



Mairie de La Jarrrie
63, place de la
Mairie
17220 LA JARRRIE

dossier n° PA 017 194 26 00002

date de dépôt : 05-03-2026
demandeurs : LEVEQUE François et COLOMB Monique
projet : LOTISSEMENT « LES ROUGES GORGES »
OAP "CHÂTEAU D'EAU" _ 2^{ÈME} TRANCHE
DIVISION EN 4 LOTS À BÂTIR
Parcelle mère : 1, rue du Château d'Eau
Nouvelle adresse : Impasse des Rouges-Gorges
17220 LA JARRRIE
destination : habitation
sous-destination : logement
avis de dépôt affiché en mairie à compter du : 05-03-2026

ARRÊTÉ

ACCORDANT UN PERMIS D'AMÉNAGER

PRONONCÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE DE LA JARRRIE

Le maire de La Jarrrie,

Vu la demande de permis d'aménager présentée le 05 mars 2026 par M. François LEVEQUE et Mme Monique COLOMB, domiciliés 1, impasse des Rouges-Gorges à La Jarrrie (17220),

Vu l'objet de la demande portant sur :

→ la création d'un LOTISSEMENT baptisé « LES ROUGES-GORGES » avec aménagement d'espaces communs et d'une voirie : division parcellaire d'un terrain d'une superficie de 3 660 m² au fond de la propriété desservie par la rue du Château d'Eau à La Jarrrie (17220), cadastré AI 9 et AI 15p, créant 4 lots répartis comme suit :

- Lot 1 : lot à bâtir de 1 149 m² : 2, impasse des Rouges-Gorges
- Lot 2 : lot à bâtir de 657 m² : 4, impasse des Rouges-Gorges
- Lot 3 : lot à bâtir de 670 m² : 6, impasse des Rouges-Gorges
- Lot 4 : lot à bâtir de 370 m² : 3, impasse des Rouges-Gorges

sur une unité foncière cadastrée AI 9 et AI 15 p, desservie par la rue du Château d'Eau à La Jarrrie (17220)

Vu le Code du Patrimoine en son livre VI,

Vu le Code de l'Environnement, livre III, titre IV, pour la protection des sites,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles R 421-19 à 22 et suivants,

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, d'une mise à jour n°2 en date du 06 juillet 2023, de

deux mises en compatibilité par déclaration de projet n°1 et 2, d'une mise à jour n°3 en date du 14 mars 2024, d'une modification simplifiée n°2, d'une mise en compatibilité par déclaration de projet n°3, d'une mise à jour n°4 le 19 décembre 2024 puis d'une modification n°2 et d'une mise à jour n°5 le 29 janvier 2026 ainsi qu'une mise en compatibilité par déclaration de projet n°4 et d'une mise à jour n°6 le 5 mars 2026,

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 1AUL dans laquelle s'inscrit 3 lots du projet et la zone UL2 dans laquelle s'inscrit le 4^{ème} lot du projet,

Vu l'arrêté du Préfet de Région établi le 23-12-2022 et adressé à la mairie de La Jarrie le 07-02-2023, portant inscription de la façade *Renaissance* sise 4, rue de la Madeleine à La Jarrie (17220) au titre des monuments historiques,

Vu l'article 621-30 du Code du Patrimoine selon lequel tout immeuble situé dans un rayon de 500 m aux abords d'un bien inscrit au titre des monuments historiques, fait l'objet d'une servitude d'utilité publique de protection patrimoniale,

Vu la nécessité de consulter les Architectes des Bâtiments de France (ABF) au titre de cette protection patrimoniale,

Vu la consultation lancée auprès de l'*Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de Charente-Maritime* (UDAP) en date du 16-03-2026,

Vu les articles R 423-24 et suivants du Code de l'Urbanisme prévoyant une majoration du délai d'instruction d'un mois pour les projets concernés par cette servitude de protection,

Vu la lettre de majoration des délais transmise au pétitionnaire en date du 20-03-2026,

Vu l'avis simple sans observation émis par l'*Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de Charente-Maritime* (UDAP) en date du 23-03-2026,

Vu l'avis favorable avec prescriptions du service de gestion des déchets de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle en date du 24-03-2026,

Vu l'avis favorable du service exploitation de l'eau potable de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle en date du 19-03-2026,

Vu l'avis favorable avec prescriptions du service *assainissement | eaux usées* de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle en date du 27-03-2026,

Vu l'avis avec prescriptions du service pluvial de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle en date du 10-04-2026,

Vu l'avis favorable avec prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) en date du 17-03-2026, joint à l'arrêté,

Vu l'avis d'ENEDIS en date du 18-03-2026, joint à l'arrêté,

Vu l'avis du SDEER en date du 17-03-2026, joint à l'arrêté,

Vu l'engagement du lotisseur à constituer une association syndicale des acquéreurs des lots, conformément à l'article R 442-7 du Code de l'Urbanisme,

Vu le recours obligatoire à un architecte, conformément à l'article L 441.-4 du Code de l'Urbanisme & l'élaboration d'un « projet architectural, paysager & environnemental » (PAPE),

Vu la signature de M. Alexandre PITIE représentant le Cabinet d'Architecture « SASU RP+B ARCHITECTE » sur le présent Permis d'Aménager,

ARRÊTE

Article 1 :

M. François LEVEQUE et Mme Monique COLOMB sont autorisés, sous réserve du respect des articles suivants, à lotir un terrain d'une superficie de 3 660 m² au fond de leur propriété située 1, impasse des Rouges-Gorges à La Jarrie (17220), cadastré AI 9 et AI 15 p, créant ainsi 4 lots à bâtir, avec aménagement d'espaces communs.

Article 2 :

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

- le nombre de lots à bâtir est fixé à 4 :

N° du lot	Superficie	Emprise au sol	Adresse
1	1 149 m ²	non réglementée	2, impasse des Rouges-Gorges
2	657 m ²	non réglementée	4, impasse des Rouges-Gorges
3	670 m ²	non réglementée	6, impasse des Rouges-Gorges
4	370 m ²	non réglementée	3, impasse des Rouges-Gorges
TOTAL :	2 846 m ²	/	/

- aménagement d'espaces communs : voirie, espaces verts, parking visiteur

Espaces communs	%	superficie
Voirie	10 %	385 m²
Espaces verts / parkings visiteurs	10 %	356 m²
Réserve foncière	2 %	73 m²

- les travaux pourront être réalisés en 2 tranches (viabilisation puis finitions)
- les règles d'implantation et de volume des constructions seront celles applicables au règlement et au plan de composition du lotissement, conformes à la zone 1AUL pour les lots 1 à 3 puis à la zone UL2 pour le lot 4 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Article 3 :

Conformément à l'article L 442-14 du Code de l'Urbanisme, « lorsque le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de disposition d'urbanisme nouvelles intervenues depuis la date de délivrance du permis d'aménager **et ce pendant cinq ans à compter de l'achèvement des travaux.** »

Article 4 :

I. Programme des travaux

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

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

II. Prescriptions à respecter obligatoirement

A. INCENDIE ET SECOURS :

Le SDIS demande que les mesures de sécurité définies dans l'arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation soient respectées et confirme le classement.

Pour rappel, la voie d'accès doit permettre le passage des véhicules de secours.

De plus, dans le cadre du projet, il convient de s'assurer de disposer d'un volume d'eau qui soit conforme à ce que prévoit le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie dans la grille de couverture pour le risque habitation.

B. ASSAINISSEMENT :

L'ensemble des eaux usées (vannes et ménagères), séparé des eaux pluviales, sera obligatoirement raccordé au réseau public d'assainissement existant, à la charge du pétitionnaire. A ce titre, le formulaire de demande de branchement sera renvoyé au service assainissement de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle.

Le réseau d'eaux usées sera exécuté conformément au Cahier des Prescriptions Techniques pour la réalisation des réseaux applicable sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle.

Il est nécessaire de concevoir les branchement Brt2 et Brt3 en fonte au vu de la faible profondeur de ceux-ci.

Dans le cas d'une éventuelle rétrocession :

Avant le démarrage des travaux, le service assainissement devra valider le plan d'exécution des ouvrages d'eaux usées internes à cette opération.

Une convention devra être signée avec la Communauté d'Agglomération de La Rochelle pour l'exploitation provisoire et la rétrocession ultérieure des ouvrages d'eaux usées de cette opération.

Les branchements devront être raccordés sur des regards et non des culottes au niveau du collecteur principal afin de permettre l'entretien des réseaux depuis la rue du Château d'Eau. Dans le cas contraire, les ouvrages d'eaux usées internes à cette opération resteront privés. Les ouvrages privés d'eaux usées situés dans l'emprise de cette opération et desservant les logements à construire, devront faire l'objet d'un test d'étanchéité. Le plan de récolement et les rapports d'étanchéité seront transmis au service assainissement de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle.

C. EAU POTABLE :

Il existe un branchement d'eau potable avec regard et compteur général à l'entrée de la parcelle AI 9, côté rue du château d'eau. Ce compteur général pourra être remplacé par 4 compteurs (1 par lot) : la demande de modification doit être faite sur le site helo.agglo-larochelle.fr et fera l'objet d'un devis. Le lotisseur aura ensuite à sa charge la pose et les raccordements des canalisations de branchements en aval des 4 compteurs afin d'alimenter les 4 lots.

D. GESTION DES DÉCHETS :

Les terrains à bâtir accueilleront de futurs logements qui seront dotés de 2 bacs roulants et d'un composteur individuel. Le **stockage des bacs** se fera sur chacune des parcelles à bâtir, **sur une aire non visible depuis la voie**, comme l'exploitation du composteur attribué.

Les bacs seront présentés impérativement sur **l'aire de présentation** dédiée à l'entrée de l'opération **au droit de la rue du Château d'eau uniquement aux jours et heures réglementaires** et **seront remisés** sur l'emprise foncière privée après chaque ramassage.

E. ELECTRICITÉ :

D'après la répartition contractuelle de maîtrise d'ouvrage avec son concessionnaire, Enedis, le SDEER n'est pas compétent pour se prononcer sur la desserte de ce projet par le réseau public de distribution d'électricité. Il est nécessaire d'adresser une demande d'avis à Enedis :

*Enedis Accueil Raccordement Electricité - Service CU AU - CS 50250 - 17305 ROCHEFORT Cedex
(drpch-cuau@enedis.fr / tél 05 46 83 65 56)*

ENEDIS informe que, sur la base des hypothèses retenues pour son analyse, le raccordement de ce projet au réseau public de distribution nécessite un branchement avec des travaux sur le réseau (extension).

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...).

F. GESTION DU PLUVIAL :

Les eaux pluviales seront gérées par infiltration à l'échelle du projet, en prévoyant une gestion séparée des espaces privés et des espaces collectifs, et en privilégiant une gestion intégrée des eaux pluviales, en surface, et gravitaire. Le projet devra viser la gestion d'une pluie centennale en zéro rejet.

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.

G. FIBRE :

Il est rappelé que la desserte des terrains en réseaux de télécommunication, notamment en fibre optique, nécessite la réalisation de travaux d'adduction jusqu'au point de raccordement au réseau existant. Les modalités techniques et, le cas échéant, financières de ces raccordements sont à définir avec les opérateurs d'infrastructures compétents. À titre d'information, XpFibre et Agglo La Rochelle THD, opérateurs d'infrastructures en fibre optique sur le territoire, peuvent être sollicités via la plateforme suivante :

<https://www.agglo-larochelle.fr/vie-pratique/fibre-optique?article=construction-neuve>.

ACCÈS :

Une liaison sera possible ultérieurement entre le lotissement « La Chêneraie », rue des Bergeronnettes et le présent lotissement « Les Rouges-Gorges », comme indiqué sur le plan de composition annexé et conformément à l'OAP du Château d'Eau.

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.

Article 7 :

Différé des travaux :

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 lotisseur justifie d'une garantie d'achèvement des travaux établie conformément à l'article R. 442-14.

Article 8 :

Vente des lots par anticipation :

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 sera alors joint à la demande de permis de construire (PCMI 10) ;

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 :

Le présent arrêté est transmis au contrôle de légalité de la Préfecture de Charente-Maritime, accompagné du dossier complet ci-rapportant, en date du **20 AVR. 2026**

Article 11 :

Participations :

- Les constructions qui seront édifiées ultérieurement seront assujetties à la redevance d'archéologie préventive ainsi qu'à la Taxe d'Aménagement.

- La présente autorisation ne fait pas état de toutes les mesures budgétaires pouvant survenir des suites du projet. Chaque concessionnaire-réseau sera consulté par le pétitionnaire pour en connaître les coûts affectés.

À La Jarrie, le **20 AVR. 2026**

Pour le maire empêché et par délégation,
Anthony ORGERIT
Deuxième adjoint en charge de l'Urbanisme



NOTA :

- En ce qui concerne les voiries ou les tronçons qui ont fait l'objet d'une réfection depuis moins de cinq ans, comme c'est le cas pour la rue du Château d'Eau, au titre du règlement de voirie applicable sur la Commune de La Jarrie, aucune intervention n'est autorisée, sauf si le demandeur réalise à sa charge, la réfection qualitative de la portion de la rue impactée par les raccordements aux réseaux dont il a besoin pour alimenter son opération.

Pour les tranchées transversales :

Les raccordements aux réseaux EU, télécom, AEP et électrique se feront après concertation avec les différents concessionnaires et avec mutualisation des travaux de réfection de voirie à l'issue de l'ensemble des travaux d'ouverture de tranchées dont l'emprise correspondra à minima à la largeur de la voie d'accès au lotissement, objet du présent permis.

La délimitation précise de cette zone refaite à la charge du lotisseur sera à définir sur place avec les représentants de la mairie en fonction de la position des réseaux et de l'état des lieux. Il pourra par exemple être jugé pertinent de créer un « plateau » en résine uniforme sur toute l'emprise concernée et possiblement plus large que l'emprise exacte des réfections de tranchées réalisées.

Pour les tranchées longitudinales :

Si l'un des réseaux justifie la réalisation d'une tranchée longitudinale sous trottoir, le lotissement devra reprendre le trottoir sur toute sa largeur

Si l'un des réseaux justifie la réalisation d'une tranchée longitudinale sous la chaussée, la délimitation de la réfection de voirie sera étudiée au cas par cas avec la mairie.

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

IMPORTANT _ À LIRE ATTENTIVEMENT

Caractère exécutoire de l'autorisation

Le permis d'aménager est exécutoire à compter de sa notification au bénéficiaire ou, en cas de permis tacite, à compter de la date à laquelle il est acquis, ainsi que de sa transmission au représentant de l'État dans le département.

L'exécution des travaux doit respecter les prescriptions éventuellement assorties au permis.

L'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait.

Obligation d'affichage

Conformément à l'article R.424-15 du Code de l'urbanisme, la mention du permis d'aménager (explicite ou tacite) doit être affichée sur le terrain, de manière visible de l'extérieur, dès la notification de l'arrêté ou dès la date d'acquisition du permis tacite et pendant toute la durée du chantier.

Le panneau doit être conforme aux articles A.424-15 à A.424-18 du Code de l'urbanisme.

Il doit notamment mentionner :

- le nom du bénéficiaire,
- la date et le numéro du permis,
- la nature du projet et la superficie du terrain,
- la surface de plancher autorisée (le cas échéant),
- le nombre maximum de lots prévus (spécifique au permis d'aménager),
- l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté,
- ainsi que l'obligation, prévue à peine d'irrecevabilité par l'article R.600-1 du Code de l'urbanisme, de notifier tout recours administratif ou contentieux à l'auteur de la décision et au bénéficiaire.

Durée de validité de l'autorisation

Conformément à l'article R.424-17 du Code de l'urbanisme : Le permis d'aménager devient caduc si les travaux ne sont pas entrepris dans un délai de trois ans à compter de sa notification ou de la date à laquelle le permis tacite est intervenu.

Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à un an.

Le permis peut faire l'objet de prorogations dans les conditions prévues aux articles R.424-21 et suivants du Code de l'urbanisme.

Suspension du délai de validité

Le délai de validité est suspendu :

- en cas de recours contentieux contre le permis, jusqu'à l'intervention d'une décision juridictionnelle irrévocable ;
- en cas de recours contre une autorisation requise au titre d'une législation distincte lorsque l'exécution des travaux est différée dans l'attente de son obtention.

Recours du bénéficiaire

Le demandeur peut contester la décision de refus ou les prescriptions du permis dans un délai de deux mois à compter de la notification.

Il peut :

- former un recours contentieux devant le tribunal administratif territorialement compétent ;
- former un recours gracieux auprès de l'auteur de la décision ;
- former un recours hiérarchique auprès du préfet lorsque la décision a été prise au nom de l'État.

Le recours gracieux ou hiérarchique doit être introduit dans le délai de recours contentieux. Conformément au droit commun (article R.421-1 du Code de justice administrative), l'exercice d'un recours gracieux ou hiérarchique interrompt le délai de recours contentieux.

Recours des tiers

Le permis d'aménager peut faire l'objet d'un recours par les tiers :

- d'un recours gracieux ;
- d'un recours contentieux.

Ces recours doivent être exercés dans un délai de deux mois.

Ce délai court à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage régulier sur le terrain (article R.600-2 du Code de l'urbanisme).

À peine d'irrecevabilité, tout recours doit être notifié à l'auteur de la décision et au bénéficiaire dans un délai de quinze jours francs à compter de son dépôt (article R.600-1 du Code de l'urbanisme).

Retrait de la décision par l'administration

Dans un délai de trois mois suivant la date de la décision, l'autorité compétente peut retirer le permis d'aménager si elle l'estime illégal.

Elle doit, au préalable, informer le bénéficiaire et lui permettre de présenter ses observations.

Caractère non définitif de l'autorisation

Le permis d'aménager n'est définitif qu'en l'absence de recours exercé dans les délais précités.

Réserve du droit des tiers

Le permis est délivré sous réserve du droit des tiers.

Il vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme applicables.

Il ne vérifie pas le respect des autres réglementations ni des règles de droit privé.

Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut saisir les juridictions civiles compétentes.

Assurance dommages-ouvrage

Lorsque les travaux d'aménagement comportent la réalisation d'ouvrages relevant des articles 1792 et suivants du Code civil, le maître d'ouvrage est tenu de souscrire une assurance dommages-ouvrage dans les conditions prévues aux articles L.241-1 et suivants du Code des assurances.