

COMMUNE DE MONTGUYON

DOSSIER N°DP 017 241 23 H0026

Date de dépôt : 13 juillet 2023

Date d'affichage en mairie : 18 juillet 2023

Demandeur : Monsieur MARTIN JUAN

Pour: Division en vue de construire

Adresse du terrain : LA BALAISERIE 17270
MONTGUYON

ARRETE DE NON OPPOSITION A UNE DECLARATION PREALABLE AU NOM DE LA COMMUNE DE MONTGUYON

Le Maire de MONTGUYON,

Vu la déclaration préalable présentée le 13 juillet 2023 par Monsieur MARTIN JUAN demeurant 2 RUE PHILEAS FOGG à CERGY 95800 ;

Vu l'objet de la déclaration :
- pour Division en vue de construire

Sur un terrain situé :
- LA BALAISERIE 17270 MONTGUYON ;

Vu le code de l'urbanisme ;

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 d'une modification simplifiée le 05/06/2019 ;

Vu l'avis du syndicat départemental d'électrification et d'équipement rural en date du 26 juillet 2023

Vu l'avis favorable de la régie d'exploitation des services d'eau / agence de saintes en date du 24 juillet 2023

Vu le certificat d'urbanisme opérationnel 017 241 23 H 022 délivré le 16/03/2023

Vu le certificat d'urbanisme opérationnel 017 241 23 H 0032 délivré le 22/03/2023

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 modéré feu de forêt ;

ARRETE

Article 1

Il n'est pas fait opposition à la déclaration préalable susvisée sous réserve du respect des prescriptions mentionnées à l'article 2.

Article 2

Le demandeur est autorisé à diviser une unité foncière d'une superficie totale de 4393 m², cadastrée F0552, F0571, F0575, F0953.

La division en lots et l'édification des constructions devront se conformer aux plans annexés au présent arrêté et aux prescriptions suivantes:

Le nombre maximum de lots autorisés en vue de construire est de 2

La superficie des lots à aménager est

Lot 1 : 1712 m²

Lot 2 : 2681 m²

Les règles d'urbanisme applicables pour l'édification des constructions sont celles fixées par le 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.

Les constructions seront édifiées à plus de 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 3

Les constructions qui seront édifiées sur le lotissement pourront être assujetties à la Taxe d'Aménagement et à la Redevance d'Archéologie Préventive.

Article 4

En application de l'article R 462-1 du Code de l'Urbanisme, à l'achèvement de l'opération, la déclaration attestant cet achèvement sera signée par le bénéficiaire et transmise à l'autorité compétente.

Dans les cinq ans suivant l'achèvement, en application de l'article L 442-14 du code de l'urbanisme, le permis de construire ne pourra être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenu postérieurement à l'autorisation de lotissement.

Article 5

La vente des lots n'est pas soumise à formalité.

Fait à MONTGUYON, le 29 juillet 2018

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 de la déclaration préalable :

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme et en application du décret n°2016-6 du 05 janvier 2016, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité de la déclaration préalable est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Conformément aux articles R.424-21 et R.424-22, l'autorisation peut être prorogée deux (2) fois pour un an, à la demande du bénéficiaire, si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué de façon défavorable à son égard. Dans ce cas la demande de prorogation est établie en deux (2) exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie deux (2) mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

Par ailleurs, si l'autorité compétente estime la déclaration préalable entachée d'illégalité, elle peut la retirer dans les trois mois suivants la signature de la déclaration. Elle est tenue au préalable d'en informer le titulaire de ladite déclaration et de lui permettre de répondre à ses observations.

Le (ou les) bénéficiaire de l'autorisation peut commencer les travaux après avoir:

- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux).

Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- dans le délai de deux (2) mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaires du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.

Dans le délai de trois (3) mois après la date de l'autorisation, l'autorité compétente peut la retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le bénéficiaire et de lui permettre de répondre à ses observations.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

Les obligations du (ou des) bénéficiaire de l'autorisation :

Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.

