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 00057
Déposé le 07 septembre 2026
Adresse du terrain : 33, rue de Nuaillé
17220 La Jarrie

DEMANDEURS
BRIGNOU Pierre et Emmanuelle
67, avenue du Clavier
17140 LAGORD

TERRAIN D'ASSIETTE

ADRESSE : 33, rue de Nuaillé 17220 LA JARRIE
CADASTRE : AI 266
SUPERFICIE : **1637 m²** (contenance totale de la propriété)

OBJET DE LA DEMANDE

Certificat d'urbanisme opérationnel (type b) :
Projet :
Construction d'une nouvelle habitation d'environ 100 m² à l'arrière de l'habitation existante sur une parcelle drapeau de 600 m² avec création d'un accès direct indépendant ou non.

RÉPONSE A LA DEMANDE

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

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 **D**éclaration d'**I**ntention d'**A**liéner 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
711 - SUP	AS1 - Périmètre de protection de captage d'eau éloigné
711 - SUP	T7 - Servitude établie à l'extérieur des zones de dégagement

ÉQUIPEMENTS PUBLICS

EAU POTABLE : Si besoin d'un branchement d'eau potable ou de modifier le(s) branchement(s) d'eau potable existant(s), le pétitionnaire fera 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.

ASSAINISSEMENT : La parcelle est desservie par le réseau public d'assainissement des eaux usées.

ELECTRICITÉ : S'agissant de la desserte en électricité, ENEDIS indique que, compte tenu de la distance entre le réseau public existant et la parcelle cadastrée section AI n° 266, située au 33 rue de Nuaillé à La Jarrie, le raccordement de l'opération projetée au réseau public de distribution d'électricité pourrait être réalisé par un branchement individuel, conformément à son référentiel technique. Cette appréciation est donnée à titre indicatif et pourra être réexaminée lors de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme ou de la demande de raccordement.

VOIRIE : La propriété est desservie par la rue de Nuaillé, 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 : **UV3 modèle second rang**
+ 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 :
(H) inférieure ou égale à 8 mètres (R+1)

ACCÈS AU TERRAIN :
La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre

élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.
Les accès propres au stationnement privatif doivent être conçus de manière à ne pas générer de dysfonctionnement sur les voies et emprises publiques.
Tout chemin d'accès desservant au moins un logement doit avoir une largeur minimum de 3 m sur toute sa longeur.
Le demandeur serait en droit de créer un nouvel accès automobile indépendant afin de desservir cette nouvelle habitation. Toutefois, afin d'éviter la multiplication des accès automobiles et de contribuer ainsi à la sécurisation des déplacements piétons, il serait préférable de privilégier la création d'un accès automobile mutualisé.

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'ordonnancement 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 »

RÈGLES D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES
Recul (R) égal 0 sur au moins une limite séparative.
En cas de limites séparatives laissées libres :
R supérieur ou égal à H.
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).
Le linéaire cumulé de constructions implantées sur les limites séparatives en R+1 doit être inférieur ou égal à 25 m sans pouvoir dépasser 15 m sur l'une des limites séparatives.

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

Le coefficient de biotope* s'applique à tout projet.
Le terrain d'assiette du projet doit préserver une part minimale de surfaces favorables à la nature qui varie en fonction de la superficie du terrain pour chacun des secteurs de zone :

	SURFACE DU TERRAIN INFÉRIEURE OU ÉGALE À 150 M²	SURFACE DU TERRAIN COMPRISE ENTRE 151 M² ET 500 M²	SURFACE DU TERRAIN COMPRISE ENTRE 501 M² ET 1 000 M²	SURFACE DU TERRAIN SUPÉRIEURE OU EGALE À 1 001 M²
Secteur UV3 Coefficient de biotope*	15%	40% dont 60% minimum de pleine terre*	45% dont 70% minimum de pleine terre*	45% dont 70% minimum de pleine terre*

LES OAP (THEMATIQUES ET SPATIALISEES) COMPLETENT LE REGLEMENT ET S'IMPOSENT AUX AUTORISATIONS D'URBANISME DANS UN RAPPORT DE COMPATIBILITE.

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 VOLETS : « *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.**

Extrait de l'OAP Construire Aujourd'hui :
Fiche 4.3 : « Le choix architectural s'effectuera en cohérence avec le contexte : il pourra être soit d'écriture contemporaine (*construction bioclimatique,etc.*), soit en continuité ou en réinterprétation de l'architecture charentaise traditionnelle ».

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
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 19 OCT. 2026

Pour le maire empêché et par délégation,
Anthony ORGERIT
Deuxième adjoint en charge de l'Urbanisme

Nota :
Des travaux de réfection de la chaussée étant à l'étude, le demandeur est invité à prendre contact avec Madame BARRAUX du service VRD de la mairie au 05 46 35 95 50 afin d'anticiper d'éventuels besoins avant réalisation des enrobés.

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.