



**CERTIFICAT
D'URBANISME
INFORMATIF**

Arrêté N° **2026-119**
délivré par le Maire au nom de la
commune

DOSSIER N°	CU 56054 26 00048
déposé le	24/02/2026
par	SELARL LEXOUEST AVOCATS représentée par EISENECKER MARINE
demeurant	2 Rue abbé Laudrin 56100 Lorient
sur un terrain	11 Rue Nationale 56410 ERDEVEN
sis	cadastre AE174, AE173, AE171
surface	239,00 m²

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 11 Rue Nationale 56410 ERDEVEN cadastré AE174, AE173, AE171, présentée le 24/02/2026 par SELARL LEXOUEST AVOCATS représentée par EISENECKER MARINE demeurant 2 Rue abbé Laudrin 56100 Lorient et enregistrée par la mairie de ERDEVEN sous le n° CU 56054 26 00048,

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 02/04/2025 et mis à jour le 08/07/2025,

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 Ub : Secteur urbain correspondant aux zones d'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat, de densités moyennes localisées dans l'agglomération d'Erdeven

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 un élément de patrimoine à protéger au titre du L.151-19 du code de l'urbanisme

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

Le terrain est situé dans un secteur de diversité commerciale à protéger ou à développer (L.151-16-1 du code de l'urbanisme)

Le terrain est situé dans un secteur de diversité commerciale à protéger ou à développer (L.151-16-1 du code de l'urbanisme)

Le terrain est situé dans un secteur affecté par le bruit (Classement sonore des infrastructures de transport terrestre - L.571-10 du code de l'environnement)2

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 :

I3 : Réseau GRDF

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

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

AC1 : Monument historique - Inscrit : Chapelle de Langroës

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

Le terrain est soumis au droit de préemption urbain créé par le Conseil Municipal

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	2%
Redevance d'Archéologie Préventive	0,40 %

Article 5 – La liste des participations d'urbanisme pouvant être prescrites

Sans objet

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 :

- L'avis de l'ABF – Projet situé dans les abords de monuments historiques (R. 425-1 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 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 24 février 2026

Pour le maire et par délégation, le
maire adjoint chargé de
l'urbanisme

Transmis au contrôle de légalité le

26 FEV. 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

DOSSIER N° CU 56054 26 00048

PAGE 3 / 4

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.