



# CERTIFICAT D'URBANISME INFORMATIF

délivré par le Maire au nom de la commune

---

<b>DOSSIER N°</b>	<b>CU 56054 24 T0122</b>
<b>déposé le</b>	30/05/2024
<b>par</b>	LE MAGUER RINCAZAUX représentée par Etablissement CREDIT AGRICOLE DU FINISTERE X
<b>demeurant</b>	2 RUE ABBE LAUDRIN 56100 LORIENT
<b>sur un terrain</b>	, Keraveon "Rés. le Château de Keraveon" 56410 ERDEVEN
<b>sis</b>	cadastré ZC224
<b>surface</b>	16 831,00 m <sup>2</sup>

---

## Le Maire de ERDEVEN

**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 , Keraveon "Rés. le Château de Keraveon" 56410 ERDEVEN cadastré ZC224, présentée le 30/05/2024 par LE MAGUER RINCAZAUX représentée par Etablissement CREDIT AGRICOLE DU FINISTERE X demeurant 2 RUE ABBE LAUDRIN 56100 LORIENT et enregistrée par la mairie de ERDEVEN sous le n° CU 56054 24 T0122,  
**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 10/10/2018, le 14/09/2023 et le 09/11/2023,

## 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 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.*

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 une marge de recul

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

Le terrain est concerné par le risque naturel mouvement de terrain : retrait-gonflement des argiles.  
La commune est concernée par le risque de submersion marine (circulaire Xynthia du 7 avril 2010)

Zonage d'assainissement collectif : Zonage d'assainissement de ERDEVEN

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 :**

I4 : Servitude relative au transport d'énergie électrique : Souterrain

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

AC1 : Monument historique - Inscrit : Château de Kéravéon

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

Le terrain n'est soumis à aucun droit de préemption

*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)

Participation conventionnelle :

- PUP : projet urbain partenarial (L. 332-11-3 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**

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

DOSSIER N° CU 56054 24 T0122

- L'avis de l'ABF – Projet situé en site inscrit (R. 425-18 et R. 425-30 du CU)
- L'accord du préfet de Région (CDNPS) ou du ministre chargé des sites – Projet situé en site classé (R. 425-17 du CU)

## **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](http://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 30 mai 2024

Le Maire Adjoint chargée de l'urbanisme

**AVOVENTES**



Transmis au contrôle de légalité le **06 JUIN 2024**

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 (Greffé 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)