



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

dossier n° DP 017 194 26 00048

date de dépôt : 07-05-2026

demandeur : SCI LA VIGIE _ M. Philippe RIGHI

projet : CHANGEMENT DE DESTINATION : LOCAL PROFESSIONNEL
EN LOGEMENT

adresse terrain : 2, rue de la Mairie
17220 LA JARRIE

destination : Habitation

sous-destination : Logement

avis de dépôt affiché en mairie à compter du : 07-05-2026

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 07 mai 2026 par la SCI LA VIGIE représenté par Monsieur Philippe RIGHI sise 31, route de Cheusse à Sainte-Soule 17220,

Vu l'objet de la déclaration portant sur :

- ❖ **le changement de destination d'un local professionnel en logement locatif comprenant seulement un aménagement intérieur**

- pour une surface de plancher générée par ce local de 113,39 m² et une surface de plancher globale sur la propriété de 233,06 m²
- sur une propriété située 2, rue de la Mairie 17220 La Jarrie et cadastrée AN 331 et AN 536

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, 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, 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 UM2 dans laquelle s'inscrit le projet, inspiré du modèle « façade sur rue »,

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 12-05-2026,

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 émise & transmise au pétitionnaire en date du 13-05-2026,

Vu l'avis simple sans observations émis par l'*Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de Charente-Maritime* (UDAP) en date du 20-05-2026, joint à l'arrêté,

Vu l'avis du service *assainissement* de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle en date du 20-05-2026,

Considérant les dispositions de l'article 1.8 du règlement du PLUi imposant la réalisation de deux places de stationnement par logement,

Considérant que le local à usage professionnel existant ne dispose pas des places de stationnement requises et que son fonctionnement jusqu'alors générait des besoins de stationnement reportés sur le domaine public,

Considérant que le projet consiste en un changement de destination d'un local professionnel en logement locatif, sans modification extérieure du bâtiment,

Considérant que cette évolution de destination est de nature à réduire les besoins en stationnement et les flux de déplacements associés par rapport à l'usage professionnel existant,

ARRÊTE

Article 1

Il n'est pas fait opposition à la déclaration préalable, sous réserve du respect de l'article suivant.

Article 2

Prescriptions à respecter impérativement :

Conformément à l'article 1.15 du règlement du PLUi, l'aire de stockage des déchets ménagers doit être séparée de l'aire de présentation des déchets et conformément à l'article 1.6.1 du règlement du PLUi, le projet ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. À ce titre, la propriété étant située en secteur patrimonial, les bacs roulants servant aux déchets ménagers (bleus et jaunes) devront impérativement être stockés sous l'escalier et dissimulés par un dispositif soigné (écran végétal, bois déstructuré, maçonnerie enduite ton pierre...). Le mur en moellons situé au Nord-Est de la propriété restera dégagé et l'aire de stationnement pour les logements déjà existants demeurera accessible.

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 **- 8 JUIN 2026**

Article 4

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

Article 5

Participations & raccordements :

- L'ensemble des eaux usées (vannes et ménagères), séparé des eaux pluviales, sera obligatoirement raccordé au réseau public d'assainissement à partir du réseau intérieur existant. 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.

- 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.

- 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 **- 8 JUIN 2026**

Pour le maire empêché et par délégation

Anthony ORGERIE

Deuxième adjoint à 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.

IMPORTANT _ À LIRE ATTENTIVEMENT

Caractère exécutoire de l'autorisation

La décision de non-opposition à déclaration préalable est exécutoire à compter de sa notification au bénéficiaire ou de la date à laquelle la décision tacite est acquise.

Cas particulier – coupe ou abattage d'arbres :

Lorsqu'une déclaration préalable comprend une coupe ou un abattage d'arbres, les travaux ne peuvent débuter qu'à l'expiration d'un délai d'un mois suivant la date à laquelle la décision est acquise, conformément aux dispositions applicables en matière de protection des tiers.

La décision n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait.

Obligation d'affichage de la décision

En application de l'article R.424-15 du Code de l'urbanisme :

La mention de la décision de non-opposition (explicite ou tacite) 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 d'acquisition de la décision tacite et pendant toute la durée du chantier.

Cet affichage n'est pas obligatoire pour les déclarations préalables portant exclusivement sur une coupe ou un abattage d'arbres situés en dehors des secteurs urbanisés.

Le panneau doit également mentionner 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 de l'autorisation.

Le panneau doit être conforme aux prescriptions des articles A.424-15 à A.424-18 du Code de l'urbanisme. Un modèle est disponible en mairie ou sur le site officiel de l'administration française.

Durée de validité de l'autorisation

Conformément aux articles R.424-17 et R.424-18 du Code de l'urbanisme :

- Lorsque la déclaration porte sur des travaux, la décision devient caduque si les travaux ne sont pas entrepris dans un délai de trois ans à compter de sa notification ou de la date d'intervention de la décision tacite.
- Elle devient également caduque si les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à un an.
- Lorsque la déclaration porte sur un changement de destination ou une division de terrain, la décision devient caduque si l'opération n'est pas réalisée dans un délai de trois ans.

Suspension des délais

Le délai de validité est suspendu :

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

Recours du bénéficiaire

Le demandeur peut contester la décision 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

La décision de non-opposition 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 de la décision

La décision de non-opposition n'est définitive qu'en l'absence de recours exercé dans les délais précités.

Réserve du droit des tiers

La décision est délivrée sous réserve du droit des tiers.

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

Elle 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 doit souscrire une assurance dommages-ouvrage dans les conditions prévues aux articles L.241-1 et suivants du Code des assurances.