

Arrêté n° 2026-181

DOSSIER N°	CU 56140 26 00012
Déposé le	18/02/2026
Par	KERBELLEC représentée par Monsieur LE GOULVEN CLEMENT
demeurant	38 Rue du Couvent - 565600 MOREAC
Sur un terrain sis	Rue de la Madeleine - 56500 MOREAC
Cadastré	cadastré AB1039, AB1040
Surface	908,00 m ² (sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur)
Objet de la demande :	Construction d'un complexe de 7 appartements en limite nord de propriété. 3 logements adaptés PMR au RDC : 1 T2 et 2 T3. 4 logements type duplex au R+1 et R+2 : 2 T3 et 2 T4. Construction de 7 garages en limite sud de propriété. Aménagement de l'accès via rue de la madeleine pour y positionner 9 places de parking.

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 intercommunal approuvé par délibération du Conseil Communautaire de Centre Morbihan Communauté en date du 27 novembre 2025 ;

CERTIFIE

Article 1 :

La parcelle, objet de la demande, peut être utilisée pour la réalisation de l'opération envisagée à conditions :

Préalablement à la réalisation de votre projet, les formalités suivantes pourront être nécessaires :

- Demande de permis de démolir
- Demande de permis de construire

Article 2 :

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 3 à 7 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 3 - Le terrain est soumis au(x) disposition(s) d'urbanisme et zonage(s) suivant(s) :

Zone U : Zone urbaine

Le terrain est situé dans un lotissement : NON

Les articles L111-1 et suivants du code de l'urbanisme (sauf les articles L111-3 à 5 et L111-22) ainsi que les articles R111-2, R111-4, R111-20 à 27 du code de l'urbanisme s'appliquent également aux parcelles susmentionnées.

Article 4 : Le terrain est grevé des servitudes suivantes :

Servitudes d'utilités publiques :

- A5 : Servitude relative aux canalisations publiques d'eau potable et d'assainissement (État uniquement)
- A7 : Servitude relative aux forêts de protection
- T7 : Servitude établie à l'extérieur des zones de dégagement aéronautique

Article 5 - Droit de préemption affecté au dossier :

Le terrain est situé à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique un droit de préemption urbain au bénéfice de la commune par délibération du conseil communautaire en date du 27 novembre 2025.

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 - Equipements publics :

Equipements	Terrain desservi	Capacité suffisante	Gestionnaire du réseau	Date de desserte
Eau potable	Oui			
Electricité	Oui			
Assainissement	Oui			
Voirie	Oui			

Article 7 - Régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain (Articles L 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 : **1,00 %**
Part départementale : **2,00 %**
- 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.

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".

- Potentiel risque dû à la présence de radon : catégorie 1
- Mesures pour limiter l'imperméabilisation des sols : Imperméabilisation possible à 75%
- Règles d'implantation des constructions : Secteur de centralité élargie

- Règles d'implantation des constructions : Secteur périphérique
- Secteur comportant des règles de hauteur : 11 m au point le plus haut (7,5 m en cas de mono-pente), 7,5 m au sommet de la façade

L'implantation des bâtiments serait à revoir pour les raisons suivantes :

- Positionnement du cours d'eau (DDTM56-2024) sur la parcelle AB1040 qui est à préserver
- Implantation des bâtiments en limites séparatives ne permettant pas d'avoir des ouvertures sur ces façades
- Les hauteurs des bâtiments sont limités à 3,80 mètres au sommet de la façade et à 4,50 mètres au sommet pour les bâtiments s'ils sont implantés dans la bande au-delà des 20 mètres par rapport à l'alignement et qui sont implantés dans la zone de 2 mètres des limites séparatives (appelé « frange »).

Certifié transmis ce jour au préfet,
Le 14 avril 2026

Fait à MOREAC,
Le 14 avril 2026



Pour le maire et par délégation,
L'Adjoint chargé de l'Urbanisme.
Franck LORIC

La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales

DURÉE DE VALIDITÉ

Conformément à l'article L 410-1 du Code de l'Urbanisme, le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois.

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.

DÉLAIS ET VOIES DE RECOURS

Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les DEUX MOIS qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'État. Cette démarche NE prolonge PAS le délai de recours contentieux (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

EFFETS DU CERTIFICAT D'URBANISME

Le certificat d'urbanisme 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. 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 vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

L'utilisation du sol en méconnaissance des règles d'urbanisme est punie d'une amende comprise entre 3000€ et un montant qui ne peut excéder, dans le cas de la construction d'une surface de plancher, une somme égale à 1500 Euros par mètre carré de construction réalisée en infraction, et dans tous les autres cas : 75 000 Euros. La démolition peut être ordonnée.

