

COMMUNE DE MONTGUYON

**DOSSIER N°CU 017 241 25 00004**

Date de dépôt : 20 janvier 2025

Demandeur : LOULOUM Valérie

Pour: la construction d'un garage

Adresse du terrain : 30 route de couteleau 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 30 route de couteleau à MONTGUYON (17270), cadastré C0587, présentée le 20 janvier 2025 par LOULOUM Valérie demeurant 8 Avenue de la République à MONTGUYON (17270) et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en la construction d'un garage ;

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 ;

**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:**

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

### 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](http://www.argiles.fr)

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

#### 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](http://www.charente-maritime.gouv.fr)

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		RESE	
Électricité	oui		SDEER	
Assainissement	non		Eau 17	
Voirie	oui		Commune	

### 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 :

<b>Taxe d'aménagement (part communale)</b>	<b>Taux = 4%</b>
<b>Taxe d'aménagement (part départementale)</b>	<b>Taux = 2.5%</b>
<b>Redevance archéologique préventive</b>	<b>Taux = 0,40 %</b>

### 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 en fonction de la superficie réalisée

**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 22 Janvier 2025

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'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.

