

**MAIRIE
DE JUGON-LES-LACS Commune
nouvelle**

**CERTIFICAT D'URBANISME
DELIVRE PAR LE MAIRE A UN NOM DE LA COMMUNE
OPERATION NON REALISABLE**

Envoyé en préfecture le 20/10/2022

Reçu en préfecture le 20/10/2022

Affiché le

ID : 022-200056711-20221018-DEC_CU_22_C0072-AR

Demande déposée le 07/07/2022

N° CU02208422C0072

Par :	Mme DIAS Céline
Demeurant à :	31 la Tourelle 22270 JUGON LES LACS Commune nouvelle
Pour :	Aménagement de 2 garages en épicerie
Sur un terrain sis à :	31 la Tourelle
Cadastré :	125 ZE 108

Surface du terrain : 776 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 le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 16/12/2010 et modifié le 22/10/2020 (Commune de Jugon-Les-Lacs) - mis en révision le 04/02/2021 ;

Vu l'avis défavorable de l'Agence technique départementale en date du 22/07/2022 ;

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 l'aménagement de 2 garages en épicerie ;

Considérant que le projet consiste en l'aménagement de 2 garages en épicerie en zone Nh du PLU susvisé de la commune de Jugon-les-Lacs Commune nouvelle ;

Considérant l'article R 111-5 du code de l'urbanisme qui dispose que : « *Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.* »

Considérant l'article 1 du titre « *Occupations et utilisations du sol interdites* » du règlement de la zone Nh du PLU en vigueur qui dispose que sont interdits sur l'ensemble des secteurs concernés par le présent chapitre : « *l'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ou risque de nuisance, incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone, ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter* » ;

Considérant l'article 3 du Titre « *Accès et voirie* » du règlement de la zone Nh du PLU en vigueur qui dispose que : « *Les occupations et utilisations du sol autorisées en application de l'article Nh 2 doivent avoir accès à une voie publique ou privée de caractéristiques suffisantes permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile* » ;

Considérant l'avis défavorable de l'Agence Technique Départementale aux motifs que :

« *Le projet ne prévoit pas de zone de manœuvre suffisante pour les véhicules y stationnant afin d'assurer les mouvements entre le terrain et la route départementale uniquement en marche avant* » (...)

- « non-respect des dispositions du PLU ;
- les conditions d'accès sont de nature à constituer un risque pour les usagers de la route départementale mais également pour les utilisateurs du site ;
- configuration de l'accès incompatible avec les niveaux de trafic attendus avec une activité de commerce » ;

Considérant que le terrain d'assiette du projet n'est pas desservi par un accès pouvant garantir la sécurité des usagers ;

Considérant que le projet d'aménagement de 2 garages en épicerie est de nature à générer des niveaux de trafic incompatibles avec la sécurité de l'environnement de la zone ;

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 **07/09/2022**, 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 ne peut pas être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée.

Article 2

Le terrain est situé dans une commune dotée du PLU 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 : Nh (zone d'habitat diffus)

Le terrain est grevé de la servitude d'utilité publique suivante :

- élément de paysage (bâti et espaces), de patrimoine, point de vue, à protéger, mettre en valeur.

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			SERVICE SAUR	
Électricité			ENEDIS	
Assainissement			LAMBALLE TERRE ET MER	
Voirie	OUI	NON	Conseil Départemental	

Envoyé en préfecture le 20/10/2022

Reçu en préfecture le 20/10/2022

Affiché le

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. 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.

ID : 022-200056711-20221018-DEC_CU_22_C0072-AR