

CERTIFICAT D'URBANISME
INFORMATIF

délivré par le Maire au nom de la commune

DOSSIER N°	CU 56233 24 T0055
déposé le	13/05/2024
par	SELARL LEXOUEST AVOCATS représentée par
demeurant	2 Rue abbé Laudrin
sur un terrain	56100 Lorient
sis	38 bis Allée des Goélands 56470 SAINT-PHILIBERT
surface	cadastre AP174
	1 345,00 m²

Le Maire de SAINT-PHILIBERT

Vu la demande de 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, à un terrain situé 38 bis Allée des Goélands 56470 SAINT-PHILIBERT cadastré AP174, présentée le 13/05/2024 par SELARL LEXOUEST AVOCATS représentée par AVOVENTES demeurant 2 Rue abbé Laudrin

56100 Lorient et enregistrée par la mairie de SAINT-PHILIBERT sous le n° CU 56233 24 T0055,

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 07/03/2019,

CERTIFIE

Article 1 - Les dispositions d'urbanisme applicables au terrain

Sont applicables, les articles suivants, dits « d'ordre public » du règlement national d'urbanisme (RNU) : L. 111-6, R. 111-2, R. 111-4, R. 111-26 et R. 111-27 du code de l'urbanisme.

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

Le terrain est situé en zone Uab : Urbanisation correspondant au centre bourg élargi sans caractère architectural marqué

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

Les dispositions d'urbanisme particulières au littoral, codifiées aux articles L. 121-1 à L. 121-20 et L. 121-23 à L. 121-26 du code de l'urbanisme, trouvent à s'appliquer sur le territoire communal en plus des dispositions du document d'urbanisme applicable sur la commune.

Le terrain est concerné par un élément de patrimoine à protéger au titre du L.151-19 du code de l'urbanisme

La commune est concernée par le risque de submersion marine (circulaire Xynthia du 7 avril 2010).

PNR : Golfe du Morbihan

Zonage d'assainissement collectif : Zonage d'assainissement de SAINT-PHILIBERT

La commune est concernée par le risque d'exposition au plomb (arrêté préfectoral du 20 juillet 2004)

Article 2 – Les servitudes d'utilité publique applicables au terrain :

AS2 : Périmètres de protection installés autour des établissements de conchyliculture et d'aquaculture et des gisements coquilliers.

Article 3 – Droits de préemption définis par le code de l'urbanisme

Le terrain est soumis au droit de préemption urbain créé par le Conseil Municipal en date du 07/03/2019.

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. En cas d'absence de déclaration, la vente pourra être déclarée nulle.

Article 4 – La liste des taxes d'urbanisme exigibles (art. 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	1,50%
Redevance d'Archéologie Préventive	0,40 %

Article 5 – La liste des participations d'urbanisme pouvant être prescrites

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 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 décision de non-opposition à une déclaration préalable.

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :

- PEPE : Participation pour équipements publics exceptionnels (L. 332-8 du CU)

Article 6 – Sursis à statuer opposable

L'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme peut surseoir à statuer sur une demande d'autorisation d'urbanisme entraînant une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers qui pourrait compromettre l'atteinte des objectifs de réduction de cette consommation, susceptibles d'être fixés par le document d'urbanisme en cours d'élaboration ou de modification.
(Art. 6 de la loi n° 2023-630 du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols [...])

Article 7 – Projet soumis à avis ou accord d'un service de l'Etat

Non concerné

Article 8 – Formalités administratives préalables à toute opération de construction ou d'aménagement

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

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

Le dépôt est possible depuis le guichet unique de la collectivité (<https://gnau9.operis.fr/aurayquiberonterreatlantique/gnau/#/>) ou bien 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 SAINT-PHILIBERT

Le 22 mai 2024

Le Maire

AVOVENTES



Transmis au contrôle de légalité le

Le présent certificat est transmis au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

INFORMATIONS

DUREE DE VALIDITE ET EFFETS DU CERTIFICAT D'URBANISME :

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 expresse ou tacite 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 VALIDITE (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.

DELAIS 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)*

