

COMMUNE DE MONTGUYON

DOSSIER N°CU 017 241 24 H0077

Date de dépôt : 29 novembre 2024

Demandeur : NICOLSON Mike Romuald

Pour: construction d'une maison individuelle avec annexe

Adresse du terrain : 1 Route de Martron Lieux dit La Rougeai 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 1 Route de Martron Lieux dit La Rougeai à MONTGUYON (17270), cadastré C0535, présentée le 29 novembre 2024 par NICOLSON Mike Romuald demeurant 4 Allée de la Hulotte à SAVIGNY-LE-TEMPLE (77176) et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en la construction d'une maison individuelle avec annexe ;

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 27 décembre 2024
Vu l'avis favorable avec prescriptions du Département de la Charente-Maritime - Direction des infrastructures - Agence territoriale de Jonzac en date du 11 décembre 2024
Vu l'avis du syndicat départemental d'électrification et d'équipement rural en date du 3 décembre 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.

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

La réponse fournie ne porte que sur la constructibilité du terrain et pas sur l'aspect extérieur du projet qui devra respecter l'article Uc11 du règlement du P.L.U

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.

Le projet sera édifié 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

Uc - zones à vocation principale d'habitat - zone d'urbanisation peu dense située dans les hameaux isolés

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

NATURA2000 - NATURA 2000

Le projet est situé dans le site Natura 2000 - « Vallée du Lary et du Palais ». Conformément à l'article L414-4 du code de l'environnement, une évaluation des incidences Natura 2000 sera nécessaire lors du dépôt d'une demande d'autorisation d'urbanisme.

PAYSAGE - Elements repérés et à préserver devant faire l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme.

EBC - Espace boisé classé suivant les dispositions de l'article L113-1 du code de l'urbanisme

Le demandeur est informé que le terrain est situé dans une zone classée au titre du L151-19 du code de l'urbanisme permettant d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

ARTICLE 7

Par délibération du 13/09/22, la commune de MONTGUYON a prescrit la révision de son document d'urbanisme.

Conformément aux dispositions des articles L.153-11 du Code de l'urbanisme, la commune est susceptible, lors du dépôt d'une demande d'autorisation d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable...), d'opposer un sursis à statuer.

Fait à MONTGUYON, le 03 janvier 2025

Le Maire
Monsieur Julien MOUCHEBOEUF

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat 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'illégalité, 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.

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	

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.

Département :

- Le recul du portail par rapport à l'alignement sera dimensionné de manière à permettre le stockage des véhicules en dehors du domaine public routier ;
- l'accès sera placé en limite avec la parcelle cadastrée C n° 534 ;

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