

Demande déposée le 22/12/2022

N° CU 22084 22 C0112

Par :	Maître KERHARO Stéphane
Demeurant à :	44 ter Rue des Rouairies 22980 PLELAN LE PETIT
Pour :	Rénovation d'une ancienne maison d'habitation
Sur un terrain sis à :	Le Bourg – rue des Noés - Dolo
Cadastré :	051A905, 051A906

Surface du terrain : 521 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 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) ;
Vu l'avis du service Eau et Assainissement de Lamballe Terre & Mer en date du 10/01/2023 ;
Vu l'avis d'Enedis en date du 11/01/2023 ;
Vu l'avis de la SAUR en date du 16/01/2023 ;

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'une ancienne 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 22/02/2023 ;

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 22/02/2023, 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 Ua.
- 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.

Article 2

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un 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(s) : Ua

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		Service SAUR	
Électricité	OUI		ENEDIS	
Assainissement	OUI		LAMBALLE TERRE ET MER	
Voirie	OUI		Commune	

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 %
- Taxe 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° l'urbanisme)
- PAE : Programme d'Aménagement d'Ensemble

Envoyé en préfecture le 18/08/2023

Reçu en préfecture le 18/08/2023

Affiché le

ID : 022-200056711-20230818-DEC_CU_22_C0112-AR

Participation conventionnelle :

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

Article 7

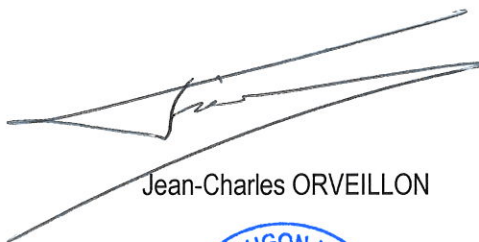
Préalablement à la réalisation de votre projet, les formalités administratives suivantes pourront être nécessaires, en particulier :
- demande de permis de construire.
- demande de déclaration préalable .

Article 8

La durée de validité du certificat d'urbanisme court à compter du 22/02/2023.

Fait à JUGON-LES-LACS commune nouvelle, le 18 août 2023

Par délégation,
Le Maire Adjoint,



Jean-Charles ORVEILLON



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 : 18 août 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.

Envoyé en préfecture le 18/08/2023

Reçu en préfecture le 18/08/2023

Affiché le

ID : 022-200056711-20230818-DEC_CU_22_C0112-AR

