

COMMUNE DE MONTGUYON

DOSSIER N°CU 017 241 25 00042

Date de dépôt : 31 mars 2025

Demandeur : CHITER Nora / AROUAD Nadia

Pour: Restauration à l'identique d'un bâtiment dégradé.

Adresse du terrain : 13 Rue de vassiac 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 13 Rue de vassiac à MONTGUYON (17270), cadastré AB0120, AB0121, présentée le 31 mars 2025 par CHITER Nora / AROUAD Nadia demeurant 10 Rue de la gazelle à NÎMES (30000) et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en la restauration à l'identique d'un bâtiment dégradé ;

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 30 avril 2025
Vu l'avis du syndicat départemental d'électrification et d'équipement rural en date du 4 avril 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:

Ua - zones à vocation principal d'habitat - centre ville ancien de Montguyon

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

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

AC1 - MONUMENTS HISTORIQUES Périmètre de protection des monuments historiques.

ELECTRICITE Servitude d'établissement de canalisations électriques. 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.

Le terrain est également concerné par:

ABF - Les demandes d'autorisation d'urbanisme seront soumises aux avis ou accords des services de l'État en charge des monuments historiques et des espaces protégés.

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

DEMOLITION - Le demandeur est informé que le terrain est situé dans un secteur où les démolitions sont soumises à permis de démolir en application des articles R421-27 et R421-28 du code de l'urbanisme.

FEUX FORET - PPRIF aléa risque très faible

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

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

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	

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

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 15 Mai 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.