RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

LA JARRIE

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

dossier n° DP 017 194 26 00053

date de dépôt : **17-05-2026**
date de complétude : **07-07-2026**
demandeurs : **PEREZ Cindy & SABOURIN Simon**
projet : **EXTENSION R+1**
adresse terrain : **11 bis, rue de la Gendarmerie 17220 LA JARRIE**
destination : **Habitation**
sous-destination : **Logement**
avis de dépôt affiché en mairie à compter du : **17-05-2026**

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 17 mai 2026 par Mme Cindy PEREZ & M. Simon SABOURIN domiciliés 11 bis, rue de la Gendarmerie à La Jarrie (17220),

Vu l'objet de la déclaration portant sur le :

- **l'extension en R+1 de l'habitation existante** venant recréer un front bâti à l'alignement de la rue, pour une surface de plancher supplémentaire de 25,52 m^2 et une emprise au sol générée de 14,34 m^2 : façades en enduit ton blanc finition lisse, couverture en tuiles en terre cuite mécaniques rouges, gouttières en zinc, ouverture à la française avec volets battants à lames verticales, menuiseries en aluminium RAL 5024, porte d'entrée semi-vitrée intégrant des petits carreaux charentais plus hauts que larges

→ pour une surface de plancher globale de 125,52 m^2 après travaux
→ sur une propriété située 11 bis, rue de la Gendarmerie 17220 LA JARRIE et cadastrée AN 239

Vu le code du patrimoine, notamment son livre VI,
Vu le code de l'environnement, notamment son livre III, titre IV relatif à la protection des sites,
Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.421-1 et suivants ainsi que R.421-1 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'inscription au titre des monuments historiques de la façade de la maison Renaissance sise 4, rue de la Madeleine à La Jarrie, par arrêté du 23 décembre 2022,

Vu la consultation lancée auprès de l'*Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de Charente-Maritime* (UDAP) en date du 21-05-2026,

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 la demande de pièces complémentaires émise le 17-06-2026 et dûment complétée le 07-07-2026,

Vu l'avis du service *eau potable* de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle en date du 22-05-2026,

Vu l'avis du service *assainissement* de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle en date du 27-05-2026,

Vu l'avis d'ENEDIS en date du 21-06-2026,

Vu l'avis émis par l'*Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de Charente-Maritime* (UDAP) en date du 31-07-2026, joint à l'arrêté,

Considérant que le projet est conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur ainsi qu'aux règles du Plan Local d'Urbanisme intercommunal,

ARRÊTE

Article 1
Il n'est pas fait opposition à la déclaration préalable susvisée.

Article 2
Participations & raccordements :
▪ Conformément aux articles 1331-7 et 1331-7-1 du code de la santé publique, le projet est assujetti à la Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC), dont la tarification est fixée par délibération de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle. Un courrier d'information vous sera adressé ultérieurement vous précisant les modalités de facturation de la PFAC.
▪ 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. A ce titre, le formulaire de déclaration de raccordement sera renvoyé au service assainissement de la CDA de La Rochelle dès la réalisation des travaux.
▪ 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.

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 18 AOUT 2026

Article 4
Taxes & redevances :
Le bénéficiaire de la présente décision sera assujetti à la Taxe d'Aménagement, ainsi qu'à la Redevance d'Archéologie Préventive (RAP).

À La Jarrie, le 18 AOUT 2026

MAIRIE DE LA JARRIE 17220

Pour le maire empêché et par délégation
Anthony ORGERIT
Deuxième adjoint à l'urbanisme

Nota :
À l'achèvement des travaux, le bénéficiaire devra déposer en mairie une **déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT)**, conformément aux dispositions des articles L.462-1 et R.462-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Recommandations de l'ABF :
Les observations et recommandations formulées par l'UDAP sont annexées à la présente décision à titre informatif et ne constituent pas des prescriptions assortissant la présente non-opposition :
« Cet immeuble n'est pas situé en (co)visibilité avec un monument historique. Par conséquent, les articles L621-30, L621-32 et L632-2 du code du patrimoine ne sont pas applicables et ce projet n'est pas soumis à l'accord de l'architecte des Bâtiments de France.
Cependant, ce projet appelle des recommandations ou des observations au titre du respect de l'intérêt public attaché au patrimoine, à l'architecture, au paysage naturel ou urbain, à la qualité des constructions et à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant :
Afin de respecter les caractéristiques architecturales et paysagères traditionnelles du contexte existant et assurer une intégration harmonieuse, le projet pourrait être amélioré :
Couverture : Tuiles creuses en terre cuite similaires à la maison existante. Teintes rouges mêlées (3 à 4 tons). Égout maçonné avec débord de 12 à 16 cm hors gouttière par rapport au nu extérieur du mur. Gouttières et descentes en zinc.
Façades : Enduit clair, finition lissée, grattée fin ou talochée, sans motif particulier. Baguettes d'angle interdites.
Menuiseries : Alignement des linteaux sur une même façade. Pose des menuiseries en retrait de 15 à 20 cm du nu extérieur de la façade. Fenêtres à 3 ou 4 carreaux plus hauts que larges, séparés par petits-bois (croisillons) posés des deux côtés du vitrage et séparés de faux intercalaires noirs. Les petits-bois posés à l'intérieur du double vitrage sont interdits. Volets battants en bois peint, à lames verticales, pentures droites.
Porte d'entrée à réaliser en bois. Quincaillerie simple, aspect fer forgé ou laiton (poignées contemporaines interdites).
Couleurs : Menuiseries pleines (portes, volets, portes de garage) peintes dans les teintes régionales : gris clair, beige, gris- vert, gris-bleu. Menuiseries de fenêtres en teinte claire. »

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 et de sa transmission au représentant de l'Etat 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.