

COMMUNE DE MONTGUYON

DOSSIER N°CU 017 241 24 H0067

Date de dépôt : 12 septembre 2024

Demandeur : Maître SAS JONZ'ACTE

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

Adresse du terrain : Lieu-dit Ferrière Bas 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 des terrains situés : Lieu-dit Ferrière Bas à MONTGUYON (17270), cadastré E0368, E0370, E0413, E0422, E0425, E0426, E0433, E0435, E0438, E0440, E0444, E0446, E0833, présentée le 12 septembre 2024 par Maître SAS JONZ'ACTE demeurant 30 T Avenue de la République 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 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:**

**Na** - zones de constructibilité limitée destinées au maintien de l'habitat et des activités rurales.  
(zonage **partiel** pour la parcelle: **E0833**)

**Npf** - zones de protection du patrimoine et des espaces naturels - secteurs forestiers à conserver.  
(zonage **intégral** pour les parcelles : **E0422, E0425 E0426, E0438, E0440, E0444, E0446** et zonage **partiel** pour les parcelles : **E0833,E0370, E0413,E0433, E0435**)

**Npr** - zones de protection du patrimoine et des espaces naturels - secteur de protection des rivières et de leurs vallées (zonage **intégral** pour la parcelle **E0368** et zonage **partiel** pour les parcelles : **E0833,E0833, E0368 ,E0425,E0433, E0435**)

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

**A4** - CONSERVATION DES EAUX Servitude de passage des engins mécaniques d'entretien sur les berges des cours d'eau non domaniaux. (parcelles concernées : **E0833, E0368, E0413,E0425,E0435**)

**I4** - ELECTRICITE Servitude d'établissement de canalisations électriques. ( parcelle concernée : **E0833**)

**Les terrains sont également concernés par:**

**ARCHEO** - Secteurs situés dans les zones géographiques d'archéologie préventive.

Le demandeur est informé que les parcelles : **E0833, E0368,E0833, E0368** sont situés 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).

**EBC** - Espace boisé classé suivant les dispositions de l'article L113-1 du code de l'urbanisme (parcelles concernées : **E0833,E0370,E0368,E0413,E0425,E0435**)

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

**NATURA2000** - Certaines parcelles (**E0833,E0370,E0368,E0413,E0422,E0425,E0426,E0433,E0435,E0438**) du projet sont situées dans le site Natura 2000 - « Vallée du Lary et du Palais ». Conformément à l'article L414-4 du code de l'environnement, une évaluation des incidences Natura 2000 sera nécessaire lors du dépôt d'une demande d'autorisation d'urbanisme.

**PAYSAGE** - Elements repérés et à préserver devant faire l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme. Le demandeur est informé que les parcelles **E0833,E0370,E0368,E0413,E0425,E0433,E0435,E0438** sont situées 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.

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**

#### ARTICLE 5

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

Fait à MONTGUYON, le 26 Septembre 2024

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.

