RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

LA JARRIE

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

dossier n° PC 017 194 26 00022

date de dépôt : **30-07-2026**
demandeur : **HABITAT 17**
projet : **4 LOGEMENTS SOCIAUX**
adresse terrain : **Impasse de la Gendarmerie 17220 LA JARRIE**
destination : **habitation**
sous-destination : **logement**
avis de dépôt affiché en mairie à compter du : **30-07-2026**

ARRÊTÉ

ACCORDANT UN PERMIS DE CONSTRUIRE

VALANT PERMIS DE DEMOLIR

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

Le maire de La Jarrie,

Vu la demande de permis de construire valant permis de démolir présentée le 30 juillet 2026 sur le guichet numérique des autorisations d'urbanisme par HABITAT 17 dont le siège social est fixé 9, avenue de Mulhouse à La Rochelle (17000),

Vu l'objet de la demande portant sur la construction de 4 logements sociaux pour une surface de plancher créée de 304,10 m² et une emprise au sol globale de 236 m² après travaux, ainsi que la démolition et la reconstruction partielle d'un mur de clôture en moellons à l'avant de la propriété cadastrée AN 213 et identifiée 4, 6, 8 et 10 impasse de la Gendarmerie 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 et d'une mise à jour n°4 le 19 décembre 2024,

Vu le certificat d'urbanisme délivré à la demande de HABITAT 17, déposée le 30 juillet 2025 et enregistrée sous le numéro 017 194 25 00047, indiquant que la propriété concernée est située en zone UV2 du PLUi et rappelant que, conformément aux dispositions de l'article L. 410-1 du Code de l'urbanisme, lorsqu'une demande d'autorisation d'urbanisme ou une déclaration préalable est déposée dans un délai de dix-huit mois à compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété existant à la date du certificat ne peuvent, sous réserve des exceptions prévues par la loi, être remis en cause,

Vu les évolutions ultérieures du PLUi, résultant notamment de la modification n° 2, de la mise à jour n° 5 du 29 janvier 2026, de la mise en compatibilité par déclaration de projet n° 4 et de la mise à jour n° 6 du 5 mars 2026, ayant conduit au classement de la parcelle concernée en zone UM2,

Considérant que la demande de permis de construire a été déposée le 30 juillet 2026, soit dans le délai de dix-huit mois suivant la délivrance du certificat d'urbanisme n° 017 194 25 00047,

Considérant que, sous réserve que le certificat d'urbanisme ait été délivré avant le dépôt de la demande de permis de construire et que les conditions légales de cristallisation des règles d'urbanisme soient réunies, les évolutions du PLUi intervenues postérieurement à la date de délivrance dudit certificat ne sont pas opposables au projet dans les conditions prévues à l'article L. 410-1 du Code de l'urbanisme,

Considérant, dès lors, que l'instruction de la présente demande de permis de construire doit être effectuée au regard des dispositions d'urbanisme applicables à la date de délivrance du certificat d'urbanisme n° 017 194 25 00047, et non au regard du classement ultérieur de la parcelle en zone UM2,

Vu le règlement du PLUi, 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 UV2 dans laquelle s'inscrit le projet global, inspiré du modèle « pignon sur rue »,

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 du 23 décembre 2022, adressé à la mairie de La Jarrie le 7 février 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 31-07-2026,

Vu l'avis simple avec recommandations 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 le recours obligatoire à un architecte pour toute personne morale qui désire entreprendre des travaux et dépose une demande de permis de construire, conformément à l'article L 431-1 du Code de l'Urbanisme,

Vu le périmètre de l'OAP « Patrimoine bâti » dans lequel s'inscrit la parcelle,

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'avis du service *assainissement - eaux usées* de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle en date du 12-08-2026,

Vu l'avis favorable du service d'exploitation de *l'eau potable* de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle en date 04-08-2026,

Vu l'avis du service *gestion des déchets* de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle en date du 20-08-2026,

Vu l'avis du service *pluvial* de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle en date du 20-08-2026,

Vu la consultation émise auprès d'ENEDIS et du Syndicat Départemental d'Électrification et d'Équipement Rural de la Charente-Maritime (SDEER) en date du 31-07-2026, demeurée sans réponse dans le délai d'un mois à compter de la réception de la demande d'avis, et dont les avis sont, en conséquence, réputés favorables 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 valant permis de démolir est ACCORDÉ pour la construction de quatre logements sociaux, représentant une surface de plancher créée de 304,10 m^2 et une emprise au sol globale de 236 m^2 après travaux, ainsi que pour la démolition et la reconstruction partielle du mur de clôture décrites dans le dossier de demande, **sous réserve du respect des prescriptions du présent arrêté.**

Article 2
Prescriptions et recommandations relatives au projet :
Cet immeuble n'est pas situé en (co)visibilité avec un monument historique. Par conséquent, les articles L621-30, L621-32 et L632-2 du code du patrimoine ne sont pas applicables et ce projet n'est pas soumis à l'accord de l'architecte des Bâtiments de France.
L'UDAP a émis un avis simple assorti de recommandations visant à favoriser l'insertion architecturale et paysagère du projet dans son environnement. Ces recommandations sont portées à la connaissance du bénéficiaire :
Façades : Enduit clair, finition lissée ou grattée fin, sans motif particulier.
Menuiseries : Porte d'entrée en bois plein ou aluminium.
Couvertures : Tuiles creuses en terre cuite, teintes rouges mêlées (3 à 4 tons). Aucun débord de toit sur pignon. Gouttières et descentes en zinc.
Clôtures mitoyennes : Elles doivent être doublées d'une haie locale.
Aménagements paysagers : Les arbres abattus seront remplacés par des sujets de haute tige d'essences locales.

■ Conformément à l'article 1.11 du règlement du PLUi, les eaux pluviales seront conservées et infiltrées sur la parcelle. Les aménagements devront permettre la gestion d'une pluie centennale sans rejet vers le domaine public ou les parcelles voisines. La mise en place de revêtements perméables, a minima sur les zones de stationnement, est recommandée pour

favoriser l'infiltration. Toutes dispositions constructives devront être prises pour se protéger des eaux de ruissellement issues de la voirie.

■ Le futur projet sera doté de bacs roulants et de composteurs individuels fournis par la collectivité. **Le stockage des bacs se fera sur la parcelle, sur une aire non visible depuis l'espace public**, comme l'exploitation du composteur attribué. Les bacs seront présentés en bord de voirie publique, le long de la Rue de la Gendarmerie, uniquement aux jours et heures réglementaires, et remisés sur l'emprise foncière privée après chaque ramassage, au niveau de l'aire de stockage.

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 26 OCT. 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. A 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 contactés 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 26 X 2026

Le maire,
David BAUDON

MAIRIE DE LA JARRIE
17220

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.