RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

dossier n° PC 017 194 24 00026-M02

ACCORDÉ

date de dépôt initial : **09-08-2024**
date de l'accord initial : **31-01-2025**
date de dépôt du PC modificatif n°1 : **30-06-2025**
date de l'accord du PC modificatif n°1 : **24-10-2025**
date de dépôt du PC modificatif n°2 : **07-07-2026**
demandeur : **SCI D'ANVILLE**
projet : **Modification des limites de propriété, de l'emplacement des clôtures, des espaces végétalisés, du positionnement et de la répartition du stationnement, du niveau d'implantation des maisons, des hauteurs faitages et égouts, des pentes et cheminements piétons**
adresse terrain : **11, rue des Deux Moulins 17220 LA JARRIE**
destination : **habitation**
sous-destination : **logement**
avis de dépôt affiché en mairie à compter du : **07-07-2026**

LA JARRIE

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

ARRÊTÉ

ACCORDANT UN PERMIS DE CONSTRUIRE MODIFICATIF N°02

VALANT PERMIS DE DÉMOLIR

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

Le maire de La Jarrie,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 421-1 et suivants, L. 421-6, L. 424-1 et suivants, L. 451-1, R. 423-1 et suivants, R. 424-5 et suivants, R. 424-15 et suivants, R. 424-17 et suivants, R. 431-7 et suivants et R. 600-2,

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 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, en vigueur à la délivrance du permis de construire initial,

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 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 les Orientations d'Aménagement et de Programmation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, lorsqu'elles sont applicables au terrain d'assiette du projet,

Vu le permis de construire initial n° PC 017 194 24 00026, valant permis de démolir, délivré à la SCI D'ANVILLE, représentée par M. Bertrand LECHAT, le 31 janvier 2025 pour la construction de sept logements et les travaux annexes décrits dans la demande initiale ; pour une surface de plancher de 507,74 m^2,

Vu l'arrêté portant permis de construire modificatif n°1, enregistré sous le numéro PC 017 194 24 00026 M01, délivré le 24 octobre 2025, modifiant notamment les façades, les toitures, certaines surfaces et l'implantation de certaines constructions ; pour une surface de plancher de 410,12 m^2,

Vu la demande de permis de construire modificatif n°2 déposée le 07 juillet 2026 par la SCI D'ANVILLE, représentée par M. Bertrand LECHAT, pour une surface de plancher inchangée de 410,12 m^2,

Vu les pièces composant le dossier de demande de permis de construire modificatif n°2,

Vu la notice descriptive jointe au dossier, précisant notamment les modifications apportées à l'organisation du projet, aux clôtures, aux espaces végétalisés, au stationnement, aux niveaux d'implantation des constructions, aux hauteurs, aux pentes et aux cheminements piétons,

Vu le projet architectural joint à la demande, comprenant notamment les plans permettant d'apprécier les modifications apportées au plan de masse, à l'organisation des espaces extérieurs, aux niveaux d'implantation des constructions et aux aménagements paysagers,

Vu l'avis favorable avec observations émis par l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de Charente-Maritime (UDAP) le 26 août 2024, joint au permis de construire initial, ainsi que les prescriptions et recommandations patrimoniales demeurant applicables au projet d'après l'avis émis par l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de Charente-Maritime (UDAP) le 31 juillet 2026,

Considérant que le permis de construire initial n° PC 017 194 24 00026, valant permis de démolir, a autorisé une opération comprenant la construction de quatre maisons individuelles, la transformation d'un garage en logement avec extension, la réhabilitation d'une maison existante avec extension, la restauration d'un logement existant non modifié, ainsi que la création d'une voie privée avec stationnement et les aménagements nécessaires à l'opération,

Considérant que le permis de construire modificatif n°1 enregistré sous le n° PC 017 194 24 00026 M01 a précédemment modifié le projet initial et que les dispositions de cet arrêté demeurent applicables sous réserve des modifications apportées par le présent arrêté,

Considérant que la demande de permis de construire modificatif n°2 porte notamment sur la modification de l'organisation des espaces privatifs et communs, l'implantation des clôtures et aménagements séparatifs, les espaces végétalisés, le positionnement et la répartition du stationnement, les niveaux d'implantation des constructions, les hauteurs au faîtage et à l'égout, les pentes ainsi que les cheminements piétons,

Considérant que les modifications sollicitées ne remettent pas en cause la destination du

projet, qui demeure destinée à l'habitation, ni le principe général de l'opération de sept logements individuels,

Considérant que les modifications sollicitées s'inscrivent dans le cadre du projet autorisé par le permis de construire initial et son permis modificatif n°1, sans apporter au projet un bouleversement tel qu'il en changerait la nature même,

Considérant que le permis de construire initial demeure en cours de validité et que, les travaux autorisés ne sont pas achevés,

Considérant que les modifications projetées, telles qu'elles ressortent des pièces du dossier, doivent être appréciées au regard des dispositions d'urbanisme applicables à la demande de permis modificatif,

Considérant que les aménagements projetés maintiennent le principe d'une organisation des constructions autour d'un espace commun et prévoient notamment le traitement des espaces libres, des jardins privatifs, des cheminements et des stationnements,

Considérant que le projet prévoit la conservation d'une partie significative de la végétation existante ainsi que la réalisation de nouvelles plantations et le maintien d'espaces favorables à la nature, conformément aux éléments figurant dans le dossier de demande,

Considérant que les modifications apportées aux niveaux d'implantation, aux hauteurs, aux pentes et aux cheminements sont matérialisées par les pièces graphiques du dossier et permettent d'apprécier l'état projeté des constructions et du terrain,

Considérant que les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, à la destination, à la nature, à l'architecture, aux dimensions, à l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords, sous réserve du respect des prescriptions énoncées dans le présent arrêté et des prescriptions antérieurement applicables non modifiées,

Considérant qu'il y a lieu, en conséquence, d'accorder le permis de construire modificatif sollicité,

ARRÊTE

Article 1

Le permis de construire modificatif n°2 est **ACCORDÉ** à la SCI D'ANVILLE, représentée par M. Bertrand LECHAT, pour les modifications apportées au projet autorisé par le permis de construire initial n° PC 017 194 24 00026 et modifié par l'arrêté n° PC 017 194 24 00026 M01.

Les modifications autorisées par le présent arrêté portent notamment sur :

- l'organisation et le positionnement des espaces privatifs et communs,
- l'implantation et le positionnement des clôtures et aménagements séparatifs,
- la répartition et le traitement des espaces végétalisés et des espaces de pleine terre,
- le positionnement et la répartition des places de stationnement,
- les niveaux d'implantation des constructions, notamment la référence du niveau 0,00 correspondant au sol fini,
- les hauteurs des constructions au faîtage et à l'égout,
- les pentes des constructions et des aménagements extérieurs,
- les cheminements piétons et leur organisation au sein de l'opération.

Le projet demeure une opération de sept logements à destination d'habitation.
Les modifications sont autorisées conformément aux plans et pièces annexés au présent arrêté.

Article 2

Les plans et pièces annexés au présent arrêté et identifiés comme pièces du permis de construire modificatif n°2 se substituent, pour les seuls éléments qu'ils modifient, aux pièces correspondantes du permis de construire modificatif n°1 et, le cas échéant, aux pièces du permis de construire initial.

En cas de contradiction entre les pièces successives du dossier, les pièces approuvées au titre du présent permis de construire modificatif n°2 prévalent uniquement pour les éléments qu'elles modifient.

Pour tous les éléments qui ne sont pas modifiés par le présent arrêté, les pièces et dispositions du permis de construire initial et du permis de construire modificatif n°1 demeurent applicables.

Article 3

Prescriptions et dispositions antérieures maintenues

Les prescriptions, recommandations et dispositions figurant dans le permis de construire initial n° PC 017 194 24 00026 et dans l'arrêté portant permis de construire modificatif n°1 n° PC 017 194 24 00026 M01 demeurent applicables, dès lors qu'elles ne sont pas contraires aux dispositions du présent arrêté et aux plans et pièces approuvés au titre du présent permis de construire modificatif n°2.

Sont notamment maintenues, dans la mesure où elles ne sont pas modifiées par le présent arrêté, les prescriptions relatives :

- à l'insertion architecturale et paysagère du projet et aux recommandations de l'Architecte des Bâtiments de France,
- à la défense extérieure contre l'incendie et à l'accessibilité des engins de secours,
- à la gestion des eaux pluviales,
- à l'assainissement,
- à l'alimentation en eau potable,
- à la gestion des déchets,
- au déploiement des réseaux de communications électroniques,
- aux raccordements aux réseaux électriques,
- ainsi que toutes autres prescriptions et observations figurant dans les autorisations antérieures.

En particulier, les prescriptions relatives à la gestion des eaux pluviales demeurent applicables. Les eaux pluviales devront être gérées conformément aux prescriptions antérieurement imposées, notamment en matière d'infiltration sur la parcelle, de limitation des ruissellements vers le domaine public et les parcelles voisines et de maintien des ouvrages de gestion des eaux pluviales dans le domaine privé.

Article 4

Permis valant permis de démolir

Le présent arrêté constitue un permis de construire modificatif du permis de construire initial n° PC 017 194 24 00026.

Les dispositions du permis initial relatives à la démolition autorisée dans le cadre de l'opération demeurent inchangées et continuent de produire leurs effets, sous réserve des éventuelles modifications expressément apportées par le présent arrêté.

Article 5

Taxes et participations

Les dispositions fiscales et financières attachées au permis de construire initial et, le cas échéant, à son permis de construire modificatif n°1 demeurent applicables.

La présente décision pourra donner lieu, le cas échéant, à la mise à jour des impositions et participations résultant des modifications autorisées par le présent permis de construire modificatif, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Le bénéficiaire est informé que la présente autorisation ne préjuge pas des éventuelles

participations, taxes, contributions ou coûts de raccordement qui pourraient être dus au titre d'autres législations ou par les différents gestionnaires de réseaux.

Article 6
Validité de l'autorisation
Le présent permis de construire modificatif est délivré sans préjudice des droits des tiers.
Il est délivré sous réserve du respect des droits des tiers, notamment des droits de propriété, des servitudes de droit privé et des règles de droit privé qui ne relèvent pas du contrôle de l'autorité compétente en matière d'urbanisme.
Le bénéficiaire demeure tenu de respecter les dispositions du permis de construire initial et du permis de construire modificatif n°1 qui ne sont pas modifiées par le présent arrêté.

Article 7
Affichage et recours
Le présent arrêté fera l'objet des mesures de publicité prévues par les dispositions du Code de l'urbanisme.
Le permis doit être affiché sur le terrain de manière visible de l'extérieur, par les soins de son bénéficiaire, dès la notification de l'arrêté et pendant toute la durée du chantier.
L'affichage doit notamment faire apparaître les mentions réglementaires relatives à la nature de l'autorisation, à la date de délivrance, à la superficie du terrain et à la destination des constructions, ainsi que les voies et délais de recours.
Le délai de recours contentieux des tiers court à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme.

Article 8
Exécution
Le présent arrêté est notifié au pétitionnaire.
Il est transmis au représentant de l'État dans le département dans les conditions prévues par les dispositions du Code général des collectivités territoriales et du Code de l'urbanisme.
Une ampliation du présent arrêté est conservée en mairie.

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 : Le présent permis de construire modificatif est délivré sous réserve du droit des tiers et ne vaut pas autorisation au titre des législations distinctes du droit de l'urbanisme qui seraient éventuellement applicables au projet.