

MAIRIE
DE JUGON-LES-LACS Commune
nouvelle

CERTIFICAT D'URBANISME
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE
OPERATION REALISABLE

Envoyé en préfecture le 20/10/2022

Reçu en préfecture le 20/10/2022

Affiché le

ID : 022-200056711-20221018-DEC_CU_22_C0041-AR

Demande déposée le 11/04/2022

N° CU02208422C0041

Par : Maître KERHARO Stéphane
Demeurant à : 44 Ter rue des Rouairies
22980 Plélan Le Petit
Pour : Rénovation d'un bâtiment à usage d'habitation
Sur un terrain sis à : La Touche Es Gautier
Cadastré : 051 B 991, 051 B 994, 051 B 995, 051 B 1066, 051
B 1075, 051 ZE 70, 051 B 1077

Surface du terrain : 6749 m²

Le maire de JUGON-LES-LACS Commune nouvelle,

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;

Vu les éléments fournis par le demandeur en date du 16/06/2022 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 05/02/2009, modifié le 06/05/2010, le 07/05/2015, le 03/09/2015, le 28/05/2020, le 19/11/2020 et mis à jour le 19/11/2020 (Commune de Dolo) - mis en révision le 04/02/2021 ;

Vu l'avis du service Eau et assainissement de Lamballe Terre et Mer en date du 29/04/2022 ;

Vu l'avis de la SAUR en date du 27/04/2022 ;

Vu l'avis du SDE en date du 25/05/2022 ;

Vu la demande du certificat d'urbanisme susvisée ;

indiquant en application de l'article L.410-1 b) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain ;

et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en la rénovation d'un bâtiment à usage d'habitation ;

Considérant qu'en application de l'article R.410-12 du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme applicables sont celles en vigueur au 11/06/2022 ;

Considérant qu'une extension du réseau électrique est nécessaire en dehors de l'assiette du projet pour alimenter la parcelle ;

CERTIFIE

Article 1

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété qui étaient applicables au terrain le 11/06/2022, date du certificat d'urbanisme tacite dont bénéficie le demandeur, 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 certificat d'urbanisme tacite dont bénéficie le demandeur, 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 terrain objet de la demande peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée, sous réserve des prescriptions suivantes :

- Le projet devra respecter le règlement du Plan Local d'Urbanisme en vigueur d'Urbanisme (PLU) en vigueur susvisé.

- Le raccordement aux réseaux publics existants et les extensions nécessaires à ces raccordements seront à la charge du demandeur. Celui-ci devra se rapprocher des concessionnaires pour connaître leurs modalités techniques et financières pour les travaux nécessaires à ces raccordements, qui seront réalisés en souterrain.

- Le terrain d'assiette du projet n'est pas desservi par un réseau public d'eaux usées. Dans ces conditions, le pétitionnaire devra réaliser un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur qui devra obligatoirement faire l'objet d'un accord de l'autorité compétente avant toute demande d'autorisation d'urbanisme.

- La parcelle est surplombée par une ligne électrique aérienne ou traversée par un câble électrique souterrain. Les constructions érigées sur ce terrain devront respecter les distances réglementaires de sécurité décrites dans l'arrêté technique du 17 mai 2001. Si ces constructions ne pouvaient se trouver à distance réglementaire des ouvrages, alors ceux-ci devront être mis en conformité. Dès l'acceptation de l'autorisation d'urbanisme, le pétitionnaire devra demander une étude à Enedis pour déterminer les solutions techniques et financières à mettre en œuvre.

Article 2

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 05/02/2009, modifié le 06/05/2010, le 07/05/2015, le 03/09/2015, le 28/05/2020, le 19/11/2020 et mis à jour le 19/11/2020 (Commune de Dolo) - mis en révision le 04/02/2021 susvisé.

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :

- art. L.111-6 à L.111-10, art. R.111-2, R.111-4, R.111-26 et R.111-27.

Zone(s) : Nh (zone d'habitat diffus) , A (agricole)

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

- servitude i4 : servitude relative à l'établissement des canalisations électriques. Cette ligne électrique, soit surplombe en aérien la parcelle, soit la traverse en souterrain. Les constructions érigées sur ce terrain devront respecter les distances réglementaires de sécurité décrites dans l'arrêté technique du 17 mai 2001. Si ces constructions ne pouvaient se trouver à distance réglementaire des ouvrages, alors ceux-ci devront être mis en conformité. Dès l'acceptation de l'autorisation d'urbanisme, le pétitionnaire devra demander une étude à ERDF pour déterminer les solutions techniques et financières à mettre en œuvre.

- Le terrain est affecté d'une bande affectée par le bruit (250 m pour la RN 12).

La totalité du département est classée en zone de sismicité faible suite au décret n° 2010-1255 du 22 octobre 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 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de constructions parasismiques applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal ».

Article 3

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

Équipement	Terrain desservi	Capacité suffisante	Gestionnaire du réseau	Date de desserte
Eau potable	OUI		SERVICE SAUR	
Électricité	OUI	Extension à prévoir	ENEDIS + SDE	
Assainissement	NON		Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) de Lamballe Terre & Mer	
Voirie	OUI		Commune	

*La présente décision est transmise au représentant de l'État dans le département de la Seine-Saint-Denis
à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales*

Date de transmission en préfecture le : 20 octobre 2022

Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'État. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr.

Durée de validité : Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si 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 au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

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.



Direction des Services Urbains
Mairie de Paris
20/10/2022