



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

dossier n° DP 017 194 26 00067

date de dépôt : 24-06-2026
demandeurs : AUVINET Patrick et Corinne
projet : DIVISION PARCELLAIRE
adresse terrain : 1, rue du Bois d'Amour 17220 LA JARRIE
destination : habitation
sous-destination : logement
avis de dépôt affiché en mairie à compter du : 24-06-2026

ARRÊTÉ

DE NON-OPPOSITION À UNE DÉCLARATION PRÉALABLE

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

Le maire de la Commune de La Jarrie,

Vu la déclaration préalable présentée sur le guichet numérique des autorisations d'urbanisme le 24 juin 2026 par Monsieur et Madame Patrick et Corinne AUVINET domiciliés 1, rue du Bois d'Amour à La Jarrie (17220),

Vu l'objet de la déclaration portant sur :

→ la division parcellaire d'un terrain situé 1, rue du Bois d'Amour à La Jarrie (17220) et cadastré AL 56, AL 57 et AL 193 créant un lot destiné à recevoir une construction à usage d'habitation (lot A) d'une superficie de 679 m² desservi par un nouvel accès automobile rue du Bois d'Amour.

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.421-1 et suivants, R.421-1 et suivants, R.423-1 et suivants et R.424-1 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 UV1 dans laquelle s'inscrit le projet,

Vu l'avis favorable avec prescriptions du service *assainissement* de la CdA de La Rochelle en date du 03-07-2026,

Vu la consultation lancée auprès du SDEER en date du 30 juin 2026, restée sans réponse dans le délai imparti d'un mois, dont l'avis est réputé favorable en application de l'article R.423-59 du code de l'urbanisme,

Vu l'avis favorable avec prescriptions du service *eau potable* de la CdA de La Rochelle en date du 30-06-2026,

Vu la réponse d'ENEDIS en date du 22-07-2026,

ARRÊTE

Article 1

Il n'est pas fait opposition à la déclaration préalable susvisée.

Article 2

La présente décision autorise la division de l'unité foncière cadastrée section AL n° 56, 57 et 193, conformément au plan de division joint au dossier de déclaration préalable, en vue de la création d'un lot à bâtir (lot A) d'une superficie de 679 m².

Le lot A sera desservi par un nouvel accès automobile sur la rue du Bois d'Amour, conformément aux dispositions du règlement du Plan local d'urbanisme intercommunal. Cet accès devra présenter des caractéristiques permettant d'assurer la sécurité des usagers de la voie publique, compte tenu notamment de son implantation, de sa configuration et des caractéristiques de la voie desservie.

Article 3

La vente du lot n'est pas soumise à formalité.

Article 4

Dans les cinq ans suivant la présente décision de non-opposition à déclaration préalable valant division, les demandes de permis de construire déposées sur le lot créé ne pourront être refusées ou assorties de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement, conformément à l'article L.442-14 du code de l'urbanisme.

Article 5

Raccordements :

- **EAU POTABLE** : Si le pétitionnaire a besoin d'un branchement d'eau potable et/ou de modifier le(s) branchement(s) d'eau potable existant(s), il devra en faire la demande au service « HELO » via son site internet à l'adresse suivante helo.agglo-larochelle.fr.
Le ou les nouveau(x) compteur(s) d'eau et regard(s) associé(s) seront implantés en limite du domaine public actuel.
Si une extension du réseau d'eau potable est nécessaire pour alimenter la future parcelle à desservir. Elle sera à la charge financière exclusive du pétitionnaire.
- **EAUX USÉES** : La desserte en eaux usées des lots est à la charge du bénéficiaire de la présente déclaration préalable, ou à défaut, à l'acquéreur du lot dans le cas où le vendeur n'a pas réalisé à sa charge financière la viabilisation du nouveau lot créé.
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 demandeur. A ce titre, le formulaire de demande de branchement sera renvoyé au service assainissement de la CDA de La Rochelle.
- **ÉLECTRICITÉ** : ENEDIS a instruit cette demande sans disposer de la puissance de raccordement nécessitée par le projet. Compte tenu du type de projet, ENEDIS a basé sa réponse sur l'hypothèse d'une puissance de raccordement de 12 kVA monophasé.
ENEDIS informe que, sur la base des hypothèses retenues pour notre analyse, le raccordement de ce projet au réseau public de distribution nécessite un branchement avec des travaux sur le réseau (extension).
Les modalités techniques et financières du raccordement seront définies par ENEDIS lors de la demande de raccordement.

- **FIBRE** : Conformément à l'article L.332-15 du Code de 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 contactés pour chaque demande.

Article 6

Le présent arrêté est transmis au contrôle de légalité de la Préfecture de Charente-Maritime, accompagné du dossier complet ci-rapportant, en date du **29.07.2026**.

Article 7

Participations :

Le bénéficiaire est informé que le projet peut donner lieu à l'établissement des impositions prévues par les dispositions fiscales en vigueur.

La présente autorisation ne fait pas état de toutes les participations financières susceptibles d'être mises à la charge du bénéficiaire. Chaque concessionnaire-réseau sera consulté par le pétitionnaire pour en connaître les coûts affectés.

À La Jarrie, le **24 JUIL. 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 la décision

La présente décision est exécutoire à compter de sa notification au bénéficiaire ou, en cas de décision tacite, à compter de la date à laquelle celle-ci est acquise.

Elle est délivrée sous réserve du droit des tiers. Elle a pour seul objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme applicables. Elle ne dispense pas le bénéficiaire de respecter les autres législations applicables ni les règles de droit privé.

Affichage sur le terrain

Conformément à l'article R.424-15 du code de l'urbanisme, la présente décision doit être affichée sur le terrain, de manière visible de l'extérieur, par les soins de son bénéficiaire, dès sa notification ou dès la date d'acquisition de la décision tacite, et pendant toute la durée du chantier.

Le panneau d'affichage doit être conforme aux dispositions des articles A.424-15 à A.424-18 du code de l'urbanisme.

Durée de validité

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

- la présente 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'acquisition de la décision tacite ;
- elle devient également caduque si les travaux sont interrompus pendant une durée supérieure à un an.

Les délais de validité peuvent être suspendus ou prorogés dans les conditions prévues par les dispositions réglementaires en vigueur.

Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux

À l'achèvement des travaux, le bénéficiaire adresse au maire une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux dans les conditions prévues par les articles L.462-1 et R.462-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Recours du bénéficiaire

Le bénéficiaire peut contester la présente décision devant le tribunal administratif territorialement compétent dans un délai de deux mois à compter de sa notification.

Il peut également former un recours gracieux auprès de l'autorité ayant pris la décision ou, lorsque la décision a été prise au nom de l'État, un recours hiérarchique dans les conditions prévues par l'article L.600-12-2 du code de l'urbanisme.

Le recours gracieux ou hiérarchique doit être introduit dans un délai d'un mois. Son exercice ne proroge pas le délai de recours contentieux.

Recours des tiers

La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif territorialement compétent par les tiers justifiant d'un intérêt à agir.

Le délai de recours contentieux est de deux mois à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage régulier de la décision sur le terrain, conformément à l'article R.600-2 du code de l'urbanisme.

Tout recours administratif ou contentieux est soumis aux obligations de notification prévues par l'article R.600-1 du code de l'urbanisme.

Le recours gracieux ou hiérarchique doit être exercé dans un délai d'un mois et ne proroge pas le délai de recours contentieux, conformément à l'article L.600-12-2 du code de l'urbanisme.

Retrait de la décision

Conformément à l'article L.424-5 du code de l'urbanisme, l'autorité compétente peut retirer une décision expresse de non-opposition si elle est illégale, dans un délai de trois mois suivant la date de cette décision, après avoir mis le bénéficiaire à même de présenter ses observations.

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.242-1 et suivants du code des assurances.