



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

dossier n° **DP 017 194 26 00081**

date de dépôt : **13-08-2026**

demandeur : **BRICOTEAU Aymeric**

projet : **RECONSTRUCTION D'UNE ANNEXE
DANS LE CADRE D'UNE OPÉRATION DE
DÉMOLITION-RECONSTRUCTION**

adresse terrain : **4, rue du Château d'Eau
17220 LA JARRIE**

destination : **Habitation**

sous-destination : **Logement**

avis de dépôt affiché en mairie à compter du : **13-08-2026**

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 le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.421-1 et suivants, L.424-1 et suivants, L.151-19, R.111-27, R.421-17 et suivants, R.431-35 et suivants, ainsi que l'article R.421-28,

Vu les dispositions du Code du patrimoine relatives à la protection des monuments historiques et de leurs abords,

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle approuvé par délibération du Conseil communautaire en date du 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 6 juillet 2023, de deux mises en compatibilité par déclaration de projet n°1 et n°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, d'une modification n°2 et d'une mise à jour n°5 le 29 janvier 2026, ainsi que d'une mise en compatibilité par déclaration de projet n°4 et d'une mise à jour n°6 le 5 mars 2026,

Vu le règlement du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, notamment son chapitre 1 relatif aux dispositions communes à toutes les zones, son chapitre 2 relatif aux dispositions spécifiques aux zones U et AU et son chapitre 3 relatif aux zones urbaines, et notamment les dispositions applicables à la zone UM2,

Vu les dispositions du règlement du PLUi relatives à la protection et à la mise en valeur des éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme,

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 l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Patrimoine bâti » du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, notamment ses orientations relatives à la préservation, la restauration, la transformation et l'évolution du bâti traditionnel ancien,

Vu l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme permettant d'identifier et de localiser les ensembles bâtis à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural,

Vu l'article 1.5 du règlement du PLUi selon lequel les ensembles bâtis identifiés comme patrimoine architectural doivent faire l'objet d'une restauration et préserver les caractéristiques historiques, ordonnancement et les proportions de leur volumétrie,

Vu l'article 1.6.2 du règlement du PLUi relatif aux prescriptions patrimoniales des bâtiments d'architecture d'inspiration traditionnelle en secteur patrimonial,

Vu la déclaration préalable présentée le 13 août 2026 sur le Guichet Numérique des Autorisations d'Urbanisme par Monsieur Aymeric BRICOTEAU, demeurant 4, rue du Château d'Eau 17220 La Jarrie, enregistrée sous le numéro DP 017194 26 00081,

Vu le projet portant sur la démolition et la reconstruction d'une annexe existante présentant un état structurel dégradé et un risque de ruine, pour une surface de plancher démolie et reconstruite de 12,93 m², la surface de plancher existante de l'ensemble étant de 188,82 m²,

Vu la demande de permis de démolir n° PD 017194 26 00001, déposée conjointement sur le Guichet Numérique des Autorisations d'Urbanisme le 13 août 2026, portant sur la démolition de l'annexe concernée par le présent projet et actuellement en cours d'instruction,

Vu la consultation de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de la Charente-Maritime,

Vu l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 17 août 2026, indiquant que l'immeuble n'est pas situé en covisibilité avec un monument historique et que, par conséquent, les articles L.621-30, L.621-32 et L.632-2 du Code du patrimoine ne sont pas applicables et que le projet n'est pas soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France,

Vu le même avis formulant néanmoins des recommandations et 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,

Vu l'avis du service assainissement de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle en date du 19 août 2026,

Vu l'avis du service eau potable de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle en date du 17 août 2026,

Considérant que la propriété située 4, rue du Château d'Eau à La Jarrie est identifiée comme un **ensemble bâti** présentant un intérêt patrimonial et protégé **au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme**,

Considérant qu'en application des dispositions du PLUi relatives aux éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, les travaux portant sur ces constructions doivent contribuer à leur conservation, leur mise en valeur et au maintien de leurs caractéristiques architecturales, urbaines et paysagères,

Considérant que l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Patrimoine bâti » du PLUi a notamment pour objectif de préserver l'identité architecturale et paysagère du bâti traditionnel ancien et de favoriser des interventions respectueuses de ses caractéristiques, notamment en matière de volumétrie, de matériaux, de couvertures, de façades, de baies et de menuiseries,

Considérant que l'annexe objet du projet présente un état structurel dégradé faisant apparaître un risque de ruine et que sa démolition est sollicitée dans le cadre d'une demande de permis de démolir distincte,

Considérant que le projet de reconstruction est présenté concomitamment à une demande de permis de démolir portant sur l'annexe existante, la reconstruction projetée s'inscrivant dans les caractéristiques générales d'implantation, de volumétrie et de composition de l'ouvrage existant et ayant pour objet de maintenir la cohérence de l'ensemble bâti protégé,

Considérant que la reconstruction porte sur une surface de plancher limitée à 12,93 m², pour une surface de plancher existante de 188,82 m², et qu'elle ne modifie pas substantiellement la composition générale de la propriété,

Considérant que la reconstruction, lorsqu'elle est réalisée dans le respect des caractéristiques architecturales de l'ensemble bâti existant, permet de préserver la lecture et la cohérence de la propriété identifiée au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme,

Considérant toutefois que cette reconstruction doit s'inscrire dans une démarche de préservation et de mise en valeur du patrimoine bâti et respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale,

Considérant que l'Architecte des Bâtiments de France, bien que son accord ne soit pas requis en l'espèce, a formulé des observations et recommandations relatives à l'intégration du projet dans son environnement architectural et paysager,

Considérant que les prescriptions définies au présent arrêté sont justifiées par les caractéristiques patrimoniales de l'ensemble bâti identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme et trouvent leur fondement dans les dispositions opposables du règlement du PLUi applicables à cet ensemble ainsi que dans l'OAP Patrimoine bâti, notamment en matière d'aspect extérieur, de matériaux, de couvertures, de façades et de menuiseries,

Considérant que ces prescriptions sont nécessaires afin d'assurer la conservation, la mise en valeur et la cohérence architecturale de l'ensemble bâti protégé et l'insertion harmonieuse de la reconstruction dans son environnement,

Considérant qu'il convient également, au regard de l'intérêt patrimonial de la propriété, de prescrire des caractéristiques particulières pour les ouvertures, les menuiseries et les volets, afin de préserver les proportions et les éléments architecturaux caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale,

Considérant que les baies verticales, plus hautes que larges, ainsi que les volets battants à lames verticales participent à l'identité architecturale du bâti traditionnel local,

Considérant que l'installation de volets roulants venant doubler les volets battants peut être admise sous réserve que les coffres soient intégralement dissimulés et ne portent pas atteinte à la composition architecturale des façades,

Considérant qu'il y a donc lieu de ne pas faire opposition à la déclaration préalable sous réserve du respect des prescriptions destinées à assurer la conservation, la mise en valeur et l'insertion harmonieuse du projet dans l'ensemble bâti protégé,

ARRÊTE

Article 1 – Décision

Il n'est pas fait opposition à la déclaration préalable n° DP 017194 26 00081, présentée par Monsieur BRICOTEAU Aymeric, pour le projet situé 4, rue du Château d'Eau, 17220 La Jarrie, sous réserve du respect des prescriptions énoncées à l'article 2 du présent arrêté.

Le projet porte sur la reconstruction d'une annexe existante, dans le cadre d'une opération de démolition-reconstruction motivée par l'état structurel de l'ouvrage, pour une surface de plancher démolie et reconstruite de 12,93 m².

La démolition de l'annexe existante fait l'objet d'une demande de permis de démolir enregistrée sous le n° PD 017194 26 00001, déposée le 13 août 2026, actuellement en cours d'instruction.

La présente décision ne vaut pas autorisation de démolir et est délivrée sans préjudice de la décision qui sera prise sur le permis de démolir précité.

Article 2 – Prescriptions architecturales et patrimoniales à respecter :

Conformément aux recommandations de l'Architecte des Bâtiments de France, à l'OAP Patrimoine bâti, à l'article 1.6.2 du règlement du PLUi et compte tenu de l'identification de la propriété au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, afin d'assurer la conservation, la mise en valeur et l'insertion harmonieuse de la construction dans son environnement, les travaux devront respecter les prescriptions suivantes :

2.1 – Couverture

La couverture devra être réalisée exclusivement en tuiles creuses en terre cuite.

La tuile locale de type « tige de botte » est privilégiée.

Les tuiles devront présenter une teinte rouge vieillie, patinée ou en tons mélangés. Les teintes brunies ou paille sont exclues.

Les tuiles de type « Canal S » ou « Canal Horizon » sont admises sous réserve de l'emploi de tuiles canal en sablière.

Les tuiles de type « Romane canal » à grand moule plat sont interdites.

L'égout de toiture sera maçonné et présentera un débord compris entre 10 et 16 cm par rapport au nu extérieur du mur.

Aucun débord de toiture ne sera réalisé sur les murs pignons.

2.2 – Gouttières et descentes d'eaux pluviales

Les gouttières et descentes d'eaux pluviales seront réalisées exclusivement en **zinc**.

L'emploi de gouttières ou descentes en PVC est interdit.

2.3 – Façades

Les façades devront être revêtues d'un **enduit de ton pierre claire, légèrement ocré**.

La finition sera de type grattée fine, lissée ou talochée, en cohérence avec les caractéristiques du bâti traditionnel environnant.

Les baguettes d'angle sont interdites.

2.4 – Ouvertures et menuiseries

Les fenêtres devront **conserver des proportions plus hautes que larges**, afin de respecter les caractéristiques des ouvertures du bâti traditionnel local. Les menuiseries devront être de forme, de matériau, de teinte et de finition compatibles avec l'architecture traditionnelle de la propriété.

Les ouvertures seront équipées de **volets battants**, de préférence en bois, à **lames verticales**.

Les volets devront être intégrés à la composition des façades et respecter les proportions et caractéristiques du bâti traditionnel existant.

Les volets roulants peuvent être installés en complément des volets battants, sous réserve que leurs coffres soient entièrement dissimulés, non visibles depuis l'extérieur, notamment depuis l'espace public, et qu'ils ne portent pas atteinte à la composition architecturale des façades. Ils ne peuvent en aucun cas se substituer aux volets battants.

Idéalement, les fenêtres pourront comporter des croisillons afin de créer des petits carreaux verticaux, typiques des fenêtres à la française sur les bâtis d'architecture d'inspiration traditionnelle.

2.5 – Principe général d'insertion

L'ensemble des travaux devra contribuer à la mise en valeur de la propriété identifiée au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

La reconstruction devra respecter l'architecture d'inspiration traditionnelle locale et assurer une continuité architecturale avec les constructions existantes.

Les volumes, proportions, matériaux, teintes, couvertures, ouvertures, menuiseries et dispositifs de fermeture devront participer à la conservation de l'identité architecturale de l'ensemble bâti.

Article 3

Participations & raccordements :

- Avant la réalisation des travaux de démolition des bâtiments existants, l'obturation de la canalisation de branchement d'eaux usées située sur la partie privative (en amont du regard de branchement public) devra être mise en œuvre afin de prévenir l'arrivée d'eaux parasites dans les réseaux d'assainissement publics.
- Conformément aux articles 1331-7 et 1331-7-1 du code de la santé publique, le projet pourra être assujéti 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 4 – Taxes et redevances

Le bénéficiaire de la présente décision pourra assujéti, le cas échéant, aux taxes et participations prévues par la législation en vigueur, notamment à la taxe d'aménagement ainsi qu'à la redevance d'archéologie préventive, dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires applicables.

Article 5 – Transmission au contrôle de légalité

Le présent arrêté est transmis au représentant de l'État dans le département au titre du contrôle de légalité, accompagné du dossier complet s'y rapportant, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Article 6 – Notification et publicité

Le présent arrêté est notifié au pétitionnaire.

Dans les huit jours de la délivrance de la présente décision, un extrait de celle-ci sera affiché en mairie pendant une durée de deux mois, conformément aux dispositions de l'article R.424-15 du Code de l'urbanisme.

À La Jarrie, le - 7 SEP. 2026



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

INFORMATIONS À L'ATTENTION DU BÉNÉFICIAIRE

Le présent arrêté doit être affiché sur le terrain par les soins du bénéficiaire, dès sa notification et pendant toute la durée du chantier.

L'affichage doit être effectué sur un panneau rectangulaire dont les dimensions sont supérieures à 80 centimètres, visible et lisible depuis la voie publique.

Le panneau doit notamment indiquer le nom du bénéficiaire, la date et le numéro de l'autorisation, la nature du projet, la superficie du terrain ainsi que les mentions prévues par les dispositions réglementaires du Code de l'urbanisme.

Droit des tiers et recours

Le présent arrêté est délivré sous réserve du droit des tiers.

Tout tiers ayant intérêt à agir peut contester la présente décision dans les conditions et délais prévus par le Code de l'urbanisme.

Le délai de recours contentieux à l'encontre de la présente décision court, à l'égard des tiers, à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain des pièces mentionnées à l'article R.424-15 du Code de l'urbanisme.

Tout recours administratif ou contentieux doit être notifié à l'auteur de la décision et au bénéficiaire de la décision de non-opposition à la déclaration préalable, dans les conditions prévues à l'article R.600-1 du Code de l'urbanisme, dans un délai de quinze jours francs à compter du dépôt du recours.

Cette notification est effectuée par lettre recommandée avec accusé de réception.

Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux

À l'achèvement des travaux, le bénéficiaire devra adresser à la mairie de La Jarrie une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT), établie conformément aux dispositions des articles R.462-1 et suivants du Code de l'urbanisme. Cette déclaration devra être déposée dès l'achèvement des travaux.

Le bénéficiaire devra attester de la conformité des travaux réalisés avec l'autorisation accordée et avec les prescriptions figurant dans le présent arrêté.

La production de la DAACT ne dispense pas le bénéficiaire du respect des autres formalités éventuellement exigibles au titre de la réglementation applicable.

Contrôle de la conformité

Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, l'autorité compétente peut procéder ou faire procéder au contrôle de la conformité des travaux réalisés avec l'autorisation délivrée.

Lorsque les travaux sont achevés, l'autorité compétente dispose des pouvoirs de contrôle prévus par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Assurances

Le bénéficiaire est informé qu'il lui appartient de souscrire, avant l'ouverture du chantier, les assurances rendues obligatoires par la législation en vigueur, notamment l'assurance de responsabilité décennale des constructeurs et, lorsqu'elle est applicable, l'assurance dommages-ouvrage.

Respect des autres réglementations

La présente décision est délivrée sous réserve de l'application des autres législations et réglementations susceptibles de s'appliquer au projet.

Elle ne dispense pas le bénéficiaire d'obtenir les autorisations, accords ou déclarations qui seraient nécessaires au titre d'autres réglementations.

En particulier, la présente décision ne préjuge pas de la décision qui sera prise dans le cadre du permis de démolir n° PD 017194 26 00001, actuellement en cours d'instruction.

Début des travaux

Les travaux ne pourront être entrepris qu'après l'obtention des autorisations nécessaires à leur réalisation et sous réserve du caractère définitif des autorisations lorsque celui-ci est requis.

Le bénéficiaire devra également respecter les prescriptions figurant dans le présent arrêté ainsi que les règles applicables en matière de sécurité, de voirie, d'assainissement, de réseaux et de protection du domaine public.