

CERTIFICAT D'URBANISME OPERATIONNEL TACITE

→ 45

DOSSIER N°CU 29197 24 00109

Description de la demande	
Déposé le :	15/06/2024
Par :	SELARL DAGORN ET DREZEN représentée par Madame DREZEN Marie Louise
Demeurant :	11 Quai Jean Jaurès 29770 Audierne
Pour :	Construction d'une maison d'habitation
Adresse de la parcelle :	Lieu-dit Lezarouant 29780 Plouhinec
Terrain cadastré :	AB243, AB244
Superficie :	789,00 m ²

Le Maire,

Vu la demande d'un certificat d'urbanisme indiquant, en application des articles L. 410-1 et suivants du Code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations applicables au terrain cadastré AB243, AB244 situé Lieu-dit Lezarouant, à Plouhinec (29780) d'une superficie de 789,00 m², présentée le 15/06/2024 par la SELARL DAGORN ET DREZEN représentée par Madame DREZEN Marie Louise, et enregistrée par la mairie de Plouhinec sous le numéro CU 29197 24 00109 ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R410-1 et suivants ;

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale Ouest Cornouaille (SCoT) approuvé le 21 mai 2015 et modifié le 04 octobre 2021 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 20 octobre 2011, modifié le 15 décembre 2016, le 19 décembre 2017, le 05 décembre 2019, le 30 septembre 2021, le 9 mars 2023 et le 06 juillet 2023, et mis en révision le 13/04/2017 ;

Vu la délibération du Conseil Municipal de la commune de PLOUHINEC en date du 05/10/2023, relatant le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ;

Vu l'avis d'ENEDIS en date du 21/06/2024, ci-joint ;

Vu l'avis de VEOLIA en date du 21/06/2024, ci-joint ;

Considérant que l'article L. 111-11 du Code de l'urbanisme dispose notamment : « Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public doivent être exécutés. Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies. [...] » ;

Considérant que l'article Uh.3 « conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public » du PLU prévoit notamment : « Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. [...] Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. » ;

Considérant que le projet de construction d'une maison d'habitation, sur un terrain sis Lieu-dit Lezarouant, à Plouhinec, nécessite le raccordement aux réseaux publics d'eau potable, d'assainissement et d'électricité ainsi qu'un accès au domaine public communal ;

Considérant toutefois que la demande porte sur le terrain cadastré AB244, AB243 et qu'il est enclavé ;

Considérant qu'il ne ressort pas du dossier qu'une servitude de passage et/ou une servitude en tréfonds, concernant par exemple la parcelle cadastrée AB252 ou AB248, soit instituée au bénéfice du pétitionnaire ;

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 16/08/2024, date du certificat d'urbanisme tacite dont bénéficie le demandeur, sont mentionnées aux articles 2 à 9 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 de l'institution d'un droit de passage et de tréfond sur une des parcelles mitoyennes.

Article 2 :

Le terrain est situé sur une commune dotée du Plan Local d'Urbanisme susvisé.

Le terrain est situé en zone Uhc.

La zone Uhc correspond à un secteur urbain moyennement dense, en ordre discontinu.

Les articles suivants du Code de l'Urbanisme sont notamment applicables :

- Art. L.111-6 à 21, art. L.111-23 à 34, art R.111-2, art R.111-4, art R.111-20 à 27, et art R.111-31 à 51.

Sont également applicables les articles L. 121-8 et suivants du Code de l'urbanisme (loi littoral), qui dispose que l'extension d'urbanisation doit se réaliser en continuité avec les agglomérations ou les villages existants. Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L. 121-13, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti.

A ce titre, les autorisations d'urbanisme qui seraient demandées ultérieurement pour ce terrain pourraient être refusées. En effet, la loi Littoral est supra-communale et s'impose au Plan Local d'Urbanisme.

Le terrain est situé dans un Espace proche du rivage au titre de la loi littoral (article L.121-13 du Code de l'urbanisme).

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

- T7 : Servitudes aéronautiques à l'extérieur des zones de dégagement concernant les installations particulières (ouvrage de grande hauteur).

Le terrain est également situé en zone de sismicité faible (zone II pour le Finistère). Aussi, toute construction devra respecter les règles constructives correspondantes aux projets concernés.

Article 3 :

Droit de préemption affecté au dossier :

- Le terrain est situé à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique un droit de préemption urbain institué par délibération du conseil municipal en date du 20 octobre 2011 au bénéfice de la commune.

Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption. Elle comportera l'indication du prix et les conditions de la vente projetée. SANCTION : nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.

45

Article 4 :

La situation des équipements est la suivante :

Réseau voirie	Observations - précautions
Accès	Parcelle non desservie L'institution d'un droit de passage et de tréfond sera nécessaire afin de desservir la parcelle. La preuve de l'existence d'une servitude de passage devra être jointe lors du dépôt de la demande de permis de construire.
Electricité	Parcelle non desservie L'institution d'une servitude de tréfond sera nécessaire afin de desservir la parcelle.
Assainissement	Parcelle non desservie L'institution d'une servitude de tréfond sera nécessaire afin de desservir la parcelle.
Eau potable	Parcelle non desservie L'institution d'une servitude de tréfond sera nécessaire afin de desservir la parcelle.

NB : Les travaux de raccordement à la voirie et aux réseaux publics sont soumis au règlement de voirie communal ou départemental selon le cas et doivent faire l'objet au préalable d'une autorisation de voirie.

Article 5 :

Les taxes suivantes seront assises et liquidées après la délivrance effective ou tacite d'un permis de construire, d'un permis d'aménager, et en cas de non-opposition à une déclaration préalable :

Taxe d'aménagement se composant :

- de la part communale (taux à 1.5 %)
- de la part départementale (taux à 1.5 %)

Redevance d'archéologie préventive (taux à 0.40 %)

Article 6 :

Les participations ci-dessous pourront être prescrites par un permis de construire ou en cas de permis tacite ou de non-opposition à une déclaration préalable, par un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable. En cas de permis d'aménager, elles peuvent être prescrites, sous la forme de la participation forfaitaire définie par le c) de l'article L. 332-12 :

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable.

- Participations pour équipements publics exceptionnels (article L. 332-6-1-2 c) L332-8 du code de l'urbanisme).

Article 7 :

Préalablement à la réalisation de votre projet, les formalités suivantes pourront être nécessaires :

- Demande de permis de construire une maison individuelle et/ou ses annexes (en application de l'article R. 421-14 a) du code de l'urbanisme) ;
- Demande de permission de voirie, auprès de la Mairie, pour l'aménagement des accès à la route communale.

Article 8 :

Lors du dépôt d'une déclaration préalable ou d'une demande de permis, un sursis à statuer pourra être opposé en application des articles L410-1, L424-1 et L153-11 du Code de l'urbanisme en raison de la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Plouhinec dans le cas où :

- le projet serait de nature à compromettre l'exécution du futur PLU,
- le projet serait de nature à rendre plus onéreuse l'exécution du futur PLU.

Article 9 :

La durée de validité du certificat d'urbanisme court à compter du 16/08/2024.

fer 2026
→ Janv 2026.
→ Dec 2025

Fait à Plouhinec
Le 13 septembre 2024

Première Adjointe au Maire
Solène JULIEN LE MAO



[Signature]
Pour la Maire, l'adjointe
Solène JULIEN LE MAO

DURÉE DE VALIDITÉ

Conformément à l'article L 410-1 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'une demande d'autorisation ou une déclaration préalable est déposée dans un délai de dix-huit mois à compter de la délivrance du présent certificat d'urbanisme, 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 la date du présent certificat ne peuvent être remises en cause à l'exception des dispositions ayant pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

ATTENTION

Passé ce délai, aucune garantie au maintien des règles d'urbanisme indiquées dans le certificat ne vous est assurée. Il appartient au demandeur de s'assurer, préalablement à l'acquisition d'une construction, qu'aucune décision de justice n'a ordonné la démolition de cette construction (Greffes des tribunaux de Grande Instance, Notaires, ...).

PROLONGATION DE VALIDITÉ

Conformément à l'article R 410-17 du Code de l'Urbanisme, le certificat d'urbanisme peut être prorogé par périodes d'une année sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain n'ont pas changé. La demande de prorogation, formulée en double exemplaire, par lettre accompagnée du certificat à proroger, est déposée et transmise dans les conditions prévues à l'article R 410-3 du Code de l'Urbanisme.

RECOURS OBLIGATOIRE À UN ARCHITECTE

(Art L 431-1 et suivants et R 431-1 du Code de l'Urbanisme).

L'établissement du projet architectural par un architecte est obligatoire pour toutes constructions.

Toutefois, ne sont pas tenues de recourir à un architecte, les personnes physiques ou exploitations agricoles à responsabilité limitée à associé unique qui déclarent vouloir édifier ou modifier, pour elles-mêmes, une construction, à usage autre agricole dont la surface de plancher n'excède pas 150 m².

(Pour les constructions à usage agricole, ce plafond est porté à 800 m², et pour les serres de production dont le pied droit a une hauteur à 4 mètres et dont la surface de plancher hors œuvre brute n'excède pas 2000 m²).

Le recours à l'architecte n'est pas non plus obligatoire pour les travaux soumis au permis de construire qui portent exclusivement sur l'aménagement et l'équipement des espaces intérieurs des constructions et des vitrines commerciales ou qui sont limités à des reprises n'entraînant pas de modifications visibles de l'extérieur (article L 431-3 al 2).

DÉLAIS ET VOIES DE RECOURS

Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site Internet www.telerecours.fr. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).

Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.

Commune :
PLOUHINEC

Section : AB
Feuille : 000 AB 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 09/02/2025
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC48
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
SDIF antenne de Quimper
Pôle Topographique et Gestion
Cadastrale 3 boulevard du Finistère
29107
29107 QUIMPER CEDEX
tél. 02 98 98 54 54 -fax
ptgc.finistere.quimper@dgfp.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

 parce les concernés
522, 244, 243.



