jarrie le 21-02-2024 et modifié le 30-12-2024,

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 4 dédié aux zones à urbaniser, plus précisément la zone 1AUO-2 dans laquelle s'inscrit le projet, inspiré du modèle "Jardinet à l'avant",

Vu l'arrêté autorisant le différé des travaux de voirie et réseaux divers (1ère tranche) et la vente des lots par anticipation, délivré à la société GPM Immobilier, lotisseur, en date du 10-01-2025,

Vu la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux pour la première tranche des travaux de voirie et de raccordement aux réseaux divers, assurant ainsi la desserte des équipements pour chaque lot, déposée en mairie le 12/06/2025,

Vu l'avis Favorable avec prescriptions du service ASSAINISSEMENT de la CDA en date du 26/11/2025,

Vu l'avis Favorable avec prescriptions du service Eaux Pluviales de la CDA en date du 10/02/2026,

Vu l'avis Favorable du service Eau potable de la CDA en date du 20/11/2025,

Vu l'avis Favorable d'ENEDIS l'électricité en réseau en date du 20/11/2025,

Vu les pièces complémentaires reçues le 07/01/2025,

Vu les pièces substitutives reçues le 03/03/2026,

CONSIDERANT que le projet, qui consiste en la construction d'une maison individuelle avec clôture générant 94,73 m² de surface de plancher, est implanté en zone 1AUO-2 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) susvisé,

CONSIDERANT les dispositions du lotissement « M2L » dans lequel se situe le projet,

CONSIDERANT l'OAP Patrimoine Bâti,

CONSIDERANT que le projet respecte les règles susvisées.

ARRETE

ARTICLE 1 : Le Permis de Construire est **ACCORDE** pour le projet décrit à la demande susvisée.

ARTICLE 2 : Les prescriptions ci-annexées des services susvisés ainsi que les prescriptions suivantes devront être respectées :

-Architecture :

Conformément à l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme et à l'OAP « Patrimoine bâti » visée dans le règlement du lotissement, les maisons d'architecture d'inspiration traditionnelle charentaise sont composées de fenêtres plus hautes que larges lorsqu'elles sont visibles depuis l'espace public.

En outre, les dimensions des ouvertures visibles depuis l'espace public devront être assurément plus hautes que larges pour apporter de la verticalité au projet et s'adapter à l'architecture locale ainsi qu'à l'environnement.

Voiries et réseaux :

-Voiries :

Toute occupation du Domaine Public Communal devra faire l'objet d'une demande spéciale formulée auprès des Services Municipaux.

Toute dégradation du Domaine Public Communal aux abords du chantier sera imputée au pétitionnaire, sauf si celui-ci en a fait constater l'existence au Service Municipal avant le commencement des travaux.

-Assainissement : Eaux Usées :

L'ensemble des eaux usées (vannes et ménagères), séparé des eaux pluviales, sera obligatoirement raccordé au réseau public d'assainissement à partir de la boîte de branchement existante mise à disposition par le lotisseur. A ce titre, le formulaire de déclaration de raccordement sera renvoyé au service assainissement de la CDA de La Rochelle dès la réalisation des travaux.

Tout appareil d'évacuation des eaux usées se trouvant à un niveau inférieur à celui de la chaussée dans laquelle se trouve le réseau d'assainissement public, devra être équipé d'un dispositif anti-refoulement contre le reflux des eaux usées.

-Assainissement : Eaux Pluviales :

Les eaux pluviales seront conservées et infiltrées sur la parcelle. Les aménagements devront permettre d'éviter tout ruissellement vers le domaine public ou les parcelles voisines.

-Eau potable :

La parcelle concernée par le projet possède un branchement AEP. Le pétitionnaire devra effectuer une demande de pose et d'ouverture de compteur d'eau au service eau potable exploitation « HELO » via son site internet à l'adresse suivante helo.agglo-larochelle.fr.

-Electricité :

Voir avis joint

Prescriptions particulières :

Le territoire de Charente-Maritime est considéré comme une zone contaminée par les termites ou susceptible de l'être à court terme. Conformément à l'arrêté préfectoral du 27 janvier 2017, en cas de démolition totale ou partielle d'un bâtiment, de construction ou de travaux d'aménagement d'un bâtiment, certaines dispositions préventives précisées dans ledit arrêté doivent être prises.

Compte tenu de l'engagement annexé à la demande, le présent arrêté est accordé sans contrôle en matière de règlements de construction, lesquels devront être respectés, et notamment les règles de construction parasismique.

ARTICLE 3 : La construction sera soumise à la Taxe d'Aménagement (T.A.) et à la Redevance d'Archéologie Préventive (RAP) dont le montant sera notifié ultérieurement au pétitionnaire.

Conformément à l'article R.462-4 du Code de l'Urbanisme, la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (**DAACT**) est accompagnée de l'attestation du respect des règles de construction **Parasismique (AT2)**, dans le cas prévu aux articles R.122-37 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Conformément à l'article R.462-4-1 du Code de l'Urbanisme, la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (**DAACT**) de la présente demande devra être accompagnée de l'attestation du **Respect des Exigences de Performance Énergétique et Environnementale (AT3-1)** prévue à l'article R. 122-24-3 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Conformément à l'article R.462-4 du code de l'urbanisme, la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (**DAACT**) est accompagnée de l'attestation du respect des règles de construction liées au risque de **Retrait-gonflement des sols argileux (AT2)**, dans le cas prévu à l'articles R.122-38 du Code de la Construction et de l'Habitation.

ARTICLE 4 : La présente décision est transmise au Représentant de l'État dans les conditions prévues aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

La Jarrie, le

- 5 MARS 2026



Le Maire
David BAUDON

Nota :

Conformément aux articles L.1331-7 et L.1331-7-1 du code de la santé publique, le projet est assujéti à la Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC), dont la tarification est fixée par délibération de la Communauté d'Agglomération. Un courrier d'information vous sera adressé ultérieurement vous précisant les modalités de facturation de la PFAC.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

Caractère exécutoire de l'autorisation : l'autorisation n'est exécutoire qu'à compter de la date à laquelle elle a été transmise au préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du code général des collectivités territoriales, sauf dans les cas suivants :

- Pour un permis de démolir, les travaux de démolition ne peuvent commencer que quinze jours après la date à laquelle l'autorisation est acquise.
- Pour un projet situé dans un site inscrit, les travaux ne peuvent commencer qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie.

Obligation d'affichage de la décision :

En application de l'article R.424-15 du Code de l'Urbanisme, Mention du permis explicite ou tacite ou de la déclaration préalable doit être affichée sur le terrain, de manière visible de l'extérieur, par les soins de son bénéficiaire, dès la notification de l'arrêté ou dès la date à laquelle le permis tacite ou la décision de non-opposition à la déclaration préalable est acquis et pendant toute la durée du chantier. Cet affichage n'est pas obligatoire pour les déclarations préalables portant sur une coupe ou un abattage d'arbres situés en dehors des secteurs urbanisés.

Cet affichage mentionne également l'obligation, prévue à peine d'irrecevabilité par l'article R.600-1, de notifier tout recours administratif ou tout recours contentieux à l'auteur de la décision et au bénéficiaire du permis ou de la décision prise sur la déclaration préalable.

Ce panneau doit être conforme aux prescriptions des articles A.424-15 à A.424-19 du même Code, le modèle est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du Gouvernement.

Durée de validité du permis : conformément à l'article R. 424-17 du code de l'urbanisme, le permis est périmé si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans 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 contre le permis le délai de validité est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable. Il en va de même, en cas de recours contre une décision prévue par une législation connexe donnant lieu à une réalisation différée des travaux dans l'attente de son obtention.

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).

Attention : le permis n'est définitif 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.

Le permis est délivré sous réserve du droit des tiers : il vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Il ne vérifie pas si 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 le permis respecte les règles d'urbanisme.

Obligation de souscrire une assurance dommages-ouvrages : cette assurance doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, dans les conditions prévues par les articles L.241-1 et suivants du code des assurances.

Délais et voies de recours : Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet, il peut adresser un recours contentieux au Tribunal Administratif de Poitiers (15 rue de Blossac - CS 80541 - 86 020 POITIERS CEDEX) ou en le déposant en ligne sur l'application Télérecours (<https://www.telerecours.fr/>). Il peut également saisir d'un recours gracieux dans un délai d'un mois 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'État. A compter du 28 novembre 2025 et selon l'article L. 600-12-2 du Code de l'urbanisme cette démarche ne prolonge pas le délai de recours contentieux (l'absence de réponse au terme d'un mois vaut rejet implicite).

Accueil Raccordement Electricité

MAIRIE DE LA JARRIE
PLACE DE LA MAIRIE
17220 LA JARRIE

Téléphone : 05 46 83 65 56
Télécopie : /
Courriel : pch-cuau@enedis.fr
Interlocuteur : LAURENCEAU Florence

Objet : **Réponse concernant l'instruction d'une autorisation d'urbanisme**

ROCHEFORT, le 20/11/2025

Madame, Monsieur,

Vous nous avez transmis la demande d'instruction de l'autorisation d'urbanisme PC0171942500033 concernant la parcelle référencée ci-dessous :

<u>Adresse :</u>	LOT 26, M2L 17220 LA JARRIE
<u>Référence cadastrale :</u>	Section AK , Parcelle n° 0284
<u>Nom du demandeur :</u>	ROUX Theo GAITEE Ilona

Nous avons instruit cette demande sans disposer de la puissance de raccordement nécessitée par le projet. Compte tenu du type de projet, nous avons basé notre réponse sur l'hypothèse d'une puissance de raccordement de 12 kVA monophasé.

Nous vous informons que, sur la base des hypothèses retenues pour notre analyse, le raccordement de ce projet au réseau public de distribution nécessite un branchement.

Cette réponse est donnée à titre indicatif et est susceptible d'être revue dans le cas :

- de la non obtention des servitudes de passage éventuellement nécessaires ;
- de la non obtention des autorisations administratives ou de prescriptions administratives ;
- d'une évolution du réseau électrique depuis la date de la demande en objet ;
- d'une évolution de la demande du pétitionnaire (puissance, situation...).

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sincères salutations.

Florence LAURENCEAU

Votre conseiller