



**CERTIFICAT D'URBANISME
D'INFORMATION**
DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

REÇU LE

16 MAI 2022

DOSSIER N°	CU 56161 22 T0051
déposé le	06/05/2022
par	Maître RINCAZAUX
demeurant	2 Rue Abbé Laudrin 56100 LORIENT
sur un terrain sis	Poulguenan 56400 PLOEMEL
cadastré	C336, C335, C334, C333, C332, C331, C330
surface	15 890,00 m ²

Le Maire de PLOEMEL,

Vu la demande d'un certificat d'urbanisme indiquant, en application des articles L. 410-1 a), 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 à un terrain situé à Poulguenan 56400 PLOEMEL - cadastré C336, C335, C334, C333, C332, C331, C330,

Vu le code de l'Urbanisme, et notamment les articles L. 410-1, R. 410-1 et suivants,

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 14/11/2019,

CERTIFIE

Article 1 – Nature et contenu des dispositions d'urbanisme applicables au terrain

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.

Les articles L. 111-6, R. 111-2, R. 111-4, R. 111-26 et R. 111-27 du code de l'urbanisme sont notamment applicables.

Le terrain est situé dans une commune dotée du PLU susvisé.

Le terrain est soumis au(x) disposition(s) d'urbanisme et zonage(s) suivant(s) : AA

Ces dispositions figurent dans le règlement de la zone que vous pouvez consulter en mairie ou sur le site internet de la commune.

Le terrain est concerné par le risque naturel mouvement de terrain : retrait-gonflement des argiles.

Article 2 – Nature des servitudes d'utilité publique applicables au terrain

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

Article 3 – Droit de préemption urbain

Le terrain n'est soumis à aucun droit de préemption

Lorsque, lors de la délivrance du présent certificat, le droit de préemption n'est pas institué il peut l'être ultérieurement et s'appliquer au terrain y compris dans le délai de validité de ce certificat d'urbanisme.

Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner 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 4 – Observations et prescriptions particulières

Tel qu'indiqué au plan graphique du PLU, la parcelle C 332 est impactée par un linéaire paysager. Les parcelles sont intégrées dans une Zone à Enjeux Sanitaires (Arrêté du 14/06/2021).

Article 5 – Régime des taxes (Articles L. 332-6 et suivants du code de l'urbanisme)

Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable :

TA Communale	5%
TA Départementale	1,10%
Redevance d'Archéologie Préventive	0,40 %

Article 6 – Régimes des participations

Les participations ci-dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable. Si telle 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 décision de non opposition à une déclaration préalable.

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :

- Participations pour équipements publics exceptionnels (Articles L. 332-6-1-2° c) et L. 332-8 du code de l'urbanisme)

Participations préalablement instaurées par délibérations :

- Néant

Article 7 – Formalités administratives préalables à toute opération de construction ou d'aménagement

Le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate les droits applicables 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.

Préalablement à celle-ci, les formalités ci-après devront être accomplies :

- demande de déclaration préalable pour les constructions, travaux, installations et aménagements non soumis à permis comprenant ou non des démolitions
- demande de permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes comprenant ou non des démolitions
- demande de permis d'aménager comprenant ou non des constructions et/ou des démolitions / permis de construire comprenant ou non des démolitions

Les formulaires correspondants sont téléchargeables sur le site www.service-public.fr ou disponibles en mairie.

ATTENTION : Le non-respect de ces formalités ou l'utilisation du sol en méconnaissance des règles indiquées dans le certificat d'urbanisme est passible d'une amende d'un minimum de 1200€, en application de l'article L.480-4 du code de l'urbanisme. La démolition des ouvrages ou la remise en état des lieux peut également être ordonnée.

Fait à PLOEMEL
Le 09/05/2022



Pour le Maire et par délégation
4ème Adjoint

DURÉE DE VALIDITÉ

Si la demande formulée en vue de réaliser l'opération projetée sur le terrain, notamment la demande de permis de construire, est déposée dans le délai de 18 mois à compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme et respecte les dispositions d'urbanisme mentionnées par ledit certificat, celles-ci ne peuvent être remises en cause. Il en est de même du régime des taxes et participations d'urbanisme sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Passé le délai de validité, aucune garantie au maintien des règles d'urbanisme indiquées dans le certificat n'est assurée. Il appartient au demandeur de s'assurer, préalablement à l'acquisition d'une construction, qu'aucune décision de justice n'a ordonné la démolition de cette construction (Greffes du tribunal de grande instance, notaire, ...).

PROLONGATION DE VALIDITÉ (article R. 410-17 du code de l'urbanisme)

Le certificat d'urbanisme peut être prorogé, c'est à dire que sa durée de validité peut être prolongée, par périodes d'une année, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué.

La demande de prorogation formulée en double exemplaire par lettre accompagnée du certificat à proroger est :

- soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal,
- soit déposée contre décharge à la mairie.

DÉLAIS ET VOIES DE RECOURS

Le destinataire d'un certificat d'urbanisme qui en conteste le contenu peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les deux mois à partir de la notification du certificat. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque le certificat est délivré par le préfet, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).