

COMMUNE DE MONTGUYON

DOSSIER N°CU 017 241 23 H0073

Date de dépôt : 27 juillet 2023

Demandeur : SAS SAS OFFICE NOTARIAL JONZ'ACTE

Pour: Certificat d'urbanisme d'information (CUa)

Adresse du terrain : 3 RUE DE L'ABATTOIR 17270
MONTGUYON

CERTIFICAT D'URBANISME DELIVRE AU NOM DE LA COMMUNE DE MONTGUYON

Vu la demande d'un Certificat d'urbanisme de simple information indiquant, en application de l'article L.410-1a 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 3 RUE DE L'ABATTOIR à MONTGUYON (17270), cadastré A0338, A1523, A1526, A1843, A1845, A1847, A1849, présentée le 27 juillet 2023 par SAS SAS OFFICE NOTARIAL JONZ'ACTE demeurant 30 T AVENUE DE LA REPUBLIQUE à MONTGUYON (17270) ;

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 ;

CERTIFIE

ARTICLE 1

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain sont mentionnées aux articles 2 et suivants du présent Certificat d'urbanisme.

Conformément au quatrième alinéa de l'article L.410-1 du Code de l'urbanisme, si une demande de Permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une Déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit (18) mois à compter de la date du présent Certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété, tels qu'ils existaient à cette date, ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

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

Ux - zones d'activités existantes situées dans ou hors de l'agglomération

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

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

Le terrain est également concerné par:

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

ER - Secteur soumis à un emplacement réservé au bénéfice de la commune : Voie de contournement du trafic dans la zone d'activités du Petit Mercadier (reliant la VCn°5 au CD 730).

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 terrain se trouve en zone de sismicité faible.

ARTICLE 3

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 = 1%
Taxe d'aménagement (part départementale)	Taux = 2.5%
Redevance archéologique préventive	Taux = 0,40 %

ARTICLE 4

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 (cf. : article L.332-8 du Code de l'urbanisme).

Participations préalablement instaurées par délibération : Néant

Fait à MONTGUYON, le 28 juillet 2023

Le Maire
Monsieur Julien MOUCHEBOEUF

Pour le maire,
Le maire adjoint

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..

