



DOSSIER N°	CU 56186 25 00485
déposé le	12/12/2025
par	SELARL LEXOUEST AVOCATS représentée par EISENECKER MARINE
demeurant	2 Rue abbé Laudrin 56100 Lorient
sur un terrain	5 Rue de la Petite Côte 56170 QUIBERON
sis	cadastré AH125
surface	268,00 m²

Le Maire de QUIBERON

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 5 Rue de la Petite Côte 56170 QUIBERON cadastré AH125, présentée le 12/12/2025 par SELARL LEXOUEST AVOCATS représentée par EISENECKER MARINE demeurant 2 Rue abbé Laudrin 56100 Lorient et enregistrée par la mairie de QUIBERON sous le n° CU 56186 25 00485,
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 16/10/2014, modifié le 29/09/2025 et mis en révision le 20/06/2022 ,

ARRETE

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 Ubb : Zone destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Sans caractère central marqué, elle correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu disposant des équipements essentiels

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

L'attention du pétitionnaire est attirée sur le jugement prononcé le 27 juin 2025 par le Tribunal Administratif de Rennes annulant en totalité la modification n°2 du SCoT du Pays d'Auray.

Cette décision a pour conséquence que le secteur déjà urbanisé (SDU) n'est pas identifié dans le SCoT actuellement en vigueur.

En application de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme, la délimitation d'un SDU dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU), en l'absence de fondement dans un SCoT exécutoire, ne saurait être considérée comme valable.

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 le risque naturel mouvement de terrain : retrait-gonflement des argiles.

La commune est concernée par le risque d'exposition au plomb (arrêté préfectoral du 20 juillet 2004)

La commune est inscrite sur la liste des communes dont l'action en matière d'urbanisme et la politique d'aménagement doivent être adaptées aux phénomènes hydrosédimentaires entraînant l'érosion du littoral (décret n° 2022-750 du 29 avril 2022 relatif au recul du trait de côte).

Loi littoral

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 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 à la Commune.

La commune est concernée par le risque de submersion marine (circulaire Xynthia du 07 avril 2010.)

La parcelle est située dans le périmètre Espaces Proches du Rivage.

Article 2 – Les servitudes d'utilité publique applicables au terrain :

AR2 : Servitude attachée à la sécurité de la navigation et à la défense des côtes.

PT2 : Servitude de protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles

T5 : Servitude de dégagement aéronautique

I4 : Servitude relative au transport d'énergie électrique

AS2 : Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection autour des établissements de conchyliculture et d'aquaculture et des gisements coquilliers pour la protection des eaux potables et les établissements ostréicoles

T4 - Servitudes aéronautiques de balisage

T7 - Servitude établie à l'extérieur des zones de dégagement en application des articles R.244-1 du code de l'aviation civile.

A5 : Zone de pose de canalisation : Assainissement et Zone de pose de canalisation : Eau Potable

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

Le terrain est soumis au droit de préemption simple créé par délibération du conseil municipal en date du 20/12/2018.

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'alléner 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	4%
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)

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 [...])

L’autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l’article L. 424-1 du code de l’urbanisme, sur les demandes d’autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l’exécution du futur plan dès lors qu’a eu lieu le débat sur les orientations générales du projet d’aménagement et de développement durable.

Article 7 – Projet soumis à avis ou accord d’un service de l’Etat

- Non concerné

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 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 QUIBERON, le 12 JAN. 2026
Le
Le Maire,
Pour le maire empêché

Transmis au contrôle de légalité le 12 JAN. 2026

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 A LIRE ATTENTIVEMENT

DELAIS 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 l'auteur de la décision d'un recours gracieux dans un délai d'UN MOIS.

LE DELAI DE VALIDITE DU CU :

Le délai de dix-huit mois, prévu au quatrième alinéa de l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme, court à compter de la date d'acquisition du certificat d'urbanisme tacitement obtenu en application des dispositions de l'article R. 410-12, nonobstant toute délivrance ultérieure d'un certificat d'urbanisme exprès.

LES EFFETS DU CU :

Lorsqu'une demande d'autorisation ou une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la délivrance d'un 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 certificat 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.

LA PROROGATION DU CU :

Le certificat d'urbanisme peut être prorogé par période 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, ou transmise par voie électronique, dans les conditions prévues à l'article R. 410-3.

A défaut de notification d'une décision expresse portant prorogation du certificat d'urbanisme dans le délai de deux mois suivant la réception en mairie de la demande, le silence gardé par l'autorité compétente vaut prorogation du certificat d'urbanisme. La prorogation prend effet au terme de la validité de la décision initiale.