



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 8 décembre 2025 Affichée le 15 décembre 2025 | | PC 17194 25 00035 |
| Par : | Benoit DARMIGNY Laetitia BLAISE | Surface de plancher : 111,41 m ² |
| Demeurant à : | 13 rue des Ménestrels Appartement 12 17180 PÉRIGNY | |
| Pour : | Maison individuelle - piscine - clôtures - garage | |
| Terrain sis à : | 6, impasse Claude Poumadère Lot 3 Lotissement "M2L" 17220 La Jarrie | |

Le Maire de La Jarrie,

Vu la demande de Permis de Construire Maison Individuelle enregistrée sous le numéro PC 17194 25 00035, déposée le 8 décembre 2025 par Monsieur DARMIGNY Benoit et Madame BLAISE Laetitia domiciliés 13 rue des Ménestrels, appartement 12 à PÉRIGNY (17180), pour des travaux de « Maison individuelle - Piscine - garage - clôtures », sis 6, impasse Claude Poumadère Lot 3 Lotissement "M2L" à La Jarrie,

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

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, 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 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 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,

Vu l'avis tacite d'ENEDIS l'électricité en réseau en date du 21/01/2026, Considérant les dispositions du lotissement « M2L » dans lequel se situe le projet,

Considérant que le projet, qui consiste en la réalisation d'une maison individuelle d'une surface de plancher de 11,41m², est implanté en zone 1AUO-2 du PLUi applicable,

Considérant que le projet respecte l'ensemble des règles et prescriptions susvisées,

ARRETE

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

ARTICLE 2 : Les prescriptions suivantes devront être respectées :

Conformément au règlement du lotissement, **l'aire de stockage des déchets ne sera pas visible depuis l'espace public : elle pourra se trouver dans un espace clos et couvert (annexe, garage, maison, etc.) ou se situer à l'arrière de l'habitation.**

L'espace réservé à la présentation des 2 bacs roulants devra être attenant à l'aire dédiée au stationnement obligatoire des 2 véhicules afin de limiter l'impact visuel de cet aménagement.

Afin de respecter les dispositions de l'OAP *Patrimoine Bâti* visées dans le règlement du lotissement, **les ouvertures de la façade sur rue devront être plus hautes que larges** (dans la proportion d'environ 1 pour 1,5) avec petits bois. Il conviendra d'ajouter des **volets battants**, de préférence en bois peint.

La parcelle concernée par le projet possède un branchement d'eau potable.

Le pétitionnaire devra se rapprocher du distributeur d'eau « HELO », via son site helo.agglo-larochelle.fr afin de faire une demande :

- De pose de regard de compteur d'eau, s'il n'a pas été installé par le lotisseur dans le cadre de la viabilisation du lotissement,
- D'installation et d'ouverture de compteur d'eau, après souscription d'un contrat d'abonnement auprès du distributeur « HELO ».

Les eaux pluviales seront conservées et infiltrées sur la parcelle.

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.

Il est interdit de déverser les eaux de vidange de la piscine dans le réseau public d'eaux usées. Elles doivent être évacuées, après déchloration, de la même façon que les eaux pluviales.

Les eaux des filtres peuvent être rejetées dans le réseau d'assainissement si la canalisation de sortie est bien distincte de celle utilisée pour la vidange du bassin.

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.

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.

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

Le Maire,
David BAUDON



N. B. : 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.

*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 **Parasismique (AT2)**, dans le cas prévu aux articles R. 122-37 du Code de la Construction et de l'Habitation.*

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).