

COMMUNE DE LOHEAC
CERTIFICAT D'URBANISME OPERATIONNEL (TYPE B)

Dossier : CU 035155 23 W0004 Déposé le : 02/02/2023 Affiché le : 02/02/2023 <u>Nature des travaux</u> : Rénovation du bâtiment en vue de créer un gîte type airbnb. Remplacement des ouvertures en façade et remplacement de la porte latérale. Réfection de toiture. <u>Adresse des travaux</u> : 16 Rue de Rennes 35550 LOHEAC	<u>Demandeur</u> : SAFTI immobilier représentée par Monsieur SARRAZIN Jacques 14 La Glénais 35480 ST MALO DE PHILY <u>Demandeur(s) co-titulaire(s)</u> :
<u>TERRAIN DE LA DEMANDE</u> : Références cadastrales : 000E87 Superficie du terrain de la demande : 135,00 m ²	

Certificat d'urbanisme opérationnel (Type b)
délivré au nom de la commune de Lohéac
Opération réalisable

Le maire,

Vu la demande de certificat formulée en vue de connaître les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété, la liste des taxes et participations applicables au terrain (article L.410-1 a) du Code de l'urbanisme) et précisant si le terrain susvisé peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en : **Rénovation du bâtiment en vue de créer un gîte type airbnb. Remplacement des ouvertures en façade et remplacement de la porte latérale. Réfection de toiture.** ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;

Vu le Plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 06/03/2020 ;

Vu le règlement y afférent et notamment celui de la zone Uc ;

CERTIFIE

Article 1 : réponse à la demande de certificat d'urbanisme

L'opération objet de la demande est **RÉALISABLE**

Une attention particulière sera apportée à l'aspect architectural du projet.

Article 2 : DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES (AU TERRAIN)

Le terrain est situé dans une commune dotée du document d'urbanisme susvisé. Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables : art. L.111-6/-7/-8/-9/-10, art. R111-2, R.111-4, R.111-26 et R.111-27.

- **Zonage** :

UC : Le secteur Uc correspond au tissu urbain ancien de la commune.

- **Servitudes** :

Le terrain n'est soumis à aucune servitude d'autorisation d'urbanisme

- **Autres contraintes**

Périmètre de centralité,
Droit de préemption urbain (DPU)

Article 3 : DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

Terrain situé dans un périmètre soumis au Droit de préemption urbain

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 4 : EQUIPEMENTS PUBLICS

L'état des équipements publics existants ou prévus est le suivant :

Voirie	Oui
Eau potable	Oui
Assainissement	Oui
Électricité	Oui

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 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 : **3,5 %**

- part départementale : **1,85 %**

Redevance d'archéologie préventive (lorsque des fouilles sont prescrites en application de l'article 2 de la loi 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'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)

Article 6 : OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS

Le présent certificat ne vaut pas autorisation de construire. Toute construction fera l'objet d'une demande de permis de construire ou de démolir, de déclaration préalable ou de permis d'aménager.

SEISME - 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'.

ARGILE - Votre projet est concerné par la carte d'exposition au retrait gonflement des sols argileux instaurée par le décret du Conseil d'Etat n°2019-495 en date du 22 mai 2019. Conformément à l'article R. 431-16 e) du code de l'urbanisme, les prescriptions prévues, devront être prises en compte et scrupuleusement respectées.



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, 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 "Télérecours 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.

