



Mairie de La Jarrie

63, place de la Mairie
17220 LA JARRIE

dossier n° PC 017 194 26 00020

date de dépôt : 16-07-2026

demandeur : POIZAC Nicolas

projet : MAISON INDIVIDUELLE & CLÔTURE

adresse terrain : 7 ter, rue du Château d'Eau
17220 LA JARRIE

destination : habitation

sous-destination : logement

avis de dépôt affiché en mairie à compter du : 16-07-2026

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 16 juillet 2026 sur le guichet numérique des autorisations d'urbanisme par Monsieur Nicolas POIZAC, domicilié 7 ter, rue du Château d'Eau | logement A à La Jarrie (17220),

Vu l'objet de la demande portant sur la construction d'une SECONDE MAISON D'HABITATION INDIVIDUELLE d'architecture d'inspiration traditionnelle pour une surface de plancher créée de 82,83 m², une surface de plancher totale de 93,09 m² et une emprise au sol globale de 94,30 m² après travaux, ainsi que sur l'édification d'une clôture pleine en limite séparative, à l'arrière de l'habitation d'une hauteur de 1m80, sur une parcelle cadastrée AI 10 p2 et identifiée 7 ter, rue du Château d'Eau | logement B 17220 LA JARRIE

Vu le Code du Patrimoine en son livre VI,

Vu le Code de l'Environnement, livre III, titre IV, pour la protection des sites,

Vu le Code de l'Urbanisme, ses articles 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, 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, inspiré du modèle « maison ouverte »,

Vu l'attestation prévue à l'article R. 431-16 du Code de l'urbanisme relative à la prise en compte des exigences de performance énergétique et environnementale applicables au projet,

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 l'arrêté du Préfet de Région établi le 23-12-2022 et adressé à la mairie de La Jarrie le 07-02-2023, portant inscription de la façade *Renaissance* sise 4, rue de la Madeleine à La Jarrie (17220) au titre des monuments historiques,

Vu l'article L. 621-30 du Code du patrimoine, aux termes duquel, en l'absence de périmètre délimité des abords, la protection au titre des abords s'applique aux immeubles, bâtis ou non bâtis, situés à moins de cinq cents mètres d'un monument historique et visibles du monument historique ou visibles en même temps que lui,

Vu la nécessité de consulter les Architectes des Bâtiments de France (ABF) au titre de cette protection patrimoniale,

Vu la consultation lancée auprès de l'*Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de Charente-Maritime* (UDAP) en date du 23-07-2026,

Vu l'avis simple sans observations 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,

Vu l'avis du service *assainissement - eaux usées* de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle en date du 03-08-2026,

Vu l'avis favorable du service d'exploitation de l'*eau potable* de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle en date 03-08-2026,

Vu la consultation du Syndicat Départemental d'Électrification et d'Équipement Rural de la Charente-Maritime (SDEER) en date du 23 juillet 2026, demeurée sans réponse dans le délai d'un mois à compter de la réception de la demande d'avis, et dont l'avis est, en conséquence, réputé favorable conformément à l'article R. 423-59 du Code de l'urbanisme,

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

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

Article 2

Prescriptions à respecter obligatoirement :

■ Conformément à l'article 1.8 du règlement du PLUi, le **stationnement des 2 véhicules devra impérativement se faire sur la parcelle privée** et non reportée sur les places visiteurs du domaine public.

■ Conformément 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. Le projet étant implanté en limite séparative, les eaux pluviales seront infiltrées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration devront être conçus, dimensionnés et implantés de manière à éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

■ Le futur logement sera doté de 2 bacs roulants et d'un composteur individuel. Les bacs seront présentés en bord de voirie publique, le long de la rue du Château d'Eau au droit du logement, uniquement aux jours et heures réglementaires, et remisés sur l'emprise foncière privée après chaque ramassage, sur une **aire de stockage non visible depuis l'espace public et différencier de l'aire dédiée au stationnement.**

■ Conformément aux prescriptions du modèle « maison ouverte » de la zone UL2 du règlement du PLUi, l'espace libre prévu au contact de la voie doit être partiellement clôturé par un muret implanté sur la limite d'emprise de la voie. Ce muret permet d'**intégrer les éléments de type coffrets de comptage et boîtes aux lettres.** À défaut, ces derniers doivent être intégrés dans l'épaisseur de la façade des bâtiments implantés sur la limite d'emprise de la voie. Par ailleurs, **une bande non imperméabilisée est exigée à l'avant de l'habitation le long de l'aire de stationnement afin de permettre la plantation de végétaux perceptibles depuis la voie.**

■ Conformément à l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme et à l'article 1.6.1 du règlement du PLUi, « *l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, etc.) est interdit* ». **Ainsi, tous les murs édifiés en limites séparatives doivent être enduits, y compris les murs de clôture, lesquels doivent l'être sur leurs deux faces.**

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 **- 7 SEP. 2026**

Article 4

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

Article 5

Participations & raccordements :

■ 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. À ce titre, le formulaire de demande de branchement sera renvoyé au service assainissement de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle.

■ 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.

■ 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. Un courrier d'information vous sera adressé ultérieurement vous précisant les modalités de facturation de la PFAC.

■ D'après le service d'exploitation de l'eau potable de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, si besoin d'un branchement d'eau potable ou de modifier le(s) branchement(s) d'eau potable existant(s), le pétitionnaire devra faire une demande de branchement(s) au service eau potable exploitation « 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.

■ Un branchement individuel, à la charge du pétitionnaire, est à faire estimer et réaliser par Enedis : *Enedis - ARG2P - CS 50250 17305 ROCHEFORT Cedex (connect-racco.enedis.fr).*

▪ 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.

▪ 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 = 7 SEP. 2026



Pour le maire empêché et par délégation

Anthony ORGERIT

Deuxième adjoint à 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 présent permis de construire est exécutoire à compter de sa notification au bénéficiaire et de sa transmission au représentant de l'État dans le département, conformément à l'article L. 424-7 du Code de l'urbanisme.

L'exécution des travaux devra respecter les prescriptions figurant dans le présent arrêté ainsi que les dispositions législatives et réglementaires applicables au projet.

La présente autorisation ne dispense pas son bénéficiaire de l'obtention, le cas échéant, des autorisations ou déclarations prévues par d'autres législations ou réglementations.

Affichage du permis sur le terrain

Conformément à l'article R. 424-15 du Code de l'urbanisme, mention du permis de construire doit être affichée sur le terrain, de manière visible de l'extérieur, dès la notification de l'arrêté et pendant toute la durée du chantier. Le panneau d'affichage doit être installé dans les conditions prévues par les articles A. 424-15 à A. 424-18 du Code de l'urbanisme.

Il doit notamment indiquer le nom du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, la nature du projet, la superficie du terrain, la surface de plancher autorisée, la hauteur de la construction, ainsi que l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté.

Le panneau doit également mentionner l'obligation de notifier tout recours administratif ou contentieux à l'auteur de la décision et au bénéficiaire du permis, conformément à l'article R. 600-1 du Code de l'urbanisme.

L'affichage doit être réalisé de telle sorte que les renseignements qu'il contient demeurent lisibles depuis la voie publique pendant toute la durée du chantier.

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 à l'article R. 600-2 du Code de l'urbanisme.

Affichage ou publication en mairie

Conformément à l'article R. 424-15 du Code de l'urbanisme, mention du permis de construire est affichée en mairie dans les huit jours suivant sa délivrance et pendant une durée de deux mois.

Cet affichage peut être remplacé par une publication par voie électronique sur le site internet de la commune dans les conditions prévues par la réglementation applicable.

Déclaration d'ouverture de chantier

Conformément à l'article R. 424-16 du Code de l'urbanisme, le bénéficiaire doit adresser au maire une déclaration d'ouverture de chantier dès le commencement des travaux.

Cette déclaration doit être effectuée au moyen du formulaire réglementaire prévu à cet effet.

Durée de validité du permis

Conformément à l'article R. 424-17 du Code de l'urbanisme, le permis de construire est périmé si les travaux ne sont pas entrepris dans un délai de trois ans à compter de la notification du permis au bénéficiaire.

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

Les travaux doivent être entrepris dans ce délai, sans préjudice des dispositions applicables à la prorogation du permis.

Prorogation du permis

Le permis de construire peut être prorogé deux fois pour une durée d'un an, dans les conditions prévues aux articles R. 424-21 et suivants du Code de l'urbanisme.

La demande de prorogation doit être présentée au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité du permis.

La prorogation ne peut être accordée que si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres auxquelles est soumis le projet n'ont pas évolué de façon défavorable à son égard.

Suspension du délai de validité

Conformément à l'article R. 424-19 du Code de l'urbanisme, le délai de validité du permis de construire est suspendu en cas de recours devant la juridiction administrative contre le permis ou de recours devant la juridiction civile en application de l'article L. 480-13 du Code de l'urbanisme, jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Il en est de même en cas de recours contre une décision prévue par une législation connexe lorsque l'exécution des travaux est différée dans l'attente de son obtention.

Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux

Conformément à l'article L. 462-1 du Code de l'urbanisme, à l'achèvement des travaux, le bénéficiaire du permis doit adresser au maire une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT).

Cette déclaration doit être établie conformément au formulaire réglementaire et déposée en mairie ou transmise par voie électronique dans les conditions prévues par la réglementation.

Lorsque le projet est soumis à des obligations particulières d'attestation prévues par le Code de l'urbanisme, le Code de la construction et de l'habitation ou toute autre réglementation applicable, les documents correspondants doivent être joints à la DAACT.

Contrôle de la conformité des travaux

La conformité des travaux peut faire l'objet d'un contrôle par l'autorité compétente dans les conditions prévues par les articles L. 461-1 et suivants et L. 462-2 et suivants du Code de l'urbanisme.

Le bénéficiaire doit permettre l'accès aux lieux aux agents habilités dans les conditions prévues par la réglementation.

Recours du bénéficiaire

Le bénéficiaire du permis peut former un recours contentieux contre 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'auteur de la décision dans un délai d'un mois à compter de sa notification.

Conformément à l'article L. 600-12-2 du Code de l'urbanisme, l'exercice d'un recours gracieux ou hiérarchique ne proroge pas le délai de recours contentieux.

Recours des tiers

Le présent permis de construire peut faire l'objet d'un recours contentieux par les tiers dans un délai de deux mois à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage du permis sur le terrain, conformément à l'article R. 600-2 du Code de l'urbanisme.

Un recours gracieux peut être formé auprès de l'auteur de la décision.

Conformément à l'article L. 600-12-2 du Code de l'urbanisme, l'exercice d'un recours gracieux ou hiérarchique ne proroge pas le délai de recours contentieux.

À peine d'irrecevabilité du recours contentieux qui pourrait être ultérieurement introduit, tout recours administratif ou contentieux doit être notifié à l'auteur de la décision et au bénéficiaire du permis dans les quinze jours francs à compter de son dépôt, conformément à l'article R. 600-1 du Code de l'urbanisme.

Cette notification doit être effectuée dans les conditions prévues par cet article.

Retrait du permis

Conformément à l'article L. 424-5 du Code de l'urbanisme, le présent permis de construire ne peut être retiré que s'il est illégal et dans un délai de trois mois suivant la date de la décision.

Passé ce délai, le permis ne peut être retiré que sur demande expresse de son bénéficiaire.

Réserve du droit des tiers

Le présent permis de construire 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 règles de droit privé, notamment celles relatives aux rapports de voisinage, aux servitudes de droit privé, aux droits de propriété ou aux règles de mitoyenneté.

Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance de ses droits peut faire valoir ceux-ci devant les juridictions compétentes.

Autorisations relevant d'autres législations

Le présent permis de construire est délivré sous réserve du respect des dispositions législatives et réglementaires qui ne relèvent pas de la législation de l'urbanisme.

Il ne dispense pas, lorsque celles-ci sont requises, des autorisations, déclarations, agréments ou procédures prévus par d'autres législations, notamment en matière de construction, d'environnement, de patrimoine, de sécurité, d'accessibilité, d'assainissement ou de raccordement aux réseaux.

Taxes et participations

Le bénéficiaire est informé que la réalisation du projet peut donner lieu à l'application des taxes, participations et contributions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les impositions et participations éventuellement dues sont établies et recouvrées par les autorités et services compétents selon les règles qui leur sont propres.

La présente autorisation ne vaut pas liquidation des sommes éventuellement dues au titre de ces impositions ou participations.

Assainissement et raccordements aux réseaux

Les modalités techniques de raccordement aux réseaux publics d'eau potable, d'assainissement, d'électricité, de télécommunications et, le cas échéant, aux autres réseaux, doivent être définies avec les gestionnaires compétents.

Les travaux de raccordement et leurs modalités de financement sont soumis aux dispositions législatives et réglementaires applicables ainsi qu'aux prescriptions des gestionnaires de réseaux.

Assurance dommages-ouvrage

Lorsque les travaux sont soumis aux dispositions des articles 1792 et suivants du Code civil, le maître d'ouvrage est tenu de souscrire une assurance dommages-ouvrage dans les conditions prévues par les articles L. 241-1 et suivants du Code des assurances.

Responsabilité du bénéficiaire

La délivrance du permis de construire ne fait pas obstacle à l'application des dispositions législatives et réglementaires relatives à la responsabilité du maître d'ouvrage, des constructeurs et des autres intervenants à l'opération.

Le bénéficiaire demeure responsable de la réalisation des travaux conformément au permis délivré, aux prescriptions qui l'assortissent et aux règles applicables à la date de leur réalisation.