



LA JARRIE

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

dossier n° DP 017 194 26 00051

date de dépôt : 12-05-2026

demandeurs : CIZERON Sébastien & MARTIN Sandrine

projet : GARAGE

adresse terrain : 82 bis, grand'rue de Grolleau
17220 LA JARRIE

destination : habitation

sous-destination : logement

avis de dépôt affiché en mairie à compter du : 12-05-2026

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 12 mai 2026 par Monsieur Sébastien CIZERON & Madame Sandrine MARTIN domiciliés 82 bis, grand'rue de Grolleau à La Jarrie (17220),

Vu l'objet de la déclaration portant sur :

- ❖ **la construction d'un garage isolé d'une emprise au sol de 31,61 m² réalisé avec les mêmes matériaux que la maison d'habitation d'architecture d'inspiration traditionnelle**

→ pour une surface de plancher inchangée de 215,34 m² après travaux

→ sur une propriété située 82 bis, grand'rue de Grolleau 17220 LA JARRIE et cadastrée AD 183, AD 184 et AD 1124,

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 UD2 dans laquelle s'inscrit le projet, inspiré du modèle « second rang »,

Considérant la protection au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme au regard de la haie classée identifiée au Nord de la parcelle en limite de la zone agricole, non impactée par le projet,

Vu l'avis favorable avec prescriptions du service *assainissement* de la CdA de La Rochelle,

Considérant l'article 3.2 du règlement de la zone UD2 du PLUi selon lequel « *dans le cas de constructions dont l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi excède l'emprise au sol maximale autorisée pour le terrain [...], la réalisation d'annexe [...] est autorisée dans la limite d'une emprise au sol supplémentaire de 50 m² maximum. Cette possibilité ne joue qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du PLUi* »,

Considérant que, conformément aux dispositions du règlement de la zone UD2 du PLUi relatives à l'emprise au sol, la superficie totale du terrain de 2 049 m² autorise une emprise au sol maximale de 230,96 m²,

Considérant que l'emprise au sol existante de la parcelle est de 242,45 m² et excède ainsi déjà l'emprise au sol maximale autorisée par le règlement de la zone UD2 du PLUi,

Considérant que le projet relève des dispositions de l'article 3.2 du règlement de la zone UD2 du PLUi, lesquelles permettent, en une seule fois, un dépassement supplémentaire de 50 m² d'emprise au sol,

Considérant que le projet porte sur une extension présentant une emprise au sol de 31,61 m²,

Considérant, dès lors, que le projet respecte les dispositions de l'article 3.2 du règlement de la zone UD2 du PLUi, l'extension projetée demeurant inférieure au dépassement maximal autorisé de 50 m²,

ARRÊTE

Article 1

Il n'est pas fait opposition à la déclaration préalable, sous réserve du respect des articles suivants.

Article 2

Prescriptions à respecter obligatoirement :

■ 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* ». À ce titre, les eaux pluviales doivent être infiltrées sur l'unité foncière. **Aussi, le projet étant implanté en limites séparatives, les dispositifs d'infiltration devront être conçus, dimensionnés et implantés de sorte à éviter toute résurgence sur les fonds voisins (exemple : dalles nantaises, puisards, etc.).**

■ 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.

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 pourra être assujéti à la Taxe d'Aménagement, ainsi qu'à la Redevance d'Archéologie Préventive (RAP).

À La Jarrie, le

8 JUIN 2026

Pour le maire empêché et par délégation,

Anthony ORGERIT

Deuxième adjoint en charge de 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, ainsi que de sa transmission au représentant de l'État dans le département.

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.