COMMUNE DE PLOUAY

CERTIFICAT D'URBANISME D'INFORMATION

DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DOSSIER N°	**CU 56166 24 L0086**
déposé le	26/07/2024
par	SELARL LE MAGUER RINCAZAUX EISENEC représentée par EISENECKER Marine
demeurant	2 Rue abbé Laudrin
	56100 Lorient
sur un terrain sis	7 Stang Nivinen 56240 PLOUAY
cadastré	XC28
surface	800,00 m²

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 28/03/2013, mis à jour le 20/05/2016, le 13/10/2017 et le 19/09/2019, modifié le 16/02/2023,

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) **Nhb** du Plan Local d'Urbanisme susvisé.

Intitulé de la (des) zone(s) : **- Nhb : Secteur naturel de taille et de capacité d'accueil limitées, réservé à l'extension mesurée des constructions existantes sous condition de préservation des sites naturels.**

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 :

- Zone de protection T7 : Servitude établie à l'extérieur des zones de dégagement.

Article 4 : Droit de préemption

- Le terrain n'est soumis à aucun droit de préemption.
Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra, le cas échéant, 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 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) : 3%.
- Secteur soumis à une Taxe d'Aménagement (part départementale) : 1.5%.

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**

Sans objet.

Article 7 : **Observations et prescriptions**

- Le terrain est situé à proximité d'une voie bruyante de catégorie 3 nécessitant des dispositions d'isolement acoustique (article R.151-53-5° du Code de l'Urbanisme).
- Le terrain est situé en zone d'aléa potentiellement exposée au phénomène retrait-gonflement des argiles (Alea Moyen) 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.
- Conformément à l'article L.153-11 du code de l'urbanisme, la révision du plan local d'urbanisme étant prescrite par délibération du conseil municipal du 17/02/2022, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L.424-1, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan dès lors qu'a eu lieu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable.

PLOUAY, le 30 juillet 2024

Le Maire,

AVOVENTES

MAIRIE DE PLOUAY

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 : – 1 AOUT 2024

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.