

COMMUNE DE MONTGUYON

**DOSSIER N°CU 017 241 24 H0050**

Date de dépôt : 24 juillet 2024

Demandeur : Monsieur BERGON Pierre-Alexandre

Pour: construction d'une maison d'habitation

Adresse du terrain : Avenue de la République 17270  
MONTGUYON

**CERTIFICAT D'URBANISME  
DELIVRE AU NOM DE LA COMMUNE DE MONTGUYON  
OPERATION REALISABLE**

Vu la demande d'un Certificat d'urbanisme opérationnel indiquant, en application de l'article L.410-1b) 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 situé Avenue de la République à MONTGUYON (17270), cadastré AB0010, AB0013, présentée le 24 juillet 2024 par Monsieur BERGON Pierre-Alexandre demeurant 31 Avenue Gaston Cabanne à FLOIRAC (33270) et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en la construction d'une maison d'habitation.

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.410-1 et suivants et R.410-1 et suivants ;  
Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 26/01/2005, modifié le 12/04/2007, ayant fait l'objet de quatre révisions simplifiées le 10/09/2009 et 23/05/2012 et de deux révisions allégées le 29/09/2014 et le 29/03/2017 et de deux modifications simplifiées le 05/06/2019 et 15/04/2024 ;

Vu l'avis de la régie d'exploitation des services d'eau / agence de saintes en date du 9 août 2024  
Vu l'avis favorable avec prescriptions du Département de la Charente-Maritime - Direction des infrastructures - Agence territoriale de Jonzac en date du 5 août 2024  
Vu l'avis du syndicat départemental d'électrification et d'équipement rural en date du 2 août 2024

Vu l'arrêté préfectoral n°18-635 du 23 mars 2018 prescrivant l'élaboration du Plan de Prévention des Risques Incendies de Forêts (PPRIF) pour la commune de MONTGUYON ;

Considérant qu'aux termes de l'article R111-2 du code de l'urbanisme :  
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ;

Considérant le Porter à Connaissance des services de l'Etat en date du 19 décembre 2022, communiqué dans le cadre de l'élaboration du PPRIF, qui identifie l'unité foncière en zone d'aléa TRES FAIBLE A MOYEN feu de forêt ;

## **CERTIFIE**

### **ARTICLE 1**

**Le terrain objet de la demande peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée SOUS RÉSERVE de respecter les prescriptions du Département de la Charente-Maritime - Direction des infrastructures - Agence territoriale de Jonzac en date du 5 août 2024**

**L'ensemble de l'opération y compris les accès, les voies privées, les réseaux privés, les dispositifs d'assainissement, sera strictement réalisé dans la partie du terrain situé dans la zone constructible de la carte communale ou du plan local d'urbanisme**

Les futures constructions respecteront les mesures constructives contenues dans le chapitre V et l'annexe 4 du Porter à Connaissance (PAC) des services de l'Etat en date du 19/12/2022, communiqué dans le cadre de l'élaboration du Plan de Prévention des Risques Incendies de Forêts (PPRIF), consultable en mairie.

La construction sera édifiée à plus de 20 mètres du massif forestier et 10 mètres des bouquets d'arbres.

Le pétitionnaire devra respecter les Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) applicables sur la commune, dans un rayon de 50 mètres autour des constructions.

### **ARTICLE 2**

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) susvisé.

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :

- art. L.111-6 à L111-10, art. R111-2, art.R111-4, R.111-20 et R111-27.

**Zone(s) du plan local d'urbanisme concernée(s) par la demande:**

Npr - zones de protection du patrimoine et des espaces naturels - secteur de protection des rivières et de leurs vallées

Ub - zones à vocation principale d'habitat - zone d'urbanisation assez dense située en périphérie du centre ancien

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

AC1 - MONUMENTS HISTORIQUES Périmètre de protection des monuments historiques.

**Le terrain est également concerné par:**

ABF - Les demandes d'autorisation d'urbanisme seront soumises aux avis ou accords des services de l'État en charge des monuments historiques et des espaces protégés.

ARCHEO - Secteurs situés dans les zones géographiques d'archéologie préventive.

Le demandeur est informé que le terrain est situé dans une zone géographique où toutes les demandes de permis de construire, d'aménager et de démolir, de décision de réalisation de Zone d'Aménagement Concerté seront transmises au préfet de région (Direction régionale des affaires culturelles, service régional de l'archéologie) pour instruction et prescriptions archéologiques éventuelles (Application de l'arrêté préfectoral n°09.17.028 du 21/01/2010 définissant les zones géographiques dans lesquelles des mesures de détection, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique archéologique peuvent être prises sur le territoire de la commune de MONTGUYON).

ARGILES - Le demandeur est informé que le terrain est situé dans une zone concernée par le retrait et le gonflement des sols argileux (sécheresse), exposition FORTE. Pour plus de précisions et afin d'éviter des dégâts importants et coûteux, consulter le site [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr)

DEMOLITION - Le demandeur est informé que le terrain est situé dans un secteur où les démolitions sont soumises à permis de démolir en application des articles R421-27 et R421-28 du code de l'urbanisme.

DPU - Secteur soumis à un droit de préemption au bénéfice de la commune institué par délibération du 15 septembre 2021.

Le terrain se trouve en zone de sismicité faible.

### ARTICLE 3

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

| Équipement     | Terrain desservi | Capacité suffisante | Gestionnaire du réseau | Observations |
|----------------|------------------|---------------------|------------------------|--------------|
| Eau potable    | OUI              | OUI                 | RESE                   |              |
| Électricité    | OUI              | OUI                 | SDEER                  |              |
| Assainissement | NON              | NON                 | Eau 17                 |              |
| Voirie         | OUI              | OUI                 | Département            |              |

#### Eau potable :

Ce projet est desservi par le réseau public d'eau potable avenue de la République.

#### Assainissement :

Le dispositif d'assainissement autonome sera conforme aux dispositions réglementaires en vigueur dont la consultation peut être effectuée en mairie. Le document attestant de la conformité du projet d'assainissement non-collectif à cette réglementation sera joint à la demande de permis de construire.

#### Voirie :

- Aucun travaux ne devra être réalisé sur le domaine public routier départemental (chaussée et trottoirs), pendant une durée de 5 ans à compter de la réalisation de l'aménagement de traverse par le Département de la Charente-Maritime, en application des articles L115-1 et suivants du Code de la voirie (cf. Agence de Jonzac - 2 place Rémy Piteau - 17500 JONZAC - 05 45 48 94 10 (travaux réalisés en mai 2022) ;

- Le stationnement engendré par les usagers de cette maison individuelle devra être réparti sur le domaine public ;

- Le débit des eaux pluviales issues de l'unité foncière du projet et s'écoulant sur le domaine public départemental devra, après réalisation du projet, être inférieur ou égal à ce même débit avant la réalisation de celui-ci.

### ARTICLE 4

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

|  |               |
|--|---------------|
| Taxe d'aménagement (part communale)      | Taux = 4%     |
| Taxe d'aménagement (part départementale) | Taux = 2.5%   |
| Redevance archéologique préventive       | Taux = 0,40 % |

## ARTICLE 5

Les participations ci-dessous pourront être exigées à l'occasion d'un Permis de construire 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 (2) 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 :**

- Participation pour Équipements Publics Exceptionnels ( article L.332-8 du Code de l'urbanisme).

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

## ARTICLE 6

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

- demande de permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes

Fait à MONTGUYON, le 24 Septembre 2024

Le Maire  
Monsieur Julien MOUCHEBOEUF



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.

### **Recours :**

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux (2) 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 - 86020 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. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux (2) mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de ce délai vaut rejet implicite).

### **Durée de validité :**

Le Certificat d'urbanisme à une durée de validité de dix-huit (18) mois. Il peut être prorogé par période d'une (1) 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 (2) mois avant l'expiration du délai de validité.

Par ailleurs, si l'autorité compétente estime le certificat d'urbanisme entaché d'illegalité, elle peut le retirer dans les quatre mois suivants la signature du certificat d'urbanisme. Elle est tenue au préalable d'en informer le titulaire dudit certificat et de lui permettre de répondre à ses observations.

### **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.