

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

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

**Demande déposée le 20/09/2022**

**N° CU02208422C0086**

|                        |                                        |
|------------------------|----------------------------------------|
| Par :                  | Madame BOUDJEROUDI Marie-José          |
| Demeurant à :          | 13 rue Curial<br>75019 PARIS           |
| Pour :                 | Construction d'une maison d'habitation |
| Sur un terrain sis à : | La Tourelle                            |
| Cadastré :             | 125 ZE 279, 125 ZE 278                 |

Surface du terrain : 1558 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 approuvé le 16/12/2010 et modifié le 22/10/2020 (Commune de Jugon-Les-Lacs) - mis en révision le 04/02/2021 ;  
Vu la déclaration préalable de division n° DP02208418C0023 délivrée en date du 01/06/2018 ;  
Vu l'avis du service eau et assainissement de Lamballe Terre et Mer en date du 26/09/2022 ;  
Vu l'avis de la SAUR en date du 29/09/2022 ;  
Vu l'avis d'Enedis en date du 04/10/2022 ;

Vu la demande susvisée en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme : 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 construction d'une maison 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 20/11/2022 ;

## **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 20/11/2022, 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 sur la zone 1AU5.
- Le projet devra respecter les orientations d'aménagements du secteur de la Tourelle, zone 1AU5 du plan local d'urbanisme, dont copie ci-annexée, et notamment les principes suivants :
- Toute création d'accès direct sur la RN 176 est interdite.

- Privilégier des accès directs jumelés sur les voies départementales (RD 776) gestionnaire de la voirie visée et sous réserve de s'accompagner d'une signalétique adaptée limitant la vitesse de véhicules au sein de ce hameau).
- Respecter le recul d'inconstructibilité de 40 m par rapport à la RN 176 et la bande d'implantation de 25 m par rapport à la RD 776.
- Les constructions seront à réaliser dans la zone constructible où sont admises les constructions principales et leurs annexes et dépendances.
- Le raccordement aux réseaux et les extensions nécessaires à ces raccordements seront à la charge du demandeur. Le pétitionnaire 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 d'eaux usées. Un dispositif d'assainissement de type individuel devra être prévu. Un dossier technique devra être transmis à la mairie avant le dépôt du permis pour étude et accord. Aucun permis de construire ne pourra être délivré sans cet accord.

## Article 2

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 16/12/2010 et modifié le 22/10/2020 (Commune de Jugon-Les-Lacs) - 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.

Zones : 1AU5 : à urbaniser - A : agricole

**N.B. : Pour information, le plan local d'urbanisme de la commune est en cours de révision. Le zonage actuel au plan local d'urbanisme est susceptible d'évoluer.**

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

- EL 11 : Servitude relative aux interdictions d'accès grevant les propriétés limitrophes de la RN 176 classée "route express" par décret du 31/03/1992.

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

Le terrain est situé à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique un Droit de Préemption simple au bénéfice de la Commune sur les zones U et AU par délibération du Conseil Municipal en date du 16/12/2010.

## Article 4

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              | Oui                                                              | SERVICE SAUR                                                                                                                |                  |
| Électricité    | Oui              | Oui                                                              | ENEDIS                                                                                                                      |                  |
| Assainissement | Oui              | Le projet devra disposer de son propre assainissement individuel | Nouveau dispositif d'assainissement non collectif aux normes à prévoir. Contacter le service SPANC de Lamballe Terre et Mer |                  |
| Voirie         | Oui              | Oui                                                              | Conseil Départemental                                                                                                       |                  |

## Article 5

Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis  
à une déclaration préalable :

Envoyé en préfecture le 06/01/2023  
Reçu en préfecture le 06/01/2023  
Affiché le  
ID : 022-200056711-20221230-DEC\_CU\_22\_C0086-AR

- |                                        |               |
|----------------------------------------|---------------|
| - Taxe d'aménagement Communale :       | taux = 1.00 % |
| - Taxe d'aménagement Départementale :  | taux = 2.00 % |
| - Redevance d'archéologie préventive : | taux = 0,40 % |

### Article 6

Les participations ci-dessous 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 ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable.

#### **Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :**

- PEPE : Participations pour Equipements Publics Exceptionnels (articles L. 332-6-1-2° c) et L. 332-8 du code de l'urbanisme)

#### **Participations préalablement instaurées par délibération :**

- PVR : Participations pour Voiries et Réseaux (articles L. 332-6-1-2° d), L. 332-11-1 du code de l'urbanisme)
- PAE : Programme d'Aménagement d'Ensemble

#### **Participation conventionnelle :**

- PUP : Participation dans le cadre d'une convention de Projet Urbain partenarial

### Article 7

Préalablement à la réalisation de votre projet, les formalités administratives suivantes pourront être nécessaires, en particulier : - demande de permis de construire,

### Article 8

La durée de validité du certificat d'urbanisme court à compter du **20/11/2022**.

Fait à JUGON-LES-LACS Commune nouvelle, le 30 décembre 2022

Le Maire,  
Eric MOISAN

Par délégation,  
Jean-Charles ORVEILLON,  
Maire Délégué



La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues  
à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales

Date de transmission en préfecture le : 06 janvier 2023

Envoyé en préfecture le 06/01/2023

Reçu en préfecture le 06/01/2023

Affiché le

ID : 022-200056711-20221230-DEC\_CU\_22\_C0086-AR

**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](http://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.