

COMMUNE DE MONTGUYON

DOSSIER N°CU 017 241 24 H0056

Date de dépôt : 20 août 2024

Demandeur : OFFICE NOTARIAL DE LA DRONNE

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

Adresse du terrain : 4 route de Gruas 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 4 route de Gruas à MONTGUYON (17270), cadastré C0564, C0566, C0567, présentée le 20 août 2024 par OFFICE NOTARIAL DE LA DRONNE demeurant 34 rue Victor Hugo à SAINT-AIGULIN (17360) ;

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

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

Les terrains sont situés 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:

1AUx - secteur d'urbanisation à long terme à vocation d'activités compatibles avec la proximité de zones résidentielles (seule la parcelle C0564 est majoritairement concernée par ce zonage).

Uc - zones à vocation principale d'habitat - zone d'urbanisation peu dense située dans les hameaux isolés. Les parcelles C0566 et C0567 sont entièrement impactées par ce zonage contrairement à la parcelle C0564 qui ne l'est que partiellement).

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

Les terrains sont grevés des servitudes d'utilité publique suivantes: NEANT

Les terrains sont également concernés par:

ARGILES - Le demandeur est informé que les terrains sont situés 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 les terrains sont situés 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

PLU - Par délibération du 13 septembre 2022, la commune de MONTGUYON a prescrit la révision du Plan Local d'urbanisme.

Les terrains se trouvent 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 = 4%
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 04 Septembre 2024

Le Maire
Monsieur Julien MOUCHEBOEUF



La présente décision est transmise au représentant de l'Etat 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.

