

DOSSIER N°	CU 56101 25 00203
déposé le	27/10/2025
par	SELARL LE MAGUER RINCAZAUX EISENECKER CHANET EHRET GUENNEC représentée par EISENECKER Marine
demeurant	2 Rue abbé Laudrin - 56100 LORIENT
sur un terrain sis	la Métairie de Guerzelin - 56440 LANGUIDIC
cadastre	YC2, YC3, YC70
surface	49 500,00 m²

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 (P.L.U) approuvé par délibération du conseil municipal le 18/03/2013, mis à jour les 24/06/2016, 12/10/2017 et 28/11/2018, modifié le 28/02/2022 et le 30/06/2025,

ARRÊTE

Article 1 : 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 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 2 : Le terrain est soumis au(x) disposition(s) d'urbanisme et zonage(s) suivant(s) :

Le terrain est situé en zone(s) **Aa, Ab, Azh** du Plan Local d'Urbanisme susvisé.

Intitulé de la (des) zone(s) :

- **Aa : Secteur à protéger en raison du potentiel des terres agricoles et autorisant les installations et constructions liées à l'activité agricole.**
- **Ab : Secteur à protéger en raison du potentiel des terres agricoles et interdisant toute construction.**
- **Azh : Secteur agricole destiné à la protection des zones humides.**

Sont en outre applicables les articles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme (RNU), à savoir les articles **L.111-6 à 10, R.111-2, R.111-4, R.111-20 à 27 du Code de l'Urbanisme.**

Article 3 : Le terrain est grevé des servitudes d'utilité publique suivantes :

- I3 : Servitude relative à l'établissement des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques (Zone de passage (5 m)).
- I3 : Servitude relative à l'établissement des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques (Zone de protection (195 m)).
- Zone de protection T7 : Servitude établie à l'extérieur des zones de dégagement.

Article 4 : Droit de préemption

Le terrain n'est soumis à aucun droit de préemption.

Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra, le cas échéant, 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 5 : Régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain :
(Articles L 332-6 et suivants du code de l'urbanisme)

TAXES

Les taxes mentionnées ci-dessous pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis de construire ou d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable.

- Secteur soumis à une Redevance d'Archéologie Préventive (R.A.P.) : 0.4%.
- Secteur soumis à une Taxe d'Aménagement (part communale) : 5%.
- Secteur soumis à une Taxe d'Aménagement (part départementale) : 1.5%.

PARTICIPATIONS

Les participations mentionnées ci-dessous pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis de construire 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 déclaration de non-opposition à une déclaration préalable.

Participations préalablement instaurées par délibération :

- **Projet Urbain Partenarial** (articles L. 332-11-3 et 4 du Code de l'Urbanisme).

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :

- **Participation pour équipements publics exceptionnels** (article L. 332-8 du Code de l'Urbanisme).

Article 6 : **Accords ou avis nécessaires**

Sans objet.

Article 7 : **Observations et prescriptions**

- Le terrain est situé en zone d'aléa potentiellement exposée au phénomène retrait-gonflement des argiles (Aléa Moyen) au regard du porter à connaissance du préfet du Morbihan en date du 20/02/2015. Au titre de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, toute nouvelle construction doit respecter les dispositions constructives en vigueur.
- Le terrain est situé en zone de sismicité Faible (zone 2 pour le Morbihan), et définie par l'article D. 563-8-1 du code de l'environnement. Aussi, toute construction devra respecter les règles constructives correspondantes aux projets concernés.
- Le terrain est concerné par un cours d'eau. Dans ces zones, ainsi qu'à leurs abords sont interdits toutes constructions, installations, ou extension de constructions existantes ainsi que tous travaux public ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité du cours d'eau.
- Par délibération du conseil municipal du 21/05/2012, toute démolition sur l'ensemble du territoire communal est soumise à permis de démolir.
- Conformément à l'article L.153-11 du code de l'urbanisme, la révision du plan local d'urbanisme étant prescrite par délibération du conseil municipal du 13 décembre 2021, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L.424-1, 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.

LANGUIDIC, le **14 NOV. 2025**

Le Maire,

AVOVENTES

Pour lui conférer un caractère exécutoire, la présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du Code général des collectivités territoriales.

Dossier transmis en préfecture le : **14 NOV. 2025**

ATTENTION : Le non-respect des formalités d'urbanisme ou l'utilisation du sol en méconnaissance des règles de l'urbanisme est passible des sanctions prévues à l'article L.610-1 du Code de l'urbanisme.

La démolition des ouvrages ou la remise en état des lieux peut être également ordonnée.

LIRE ATTENTIVEMENT LES INFORMATIONS SUIVANTES

EFFETS DU CERTIFICAT D'URBANISME :

Le présent certificat 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. En effet, 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, sauf exceptions, vous être opposées.

L'accord sur le caractère réalisable de l'opération porte exclusivement sur la localisation approximative du ou des bâtiments dans l'unité foncière, leur destination et sur les modalités de desserte par les équipements publics.

DUREE DE VALIDITE : Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année où les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation.