



CERTIFICAT D'URBANISME D'INFORMATION

délivré par le Maire au nom de la commune

DOSSIER N°	CU 56054 23 T0037
déposé le	10/03/2023
par	le maguer rinczaux avocats associés représentée par Autre CAISSE DE CREDIT MUTUEL DE LORIENT CAISSE DE CREDIT MUTUEL DE LORIENT
demeurant	2 rue Abbé Laudrin 56100 LORIENT
sur un terrain sis cadastré	LE CHATEAU, KERAVEON "Résidence Le Château de Kéravéon" 56410 ERDEVEN ZC224
surface	16 831,00 m ²

Le Maire de ERDEVEN,

Vu la demande d'un certificat d'urbanisme indiquant, en application des articles L. 410-1 a), 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 LE CHATEAU, KERAVEON "Résidence Le Château de Kéravéon" 56410 ERDEVEN - cadastré ZC224,
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 17/02/2017 modifié le 10 octobre 2018,
Considérant qu'en application de l'article R. 410-12 du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme applicables sont celles en vigueur au **10 AVR. 2023**

CERTIFIE

Article 1 – Nature et contenu des dispositions d'urbanisme applicables au terrain

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 et suivants 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 du , date du certificat d'urbanisme tacite dont bénéficie le demandeur, 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.

Les articles L. 111-6, R. 111-2, R. 111-4, R. 111-26 et R. 111-27 du code de l'urbanisme sont notamment applicables.

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

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

Na : Secteur délimitant les parties du territoire affectées à la protection stricte des sites, des milieux naturels et des paysages.

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

Le terrain est concerné par le risque naturel mouvement de terrain : retrait-gonflement des argiles.

Le terrain est concerné par les dispositions de la loi du 03/01/1986 (dite loi littoral) relatives à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, en plus des dispositions du document d'urbanisme applicable de la commune.

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

Article 2 – Nature des servitudes d'utilité publique applicables au terrain

Le terrain est grevé des servitudes d'utilité publique suivantes :

AC1 Monument historique - Inscrit : Château de Kéravéon

AS2 Périmètres de protection installés autour des établissements de conchyliculture et d'aquaculture

I4 Servitude relative au transport d'énergie électrique : Souterrain

SAU Eléments bâtis à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier (soumis a permis de démolir ou a déclaration préalable

SAU Limitation particulière d'implantation des constructions

Article 3 – Droit de préemption

Le terrain est situé à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique :

Le terrain est situé à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique un droit de préemption au bénéfice de la SAFER – 4 rue Luzel – 22015 Saint Brieux cedex

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. SANCTION : nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.

Article 4 – Observations et prescriptions particulières

En raison de la situation du terrain, toute demande de construction ou d'aménagement devra notamment recueillir :

- l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).
- l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

En application de la délibération du conseil communautaire n° 2016DC/037 du 25 mars 2016, le contrôle de conformité des branchements au réseau d'assainissement collectif est obligatoire lors de la vente de biens immobiliers (contacter la communauté de communes AQTA – 2 rue du Danemark - BP 70447 – 56404 Auray cedex – tél : 02 22 76 03 66)

Article 5 – Régime des taxes (Articles 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	1,10%
Redevance d'Archéologie Préventive	0,40 %

Article 6 – Régimes des participations

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 telle 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 :

- Participations pour équipements publics exceptionnels (Articles L. 332-6-1-2° c) et L. 332-8 du code de l'urbanisme)

Participations préalablement instaurées par délibérations :

- Néant

Article 7 – Formalités administratives préalables à toute opération de construction ou d'aménagement

Le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate les droits applicables 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.

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

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 ERDEVEN

le 26 avril 2023

Le Maire



ERDEVEN

DURÉE DE VALIDITÉ

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 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 (Greffé du tribunal de grande instance, notaire, ...).

PROLONGATION DE VALIDITÉ (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.

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, 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).*