

DOSSIER N° CU 56040 23 L0015
déposé le 15/03/2023

par LE MAGUER RINCAZAUX représentée par CREDIT FONCIER DE FRANCE
demeurant 2 rue Abbé Laudrin
56100 LORIENT

sur un terrain sis 9 RUE XAVIER GRALL 56620 CLEGUER

cadastre AE225

surface 521,00 m²

REÇU LE

- 3 AVR. 2023

Le Maire,

Vu la demande d'un certificat d'urbanisme indiquant, en application des articles L 410-1, R 410-1 et suivants du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations applicables,

Vu le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) approuvé par délibération du conseil municipal le 11/07/2016,

Vu l'arrêté du 27/05/2020 donnant délégation de signature à Maire-Adjoint,

ARRÊTE

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.

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 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 soumis au(x) disposition(s) d'urbanisme et zonage(s) suivant(s) :

Le terrain est situé en zone(s) **Ubs** du Plan Local d'Urbanisme susvisé.

Intitulé de la (des) zone(s) :

- **Ubs : Secteur habitat et activités compatibles sans caractère central marqué à caractère spécifique.**

Autres dispositions :

Sans objet

Ces dispositions figurent dans le règlement de la zone joint au certificat ou sur le site internet de la commune.

Sont en outre applicables les articles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme (RNU), à savoir les articles **L.111-6 à 10, R.111-2, R.111-4, R.111-20 à 27 du Code de l'Urbanisme.**

Article 3 : Le terrain est grevé des servitudes d'utilité publique suivantes :

- Enceinte du site AC2 : Servitude relative aux sites inscrits et classés (AC2 Inscrit).
- Zone de protection T7 : Servitude établie à l'extérieur des zones de dégagement.

Article 4 : Droit de préemption

- Le terrain est soumis au droit de préemption urbain simple (Bénéficiaire : Commune).

*Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra, le cas échéant, faire une déclaration d'intention d'alléner auprès du bénéficiaire du droit de préemption. Elle comportera l'indication du prix et les conditions de la vente projetée.
SANCTION : nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.*

Article 5 : Régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain :
(Articles L 332-6 et suivants du code de l'urbanisme)

TAXES

Les taxes mentionnées ci-dessous pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis de construire ou d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable.

- Secteur soumis à une Redevance d'Archéologie Préventive (R.A.P.) : 0.4%.
- Secteur soumis à une Taxe d'Aménagement (part communale) : 4%.
- Secteur soumis à une Taxe d'Aménagement (part départementale) : 1.1%.

PARTICIPATIONS

Les participations mentionnées ci-dessous pourront être exigées à compter de l'obtention 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 mois suivant la date du permis tacite ou de la déclaration de non-opposition à une déclaration préalable.

Participations préalablement instaurées par délibération :

- **Projet Urbain Partenarial** (articles L. 332-11-3 et 4 du Code de l'Urbanisme).

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :

- **Participation pour équipements publics exceptionnels** (article L. 332-8 du Code de l'Urbanisme).

Article 6 : **Accords ou avis nécessaires**

Tout projet de construction ou d'aménagement sera soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Article 7 : **Observations et prescriptions**

- Le terrain est situé en zone d'aléa potentiellement exposée au phénomène retrait-gonflement des argiles (Aléa Faible) au regard du porter à connaissance du préfet du Morbihan en date du 20/02/2015. Au titre de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, toute nouvelle construction doit respecter les dispositions constructives en vigueur.
- Le terrain est situé en zone de sismicité Faible (zone 2 pour le Morbihan), et définie par l'article D. 563-8-1 du code de l'environnement. Aussi, toute construction devra respecter les règles constructives correspondantes aux projets concernés.

CLEGUER, le **30 MARS 2023**

**Pour le Maire,
L'Adjoint délégué à l'Urbanisme,**



Pour lui conférer un caractère exécutoire, 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.

Dossier transmis en préfecture le : 31 MARS 2023

**ATTENTION : Le non-respect des formalités d'urbanisme ou l'utilisation du sol en méconnaissance des règles de l'urbanisme est passible des sanctions prévues à l'article L.610-1 du Code de l'urbanisme.
La démolition des ouvrages ou la remise en état des lieux peut être également ordonnée.**

LIRE ATTENTIVEMENT LES INFORMATIONS SUIVANTES

EFFETS DU CERTIFICAT D'URBANISME :

Le présent certificat 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. En effet, 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, sauf exceptions, vous être opposées.

L'accord sur le caractère réalisable de l'opération porte exclusivement sur la localisation approximative du ou des bâtiments dans l'unité foncière, leur destination et sur les modalités de desserte par les équipements publics.

DUREE DE VALIDITE : Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année où 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.