

COMMUNE DE MONTGUYON

DOSSIER N°CU 017 241 23 H0089

Date de dépôt : 20 septembre 2023

Demandeur : Madame LECHAFFETOIS NATHANAELLE

Pour: CREATION D'UNE MAISON D'HABITATION DE
100 m² HABITABLE

Adresse du terrain : GALUET 17270 MONTGUYON

**CERTIFICAT D'URBANISME
DELIVRE AU NOM DE LA COMMUNE DE MONTGUYON
OPERATION NON 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 GALUET à MONTGUYON (17270), cadastré A0242, A0245, présentée le 20 septembre 2023 par Madame LECHAFFETOIS NATHANAELLE demeurant 3 ROUTE DE DEMOUVILLE à CAGNY (14630) et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en CREATION D'UNE MAISON D'HABITATION DE 100 m² HABITABLE ;

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 d'une modification simplifiée le 05/06/2019

Vu l'avis du service milieux forêt et biodiversité de la DDTM en date du 27 octobre 2023 ;
Vu l'avis de la régie d'exploitation des services d'eau / agence de saintes en date du 12 octobre 2023
Vu l'avis du syndicat départemental d'électrification et d'équipement rural en date du 26 septembre 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 zoné d'aléa très faible à moyen feu de forêt ;

Considérant que les parcelles concernées sont boisées et attenantes à un massif boisé de plus d'un hectare ;

Considérant que ces parcelles sont soumises à autorisation de défrichement ;

Considérant que, même défrichées, une construction sur ces parcelles ne pourrait pas respecter la distance des 20 mètres du massif forestier conformément au porter à connaissance ;

Considérant, dès lors, que du fait de sa situation, ses caractéristiques, son importance, le projet est de nature à porter gravement atteinte à la sécurité publique ;

Considérant qu'il n'est pas possible de pallier ce risque, trop important, par l'observation de prescriptions spéciales.

En conséquence, le projet ne peut être accepté ;

CERTIFIE

ARTICLE 1

Le terrain objet de la demande ne peut pas 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:

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

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

Le terrain est également concerné par:

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

FEUX FORET - PAC

Le demandeur est informé que le terrain est situé dans le massif de la Double Saintongeaise, zone dans laquelle le risque feux de forêt a été identifié comme élevé en vertu de l'arrêté préfectoral n°07-2486 du 05 juillet 2007. A ce titre, s'appliquent dans la commune de MONTGUYON des obligations de débroussaillage aux abords des constructions de toute nature.

De plus, les cartes d'aléa du Porter à Connaissance, relatif à la prise en compte du risque dans l'élaboration

du Plan de Prévention des Risques Incendies de Forêts (PPRIF), sont consultables sur le site www.charente-maritime.gouv.fr

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

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	oui	oui	Eau 17	
Voirie	oui	oui	Commune	

Fait à MONTGUYON, le 10 Novembre 2013

Le Maire
Monsieur Julien MOUCHEBOEUF



La présente décision est transmise au représentant de l'État en application des dispositions 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.

