

Arrêté n°2023-27

DOSSIER N°	CU 56140 23 G0090
Déposé le	20/11/2023
Par	Monsieur Anthony EONET
Demeurant	9 Kerleau 56500 MOREAC
Sur un terrain sis	7 Kerleau 56500 MOREAC cadastré YM125
Surface :	1 585,00 m ²
Objet de la demande :	Rénovation de la totalité du toit, installation de fenêtres de toit, changement des ouvertures du bâtiment principal et reconstruction de la cave/cellier

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 approuvé le 16/09/2016, modifié les 15/09/2017, 28/09/2018, 12/02/2021 et le 15/12/2022 ;

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 7 du présent certificat.

Article 2 - Motif du caractère négatif du certificat d'urbanisme :

Considérant, à la lecture du projet, que le bâtiment, objet de la présente demande doit être vu comme un ancien logement de fonction accolé à des bâtiments d'une exploitation agricole et doit donc faire l'objet d'un changement de destination ;

Considérant que l'article A2 du règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme (PLU) dispose que sont autorisés la rénovation sans changement de destination, de bâtiments non en ruine, sous réserve du respect des règles de réciprocité ;

Considérant que le projet consiste en un changement de destination d'exploitation agricole vers de l'habitation et que le bâtiment concerné n'est pas répertorié au document graphique du règlement du PLU comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination ;

Le projet objet de la demande n'est **PAS REALISABLE**.

Les articles suivants sont donnés à titre d'information :

Article 3 - Le terrain est soumis au(x) disposition(s) d'urbanisme et zonage(s) suivant(s) :

Zone Aa : Secteur réservé à l'ensemble des activités agricoles ou d'extraction

Le terrain est situé dans un lotissement : Non

Article 4 - Le terrain est grevé des servitudes suivantes :

Servitudes d'utilités publiques : Néant

Autres servitudes : Périmètre de réciprocité sanitaire

Article 5 - Droit de préemption affecté au dossier :

Le terrain n'est soumis à aucun droit de préemption

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 - Équipements publics :

Équipements	Terrain desservi	Capacité suffisante	Gestionnaire du réseau	Date de desserte
Eau potable	Oui		Saur	
Electricité	Oui		Morbihan Energies	
Assainissement	Non		SPANC de Centre Morbihan Communauté	
Voirie	Oui		Commune de Moréac	

Article 7 - Régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain (Articles I 332-6 et suivants du code de l'urbanisme) :

TAXES

Les contributions cochées ci-dessous seront prescrites, selon le cas par le permis de construire, le permis d'aménager, les prescriptions faites par l'autorité compétente à l'occasion d'une déclaration préalable (article L 332-28 du Code de l'Urbanisme).

- Taxe d'aménagement :
Part communale : **1 %**, **sauf zones d'activités économiques communautaires : 2%**
Part départementale : **1,50 %**
- Redevance d'archéologie préventive : **0,40 %**

PARTICIPATIONS

Les contributions cochées ci-dessous pourront être prescrites (article L 332-28 du Code de l'Urbanisme) : par le permis de construire, le permis d'aménager ou les prescriptions faites par l'autorité compétente à l'occasion d'une déclaration préalable

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable.

- Participations pour équipements publics exceptionnels (article L 332-8)

Participations préalablement instaurées par délibération.

- Participation au renforcement du réseau d'assainissement

Article 8 - Observations et prescriptions particulières :

La commune est concernée par la cartographie de l'aléa retrait-gonflement des argiles du département. Conformément à l'article R.431-16 e) du code de l'urbanisme, les prescriptions prévues au règlement devront être prises en compte et scrupuleusement respectées.

Le terrain est concerné par un risque d'exposition au radon de classe : 1

La totalité du département est classée en zone de sismicité faible suite au décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 des règles parasismiques s'imposent lors de la construction de nouveaux bâtiments ressortant des catégories d'importance III et IV, conformément aux dispositions de l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de constructions parasismiques applicables aux bâtiments de la classe dite "à risque normal".

L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que le document d'urbanisme (Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi)) est actuellement en cours d'élaboration et que les dispositions d'urbanisme applicables pourraient être modifiées et un sursis à statuer pourra être opposé à toute demande d'autorisation d'urbanisme.

Certifié transmis ce jour au Préfet,

Le 19/01/2024

Fait à MOREAC,

Le 19/01/2024



Adjoint au Maire et Préfet délégué
chargé de l'urbanisme

Gérard STALL

Le présent certificat est transmis au représentant de l'Etat dans les conditions définies aux articles L 2131-1 et L 2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales (Art R 410-19 du Code de l'Urbanisme).

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 saisir d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme lorsque le certificat est délivré par le Préfet.

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 quatre mois vaut rejet implicite).

