

COMMUNE DE MONTGUYON

DOSSIER N°CU 017 241 24 H0082

Date de dépôt : 12 décembre 2024

Demandeur : Maître OFFICE NOTARIAL DE LA TUDE

Pour: un changement de destination d'une dépendance en cabinet vétérinaire.

Adresse du terrain : 2 ROUTE DE RIPPE 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 2 ROUTE DE RIPPE à MONTGUYON (17270), cadastré D0127, D0128, D0527, D0529, D0531, D0532, présentée le 12 décembre 2024 par Maître OFFICE NOTARIAL DE LA TUDE demeurant 4 RUE DE CASTILLE à CHALAIS (16210) et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en un changement de destination d'une dépendance en cabinet vétérinaire ;

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 13 janvier 2025
Vu l'avis du syndicat départemental d'électrification et d'équipement rural en date du 3 janvier 2025

CERTIFIE

ARTICLE 1

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

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:

Na - zones de constructibilité limitée destinées au maintien de l'habitat et des activités rurales

Le terrain est également concerné par:

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

Le terrain se trouve en zone de sismicité faible.

Feu de forêt - Porter à Connaissance des services de l'Etat en date du 19 décembre 2022 et arrêté préfectoral n°18-635 du 23 mars 2018, communiqué dans le cadre de l'élaboration du PPRIF, qui identifie l'unité foncière en zone d'aléa très faible feu de forêt.

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

Ligne électrique - La parcelle objet du présent projet est surplombée par une ligne électrique aérienne ou traversée par un câble électrique souterrain, les constructions érigées sur ce terrain devront donc respecter les distances réglementaires de sécurité décrites dans l'arrêté technique du 17 mai 2001. Si ces constructions ne pouvaient se trouver à distance réglementaire des ouvrages, alors ceux-ci devront être mis en conformité. Dès l'acceptation de l'autorisation d'urbanisme, le pétitionnaire devra demander une étude à ENEDIS pour déterminer les solutions techniques et financières à mettre en oeuvre.

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	non	non	SDEER	
Assainissement	non	non	Eau 17	
Voirie	oui	oui	Commune	

Eau potable :

Ce projet est desservi par le réseau public d'eau potable :

-> Branchement existant

-> Route de Rippe en façade de parcelle

Électricité :

La desserte du projet nécessitera la construction d'ouvrages du réseau public de distribution d'électricité (extension ou renforcement) sur le domaine public :

Longueur (moyenne tension et basse tension cumulées) : 55 mètres

Le SDEER prendra à sa charge la totalité des travaux

Maîtrise d'ouvrage : SDEER

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.

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 :

- déclaration préalable de travaux ou permis de construire si l'aspect extérieur ou les structures porteuses viennent à être modifiés.

ARTICLE 7

En vertu de l'article L.424-1 du Code de l'urbanisme, une demande d'autorisation d'urbanisme déposée durant la validité du présent certificat d'urbanisme est susceptible de faire l'objet d'un sursis à statuer en raison de l'élaboration/révision du plan local d'urbanisme, dès lors qu'a eu lieu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du projet de PLU (article L.153-11 du Code de l'urbanisme). Ces conditions sont réunies. En effet, par délibération du 13 septembre 2022, la commune de MONTGUYON a prescrit la révision du Plan Local d'urbanisme et le débat sur les orientations du PADD a eu lieu.

Fait à MONTGUYON, le 13 janvier 2025

Le Maire
Monsieur Julien BOUCHEBOEUF



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'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.

