

Commune :
LOUANNEC (134)

Numéro d'ordre du document
d'arpentage : 941X

Document vérifié et numéroté le 15/02/2023
A PTGC ST BRIEUC
Par TRELLU RONAN
Géomètre
Signé

Pôle Topographique de Gestion Cadastreale
4 rue Abbé Garnier
BP 2254

22022 SAINT BRIEUC
Téléphone : 02 96 01 42 42

ptgc.cotes-darmor@dgfip.finances.gouv.fr

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

CERTIFICATION
(Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955)

Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires sous signés (3)
a été établi (1) :

- A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ;
- B - En conformité d'un piquetage : _____ effectué sur le terrain ;
- C - D'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie ci-jointe, dressé
le _____ par _____ géomètre à _____.

Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées
au dos de la remise 6463.

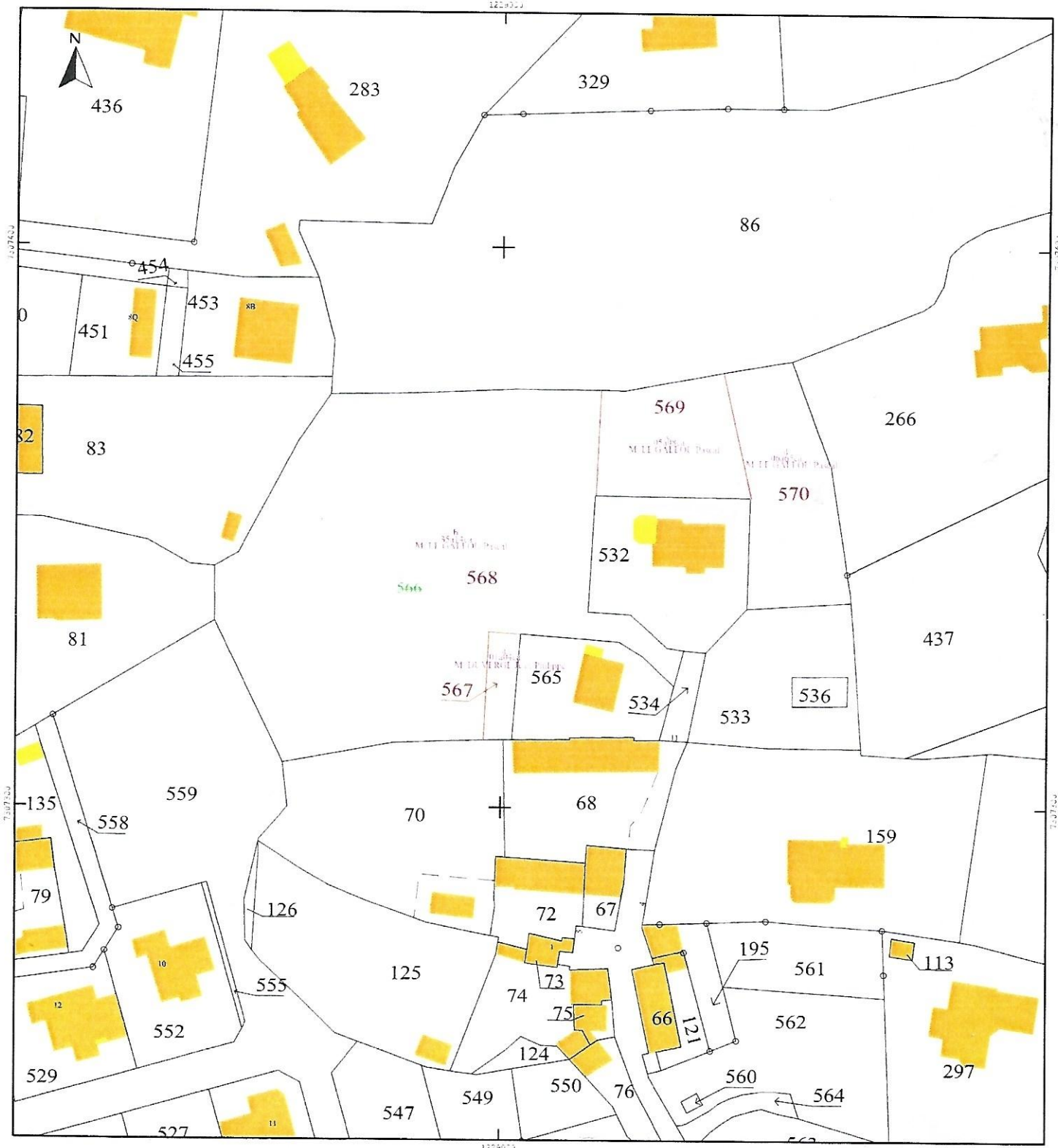
A _____, le _____

Modification selon les énonciations d'un acte à publier

Section : AE
Feuille(s) : 000 AE 01
Qualité du plan : Plan régulier avant
20/03/1980
Echelle d'origine : 1/1000
Echelle d'édition : 1/1000
Date de l'édition : 15/02/2023
Support numérique : _____

D'après le document d'arpentage
dressé
Par HUON (2)
Réf. :
Le 16/01/2023

(1) Rayer les mentions inutiles. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une esquisse (plan renoué par voie de mise à jour). Dans la formule B, les propriétaires doivent avoir effectué eux-mêmes le piquetage.
(2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, inspecteur, géomètre ou technicien retraité du cadastre, etc.).
(3) Préciser les noms et qualités du signataire s'il est différent du propriétaire (mandataire, avoué, représentant qualifié de l'autorité exploitant, etc.).





COMMUNE DE LOUANNEC
ARRETE D'ACCORD
CERTIFICAT D'URBANISME OPERATIONNEL
(L. 410.1 b)
délivré par le Maire au nom de la commune

Dossier : **CU 22134 25 00081**
Déposé le 09/10/2025

Opération projetée : Construction d'une maison individuelle

Adresse du terrain :

11 garen kervasdoué
22700 LOUANNEC

Demandeur :

LE GALLOU Pascal
6 rue mouton noir
22300 LANNION

TERRAIN DE LA DEMANDE :

Références cadastrales : AE568

Superficie du terrain de la demande : 3 514 m² (sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur)

Le maire de la commune de LOUANNEC,

Vu la demande de certificat d'urbanisme susvisée, déposée en application des articles L. 410-1 b) et L. 410-1, R. 410-1 et suivants du Code de l'urbanisme ;

Vu les dispositions de la loi n°86-2 du 03/01/1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral (articles L. 121-1 et suivants du Code de l'urbanisme) ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 22/03/2017, modifié le 14/03/2023 ;

Vu les articles L. 111-1 et suivants du Code de l'urbanisme (sauf les articles L. 111-3 à 5 et L. 111-22) ainsi que les articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-20 à 27 du Code de l'urbanisme ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal tenant lieu de Programme Local d'Habitat (PLUI-H), prescrit le 25/06/2019, dont les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ont été débattues le 26/09/2023, arrêté par délibération du Conseil Communautaire de Lannion-Trégor Communauté du 24/06/2025 ;

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.

ARRETE

Article 1 : DISPOSITIONS GENERALES

L'opération projetée : Construction d'une maison individuelle est réalisable.

Conformément au 4^{ème} 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.

Le débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et Développement Durables (PADD) du futur Plan Local d'Urbanisme Intercommunal tenant lieu de Programme Local d'Habitat (PLUI-H) ayant eu lieu, l'autorité compétente peut en application des dispositions de l'article L. 153-11 du Code de l'urbanisme décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 424-1 du même Code, 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.

Remarque : il est rappelé que selon les dispositions de l'article R. 410-13 du Code de l'urbanisme, lorsque le certificat d'urbanisme exprès indique, dans le cas prévu au b de l'article L. 410-1, que le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération mentionnée dans la demande, cette décision porte exclusivement sur la localisation approximative du ou des bâtiments dans l'unité foncière, leur destination et leur sous-destination et sur les modalités de desserte par les équipements publics existants ou prévus.

Article 2 : NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Le terrain, objet de la demande, est concerné par les dispositions d'urbanisme suivantes :

- Le(s) zonage(s) **UC** (Zone urbaine pavillonnaire) du règlement d'urbanisme en vigueur.
- Les articles L. 111-6 et suivants du Code de l'urbanisme (sauf les articles L. 111-3 à 5 et L. 111-22) ainsi que les articles R. 111-2, R. 111-2, R. 111-4, R. 111-26 à R. 111-27 du Code de l'urbanisme sont également applicables à ce terrain.

Lotissement : DP0221342500065 délivrée le 22/10/2025, pour la création d'un lot à bâtir (lot unique de 3514 m²)

Article 3 : NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE ET LIMITES AU DROIT DE PROPRIETE APPLICABLES AU TERRAIN

Le terrain est grevé des servitudes publiques suivantes :

T7 : Servitudes aéronautiques établies à l'extérieur des zones de dégagement des aérodromes.

Le terrain est grevé d'autres servitudes suivantes :

Emplacement réservé (article L.151-41 1° du Code de l'urbanisme).

Le terrain est situé dans les secteurs de prescriptions suivantes :

Zone d'obligation du permis de démolir.

Article 4 : DROIT DE PREEMPTION ET BENEFICIAIRE DU DROIT

Périmètre de droit de préemption urbain simple - Bénéficiaire : Lannion - Trégor Communauté

Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner auprès de la commune. Elle comportera l'indication du prix et les conditions du prix de la vente projetée.

Article 5 : EQUIPEMENTS PUBLICS

L'état des équipements publics existants ou prévus est le suivant :

Equipements	Terrain desservi	Capacité suffisante	Gestionnaire du réseau	Date de desserte
Eau potable	Oui	Branchement à prévoir (*)	LTC SEA	
Electricité	Oui	Raccordement à prévoir	Enedis	
Assainissement	Oui	Raccordement à prévoir	LTC SEA	
Voirie	Oui (**)		Commune	

(*) Pour le branchement de la parcelle en eau potable (AEP), un long branchement est à prévoir.

(**) L'accès et la desserte en réseaux se fera depuis la voie communale, Garen Kervoasdoué, via une servitude de passage, y compris pour les réseaux, sur les parcelles cadastrées section AE numéros 68 et 534. Les servitudes de passage voirie et les servitudes de réseaux ci-dessus devront être effectives avant le dépôt de toute demande d'autorisation d'urbanisme. Les constructions devront obligatoirement être raccordées aux réseaux publics existants.

Article 6 : TAXES ET CONTRIBUTIONS D'URBANISME

Les contributions ci-dessous seront exigées à compter de l'obtention d'un permis de construire, d'un permis d'aménager et en cas de non-opposition à une déclaration préalable.

TAXES D'URBANISME

Part intercommunale de la taxe d'aménagement	Taux : 1,80 %
Part départementale de la taxe d'aménagement	Taux : 2,50 %
Taxe d'archéologie préventive	Taux : 0,40 %

PARTICIPATIONS D'URBANISME

Les participations suivantes pourront être exigées à l'occasion 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 de construire ou la décision de non opposition à la déclaration préalable ou dans l'arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis de construire tacite ou de la décision tacite de non opposition à la déclaration préalable.

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :

- PEPE : 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 délibération :

- Néant.

Article 7 : OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUiH) de Lannion-Trégor Communauté est actuellement en cours d'élaboration et a été arrêté par délibération du conseil communautaire en date du 24/06/2025. L'emprise foncière objet de l'opération est, dans le projet de PLUiH arrêté, classée en zone UC2 (zone d'habitat individuel peu dense) pour une partie du chemin d'accès et en zone NI (zone naturelle générale en commune littorale) sur le reste du terrain.

Le terrain est concerné par l'emplacement réservé numéro ER02 au PLU, grevant une superficie de 188 m², au profit de la commune de Louannec, en vue de réaliser une liaison piétonne (article L. 151-41 du Code de l'urbanisme).

L'article L. 121-8 du Code de l'urbanisme dispose que, dans les communes littorales, l'extension de l'urbanisation doit se réaliser en continuité des agglomérations et des villages existants ou en densification des secteurs déjà urbanisés (SDU) identifiés par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) et délimités par le plan local d'urbanisme. L'article L. 121-8 du Code de l'urbanisme pourra de ce fait s'opposer à toute demande d'autorisation d'urbanisme au sein des espaces non constitutifs d'agglomérations, de villages ou de SDU.

Préalablement à la réalisation de votre projet, les formalités suivantes pourront être nécessaires : permis de construire (possiblement avec recours à architecte, si le seuil de 150 m² de surface de plancher venait à être dépassé), permis de démolir.

Afin de ne pas obérer la capacité de densification sur le terrain, l'implantation des constructions doit ménager, sauf impératifs techniques liés notamment à l'accès, à l'assainissement, à la topographie et au découpage parcellaire :

- Une possibilité de création d'accès indépendant ou commun avec l'une des constructions existantes,
- La possibilité d'implanter des constructions sur le même terrain avec ou sans division foncière.

Les divers réseaux devront être enterrés sur le domaine privé.

Le raccordement au réseau public de distribution d'électricité sera réalisé conformément à la réglementation en vigueur, et selon les prescriptions formulées par ENEDIS, dans son avis ci-joint.

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera réalisé conformément à la réglementation en vigueur, et selon les prescriptions formulées par le service Eau et Assainissement de Lannion-Trégor Communauté, dans son avis ci-joint. Le projet est susceptible de générer la Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC) instaurée par délibération du Conseil Communautaire de Lannion-Trégor Communauté du 10/12/2019.



Le terrain est classé dans la zone à risque faible de la cartographie des aléas retrait-gonflement-des argiles. La cartographie est disponible sur le site internet des services de l'État en Côtes-d'Armor.

Pour tout projet à venir, il est conseillé de prendre l'attache de l'architecte du Conseil d'Architecture, Urbanisme et Environnement (CAUE) qui assure une permanence gratuite sur rendez-vous à Lannion-Trégor Communauté.

La totalité du département est classée en zone de sismicité faible suite au décret n° 2010-1255 du 22/10/2010. Des règles parasismiques s'imposent lors de la construction de nouveaux bâtiments ressortant des catégories d'importance III et IV, conformément aux dispositions de l'arrêté du 22/10/2010 relatif à la classification et aux règles de constructions parasismiques applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal ».

Les inventaires des zones humides figurant aux documents d'urbanisme constituent un porter à connaissance qui ne conditionne pas l'exercice de la Police de l'eau. Toute zone humide correspondant à la définition de l'article L. 211-1 du Code de l'environnement, inventoriée ou non, est soumise à la réglementation en vigueur relative aux zones humides. L'attention du pétitionnaire est attirée sur la nécessité de vérifier la présence de zones humides au moment de l'élaboration d'un projet d'aménagement ou de construction (Contact : cellule d'animation du SAGE).

En cas de présence d'une zone humide non identifiée au PLU, toute autorisation d'urbanisme pourra être refusée au titre de l'article R. 111-26 du Code de l'urbanisme.

<p>Certifié transmis ce jour au représentant de l'État, Le 18 NOV. 2025</p>  <p>Le présent arrêté est exécutoire à dater de sa transmission en Préfecture et de sa notification au bénéficiaire.</p>	<p>Fait à LOUANNEC Le 18 NOV. 2025</p>  <p>Le Maire Gervais EGAULT</p>
--	--

LIRE ATTENTIVEMENT LES INFORMATIONS SUIVANTES

Délai et voies de recours : Le destinataire d'un certificat d'urbanisme qui en conteste le contenu peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux dans les deux mois à compter de la notification dudit certificat. Le Tribunal administratif peut-être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet <https://www.lerecours.fr/>. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme lorsque le certificat est délivré par le préfet. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).

Par ailleurs, si l'autorité compétente estime le certificat d'urbanisme entaché d'illégalité, elle peut le retirer dans les trois mois suivant la signature du certificat d'urbanisme. Elle est tenue au préalable d'en informer le titulaire dudit certificat et de lui permettre de répondre à ses observations.

Durée de validité : Si une demande d'autorisation d'urbanisme est déposée dans un 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, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publiques. Il en est de même du régime des taxes des participations d'urbanisme. Passé le délai de validité, aucune garantie au maintien des règles urbanisme indiquées dans le certificat n'est assurée. Les dispositions mentionnées dans le certificat d'urbanisme qui ne sont relatives, ni aux limitations administratives au droit de propriété ne peuvent se prévaloir du délai de dix-huit mois mentionné à l'article L. 410-1 du Code de l'urbanisme.

Prolongation de validité : Le certificat d'urbanisme peut être prorogé, c'est-à-dire que sa durée de validité peut être prolongée, par période d'une année, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité et si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et le régime des taxes et participations applicables au terrain n'ont pas changé. La demande de prorogation, formulée en double exemplaire par lettre accompagnée du certificat à proroger doit être déposée et transmise dans les conditions prévues à l'article R. 410-3 du Code de l'urbanisme:

- soit adressée au maire par pli recommandé avec demande d'avis de réception postale,
- soit déposée contre décharge à la Mairie

En vertu de l'article R. 410-17-1 CU: « 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.

Effets du certificat d'urbanisme : le certificat d'urbanisme 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. 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 vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Sanction : Conformément à l'article L. 480-4 du Code de l'urbanisme, le fait d'exécuter des travaux mentionnés aux articles L. 421-1 à L. 421-5 en méconnaissance des obligations imposées par les titres Ier à VII du présent livre et les règlements pris pour leur application ou en méconnaissance des prescriptions imposées par un permis de construire, de démolir ou d'aménager ou par la décision prise sur une déclaration préalable est puni d'une amende comprise entre 1 200 euros et un montant qui ne peut excéder, soit, dans le cas de construction d'une surface de plancher, une somme égale à 6 000 euros par mètre carré de surface construite, démolie ou rendue inutilisable au sens de l'article L. 430-2, soit, dans les autres cas, un montant de 300 000 euros. En cas de récidive, outre la peine d'amende ainsi définie un emprisonnement de six mois pourra être prononcé. Les peines prévues à l'alinéa précédent peuvent être prononcées contre les utilisateurs du sol, les bénéficiaires des travaux, les architectes, les entrepreneurs ou autres personnes responsables de l'exécution desdits travaux.

Compte-rendu

Inventaire complémentaire des zones humides et des cours d'eau

Demande en date du : 29/09/2025

Commune : LOUANNEC

N° parcelles cadastrales : AE 568

Date de réalisation de l'inventaire des zones humides complémentaire : 23/10/2025

Présent(s) / qualité : Commune, technicienne milieux aquatiques LTC.

Compte-rendu transmis à : Service environnement LTC, Service urbanisme de LTC.

Méthodologie :

L'inventaire des zones humides est réalisé selon la méthodologie définie dans l'arrêté du 1er octobre 2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement.

Selon l'arrêté du 1^{er} octobre 2009 : 2 critères permettent l'identification des zones humides :

- *La végétation* : la présence représentative d'espèces ou communautés d'espèces hygrophiles listées en annexe 2.1 et 2.2 de l'arrêté suffit à caractériser une zone humide.
- *Le sol* : lorsque la végétation hygrophile n'est pas présente, des sondages pédologiques sont réalisés afin de vérifier la présence d'un sol hydromorphe.

-Si les traces d'hydromorphie débutent dès la surface (entre 0 et 25 cm de profondeur) et se prolongent en profondeur (au-delà de 25cm), le sol est considéré comme caractéristique d'une zone humide.

-Si les traces d'hydromorphie débutent après les 25 premiers centimètres de sol, se prolongent ou s'intensifient en profondeur avec présence d'un gley (entre 80 et 120 centimètres), le sol est considéré comme caractéristique d'une zone humide.

-Si les traces d'hydromorphie débutent après les 25 premiers centimètres de sol, mais ne se prolongent pas ou ne s'intensifient pas en profondeur, le sol n'est pas considéré comme caractéristique d'une zone humide.

-Si les traces d'hydromorphie débutent après les 50 premiers centimètres de sol, celui-ci n'est pas considéré comme caractéristique d'une zone humide.

Contexte :

Vérification de la délimitation des zones humides dans le cadre d'une déclaration préalable

Résultats : (Cf. carte 1)

La parcelle AE 568 est actuellement une prairie. En l'absence de végétation caractéristique de zones humides, des sondages pédologiques ont été réalisés. Aucun des quatre sondages réalisés n'a montré de traces d'hydromorphie.

Suite à cette expertise, la parcelle AE 568 n'est pas humide.