



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

DOSSIER N°	CU 56083 24 C0191
déposé le	15/07/2024
par	Maître EISENECKER Marine
demeurant	2 Rue abbé Laudrin 56100 Lorient
sur un terrain sis	16 Rue Claude Ollivier 56700 HENNEBONT cadastré AH581, AH600, AH601, AH609
surface	1 259,00 m²

La Maire,

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal le 30/01/2020,
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 l'arrêté municipal en date du 06/05/2021, donnant délégation de signature à **AVOVENTES** 1^{er} Adjoint à la Maire, délégué à l'Urbanisme et aux Mobilités,

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 à 6 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) :

Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du **30 janvier 2020**.

La zone **Ub** correspond aux secteurs agglomérés de la commune, sans caractère central marqué. Elle comprend notamment le secteur **Ubb** correspondant aux parties du territoire résidentielles sans caractère patrimonial particulier destiné à l'habitation et activités compatibles avec l'habitat.

La zone **N** correspond aux secteurs à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles. Elle comprend notamment le secteur **Na** correspondant aux parties du territoire affectées à la protection stricte des sites, des milieux naturels et des paysages.

Article 3 : Les dossiers d'urbanisme seront soumis à l'avis des services suivants :

Sans objet

Article 4 : Le terrain est grevé des servitudes suivantes :

Servitudes d'utilité publique :

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

Une partie du terrain comporte un **Espace Boisé Classé** au titre de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévues aux articles L 311-1 et suivants du Code Forestier. Entre la limite d'un espace boisé classé et l'implantation des bâtiments, une marge non constructible de 10 mètres devra être respectée afin d'assurer la pérennité des arbres.

Le terrain est situé en zone de sismicité faible (zone II pour le Morbihan). Aussi, toute construction devra respecter les règles constructives correspondantes aux projets concernés.

Le terrain est situé dans la zone de présomption de prescription archéologique.

Article 5 : Droit de préemption affecté au dossier :

Terrain soumis au droit de préemption urbain (D.P.U.) renforcé pour les immeubles bâtis depuis moins de 4 ans, au profit de la commune d'Hennebont.

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

Fiscalité applicable aux constructions en date de délivrance du présent certificat :

Taxe d'aménagement (part communale pour la Ville d'HENNEBONT) : 4%

Taxe d'aménagement (part départementale pour le Conseil Général du Morbihan) : 1,5%

Redevance d'archéologie préventive : 0,40%

Participations susceptibles d'être exigées à l'occasion de l'opération :

Participation préalablement instaurée par délibération :

- Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (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)

- Réalisation des équipements propres mentionnés à l'article L.332-15

Article 7 : Observations et prescriptions

Le présent certificat ne vaut pas autorisation de construire. Toute construction fera l'objet d'une demande de permis de construire.

Les raccordements aux réseaux publics ou privés (eau potable et électricité BT) sont à la charge du constructeur.

A HENNEBONT, le 1^{er} août 2024

La Maire,



AVOVENTES

Transmis au Préfet le : 02 AOÛT 2024

DURÉE DE VALIDITÉ

Conformément à l'article L 410-1 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'une demande d'autorisation ou une déclaration préalable est déposée dans un délai de dix-huit mois à compter de la délivrance 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 la date du présent certificat ne peuvent être remises en cause à l'exception des dispositions ayant pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

ATTENTION

Passé ce délai, aucune garantie au maintien des règles d'urbanisme indiquées dans le certificat ne vous 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 des tribunaux de Grande Instance, Notaires, ...).

PROLONGATION DE VALIDITÉ

Conformément à l'article R 410-17 du Code de l'Urbanisme, le certificat d'urbanisme peut être prorogé 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 le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain n'ont pas changé. La demande de prorogation, formulée en double exemplaire, par lettre accompagnée du certificat à proroger, est déposée et transmise dans les conditions prévues à l'article R 410-3 du Code de l'Urbanisme.

RECOURS OBLIGATOIRE À UN ARCHITECTE

(Art L 431-1 et suivants et R 431-1 du Code de l'Urbanisme).

L'établissement du projet architectural par un architecte est obligatoire pour toutes constructions.

Toutefois, ne sont pas tenues de recourir à un architecte, les personnes physiques ou exploitations agricoles à responsabilité limitée à associé unique qui déclarent vouloir édifier ou modifier, pour elles-mêmes, une construction, à usage autre agricole dont la surface de plancher n'excède pas 150 m².

(Pour les constructions à usage agricole, ce plafond est porté à 800 m², et pour les serres de production dont le pied-droit a une hauteur à 4 mètres et dont la surface de plancher hors œuvre brute n'excède pas 2000 m²).

Le recours à l'architecte n'est pas non plus obligatoire pour les travaux soumis au permis de construire qui portent exclusivement sur l'aménagement et l'équipement des espaces intérieurs des constructions et des vitrines commerciales ou qui sont limités à des reprises n'entraînant pas de modifications visibles de l'extérieur (article L 431-3 al 2).

DÉLAIS ET VOIES DE RECOURS

Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérécours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, 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).

Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.

