

Demande déposée le 15/06/2023

N° CUb 022 055 23 Q0138

Par :	Monsieur BOUILLY Jacques
Demeurant à :	SCI DE LA VALLEE La Vallée 22520 BINIC-ETABLES-SUR-MER
Pour :	Démolition du bâtiment artisanal et de l'habitation et construction de 3 cellules pour artisans.
Sur un terrain sis à :	La Vallée - Binic
Cadastré :	007AO205, 007AO674, 007AO675, 007AO243, 007AO242, 007AO419, 007AO421, 007AO420, 007AO245

Surface du terrain : 3 286,00 m²

Le Maire de BINIC-ETABLES-SUR-MER,

Vu la demande du certificat d'urbanisme susvisée ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment l'article L.410-1b ;

Vu l'arrêté municipal n° 2022/ARR/R/DG/12 en date du 07/07/2022 portant délégation de fonctions et de signature à Madame Hélène LUTZ 5ème adjointe en charge de l'environnement, de l'urbanisme et des mobilités ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme de Binic approuvé le 15/09/2015, modifié le 29/03/2018 et mis à jour le 10/10/2019 et notamment le règlement des zones UY et N;

Vu la délibération du conseil d'agglomération du 31/05/2018 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Saint-Brieuc Armor Agglomération ;

Vu la délibération du conseil d'agglomération du 28/11/2019 actant le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal ;

Vu l'avis favorable avec prescriptions de Saint-Brieuc Armor Agglomération (délégation Baie d'Armor Eaux) ci-annexé concernant l'assainissement collectif et l'eau potable en date du 18/07/2023 ;

Vu l'avis tacite favorable de la Direction Eau et Assainissement de Saint Brieuc Armor Agglomération depuis le 21/7/2023 ;

Vu la réponse d'ENEDIS en date du 27/06/2023 ;

CERTIFIE

Article 1

Le terrain objet de la demande **peut être utilisé** pour la réalisation de l'opération envisagée, sous réserve des prescriptions suivantes : **la destination des constructions projetées devra être conforme au règlement en vigueur.**

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) : N, UY

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

Autres servitudes :

- Marges d'isolement acoustique de catégorie 3
- Schéma directeur d'assainissement d'Eau Pluviale : Réseau eau pluvial
- Schéma directeur d'assainissement des Eaux Usées : Réseau d'Eaux Usées
- Schéma directeur d'eau potable : Réseau d'eau potable

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 urbain renforcé délégué à la commune par délibérations du Conseil d'Agglomération de Saint-Brieuc Armor Agglomération du 30 mars 2017 et du 18 octobre 2018.

Article 4

L'état des équipements publics existants ou prévus est le suivant :

Équipement	Terrain desservi	Capacité suffisante	Gestionnaire du réseau	Observations
Eau potable	OUI		Saint-Brieuc Armor Agglomération	
Électricité			ENEDIS*	
Assainissement	OUI		Saint-Brieuc Armor Agglomération	
Voirie	OUI		Commune	

*** Se conférer à la réponse d'ENEDIS en date du 10/03/2023 « Au vu du type de projet, nous vous informons que nous ne pouvons pas vous apporter une réponse au stade du CU ; celle-ci vous sera adressée lors de la consultation de l'AU complété par un plan de masse et une puissance de raccordement »**

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 = 3 %
- Taxe d'aménagement Départementale : taux = 2,00 %

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.

- 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,
- déclaration préalable,
- demande de permis de démolir,
- demande de permis d'aménager

Article 8

Un plan local d'urbanisme intercommunal est actuellement en cours d'élaboration et les dispositions d'urbanisme pourront être amenées à évoluer à l'avenir. Dans ce contexte, toute demande d'autorisation d'occuper le sol pourra faire l'objet d'une décision de sursis à statuer conformément à l'article L 424-1 du code de l'urbanisme.

Fait à BINIC-ETABLES-SUR-MER, le 26/07/2023

**Pour le Maire et par délégation,
L'adjointe en charge de l'environnement et de l'urbanisme
Hélène LUTZ**



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 :