



LA JARRIE

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

dossier n° PC 017 194 26 00014

**ACCORDÉ**

date de dépôt : 18-04-2026

demandeurs : **LEBEAU Charlie & BARBIER Romane**

projet : **CONSTRUCTION MAISON D'HABITATION,  
AVEC DÉPENDANCE, GARAGE, PISCINE & CLÔTURE**

adresse parcelle : **36 ter, chemin de la Ville**

**Puyvineux 17220 LA JARRIE**

destination : **habitation**

sous-destination : **logement**

avis de dépôt affiché en mairie à compter du : **18-04-2026**

## ARRÊTÉ

### ACCORDANT UN PERMIS DE CONSTRUIRE

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

#### LE MAIRE DE LA JARRIE,

Vu la demande de permis de construire présentée le 18 avril 2026 par M. Charlie LEBEAU et Mme Romane BARBIER domiciliés 4, chemin de Pimpaneau à Poitiers (86000),

Vu l'objet de la demande portant sur :

- la construction d'une maison d'habitation d'architecte d'inspiration traditionnelle pour une surface de plancher créée de 146,76 m<sup>2</sup> avec garage attenant
- la restauration d'une dépendance d'une emprise au sol existante de 41,25 m<sup>2</sup>
- la construction d'une piscine enterrée de 15 m<sup>2</sup>, d'une profondeur maximale d'1m50
- l'aménagement paysager et la réalisation d'une terrasse en bois d'environ 80 m<sup>2</sup>
- l'édification de clôtures en limite sur rue et fond de parcelle : mur plein | hauteur 2m | enduit *ton pierre*

→ pour une emprise au sol globale de 229,18 m<sup>2</sup> après travaux

→ sur une unité foncière cadastrée AB 252 et AB 253 et identifiée 36 ter, chemin de la Ville, lieu-dit *Puyvineux* à La Jarrie (17220)

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 et d'une mise à jour n°2 en date du 06 juillet 2023, puis de deux mises en compatibilité par déclaration de projet n°1 et 2 et d'une mise à jour n°3 en date du 14 mars 2024,

Vu sa modification simplifiée n°2, sa mise en compatibilité par déclaration de projet n°3, sa mise à jour n°4 le 19 décembre 2024 puis sa modification n°2 et sa mise à jour n°5 le 29 janvier 2026 ainsi sa mise en compatibilité par déclaration de projet n°4 et sa 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, inspiré du modèle « Jardin à l'avant »,

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 division parcellaire autorisée par l'arrêté de non-opposition à la déclaration préalable enregistrée sous le numéro 17 194 24 00111 et délivrée à Madame Ginette BESSON en date du 08-11-2024 ; notamment son article 4 stipulant que « *dans les cinq ans suivant cette division, en application de l'article L.442-14 du code de l'urbanisme, le permis de construire ne pourra être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation de lotissement* »,

Vu l'avis favorable avec prescriptions du service *assainissement* de la CdA de La Rochelle en date du 23-04-2026,

Vu l'avis favorable avec prescriptions du service *eau potable* de la CdA de La Rochelle en date du 12-06-2026,

Vu la consultation lancée auprès d'*ENEDIS* en date du 22-05-2026, restée sans réponse dans le délai imparti d'un mois, malgré une relance et dont l'avis est ainsi réputé favorable au regard de l'article R410-10 et R423-59 du Code de l'Urbanisme,

Vu l'attestation prévue par l'article R 431-16 j) du Code de l'Urbanisme, relative à la prise en compte des exigences de performance énergétique et environnementale et à la réalisation d'une étude de faisabilité relative aux diverses solutions d'approvisionnement en énergie pour les constructions de bâtiments en France métropolitaine,

Vu l'attestation prévue par l'article R 431-16 e) du Code de l'Urbanisme, relative au respect des règles de construction parasismique au stade de la conception du projet,

Vu les éléments complémentaires versés au dossier en date du 13-06-2026,

## ARRÊTE

### Article 1

**Le permis de construire est ACCORDÉ, sous réserve du respect des prescriptions suivantes.**

### Article 2

**Prescriptions à respecter obligatoirement :**

■ Conformément à l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme et à l'OAP *Patrimoine bâti*, les **ouvertures en façade principale seront à la française, c'est-à-dire plus hautes que larges et comporteront des volets battants. Le pétitionnaire devra suivre le dernier document graphique versé au dossier.**

■ Conformément à l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme et à l'OAP *Patrimoine bâti*, « *les clôtures sur rue jouent un rôle essentiel dans la perception que l'on a de l'espace public, dans l'ambiance générale des bourgs. [...] Dans les bourgs, les hauts murs en pierre sont traditionnels. [...] La majorité des murs d'habitation est constituée d'une maçonnerie de moellons protégée par un enduit de mortier mince à la chaux grasse. [...] C'est le sable qui donne sa couleur à l'enduit (de couleur claire, pas de rose ni d'ocre). [...] L'enduit recouvre la totalité des moellons de la maçonnerie et vient affleurer la pierre de taille des chaînages, piédroits, linteaux et allèges. Il est taloché fin et non gratté.* ». **À ce titre, il conviendra de préserver et de restaurer les murs de clôture en moellons ainsi que le(s) pilier(s) en pierre de taille bordant la parcelle, ces éléments participant à la qualité patrimoniale et paysagère de l'espace public, au même titre que le chai existant. Les travaux de restauration devront respecter les caractéristiques constructives traditionnelles. Les reprises de maçonnerie seront réalisées à l'identique des ouvrages existants. Les jointoiements seront exécutés à fleur de moellons au moyen d'un mortier à la chaux naturelle, et les parties enduites recevront un enduit de chaux couvrant intégralement**

**la maçonnerie, dont la teinte sera obtenue par la nature du sable utilisé, conformément aux prescriptions du PLUi.**

■ Conformément à l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme & aux prescriptions du modèle « Jardin à l'avant » de la zone UV1, « l'espace non bâti à prévoir entre la voie et la construction principale doit être traité en espace vert planté sur au moins 60% de son emprise. Il doit être planté à raison d'au moins un arbre de moyen développement par tranche entière de 100 m<sup>2</sup> d'espace non bâti ». **Aussi, l'espace non bâti entre la voie et la construction principale doit être traité sous la forme d'un espace vert planté : arbres, massifs, arbustes, haies...**

■ 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* ». Ainsi, les eaux pluviales des toitures seront infiltrées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés de sorte à éviter toute résurgence sur les fonds voisins (parcelles privées et voirie départementale). Et la pente et le revêtement de l'aire de stationnement devront impérativement permettre l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle privative.

■ Conformément à l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme & à l'article 1.15 du règlement du PLUi, le futur logement sera doté de 2 bacs roulants et d'un composteur individuel. Le stockage des bacs se fera sur la parcelle, il en sera de même pour l'exploitation du composteur attribué. Les bacs seront présentés en bordure de voirie publique, le long de la départementale RD 204<sup>e</sup>1, uniquement aux jours et heures réglementaires, **et remisés sur l'emprise foncière privée après chaque ramassage, sur une aire non visible depuis l'espace public** (abri, garage...).

■ D'après le service d'exploitation de l'eau potable de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, 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](http://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 **15 JUN 2026**

### **Article 4**

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

### **Article 5**

#### **Participations & raccordements :**

■ 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.

■ Tout appareil d'évacuation des eaux usées se trouvant à un niveau inférieur à celui de la chaussée dans laquelle se trouve le réseau d'assainissement public, devra être équipé d'un dispositif anti-refoulement contre le reflux des eaux usées.

■ Il est interdit de déverser les eaux de vidange de la piscine dans le réseau public d'eaux usées. Elles doivent être évacuées de la même façon que les eaux pluviales. Les eaux des filtres peuvent être rejetées dans le réseau d'assainissement si la canalisation de sortie est bien distincte de celle utilisée pour la vidange du bassin.

▪ 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.

▪ Sur l'hypothèse d'une puissance de raccordement de 12 kVA monophasé, le raccordement de ce projet au réseau public de distribution nécessitera un branchement.

Cette réponse est donnée à titre indicatif et est susceptible d'être revue dans le cas :

- de la non obtention des servitudes de passage éventuellement nécessaires ;
- de la non obtention des autorisations administratives ou de prescriptions administratives ;
- d'une évolution du réseau électrique depuis la date de la demande en objet ;
- d'une évolution de la demande du pétitionnaire (puissance, situation...).

▪ Conformément à l'article L.332-15 du code 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 contacter pour chaque demande, via la plateforme : <https://www.agglo-larochelle.fr/vie-pratique/fibre-optique?article=construction-neuve>.

▪ 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 15 JUIN 2026



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

Nota :

- La déclaration d'ouverture de chantier (DOC) devra être déposée à la mairie au commencement des travaux.
- Conformément à l'article R.462-4-1 du code de l'urbanisme, la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux de la présente demande devra être accompagnée de l'attestation de prise en compte des performances énergétique et environnementale prévue à l'article R. 122-24-3 du code de la construction et de l'habitation.

#### IMPORTANT \_ À LIRE ATTENTIVEMENT

##### **Caractère exécutoire de l'autorisation**

Le permis de construire est exécutoire à compter de sa notification au bénéficiaire ou, en cas de permis tacite, à compter de la date à laquelle il est acquis, ainsi que de sa transmission au représentant de l'État dans le département. L'exécution des travaux doit respecter les prescriptions éventuellement assorties au permis. Le permis n'est définitif qu'en l'absence de recours ou de retrait.

##### **Obligation d'affichage**

Conformément à l'article R.424-15 du Code de l'urbanisme, la mention du permis de construire (explicite ou tacite) doit être affichée sur le terrain, de manière visible de l'extérieur dès la notification de l'arrêté ou dès la date d'acquisition du permis tacite et pendant toute la durée du chantier.

Le panneau doit être conforme aux articles A.424-15 à A.424-18 du Code de l'urbanisme.

Il doit notamment mentionner le nom du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, la nature du projet et la superficie du terrain,

la surface de plancher autorisée, la hauteur de la construction, l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté, ainsi que 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.

---

### **Durée de validité de l'autorisation**

Conformément à l'article R.424-17 du Code de l'urbanisme : Le permis de construire devient caduc si les travaux ne sont pas entrepris dans un délai de **trois ans** à compter de sa notification ou de la date à laquelle le permis tacite est intervenu.

Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à **un an**.

Le permis peut faire l'objet de prorogations dans les conditions prévues aux articles R.424-21 et suivants du Code de l'urbanisme.

### **Suspension du délai de validité**

Le délai de validité est suspendu :

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

---

### **Recours du bénéficiaire**

Le demandeur peut contester la décision de refus ou les prescriptions du permis 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**

Le permis de construire 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 du permis**

Le permis de construire n'est définitif qu'en l'absence de recours exercé dans les délais précités.

---

### **Réserve du droit des tiers**

Le permis est délivré sous réserve du droit des tiers.

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

Il 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 est tenu de souscrire une assurance dommages-ouvrage dans les conditions prévues aux articles L.241-1 et suivants du Code des assurances.