

**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 09/01/2023

Reçu en préfecture le 09/01/2023

Affiché le

ID : 022-200056711-20221230-DEC_CU_22_C0083-AR

Demande déposée le 19/09/2022

N° CU02208422C0083

Par :	Madame LAMARE Jacqueline
Demeurant à :	Les Tendelles 48150 HURES LA PARADE
Pour :	Construction d'une maison d'habitation
Sur un terrain sis à :	La Tourelle
Cadastré :	125 ZE 283, 125 ZE 282

Surface du terrain : 1557 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 22/09/2022 ;
Vu l'avis de la SAUR en date du 27/09/2022 ;
Vu l'avis d'Enedis en date du 28/09/2022 ;

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 19/11/2022 ;

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 19/11/2022, 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 sera 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.
- 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 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	Non	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 ou d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable :

- | | |
|--|---------------|
| - 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,

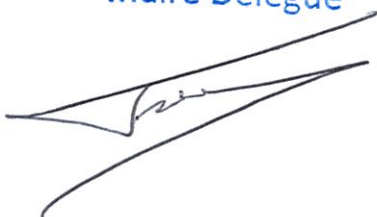
Article 8

La durée de validité du certificat d'urbanisme court à compter du **19/11/2022**.

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 : 09 janvier 2023

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.