

Commune de Jonzac

date de dépôt : 09 avril 2014

demandeur : Monsieur COQUILLEAU Jean-Pierre

pour : Lotissement en six lots

adresse terrain : lieu-dit Bois du Fief des Chailles, à Jonzac (17500)

**CERTIFICAT d'URBANISME**  
délivré au nom de la commune  
**Opération réalisable**

**Le maire de Jonzac,**

Vu la demande présentée le 09 avril 2014 par Monsieur COQUILLEAU Jean-Pierre demeurant 33 PL du Château BP 60037, Jonzac (17500), en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme :

• indiquant, en application de l'article L.410-1 b) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain :

- cadastré 0-AM-127, 0-AM-126, 0-AM-125, 0-AM-124
- situé lieu-dit Bois du Fief des Chailles  
17500 Jonzac

et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en Lotissement en six lots ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;

Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 23/05/2008, modifié le 30/09/2013 ;

Vu l'avis de la SAUR en date du 28/05/2014 ;

Vu l'avis de VEOLIA en date du 22/05/2014 ;

Vu l'avis de ERDF en date du 19/05/2014 ;

Vu l'avis du SDEER en date du 27/05/2014 ;

Vu l'engagement de la commune en date du 1/07/2015.

Considérant qu'aux termes de l'article R 410-12 du code de l'urbanisme, le demandeur bénéficie d'un certificat d'urbanisme tacite depuis le 9/06/2014.

qu'en application des dispositions de ce même article, le certificat d'urbanisme tacite n'implique pas nécessairement que l'opération soit réalisable, mais qu'il fige les dispositions d'urbanisme applicables au terrain ;

**CERTIFIE**

**Article 1**

**Le terrain objet de la demande peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée.**

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété qui étaient applicables au terrain le 09/06/2014, date du certificat d'urbanisme tacite dont bénéficie le demandeur, sont mentionnées aux articles 2 et suivants du présent certificat.

Conformément au quatrième alinéa de l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du certificat d'urbanisme tacite dont bénéficie le demandeur,

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 cette date 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.

## Article 2

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un plan local d'urbanisme susvisé .  
Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :

- art. L.111-1-4, art. R111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21.

Zone(s) et coefficient(s) d'occupation des sols :

- zone UDz ( Zone urbaine d'habitations, commerces et services) ~~Ges 0.4~~

Le terrain est grevé des servitudes d'utilité publique suivantes :

- AC 4 - PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET URBAIN (Z.P.P.A.U.P) Zone de protection du patrimoine architectural et urbain et paysager.  
Le terrain est situé dans le secteur ZP3 de la ZPPAUP.  
Le pétitionnaire est invité à consulter les recommandations du règlement de la ZPPAUP (page 52) et à prendre en compte les cônes de vue d'une part vers la ville et les monuments majeurs et d'autres part des monuments et sites protégés vers l'espace à aménager.
- I 4 - ELECTRICITE Servitude d'établissement de canalisations électriques, d'ancrage, d'appui et passage, d'élagage, d'abattage d'arbres.

L'attention du demandeur est attirée sur le fait que le terrain est situé dans une zone concernée par le retrait et le gonflement des sols argileux (sécheresse), aléa faible. Pour plus de précisions et afin d'éviter des dégâts importants et coûteux, consulter le site [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr).

Le terrain se trouve en zone de sismicité faible

## Article 3

Le terrain est situé à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique un droit de préemption urbain par délibération du 13 octobre 2008 au bénéfice de (du) la commune.

## Article 4

L'état des équipements publics existants ou prévus est le suivant :

| Équipement     | Terrain desservi | Capacité suffisante | Gestionnaire du réseau                                         | Date de desserte |
|----------------|------------------|---------------------|----------------------------------------------------------------|------------------|
| Eau potable    | Oui              |                     | S.A.U.R.                                                       |                  |
| Électricité    | Non              |                     | SYNDICAT DEPARTEMENTAL D'ELECTRIFICATION ET D'EQUIPEMENT RURAL |                  |
| Assainissement | Non              |                     | Véolia Eau (Compagnie Générale des Eaux)                       |                  |
| Voirie         | Oui              |                     | COMMUNE                                                        |                  |

Électricité : La desserte du projet nécessite une extension du réseau public d'électricité sur une longueur d'environ 50 mètres.

La commune prendra en charge la création d'une voie nouvelle en énergie électrique et le SDEER installera gratuitement le réseau nécessaire dans la tranchée remise par la municipalité.

Assainissement : Les lots 1,2 et 3 sont desservis par le réseau.

Pour les parcelles 4, 5 et 6 une extension du réseau est nécessaire. Cette extension sera prise en charge par la commune de Jonzac.

## Article 5

Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable :

|                                    |               |
|------------------------------------|---------------|
| TA Communale                       | Taux = 1 %    |
| TA Départementale                  | Taux = 2 %    |
| Redevance d'Archéologie Préventive | Taux = 0,40 % |
|                                    |               |

## Article 6

Les participations ci dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas elles seront mentionnées dans l'arrêté de permis ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable.

### **Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :**

- Participations pour équipements publics exceptionnels (articles L. 332-6-1-2° c) et L. 332-8 du code de l'urbanisme)

### **Participations préalablement instaurées par délibération : néant**

## Article 7

Les demandes de permis et les déclarations préalables seront soumises aux avis ou accords des services de l'État en charge : Des monuments historiques et des espaces protégés,

## Article 8

Préalablement à la réalisation de votre projet, les formalités suivantes pourront être nécessaires :

- demande de permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes
- déclaration préalable (division)

## Article 9

La durée de validité du certificat d'urbanisme court à compter du 09/06/2014.

Fait à Jonzac , le 13/07/15

Le maire,

C. BOUT



La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales

Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. 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).

**Durée de validité :** Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

**Effets du certificat d'urbanisme :** le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée.

Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.



**DIRECTION REGIONALE DES AFFAIRES  
CULTURELLES DE POITOU-CHARENTES**

SERVICE TERRITORIAL DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE DE CHARENTE-MARITIME  
Avenue de la Porte Dauphine - CS 6 - 3ème étage - 17025 La Rochelle cedex 1 17025 LA ROCHELLE  
Tél : 05 46 41 09 57 Fax : 05 46 41 60 62 Courriel : sdap.charente-maritime@culture.gouv.fr

Demande de Déclaration préalable

à DDTM - SAT SAINTONGE H

PAYS DE LA HAUTE SAINTONGE H ANTENNE  
DE JONZAC

30 AVENUE FOCH - BP 99

17500 JONZAC

**Référence du dossier**

DOSSIER : dp19714H0015

reçu le 16/04/2014

COMMUNE : JONZAC

suivi par JM17

NATURE DE L'OPERATION : Lotissement usage d'habitation

ADRESSE DE CONSTRUCTION :

BOIS DU FIEF DES CHAILLES

17501 JONZAC

DEMANDEUR :

SCI LES JARDINS DE LA SABLIERE

526/14R

12 RUE EUGENE CHEVREUIL

86000 POITIERS

**Localisation du projet**

Notre référence :

ZPPAUP - PERIMETRE

Liste des servitudes liées au dossier

ZPPAUP (JONZAC)

En application des articles L. 642-6 du code du patrimoine et R. 425-2 du code de l'urbanisme, après examen du dossier ci-dessus référencé, le projet étant situé dans la zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager ci-dessus désignée,

considérant que le projet, en l'état, ne respecte pas les dispositions de la zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager mais qu'il peut y être remédié sans porter atteinte à l'économie générale du projet,

l'architecte des Bâtiments de France émet un avis favorable assorti d'une proposition de prescriptions :

**Prescription(s) et Motivation(s) :**

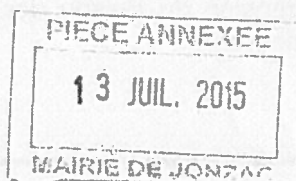
Le terrain, objet de la présente demande de certificat d'urbanisme, est situé à l'intérieur d'une Zone de Protection du Patrimoine, Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP), tout projet sera examiné par l'architecte des bâtiments de France, il devra respecter les recommandations et les dispositions du règlement de la zone qui sont consultables en mairie.

Le projet se situe sur le plan réglementaire de la ZPPAUP en secteur ZP3.

Conformément au règlement de la ZPPAUP page 52 et suivante son aménagement devra prendre en compte les cônes de vue :

- d'une part vers la ville et les Monuments majeurs,
- d'autre part des Monuments et sites protégés vers l'espace à aménager.

Le pétitionnaire est invité à consulter les recommandations page 52 du règlement et les inclure dans son propre règlement de Permis d'aménager.



Chaniers, le 22.05.2014

Région Sud - Ouest  
Centre Poitou - Charente  
1, impasse Nattier  
Z A Nattier  
17610 Chaniers

Tél 05. 46 98 66 53  
Fax 05. 46 94.85.04

Reçu le  
27 MAI 2014  
DDTM Jonzac

DDTM 17  
30, Avenue FOCH  
lieu dit CS70099  
17503 JONZAC CEDEX

**OBJET : Avis sur demande de Certificat d'Urbanisme N° 017 197 14 H0054**

Nom du demandeur : M. COQUILLEAU Jean Pierre

Adresse du terrain : Lieu dit " Bois du Fief des Chailles" 17500 JONZAC

**RENSEIGNEMENTS RESEAUX**

- ♦ Eau Potable : ☐ Existant DN ... ☐ Insuffisant DN ... ☐ Non Desservi  
♦ Eaux Usées : ☒ Existant DN200 ... ☐ Insuffisant DN ... ☒ Non Desservi  
♦ Eaux Pluviales : ☐ Existant DN ... ☐ Insuffisant DN ... ☐ Non Desservi

**Si Insuffisant ou non desservi :**  
(renseignements fournis  
par la Collectivité)

- ☐ Equipement propre  
☐ Loi SRU

Observations :

**Réseau assainissement existant :** Pour les parcelles n° 1, 2 et 3

**Réseau assainissement n'existant pas :** Pour les parcelles n° 4, 5 et 6 . La demande d'extension du réseau des eaux usées doit être faite à la mairie de Jonzac par le pétitionnaire.

PIECE ANNEXEE

13 JUL. 2015

Département  
de Charente-Maritime

SYNDICAT DÉPARTEMENTAL  
D'ÉLECTRIFICATION  
ET D'ÉQUIPEMENT RURAL

Reçu le

- 3 JUIN 2014

DDTM Jonzac

Réponse à instruction : CU 017 197 14 HO054

Réceptionnée au SDEER le : 25 Avril 2014

Destinataire : DDTM17 DE JONZAC

Affaire suivie par : Sylvie PIERRE

Pétitionnaire : SARL COQUILLEAU

Commune : JONZAC

Terrain : AM 124 - 125 - 126 - 127

+++++

Le dossier ne précisant pas les besoins électriques à satisfaire, la réponse est conçue pour six habitations de tailles moyennes nécessitant pour chacune une puissance souscrite inférieure à 12kVA

+++++

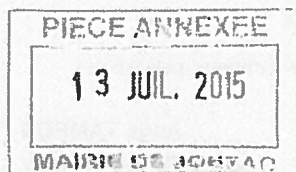
- ☒ Desserte nécessitant la construction d'un réseau public d'électricité
- Longueur ml : 50 ml
  - Prise en charge financière par le SDEER  
☐ OUI ☒ NON
  - Maître d'ouvrage : ☒ SDEER ☐ ERDF
  - Délai de réalisation prévisionnel : 6 mois
  - Réseau pouvant être mis à la charge du pétitionnaire au titre :  
De l'équipement propre (longueur inférieure à 100 m)  
L332-15 Code de l'Urbanisme  
☒ OUI ☐ NON
- Dans l'affirmative, participation du pétitionnaire : 2700 euros HT

Nota : le branchement individuel à la charge du pétitionnaire est à faire estimer et à réaliser par ERDF - ARÉ - C.S. 50250 - 17305 ROCHEFORT Cedex - connect-racco.erdfdistribution.fr. - Tél : 09 69 32 18 84

**Commentaires :**

Le Syndicat n'apporte pas d'aide directe pour ce type de réalisation à la charge de la Collectivité de Jonzac. Cependant dans le cadre d'une voie nouvelle en énergie électrique décidée par la Commune, le Sdeer17 peut installer gratuitement le réseau nécessaire dans une tranchée remise par la Municipalité.

Si cette zone n'est pas évolutive alors l'équipement propre (art.L332-15 du code de l'urbanisme) peut être appliqué (sous réserve d'un justificatif émanant de Mr le Maire). Dans ce cas la participation pour le pétitionnaire s'élèvera à 2700€HT. Cette somme doit figurer sur l'arrêté.



A Saintes, le 27/05/14  
Service urbanisme  
Cyrille AIRIEAU

SDEER - Z.I. de l'Ormeau de Pied - CS 60518 - 17119 SAINTES CEDEX  
Tél 05 46 74 82 20 - Fax 05 46 74 82 21

Reçu le  
22 MAI 2014  
DDTM Jonzac

Accueil Raccordement Electricité

DDTM 17  
26 AVENUE FOCH  
CS 70099  
17503 JONZAC CEDEX

Téléphone : 05 46 83 65 56  
Télécopie : 08 11 37 03 34  
Courriel : [erdf-poitoucharentes-cuau@erdf-grdf.fr](mailto:erdf-poitoucharentes-cuau@erdf-grdf.fr)  
Interlocuteur : TAMPON aude  
Objet : Réponse pour un certificat d'urbanisme opérationnel.

ROCHEFORT, le 19/05/2014

Madame, Monsieur,

Vous nous avez transmis la demande d'instruction du certificat d'urbanisme opérationnel CU01719714H0054 concernant la parcelle référencée ci-dessous :

Adresse : BOIS DU FIEF DES CHAILLES  
17500 JONZAC  
Référence cadastrale : Section AM , Parcelle n° 124-125-126-127  
Nom du demandeur : SARL JEAN PIERRE COQUILLEAU

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

Pour répondre à votre demande, nous avons bien noté que l'opération prévoit d'alimenter une installation dont la puissance ne relève pas d'un branchement pour un particulier (donc d'une puissance supérieure à 12 kVA mono ou 36 kVA triphasé ou d'un ensemble de plusieurs lots).

Dans ce cas, l'étude électrique sera réalisée lors de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme.

Pour autant, nous pouvons vous informer que la distance entre le réseau existant et la parcelle ne permet pas un raccordement au réseau public de distribution d'électricité avec un simple branchement conforme à la norme NF C 14-100. Dans ces conditions, des travaux d'extension de réseau électrique sont nécessaires pour alimenter la parcelle.

La contribution à ces travaux d'extension sera à la charge de la commune, hors exception, pour la part des équipements située en dehors du terrain d'assiette de l'opération, et à la charge de l'aménageur ou promoteur pour les équipements situés à l'intérieur du terrain d'assiette de l'opération.

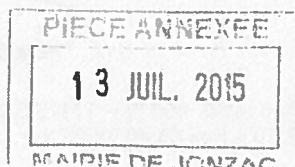
Le plan joint permet de situer le réseau public de distribution d'électricité par rapport à la parcelle.

Si vous souhaitez un chiffrage estimatif de la contribution à la charge de la commune pour l'extension de réseau sous maîtrise d'ouvrage ERDF sur le domaine public, nous vous invitons à renvoyer le formulaire ci-joint dûment complété à l'adresse ci-dessous :

ERDF - A.R.E.M.A. - CS 50250 - 17305 ROCHEFORT CEDEX

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes sincères salutations.

Accueil Raccordement Electricité  
BP 130 Service CU AU  
17300 ROCHEFORT



Aude TAMPON  
Votre conseiller

[www.erdfdistribution.fr](http://www.erdfdistribution.fr)

ERDF - BA à direction et à conseil de surveillance  
au capital de 270 037 000 euros -  
R C S de Nanterre 444 606 442  
ERDF est certifié ISO 14 001 pour l'environnement





Nos réf. : 0247- 2014 LN/DA/TM

**AVIS EAU POTABLE**

**INSTRUCTION DE DOSSIER**

**Projet :** Construction d'un lotissement en 6 lots

**Adresse :** lieu-dit « Bois du Fief des Chailles »  
Commune de JONZAC

**Demandeur :** Monsieur COQUILLEAU Jean-Pierre

**Réf. Dossier :** CUb 017 197 14 H0054

**Destinataires :** D.D.T.M. – JONZAC - Mme PIERRE  
Monsieur le Maire – en MAIRIE de JONZAC

Reçu le  
- 5 JUIN 2014  
DDTM Jonzac

**Avis SAUR :**

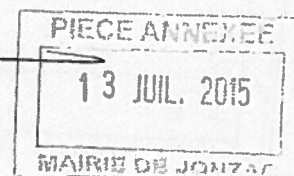
Ce projet pourra être desservi pour les besoins domestiques à partir de la canalisation existante P.V.C. Ø 63 mm située Rue de la Sablière, commune de JONZAC.

En application du Règlement de la Fourniture d'Eau Potable, la distribution en eau du ~~salon de coiffure~~ sera autonome. Il sera pourvu d'un compteur individuel équipé d'un robinet d'arrêt et d'un robinet purgeur montés sur douilles filetés et parfaitement démontables.

Vous souhaitant bonne réception de la présente, et restant à votre entière disposition pour tout renseignement complémentaire, nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.

VAUX SUR MER, le 28 mai 2014

**Damien AUDOUARD**  
Le Chef d'Intervention,



**Nouvelle Adresse :**

13 rue Paul Emile Victor – 17640 VAUX SUR MER - Tél : 05-46-39-76-61 - Fax ! 05-46-39-22-87