RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

LA JARRIE

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

dossier n° DP 017 194 26 00077

date de dépôt : **30-07-2026**
demandeur : **BERNARD Marie-Claude**
projet : **DIVISION PARCELLAIRE**
adresse terrain : **4 bis, chemin de la Mer | Grolleau 17220 LA JARRIE**
destination : **habitation**
sous-destination : **logement**
avis de dépôt affiché en mairie à compter du : **30-07-2026**

ACCORDÉ

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 déposée sur le guichet numérique des autorisations d'urbanisme le 30 juillet 2026 par Madame Marie-Claude BERNARD, domiciliée 4 bis, chemin de la Mer | Grolleau à La Jarrie (17220),

Vu l'objet de la déclaration portant sur la division parcellaire d'une unité foncière située 4 bis, chemin de la Mer | Grolleau à La Jarrie (17220), cadastrée section AD n° 15, AD n° 217 et AD n° 218, en vue de créer un lot d'une superficie de 307 m^2 destiné à recevoir une construction à usage d'habitation, desservi par une voie privée existante,

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.421-1 et suivants, R.421-1 et suivants, R.423-1 et suivants, R.424-1 et suivants et L.442-1 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 UL2 dans laquelle s'inscrit le projet,

Vu l'avis du service Eau potable de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle en date du 4 août 2026,

Vu l'avis du service Gestion des déchets de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle en date du 31 juillet 2026,

Vu l'avis du service Pluvial de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle en date du 13 août 2026,

Vu l'avis du service Assainissement de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle en date du 6 août 2026,

Vu la consultation adressée à ENEDIS en date du 31 juillet 2026,

Considérant que le projet respecte les dispositions d'urbanisme applicables au terrain d'assiette de la déclaration préalable,

Considérant qu'il n'y a pas lieu de faire opposition à la déclaration préalable,

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 AD n° 15, AD n° 217 et AD n° 218, conformément au plan de division joint au dossier de déclaration préalable, en vue de la création d'un lot destiné à être construit, d'une superficie de 307 m^2.
Le lot créé sera desservi par la voie privée existante située 4 bis, chemin de la Mer | Grolleau à La Jarrie (17220), conformément aux dispositions applicables du Plan local d'urbanisme intercommunal.
L'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 présente décision ne préjuge pas des autorisations ou formalités qui pourraient être requises au titre d'autres législations ou réglementations applicables, notamment lors de la réalisation ultérieure des constructions sur le lot créé.

Article 4
Pendant un délai de cinq ans à compter de la date de non-opposition à la déclaration préalable, les permis de construire déposés sur le lot créé ne pourront être refusés ou assortis de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues depuis la date de non-opposition à la déclaration préalable.

Article 5
Raccordements :
Eau potable :
Si un nouveau branchement d'eau potable est nécessaire ou si la modification d'un branchement existant est requise, une demande devra être adressée au service compétent de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, selon les modalités en vigueur.
Le ou les nouveaux compteurs d'eau ainsi que les regards associés seront implantés en limite du domaine public, conformément aux prescriptions du service gestionnaire.
Si une extension du réseau d'eau potable est nécessaire pour assurer la desserte du lot créé, les modalités techniques et financières de cette extension seront définies par le service gestionnaire et pourront être mises à la charge du bénéficiaire dans les conditions réglementaires applicables.

Eaux usées :
La desserte du lot créé en eaux usées est à la charge du bénéficiaire de la présente déclaration préalable ou, le cas échéant, de l'acquéreur du lot lorsque le vendeur n'a pas réalisé la viabilisation à sa charge.
Les eaux usées domestiques devront être séparées des eaux pluviales et raccordées au réseau public d'assainissement existant, conformément aux prescriptions du service gestionnaire.
Une demande de branchement devra être adressée au service assainissement de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle préalablement à la réalisation du raccordement.

Électricité :
Les modalités techniques et financières du raccordement électrique seront définies par ENEDIS dans le cadre de la demande de raccordement.

Réseaux de communications électroniques :
Les travaux nécessaires à la desserte du lot créé en réseaux de communications électroniques devront être réalisés conformément aux dispositions législatives et réglementaires applicables et aux prescriptions des opérateurs concernés.

Article 6
Le présent arrêté sera transmis au représentant de l'État dans le département dans les conditions prévues par les dispositions du code général des collectivités territoriales relatives au contrôle de légalité.

Article 7
Participations et contributions
Le bénéficiaire est informé que le projet est susceptible de donner lieu à l'établissement des impositions et participations prévues par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.
La présente autorisation ne préjuge pas des participations ou contributions qui pourraient être dues au titre des raccordements et équipements nécessaires à la desserte du lot créé. Les modalités techniques et financières seront précisées, le cas échéant, par les gestionnaires des réseaux concernés.

À La Jarrie, le 18 AOUT 2026

MAIRIE DE LA JARRIE 17220

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

Nota :
Lorsque l'opération comporte des travaux soumis à déclaration préalable, une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) devra être déposée en mairie à leur achèvement.

INFORMATIONS À LIRE ATTENTIVEMENT

Caractère exécutoire de la décision
La présente décision est exécutoire dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur, notamment après accomplissement des formalités de transmission au représentant de l'État et de notification au bénéficiaire.
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 et réglementations applicables, ni les règles de droit privé.

Affichage
Conformément à l'article R.424-15 du code de l'urbanisme, mention de la décision doit être affichée en mairie dans les huit jours suivant sa délivrance et pendant une durée de deux mois.
La présente décision doit également être affichée sur le terrain, de manière visible de l'extérieur, par les soins de son bénéficiaire, dès sa notification 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, lorsque la présente déclaration préalable porte sur une opération comportant des travaux, la décision devient caduque si les travaux ne sont pas entrepris dans un délai de trois ans à compter de sa notification.
Elle devient également caduque si les travaux sont interrompus pendant une durée supérieure à une année.
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
Lorsque l'opération comporte des travaux soumis à déclaration préalable, 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.
Le recours gracieux 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 doit être notifié conformément aux dispositions de l'article R.600-1 du code de l'urbanisme.
Le recours administratif doit être exercé dans un délai d'un mois et ne proroge pas le délai de recours contentieux, conformément aux dispositions de 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, une décision expresse de non-opposition à déclaration préalable peut être retirée si elle est illégale et si le retrait intervient dans un délai de trois mois suivant la date de cette décision, après que le bénéficiaire a été mis 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.