

ACCORDÉ



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

dossier n° PC 017 194 26 00008

date de dépôt : 12-03-2026

demandeur : FABRE Vincent

projet : CONSTRUCTION MAISON D'HABITATION,
AVEC GARAGE À VELO & CLÔTURE

adresse parcelle : 32, impasse Claude Poumadère
lot 12 du lotissement M2L 17220 LA JARRIE

destination : habitation

sous-destination : logement

avis de dépôt affiché en mairie à compter du : 13-03-2026

ARRÊTÉ

ACCORDANT UN PERMIS DE CONSTRUIRE

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

LE MAIRE DE LA JARRIE,

Vu la demande de permis de construire présentée le 12 mars 2026 par M. Vincent FABRE domicilié 1, Cour Sarah Bernhardt à Bussy-Saint-Georges (77600),

Vu l'objet de la demande portant sur :

- la construction d'une maison d'habitation d'architecte d'inspiration traditionnelle pour une surface de plancher créée de 96,04 m² avec garage à vélo attendant d'une surface de 15 m²
- l'édification de clôtures avec portail et portillon :
- clôture sur rue : muret de 0,60m enduit 2 faces surmonté d'un dispositif à claire-voie_ hauteur finie 1m60
- clôture en limite séparative (à l'arrière de l'habitation) : mur plein_ hauteur 1m80 _ enduit 2 faces
- clôture autour de l'aire de présentation des déchets : mur enduit 2 faces _ hauteur finie 1m60

→ pour une emprise au sol de 152,97 m² après travaux

→ sur la parcelle cadastrée AK 270 et identifiée 32, impasse Claude Poumadère (lot 12 du lotissement M2L) à La Jarrrie (17220)

Vu le Code de l'Urbanisme, ses articles L et R421-1 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 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, en vigueur à la délivrance du Permis d'Aménager initial,

Vu ses deux mises en compatibilité par déclaration de projet n°1 et 2 et sa mise à jour n°3 en date du 14 mars 2024, en vigueur à la délivrance du Permis d'Aménager modificatif n°1,

Vu sa modification simplifiée n°2, sa mise en compatibilité par déclaration de projet n°3 et sa dernière mise à jour n°4 le 19 décembre 2024, puis sa modification n°2 et sa mise à jour n°5 le 29 janvier 2026 ainsi sa mise en compatibilité par déclaration de projet n°4 et sa 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 4 dédié aux zones à urbaniser, plus précisément la zone 1AUO-2 dans laquelle s'inscrit le projet, inspiré du modèle "jardinier à l'avant",

Vu les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) inscrites dans le PLUi, qui complètent le règlement et s'imposent aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de compatibilité,

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 février 2024 et modifié le 30 décembre 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 Commune de La Jarrie, lotisseur, en date du 10 janvier 2025,

Vu la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (**DAACT**) pour la 1^{ère} 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 juin 2025,

Vu le visa hydraulique validé le 12-03-2026 par SIT&A Conseil,

Vu l'avis favorable avec prescriptions du service *assainissement* de la CdA de La Rochelle en date du 19-03-2026,

Vu l'avis favorable avec prescriptions du service *eau potable* de la CdA de La Rochelle en date du 19-03-2026,

Vu la consultation lancée auprès d'ENEDIS en date du 13-03-2026,

Vu l'avis favorable du service *déchets* de la CdA de La Rochelle,

Vu les éléments complémentaires versés au dossier en date du 23-03-2026 et du 30-03-2026,

Vu l'attestation prévue par l'article R 431-16 j) du Code de l'Urbanisme, relative à la prise en compte des exigences de performance énergétique et environnementale et à la réalisation d'une étude de faisabilité relative aux diverses solutions d'approvisionnement en énergie pour les constructions de bâtiments en France métropolitaine,

Vu l'attestation prévue par l'article R 431-16 e) du Code de l'Urbanisme, relative au respect des règles de construction parasismique au stade de la conception du projet,

ARRÊTE

Article 1

Le permis de construire est ACCORDÉ sous réserve du respect des prescriptions suivantes.

Article 2

Prescriptions à respecter obligatoirement :

■ Conformément à l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme et au plan des clôtures annexé au règlement du lotissement « M2L », les clôtures situées en limite de la voirie et **en retour de construction à l'avant des propriétés** peuvent être constituées d'une haie vive, d'un muret de 60 cm surmonté d'une grille ouvragée ou d'un claire-voie bois ou métal, ou d'un mur plein d'une hauteur maximale 1m40. **Ainsi, les clôtures en limites séparatives**

latérales, c'est-à-dire en retour de construction, seront réalisées à l'identique avec les clôtures sur rue, en termes de matériaux et de hauteurs.

■ Conformément à l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme & à l'article 5 du règlement du lotissement paragraphe " biotope et espaces verts ", « Les espaces libres aux abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à leur insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale ». Aussi, l'espace non bâti entre la voie et la construction principale doit être traité sous la forme d'un espace vert **planté** : arbres, massifs, arbustes, haies...

■ Conformément à l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme & à l'article 1.11 du règlement du PLUi, « les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle, par infiltration, au plus proche de leur point de chute ». Les eaux pluviales seront infiltrées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés de sorte à éviter toute résurgence sur les fonds voisins (parcelles privées et voirie du lotissement). La pente et le revêtement de l'aire de stationnement devront impérativement permettre l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle privative.

■ Conformément au règlement du lotissement, « Les coffrets de branchements de réseaux et la boîte aux lettres devront être intégrés dans la clôture ou dans la façade de la maison ». À ce titre, **les coffrets et la boîte aux lettres seront intégrés dans le muret et dans le dispositif à claire-voie, à l'alignement.**

■ Le futur logement sera doté de 2 bacs roulants et d'un composteur individuel. Le stockage des bacs se fera sur la parcelle, conformément au règlement du lotissement ; il en sera de même pour l'exploitation du composteur attribué. Les bacs seront présentés en bord de voirie publique, le long de l'impasse Claude Poumadère, uniquement aux jours et heures réglementaires, et remisés sur l'emprise foncière privée après chaque ramassage, sur une aire non visible depuis l'espace public.

■ D'après le service d'exploitation de l'eau potable de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, la parcelle concernée par le projet possède un branchement d'Adduction d'Eau Potable.

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 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 »

■ 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. À ce titre, le formulaire de déclaration de raccordement sera renvoyé au service assainissement de la CDA de La Rochelle dès la réalisation des travaux. Ces travaux seront mis à disposition par le lotisseur.

■ 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.

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 **- 7 AVR. 2026**

Article 4

Le bénéficiaire de la présente décision sera assujéti à la Taxe d'Aménagement, ainsi qu'à la Redevance d'Archéologie Préventive (RAP).

Article 5

Participations & raccordements :

▪ Conformément aux articles 1331-7 et 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.

▪ Sur l'hypothèse d'une puissance de raccordement de 12 kVA monophasé, le raccordement de ce projet au réseau public de distribution nécessitera 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...).

▪ Conformément à l'article L.332-15 du code l'urbanisme, le demandeur doit réaliser et financer tous les travaux nécessaires à la viabilisation de son terrain aux réseaux de télécommunication jusqu'au point de démarcation avec le réseau existant, y compris sur la partie publique au droit du terrain. Une demande d'éligibilité à la Fibre et d'adduction Télécom doit être réalisée auprès d'un opérateur. A cet effet, XpFibre et Agglo La Rochelle THD, en tant qu'opérateurs d'infrastructures en fibre optique de la zone, pourront être contacter pour chaque demande, via la plateforme : <https://www.agglo-larochelle.fr/vie-pratique/fibre-optique?article=construction-neuve>.

▪ 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 - 7 AVR. 2026

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



Nota :

- La déclaration d'ouverture de chantier (DOC) devra être déposée à la mairie au commencement des travaux.
- Conformément à l'article R.462-4-1 du code de l'urbanisme, la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux de la présente demande devra être accompagnée de l'attestation de prise en compte des performances énergétique et environnementale prévue à l'article R. 122-24-3 du code de la construction et de l'habitation.

IMPORTANT _ À LIRE ATTENTIVEMENT

Caractère exécutoire de l'autorisation

Le permis de construire 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. Le permis n'est définitif 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 de construire (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, la hauteur de la construction, 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 de construire 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 un délai d'un mois à compter de la notification de la décision. Conformément à l'article L.600-12-2 du Code de l'urbanisme, l'exercice d'un recours gracieux ou hiérarchique n'interrompt ni ne proroge le délai de recours contentieux.

Recours des tiers

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

- d'un **recours gracieux**, dans un délai d'un mois (article L.600-12-2 du Code de l'urbanisme) ;
- d'un **recours contentieux**, dans un délai de deux mois.

Ces délais courent 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).

Conformément à l'article L.600-12-2 du Code de l'urbanisme, le recours gracieux n'interrompt ni ne proroge le délai de recours contentieux.

À peine d'irrecevabilité, tout recours doit être notifié à l'auteur de la décision et au bénéficiaire dans un délai de quinze jours 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 la retirer, si elle l'estime illégale. Elle doit, au préalable, informer le bénéficiaire et lui permettre de présenter ses observations.

Caractère non définitif du permis

Le permis de construire 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 entrent dans le champ d'application 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.