



LA JARRIE

COMMUNE DE LA JARRIE

CERTIFICAT D'URBANISME

OPÉRATIONNEL

délivré par le Maire au nom de la Commune

document délivré
gratuitement par l'administration

Dossier / Certificat d'Urbanisme Type B
N° CUb 17194 26 00019
Déposé le 08 avril 2026
Adresse du terrain : 8, rue des Bleuets
17220 La Jarrie

DEMANDEUR
PHILIPPONNEAU Pierre
50 bis, avenue de la Libération
17220 CROIX-CHAPEAU

TERRAIN D'ASSIETTE

ADRESSE : 8, rue des Bleuets 17220 LA JARRIE
CADASTRE : AN 348
SUPERFICIE : **924 m²** (sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur)

OBJET DE LA DEMANDE

Certificat d'urbanisme opérationnel (type b) :

Projet :

Réalisation d'une maison individuelle à usage d'habitation principale, comprenant 3 à 4 chambres, pour une surface maximale d'environ 150 m² habitables, avec garage. Cette construction serait envisagée sur la partie arrière du terrain, issue de la division de la parcelle cadastrée AN 348.

RÉPONSE A LA DEMANDE

L'opération est RÉALISABLE sous réserves du respect de la réglementation en vigueur et selon les prescriptions mentionnées dans ce document.

ACCORDS NÉCESSAIRES

En raison de la situation du terrain, toute autorisation sera soumise à l'accord du Ministre ou de son délégué chargé des Monuments Historiques.

DROIT DE PRÉEMPTION

NATURE	TYPE	BENEFICIAIRE
DPU : terrain soumis au droit de préemption urbain	Simple	Communauté d'Agglomération de La Rochelle

Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une **Déclaration d'Intention d'Aliéner** auprès du bénéficiaire du Droit de Préemption. Elle comportera le prix et les conditions de la vente projetée.

SANCTION : Nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.

SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

TYPE	NOM	COMMENTAIRES
711 - SUP	AS1 - Périmètre de protection de captage d'eau éloigné	
711 - SUP	AC1 - Périmètre de protection des Monuments historiques	Toute autorisation sera soumise à l'accord du Ministre ou de son délégué chargé des Monuments Historiques
711 - SUP	T7 - Servitude établie à l'extérieur des zones de dégagement	

ÉQUIPEMENTS PUBLICS

EAU POTABLE : 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.

ASSAINISSEMENT : Desservi par le réseau public d'assainissement des eaux usées

ELECTRICITÉ : Dans le cadre de l'instruction d'un certificat d'urbanisme opérationnel, Enedis indique « l'état des équipements publics existants ou prévus », selon l'article L410-1 alinéa b du Code de l'Urbanisme.

ENEDIS a considéré que l'opération prévoit d'alimenter une installation qui relève d'un branchement pour particulier.

Compte-tenu de la distance entre le réseau existant et la parcelle, ENEDIS estime que le raccordement au réseau public de distribution d'électricité peut être réalisé par un branchement, conformément au référentiel technique d'Enedis.

Cette réponse est donnée à titre indicatif et est susceptible d'être revue notamment lors de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme ou de la demande de raccordement à Enedis.

VOIRIE : Le lot détaché sera desservi par une voie privée, elle-même desservie par la rue des Bleuets, appartenant au domaine communal.

↳ *Les autorisations d'urbanisme n'assurent pas le contrôle des dispositions étrangères au Code de l'Urbanisme (Code Civil particulièrement). C'est pourquoi les autorisations d'urbanisme sont délivrées SOUS RÉSERVE DES DROITS DES TIERS. C'est donc au bénéficiaire de l'autorisation de faire personnellement son affaire de toute question d'ordre civil que l'administration chargée de l'urbanisme n'a pas à connaître. Exemple : Appartenance d'un mur de clôture, cahier des charges d'un ancien lotissement précisant le nombre de lots, servitude de passage, autorisation des co-propriétaires d'une voirie, etc.*

Par ailleurs, l'administration instruit une demande d'urbanisme sur la base d'une déclaration. Elle déclare la faisabilité des travaux par rapport à des faits rapportés et n'est pas en mesure d'en vérifier la véracité.

CONTENU DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Articles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme :
R.111-2, R.111-4, R.111-26 et R.111-27 du Code de l'Urbanisme
Article L.111-1-4 du code de l'Urbanisme

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

Zone(s) du PLUi : **UL2**

+ Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (**OAP**) inscrites dans le PLUi, complètent le règlement et s'imposent aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de compatibilité

Extraits du PLUi :

EMPRISE AU SOL MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

Non réglementée

HAUTEUR TOTALE :

Bande A* (20 m)	(H) inférieure ou égale à 8 mètres (R+1).
Bande B* (Au-delà de 20 m)	(H) inférieure ou égale à 4,50 mètres (rez-de-chaussée).

MODÈLES :

« Chaque construction respecte les prescriptions de l'un des modèles admis ou admis sous conditions dans la zone, sous réserve du respect des prescriptions spécifiques associées à chacun des modèles en matière :

- d'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques ;
- de composition et d'ordonnement des volumes et façades bâtis ;
- de traitement des accès et des clôtures sur la limite d'emprise des voies ou emprises publiques ;
- de traitement des espaces non bâtis visibles depuis les voies ou emprises publiques.

Les modèles d'implantation et d'insertion s'appliquent pour toutes les constructions nouvelles destinées à l'habitation »

Dans le cas présent de détachement d'une parcelle drapeau, le modèle « second rang » est admis au regard de la configuration de la parcelle.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- Les ouvertures (fenêtres, baies) de la construction principale* doivent être implantées de manière à limiter les vues directes sur les parcelles voisines.

TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE OU EMPRISES PUBLIQUES

- L'accès à la parcelle doit se faire soit :

- › par une annexe implantée selon la même ligne d'implantation que les constructions voisines. L'annexe peut comporter une entrée piétonne distincte de l'accès automobile,
 - › par un passage pouvant comporter un portail ou une clôture partielle à condition que les éléments de type coffrets de comptage et boîtes aux lettres soient implantés à l'alignement de la voie et intégrés harmonieusement,
 - › par un porche traversant la construction implantée en premier rang ;
- l'aménagement de l'accès (dispositifs de clôtures et revêtements) doit faire l'objet d'un traitement soigné.

TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS

- Le chemin d'accès doit comporter une surface non imperméabilisée prenant la forme d'une **bande plantée**, intégrant des végétaux de tailles et d'essences variés, sur une partie ou sur la totalité du linéaire de l'accès [...].

RÈGLES D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

R égal 0 sur au moins une limite séparative.

En cas de limites séparatives laissées libres : R supérieur ou égal à H/2 minimum 3 m si la façade orientée vers la limite séparative ne comporte pas d'ouverture (à l'exception des portes pleines ou des châssis fixes à vitrage translucide), ou R supérieur ou égal à H minimum 3 m si la façade comporte des ouvertures.

En cas de limites séparatives non laissées libres : R supérieur ou égal à H/2 avec minimum 3 m si la façade comporte des ouvertures (à l'exception des portes pleines ou des châssis fixes à vitrage translucide).

Dans le cas de maison à patio(s), le retrait R peut être au moins égal à 1 mètre pour les constructions en rez-de-chaussée si la clôture faisant face à la construction est constituée d'un mur d'une hauteur comprise entre 1,80 m et 2 m.

« TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS :

Le coefficient de biotope* s'applique à tout projet.

en fonction de la superficie du terrain pour chacun des secteurs de zone :

Le terrain d'assiette du projet doit préserver une part minimale de surfaces favorables à la nature qui varie

	SURFACE DU TERRAIN INFERIEURE OU EGALE A 150 M ²	SURFACE DU TERRAIN COMPRISE ENTRE 151 M ² ET 500 M ²	SURFACE DU TERRAIN SUPÉRIEURE OU EGALE À 501 M ²
Secteur UL 1 Coefficient de biotope*	10%	45% dont 70% minimum de pleine terre*	45% dont 70% minimum de pleine terre*
Secteur UL 2 Coefficient de biotope*	10%	40% dont 60% minimum de pleine terre*	45% dont 70% minimum de pleine terre*

Extrait de l'OAP Patrimoine bâti :

LES OUVERTURES TRADITIONNELLES : « Les fenêtres les plus courantes sont à deux battants de trois carreaux chacun. Habituellement de forme rectangulaire (plus hautes que larges), les dimensions des fenêtres traditionnelles sont : 0,80 m pour la largeur et 1,30 m pour la hauteur. Mais on rencontre également beaucoup de gabarits voisins : 1,00 m x 1,50 m, ou plus grands ». Ainsi, **le projet devra prévoir des ouvertures plus hautes que larges sur la façade principale de la construction.**

LES VOILETS : « Les volets sont battants, constitués de planches larges, jointes verticalement, et renforcés ou non par des barres horizontales. Ces dispositifs ne prévoient pas d'écharpe. Les éléments de ferronnerie, dans l'architecture traditionnelle, se limitent à quelques garde-corps au devant des fenêtres et à de très rares balcons ». À ce titre, **les ouvertures devront comporter des volets battants en façade principale.**

Les espaces libres aux abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à leur insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

AUTRES ELEMENTS REGLEMENTAIRES ET ANNEXES INFORMATIVES

TYPE	NOM	COMMENTAIRES
633 - Assainissement eaux usées	zonage d'assainissement collectif	Tout projet sera raccordé au réseau d'assainissement collectif géré par la CdA de La Rochelle
521 - Zonage : Protection environnementale	Haie protégée	Protection environnementale au titre du code de l'urbanisme
523 - Stationnement	Stationnement zone 3 bis	2 places en extérieur minimum par logement. L'aire de stationnement devra être aménagée en dehors de l'allée d'accès privative et être

		distincte de celle-ci. Elle devra permettre le stationnement effectif des véhicules ainsi que les manœuvres de retournement à l'intérieur de la parcelle, de manière à ce que les véhicules puissent entrer et sortir en marche avant, sans utiliser l'allée comme espace de stationnement.
632 - Zonage pluvial CGCT	Zone blanche	Les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle, par infiltration. L'objectif est le zéro rejet vers le réseau public jusqu'à la pluie centennale, en s'appuyant sur une gestion intégrée des eaux pluviales

TAXES ET CONTRIBUTIONS

Les taxes et contributions ne peuvent être déterminées qu'à l'examen de la demande d'autorisation.

FISCALITÉ APPLICABLE AUX CONSTRUCTIONS A LA DATE DU PRÉSENT CERTIFICAT :

- Taxe d'Aménagement (taux intercommunal de 5% - taux départemental de 2,5 %)
- Redevance d'archéologie préventive (article 17 de la loi n°2004-804 du 9 août 2004)

TRAVAUX ET PARTICIPATIONS SUSCEPTIBLES D'ÊTRE EXIGÉS A L'OCCASION DE L'OPÉRATION :

TRAVAUX : Raccordement aux divers réseaux

CONTRIBUTIONS ET PARTICIPATIONS :

- Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC)
- Participation pour équipements publics exceptionnels (article L.332-8 du Code de l'Urbanisme)
- Participation pour équipements propres (article L.332-15 du Code de l'Urbanisme)

OBSERVATIONS

Conformément à l'article R.410-13, cet accord porte exclusivement sur la localisation approximative du projet de division dans l'unité foncière, la destination de la construction et sur les modalités de desserte par les équipements publics existants ou prévus. Il ne préjuge en rien de la suite qu'il pourra être donnée à l'instruction du permis ou de la déclaration préalable au cours de laquelle sera examiné l'ensemble des règles applicables.

L'édification ou la modification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à la délibération du conseil municipal du 5 novembre 2020.

Par délibération du conseil municipal du 5 novembre 2020, le permis de démolir est instauré sur l'ensemble du territoire communal.

L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que conformément au décret n°2010-1255 du 12 octobre 2010 le terrain d'assiette du projet est situé dans une zone exposée au risque sismique (zone de sismicité modérée) ; les bâtiments devront respecter les règles de construction fixées par l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal ».

FORMALITÉS ADMINISTRATIVES PRÉALABLES A L'OPÉRATION

Préalablement à l'édification de construction ou à la réalisation de l'opération projetée, les formalités ci-après devront être accomplies :

Demande de Permis de Construire - Déclaration Préalable - Autorisation de Travaux - Permis de Démolir – Permis d'aménager - ...

ATTENTION : Le non-respect de ces formalités ou l'utilisation du sol en méconnaissance des règles indiquées dans le Certificat d'Urbanisme est passible d'une amende de **1219,59 euros** en application de l'article L.480-4 du Code de l'Urbanisme. La démolition des ouvrages ou la remise en état des lieux peut être également ordonnée.

Le présent Certificat est transmis au représentant de l'Etat dans les conditions prévues aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du code général des collectivités territoriales et conformément à l'article R.410-19 du code de l'urbanisme.

À La Jarrie, le - 1 JUIN 2026

Pour le maire empêché et par délégation,

Anthony ORGERIT

Deuxième adjoint en charge de l'Urbanisme



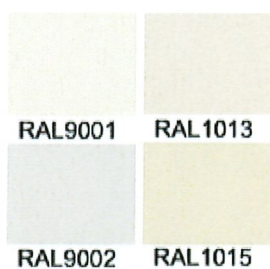
DÉLAIS ET VOIES DE RECOURS : Le demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet, il peut adresser un recours contentieux au tribunal administratif de Poitiers (15 rue de Blossac – CS 80541 – 86 020 POITIERS CEDEX) ou en le déposant en ligne sur l'application Télérecours (<https://www.telerecours.fr/>). Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'État. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

Il peut également saisir le Maire d'un recours administratif (recours gracieux) dans le délai de deux mois à compter de la notification de la décision. En cas de réponse négative de l'administration ou au terme d'un délai de deux mois en cas de silence (la non réponse valant rejet implicite), le pétitionnaire dispose d'un délai de deux mois pour introduire le recours contentieux susvisé auprès du Tribunal Administratif.

VALIDITÉ : Lorsqu'une demande d'autorisation ou une déclaration préalable est déposée dans le délai de 18 mois à compter de la délivrance du certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à la date du certificat ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Le certificat d'urbanisme peut être prorogé par périodes d'une année sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

Nuancier des menuiseries donné à titre indicatif



Couleurs des fenêtres



Couleurs des volets



Couleurs des portes

Source : UDAP 17.