

A Saint-Cast-le-Guildo, le 19 juillet 2023

Mairie de Saint-Cast Le Guildo

1 place de l'Hôtel de Ville
22 380 ST-CAST-LE GUILD
Tél mairie. : **02 96 41 80 18**
Tél mairie annexe. : **02 96 41 07 07**
mairie@saintcastleguildo.fr

Madame Marie-Madeleine MICHEL
Maire de Saint-Cast-le-Guildo

A

DINAN AGGLOMERATION

A l'attention de Monsieur Arnaud LECUYER
Président de Dinan Agglomération
8 Boulevard Simone Veil
22100 DINAN

Service urbanisme et foncier

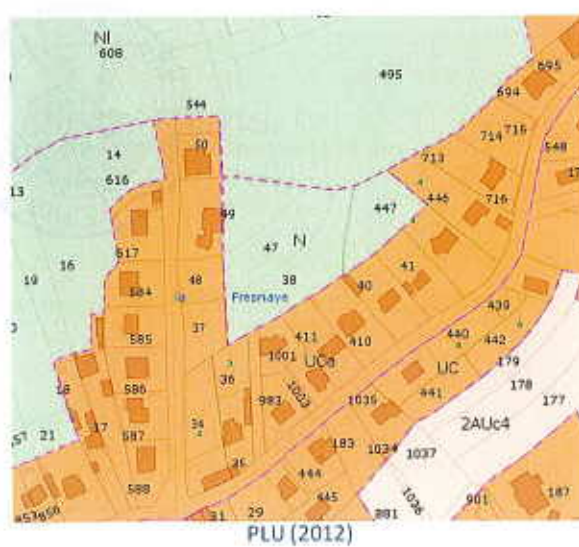
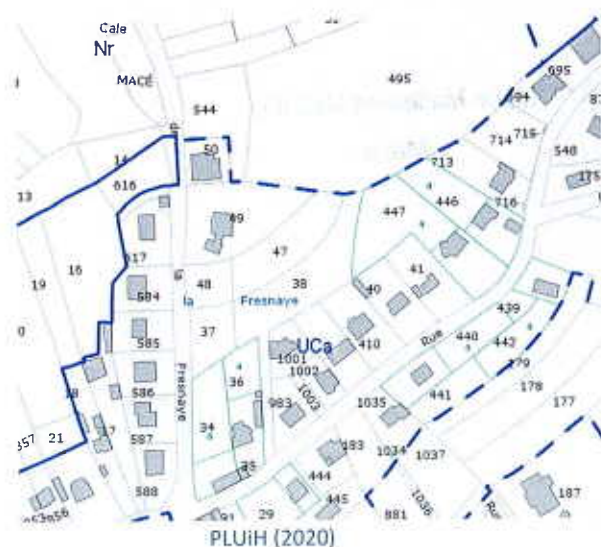
Dossier suivi par Mélanie SIMON
☎ 02.96.41.69.21 (Mardis et Jeudis)
✉ urbanisme@saintcastleguildo.fr

Objet : PLUiH – Modification de droit commun n°3 – Concertation préalable
Demande de modification de zonage – Affaire LANGHADE n° CU 022 282 23 C0136 et C0139

Monsieur le Président,

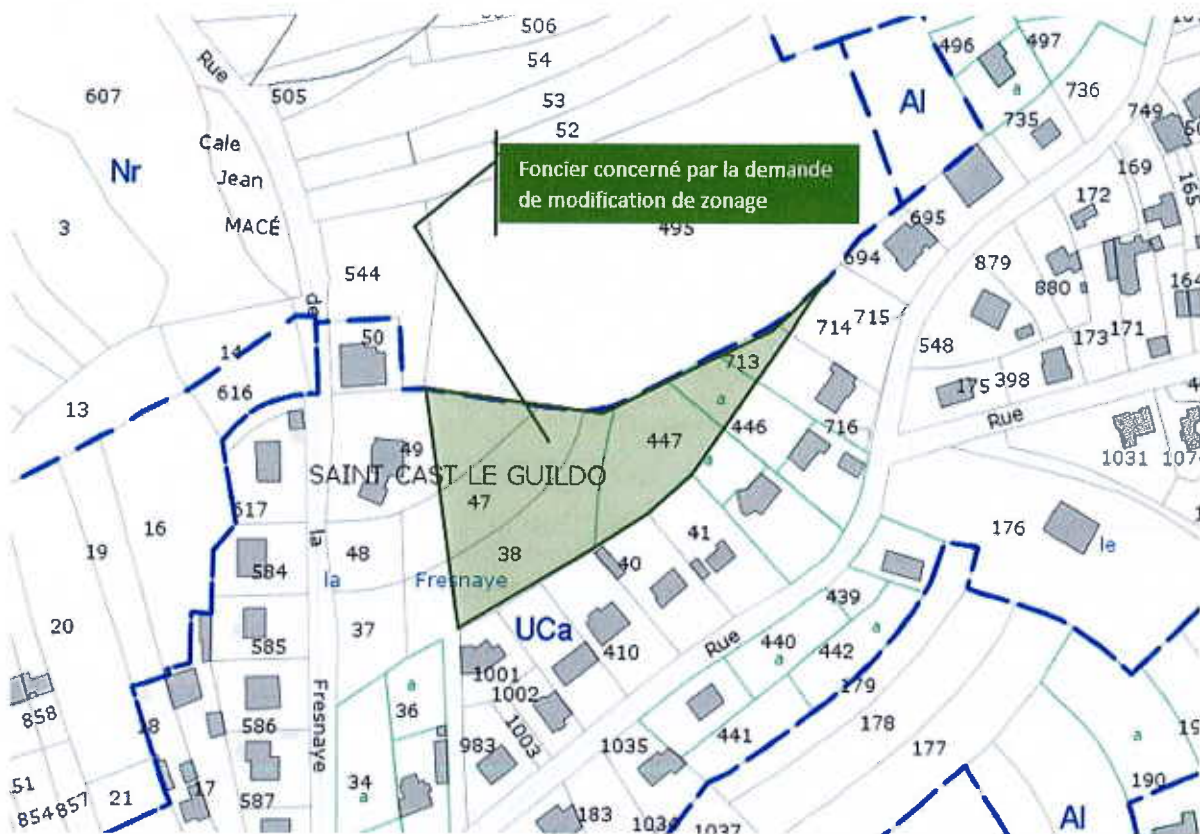
Par la présente, je tiens à vous informer que le 29 juin 2023, la commune a fait le choix de refuser deux certificats d'urbanisme opérationnels à Monsieur LANGHADE Constantin pour une demande de division en vue de construire pour 3 et 4 lots sur un terrain situé au n°91, rue des Nouettes à Saint Cast le Guildo.

Les parcelles cadastrées 282 AB 38 et 47 appartenant à Monsieur LANGHADE sont, depuis l'approbation du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUiH), classées en zone UCa correspondant aux zones urbaines pavillonnaires destinées à être densifiées. Ces parcelles étaient classées en zone N au précédent Plan Local d'Urbanisme (PLU) communal.



Bien que constructible, la commune a décidé de ne pas délivrer ces certificats d'urbanisme pour la réalisation de cette opération, considérant que l'urbanisation de la parcelle cadastrée 282 AB 38 contrevient aux dispositions de la loi Littoral – articles L.121-8 et L.121-13 du Code de l'urbanisme.

Dans le cadre de la modification de la troisième et dernière modification de droit commun du PLU.H avant sa révision, je vous demande de bien vouloir faire rajouter cette demande de modification de zonage et procéder au classement de ce secteur en zone NI selon le principe suivant :



Au besoin, le service urbanisme-foncier de la ville reste disponible pour tout complément d'information.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de ma parfaite considération.

Le Maire



Marie-Madeleine MICHEL
Maire

**COMMUNE DE
SAINT-CAST LE GUILDO**

CERTIFICAT D'URBANISME OPER
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DESCRIPTION DE LA DEMANDE		Référence dossier:
Déposée le :	06/05/2023	N° CU 022 282 23 C0136
Par :	Monsieur LANGHADE Constantin	
Demeurant à :	56 Rue De La Fresnaye 22380 SAINT CAST LE GUILDO	
Sur un terrain sis :	91 Rue Des Nouettes 22380 SAINT-CAST-LE-GUILDO	
Cadastré :	282 AB 37, 282 AB 38	
Superficie :	3260 m ²	
Opération envisagée :	Division en vue de construire (4 lots)	

Le Maire au nom de la commune

Vu la demande d'un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1 a) 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 situé à 91 Rue Des Nouettes - 22380 SAINT-CAST-LE-GUILDO (cadastré : 282 AB 37, 282 AB 38), présentée le 06/05/2023 par **Monsieur LANGHADE Constantin** demeurant 56 Rue De La Fresnaye - 22380 SAINT CAST LE GUILDO ;

et précisant, en application de l'article L.410-1 b) si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en la **division en vue de construire (4 lots)** ;

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

Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLUiH), approuvé par délibération du conseil communautaire de Dinan Agglomération le 27/01/2020, modifié en simplifiée le 21/12/2020, et modifié le 20/12/2021 et le 27/02/2023,

Vu l'avis de Veolia en date du 12/05/2023,

Vu l'avis de Enedis en date du 31/05/2023,

Vu l'avis du Bureau d'Etudes de Dinan Agglomération en date du 26/06/2023,

Vu l'avis du Syndicat Départemental d'Energie des Côtes d'Armor (SDE 22) en date du 26/06/2023,

Vu le principe général selon lequel il incombe à l'autorité administrative de ne pas appliquer un règlement illégal,

Vu l'article L.121-8 du code de l'urbanisme pris en application de la loi Littoral qui précise que : « *L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants.* »

Considérant que le projet de division en vue de construire quatre maisons individuelles dont trois sur la parcelle 282 AB 38, doit être regardé comme étant de nature à étendre l'urbanisation et l'enveloppe bâtie sans continuité avec un espace déjà urbanisé caractérisé par un nombre et une densité significatifs de constructions,

Considérant dès lors que le projet méconnaît le principe de continuité susvisé,

Vu aussi l'article L.121-13 du code de l'urbanisme pris en application de la Loi littoral qui précise que : « *L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage [...] est justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.* »

Considérant que le projet prend place dans un secteur présentant un caractère diffus, la parcelle 282 AB 38 étant située sur un troisième rideau vierge de toute construction et ouvrant sur un espace naturel lequel ne peut être regardé comme un espace urbanisé proche du rivage pouvant faire l'objet d'une extension limitée au sens de l'article précité,

Considérant ainsi que le terrain objet de la demande ne se situe, ni en continuité d'une agglomération ou d'un village, ni dans un secteur déjà urbanisé au sens des dispositions de la Loi littoral,

Considérant dès lors de ce qui précède,

CERTIFIE

Article 1.

Le terrain objet de la demande ne peut pas être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée.

Article 2.

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal susvisé.

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :

- art. L111-6 et suivants, art. R111-2, R111-4, R111-26 et R111-27.

Le terrain est situé en :

- **UCa : Zone urbaine pavillonnaire**

Le terrain est grevé des servitudes suivantes :

- PT1 : Télécommunications : protection contre les perturbations électromagnétiques
- T7 : Relations aériennes : servitudes à l'extérieur des zones de dégagement (ZD)
- Espaces proches du rivage au titre de l'article L.121-13 du Code de l'Urbanisme

Observations et prescriptions particulières :

- Haies et talus protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme
- La parcelle est impactée par un site Natura 2000 -- Arrêté du 14 novembre 2016 -- Cap Erquy-Cap Fréhel
- Les dispositions de l'article L 121-8 et suivants et R.121-4 et suivants du code de l'urbanisme, issus de la loi littoral s'appliquent à ce terrain.

Article 3.

Le terrain est situé à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique un droit de préemption urbain par délibération du conseil communautaire du 17 février 2020 au bénéfice de Dinan Agglomération

Article 4.

La situation des équipements est la suivante :

Equipement	Service gestionnaire	Desserte
Electricité	ENEDIS	Le terrain est desservi par une desserte publique
Eau potable	VEOLIA	Le terrain est desservi par une desserte publique
Assainissement	Dinan Agglomération	Le terrain est desservi par une desserte publique
Voirie	Commune	Le terrain est desservi par une desserte publique

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 Aménagement Communale : 2%** Taxe d'Aménagement Communale (TA) : 2,00 %
- **Taxe d'Aménagement Départementale (TA) : 2,00 %**
- **Redevance d'archéologie préventive (RAP) : 0,40 %**



SAINT-CAST-LE-GUILD0, le **29 JUIN 2023**
Le Maire,

Par délégation
Gérard VILT
Adjoint au Maire

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

Le (ou les) demandeur 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. 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. A défaut de notification d'une décision expresse portant prorogation du certificat d'urbanisme dans le délai de deux mois suivant la réception en mairie de la demande, le silence gardé par l'autorité compétente vaut prorogation du certificat d'urbanisme. La prorogation prend effet au terme de la validité de la décision initiale (Art. R.410-17-1). Le délai de dix-huit mois prévu au quatrième alinéa de l'article L.410-1 court à compter de la date d'acquisition du certificat d'urbanisme tacitement obtenu en application des dispositions de l'article R. 410-12, nonobstant toute délivrance ultérieure d'un certificat d'urbanisme exprès.

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.

Demande de certificat d'urbanisme

Ce document est émis par le ministère en charge de l'urbanisme.

- ① Depuis le 1^{er} janvier 2022, vous pouvez déposer votre demande par voie dématérialisée selon les modalités définies par la commune compétente pour la recevoir.

Ce formulaire peut se remplir facilement sur ordinateur avec un lecteur pdf.

Vous devez utiliser ce formulaire si :

- vous souhaitez connaître les règles applicables en matière d'urbanisme sur un terrain.
- vous souhaitez savoir si l'opération que vous projetez est réalisable.

Cadre réservé à la mairie du lieu du projet

C U 0222 8223 C 0136
Dpt Commune Année N° de dossier

La présente déclaration a été reçue à la mairie



Cachet de la mairie et signature du receveur

le 06/05/2023

1 Objet de la demande de certificat d'urbanisme

- a) Certificat d'urbanisme d'information

Indique les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.

- b) Certificat d'urbanisme opérationnel

Indique en outre si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée.

2 Identité du ou des demandeurs

① Le demandeur sera le titulaire du certificat et destinataire de la décision.

Si la demande est présentée par plusieurs personnes, indiquez leurs coordonnées sur la fiche complémentaire.

2.1 Vous êtes un particulier

Madame Monsieur

Nom

LANGHADE

Prénom

Constantin

REÇU LE

- 6 MAI 2023

MAIRIE DE SAINT-CAST LE GUILDO

2.2 Vous êtes une personne morale

Dénomination

Raison sociale

N° SIRET

Type de société (SA, SCI...)

Représentant de la personne morale : Madame Monsieur

Nom

Prénom

3 Coordonnées du demandeur

Adresse : Numéro : 56 Voie : rue de la Fresnaye

Lieu-dit : _____

Localité : Saint Cast le Guildo

Code postal : 2 2 3 8 0 BP : _____ Cedex : _____

Téléphone : 0 6 8 0 3 8 5 0 5 7 Indicatif pour le pays étranger : _____

Si le demandeur habite à l'étranger :

Pays : _____ Division territoriale : _____

Adresse électronique :

clanghade @ hotmail.fr

J'accepte de recevoir à l'adresse électronique communiquée les réponses de l'administration et notamment par lettre recommandée électronique ou par un autre procédé électronique équivalent les documents habituellement notifiés par lettre recommandée avec accusé de réception.

4 Le terrain

Les informations et plans (voir liste des pièces à joindre) que vous fournissez doivent permettre à l'administration de localiser précisément le (ou les) terrain(s) concerné(s) par votre projet.

Le terrain est constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

4.1 Adresse du (ou des) terrain(s)

Numéro : 91 Voie : rue des Nouettes

Lieu-dit : _____

Localité : Saint Cast le Guildo

Code postal : 2 2 3 8 0

4.2 Références cadastrales⁽¹⁾ :

⁽¹⁾ Si votre projet porte sur plusieurs parcelles cadastrales, veuillez renseigner la fiche complémentaire page 4 :

Préfixe : _____ Section : A B Numéro : 0 0 3 8

Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : 2455

REÇU LE

- 6 MAI 2023

MAIRIE DE SAINT-CAST LE GUILDO

5 Cadre réservé à l'administration – Mairie

Articles L.111-11 et R.410-13 du code de l'urbanisme

5.1 État des équipements publics existants

Le terrain est-il déjà desservi ?

Observations :

Équipements :

Voie : Oui Non

Eau potable : Oui Non

Assainissement : Oui Non

Électricité : Oui Non

5.2 État des équipements publics prévu

La collectivité a-t-elle un projet de réalisation d'équipements publics desservant le terrain ?

Équipements		Par quel service ou concessionnaire ?	Avant le
Voirie	Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>		
Eau potable	Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>		
Assainissement	Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>		
Électricité	Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>		

Observations :

6 Engagement du (ou des) demandeurs

Je certifie exactes les informations mentionnées ci-dessus.

À Saint Cast le Guildo

Fait le 1 1 / 0 5 / 2 0 2 3

Signature du (des) demandeur(s)

⚠ Dans le cadre d'une saisine par voie papier

Votre demande doit être établie en deux exemplaires pour un certificat d'urbanisme d'information ou quatre exemplaires pour un certificat d'urbanisme opérationnel. Elle doit être déposée à la mairie du lieu du projet.

Vous devrez produire :

- un exemplaire supplémentaire, si votre projet se situe en périmètre protégé au titre des monuments historiques ;
- deux exemplaires supplémentaires, si votre projet se situe dans un cœur de parc national.

REÇU LE
- 6 MAI 2023
MAIRIE DE SAINT-CAST LE GUILDO

Références cadastrales : fiche complémentaire

① Si votre projet porte sur plusieurs parcelles cadastrales, veuillez indiquer pour chaque parcelle cadastrale sa superficie ainsi que la superficie totale du terrain.

Préfixe : _____ Section : A B Numéro : 0 0 3 8 Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : 2455

Préfixe : _____ Section : A B Numéro : 0 0 3 7 Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : 805

Préfixe : _____ Section : _____ Numéro : _____ Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : _____

Préfixe : _____ Section : _____ Numéro : _____ Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : _____

Préfixe : _____ Section : _____ Numéro : _____ Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : _____

Préfixe : _____ Section : _____ Numéro : _____ Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : _____

Préfixe : _____ Section : _____ Numéro : _____ Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : _____

Préfixe : _____ Section : _____ Numéro : _____ Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : _____

Préfixe : _____ Section : _____ Numéro : _____ Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : _____

Préfixe : _____ Section : _____ Numéro : _____ Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : _____

Préfixe : _____ Section : _____ Numéro : _____ Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : _____

Préfixe : _____ Section : _____ Numéro : _____ Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : _____

Préfixe : _____ Section : _____ Numéro : _____ Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : _____

Préfixe : _____ Section : _____ Numéro : _____ Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : _____

Préfixe : _____ Section : _____ Numéro : _____ Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : _____

Préfixe : _____ Section : _____ Numéro : _____ Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : _____

Préfixe : _____ Section : _____ Numéro : _____ Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : _____

Préfixe : _____ Section : _____ Numéro : _____ Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : _____

Préfixe : _____ Section : _____ Numéro : _____ Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : _____

Préfixe : _____ Section : _____ Numéro : _____ Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : _____

Préfixe : _____ Section : _____ Numéro : _____ Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : _____

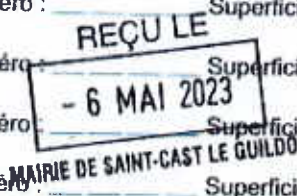
Préfixe : _____ Section : _____ Numéro : _____ Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : _____

Préfixe : _____ Section : _____ Numéro : _____ Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : _____

Préfixe : _____ Section : _____ Numéro : _____ Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : _____

Préfixe : _____ Section : _____ Numéro : _____ Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : _____

Superficie totale du terrain (en m²) : 3260



Note descriptive succincte du projet

- i** Vous pouvez vous aider de cette feuille pour rédiger la note descriptive succincte de votre projet lorsque la demande porte sur un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L. 410-1 b, si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée.

Description sommaire de l'opération projetée

(construction, lotissement, camping, golf, aires de sport...)

Nous souhaiterions connaître les possibilités et les contraintes en matière d'urbanisme sur les parcelles 0037 et 0038 (section AB) ainsi que les possibilités de raccordements aux réseaux.

Nous envisageons de diviser la parcelle n° 38 en deux ou trois lots.

Si votre projet concerne un ou plusieurs bâtiments

– Indiquez la destination, la sous-destination et la localisation approximative des bâtiments projetés dans l'unité foncière :

Projets de construction de 2 ou 3 maisons individuelles sur la parcelle n° 38 respectant l'environnement et en harmonie avec l'architecture avoisnante (voir projets 1 et 2 joints)

Le projet de construction dans la parcelle n° 37 (boisée et en pente) se ferait dans un second temps

– Indiquez la destination et la sous-destination des bâtiments à conserver ou à démolir :

Terrains nus actuellement

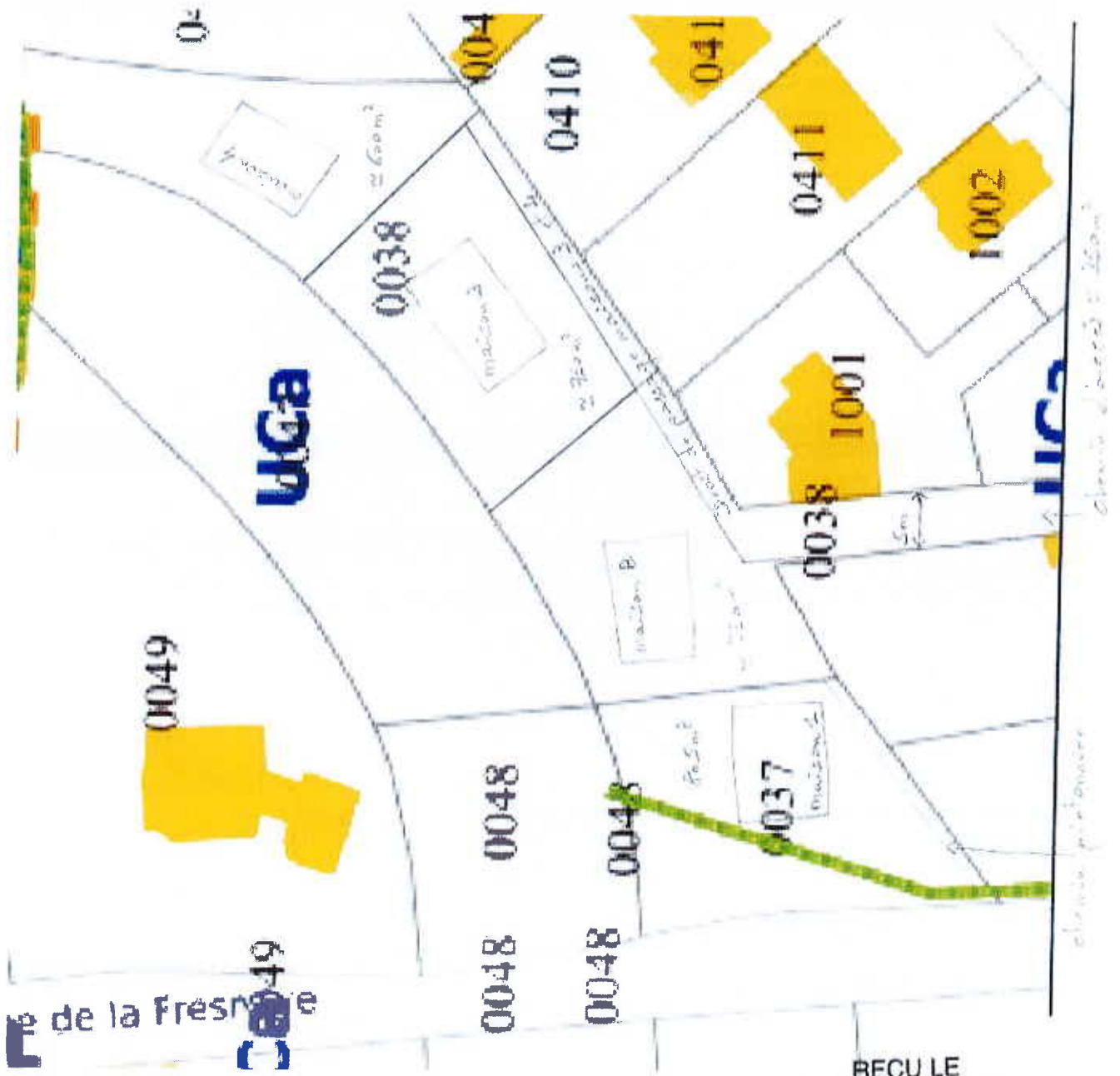
REÇU LE
- 6 MAI 2023
MAIRIE DE SAINT-CAST LE GUILDO

Vous pouvez compléter cette note par des feuilles supplémentaires, des plans, des croquis, des photos. Dans ce cas, précisez ci-dessous la nature et le nombre des pièces fournies.

2 relevés cadastraux joints :

- Projet 1 => division en 2 de la parcelle 0038 avec projet de construction de 2 maison individuelles
- Projet 2 => division en 3 de la parcelle 0038 avec projet de construction de 3 maison individuelles

Projet n. 2
3 maisons sur
la parcelle n. 28
(maisons 103 et 104)



Rue de la Fresnaie

REÇU LE
- 6 MAI 2023
MAIRIE DE SAINT-CAST LE GUILDO

Projet n° 2
 de la commune de
 la commune de
 à l'initiative de la commune



REÇU LE
 - 6 MAI 2023
 MAIRIE DE SAINT-CAST LE GUILDO

Envoyé en préfecture le 30/06/2023

Reçu en préfecture le 30/06/2023

Affiché le

ID : 022-212202824-20230629-202306300933-AR

**COMMUNE DE
SAINT-CAST LE GUILDO**

CERTIFICAT D'URBANISME OPERA
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DESCRIPTION DE LA DEMANDE		Référence dossier:
Déposée le :	11/05/2023	N° CU 022 282 23 C0139
Par :	Monsieur LANGHADE Constantin	
Demeurant à :	56 Rue De La Fresnaye 22380 SAINT CAST LE GUILDO	
Sur un terrain sis :	91 Rue Des Nouettes 22380 SAINT-CAST-LE-GUILDO	
Cadastré :	282 AB 37, 282 AB 38	
Superficie :	3260 m ²	
Opération envisagée :	Division en vue de construire (3 lots)	

Le Maire au nom de la commune

Vu la demande d'un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1 a) 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 situé à 91 Rue Des Nouettes - 22380 SAINT-CAST-LE-GUILDO (cadastré : 282 AB 37, 282 AB 38), présentée le 11/05/2023 par **Monsieur LANGHADE Constantin** demeurant 56 rue De La Fresnaye - 22380 SAINT CAST LE GUILDO,

et précisant, en application de l'article L.410-1 b) si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en **Division en vue de construire (3 lots)**,

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

Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLUiH), approuvé par délibération du conseil communautaire de Dinan Agglomération le 27/01/2020, modifié en simplifiée le 21/12/2020, et modifié le 20/12/2021 et le 27/02/2023,

Vu l'avis de Veolia en date du 12/05/2023,

Vu l'avis de Enedis en date du 31/05/2023,

Vu l'avis du Bureau d'Etudes de Dinan Agglomération en date du 15/06/2023,

Vu l'avis du Syndicat Départemental d'Energie des Côtes d'Armor (SDE 22) en date du 26/06/2023,

Vu le principe général selon lequel il incombe à l'autorité administrative de ne pas appliquer un règlement illégal,

Vu l'article L.121-8 du code de l'urbanisme pris en application de la loi Littoral qui précise que : « *L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants.* »

Considérant que le projet de division en vue de construire trois maisons individuelles dont deux sur la parcelle 282 AB 38, doit être regardé comme étant de nature à étendre l'urbanisation et l'enveloppe bâtie sans continuité avec un espace déjà urbanisé caractérisé par un nombre et une densité significatifs de constructions,

Considérant dès lors que le projet méconnaît le principe de continuité susvisé,

Vu aussi l'article L.121-13 du code de l'urbanisme pris en application de la Loi littoral qui précise que : « *L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage [...] est justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.* »

Considérant que le projet prend place dans un secteur présentant un caractère diffus, la parcelle 282 AB 38 étant située sur un troisième rideau vierge de toute construction et ouvrant sur un espace naturel lequel ne peut être regardé comme un espace urbanisé proche du rivage pouvant faire l'objet d'une extension limitée au sens de l'article précité,

Considérant ainsi que le terrain objet de la demande ne se situe, ni en continuité d'une agglomération ou d'un village, ni dans un secteur déjà urbanisé au sens des dispositions de la Loi littoral,

Considérant dès lors de ce qui précède,

CERTIFIE

Article 1.

Le terrain objet de la demande ne peut pas être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée.

Article 2.

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal susvisé.
Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :

- art. L111-6 et suivants, art. R111-2, R111-4, R111-26 et R111-27.

Le terrain est situé en :

- UCa : Zone urbaine pavillonnaire

Le terrain est grevé des servitudes suivantes :

- PT1 : Télécommunications : protection contre les perturbations électromagnétiques
- T7 : Relations aériennes : servitudes à l'extérieur des zones de dégagement (ZD)
- Espaces proches du rivage au titre de l'article L.121-13 du Code de l'Urbanisme

Observations et prescriptions particulières :

- Haies et talus protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme
- La parcelle est impactée par un site Natura 2000 – Arrêté du 14 novembre 2016 – Cap Erquy-Cap Fréhel
- Les dispositions de l'article L 121-8 et suivants et R.121-4 et suivants du code de l'urbanisme, issus de la loi littoral s'appliquent à ce terrain.

Article 3.

Le terrain est situé à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique un droit de préemption urbain par délibération du conseil communautaire du 17 février 2020 au bénéfice de Dinan Agglomération

Article 4.

La situation des équipements est la suivante :

Equipement	Service gestionnaire	Desserte
Electricité	ENEDIS	Le terrain est desservi par une desserte publique
Eau potable	VEOLIA	Le terrain est desservi par une desserte publique
Assainissement	Dinan Agglomération	Le terrain est desservi par une desserte publique
Voirie	Commune	Le terrain est desservi par une desserte publique

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 (TA) : 2,00 %
- Taxe d'Aménagement Départementale (TA) : 2,00 %
- Redevance d'archéologie préventive (RAP) : 0,40 %



SAINT-CAST-LE-GUILDO, le 29 JUIN 2023
Le Maire,

Par délégation
Gérard VILT
Adjoint au Maire

Envoyé en préfecture le 30/06/2023

Reçu en préfecture le 30/06/2023

Affiché le

ID : 022-212202824-20230629-202306300933-AR

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

Le (ou les) demandeur 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. 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. A défaut de notification d'une décision expresse portant prorogation du certificat d'urbanisme dans le délai de deux mois suivant la réception en mairie de la demande, le silence gardé par l'autorité compétente vaut prorogation du certificat d'urbanisme. La prorogation prend effet au terme de la validité de la décision initiale (Art. R.410-17-1). Le délai de dix-huit mois prévu au quatrième alinéa de l'article L.410-1 court à compter de la date d'acquisition du certificat d'urbanisme tacitement obtenu en application des dispositions de l'article R. 410-12, nonobstant toute délivrance ultérieure d'un certificat d'urbanisme exprès.

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.

Demande de certificat d'urbanisme

Ce document est émis par le ministère en charge de l'urbanisme.

- (i) Depuis le 1^{er} janvier 2022, vous pouvez déposer votre demande par voie dématérialisée selon les modalités définies par la commune compétente pour la recevoir.

Vous devez utiliser ce formulaire si :

- ◊ vous souhaitez connaître les règles applicables en matière d'urbanisme sur un terrain.
- ◊ vous souhaitez savoir si l'opération que vous projetez est réalisable.

C U **022 28223 CO 139**
Dpt Commune Année N° de dossier

La présente déclaration a été reçue à la mairie



Cachet de la mairie et signature du receveur

le

11 MAI 2023

1 Objet de la demande de certificat d'urbanisme

- a) Certificat d'urbanisme d'information

Indique les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.

- b) Certificat d'urbanisme opérationnel

Indique en outre si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée.

2 Identité du ou des demandeurs

- (i) Le demandeur sera le titulaire du certificat et destinataire de la décision.

Si la demande est présentée par plusieurs personnes, indiquez leurs coordonnées sur la fiche complémentaire

2.1 Vous êtes un particulier

- Madame Monsieur

Nom

LANGHADE

Prénom

Constantin

REÇU LE

11 MAI 2023

2.2 Vous êtes une personne morale

Dénomination

Raison sociale

MAIRIE DE SAINT-CAST LE GUILDO

N° SIRET

Type de société (SA, SCI...)

Représentant de la personne morale : Madame Monsieur

Nom

Prénom

3 Coordonnées du demandeur

Adresse : Numéro : 56 Voie : rue de la Fresnaye

Lieu-dit : _____

Localité : Saint Cast le Guildo

Code postal : 2 2 3 8 0 BP : _____ Cedex : _____

Téléphone : 0 6 8 0 3 8 5 0 5 7 Indicatif pour le pays étranger : _____

Si le demandeur habite à l'étranger :

Pays : _____ Division territoriale : _____

Adresse électronique :

clanghade @ hotmail.fr

J'accepte de recevoir à l'adresse électronique communiquée les réponses de l'administration et notamment par lettre recommandée électronique ou par un autre procédé électronique équivalent les documents habituellement notifiés par lettre recommandée avec accusé de réception.

4 Le terrain

Les informations et plans (voir liste des pièces à joindre) que vous fournissez doivent permettre à l'administration de localiser précisément le (ou les) terrain(s) concerné(s) par votre projet.

Le terrain est constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

4.1 Adresse du (ou des) terrain(s)

Numéro : 91 Voie : rue des Nouettes

Lieu-dit : _____

Localité : Saint Cast le Guildo

Code postal : 2 2 3 8 0

4.2 Références cadastrales⁽¹⁾ :

⁽¹⁾ Si votre projet porte sur plusieurs parcelles cadastrales, veuillez renseigner la fiche complémentaire page 4

Préfixe : _____ Section : A B Numéro : 0 0 3 8

Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : 2455

Le terrain est-il déjà desservi ?

Observations :

Équipements :

Voirie : Oui Non

Eau potable : Oui Non

Assainissement : Oui Non

Électricité : Oui Non

REÇU LE
11 MAI 2023
MAIRIE DE SAINT-CAST LE GUILDO

La collectivité a-t-elle un projet de réalisation d'équipements publics desservant le terrain ?

Équipements	Par quel service ou concessionnaire ? Avant le	
Voirie	Oui	Non
Eau potable	Oui	Non
Assainissement	Oui	Non
Électricité	Oui	Non

Observations :

6 Engagement du (ou des) demandeurs

Je certifie exactes les informations mentionnées ci-dessus.

A Saint Cast le Guildo

Fait le 11/05/2023

Signature du (des) demandeur(s)

▲ Dans le cadre d'une saisine par voie papier

Votre demande doit être établie en deux exemplaires pour un certificat d'urbanisme d'information ou quatre exemplaires pour un certificat d'urbanisme opérationnel. Elle doit être déposée à la mairie du lieu du projet.

Vous devrez produire :

- un exemplaire supplémentaire, si votre projet se situe en périmètre protégé au titre des monuments historiques ;
- deux exemplaires supplémentaires, si votre projet se situe dans un cœur de parc national.

REÇU LE
11 MAI 2023
MAIRIE DE SAINT-CAST LE GUILDO

Références cadastrales : fiche complémentaire

① Si votre projet porte sur plusieurs parcelles cadastrales, veuillez indiquer pour chaque parcelle cadastrale sa superficie ainsi que la superficie totale du terrain.

Préfixe : _____ Section : A B Numéro : 0 0 3 8 Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : 2455

Préfixe : _____ Section : A B Numéro : 0 0 3 7 Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : 805

Préfixe : _____ Section : _____ Numéro : _____ Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : _____

Préfixe : _____ Section : _____ Numéro : _____ Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : _____

Préfixe : _____ Section : _____ Numéro : _____ Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : _____

Préfixe : _____ Section : _____ Numéro : _____ Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : _____

Préfixe : _____ Section : _____ Numéro : _____ Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : _____

Préfixe : _____ Section : _____ Numéro : _____ Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : _____

Préfixe : _____ Section : _____ Numéro : _____ Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : _____

Préfixe : _____ Section : _____ Numéro : _____ Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : _____

Préfixe : _____ Section : _____ Numéro : _____ Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : _____

Préfixe : _____ Section : _____ Numéro : _____ Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : _____

Préfixe : _____ Section : _____ Numéro : _____ Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : _____

Préfixe : _____ Section : _____ Numéro : _____ Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : _____

Préfixe : _____ Section : _____ Numéro : _____ Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : _____

Préfixe : _____ Section : _____ Numéro : _____ Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : _____

Préfixe : _____ Section : _____ Numéro : _____ Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : _____

Préfixe : _____ Section : _____ Numéro : _____ Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : _____

Préfixe : _____ Section : _____ Numéro : _____ Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : _____

Préfixe : _____ Section : _____ Numéro : _____ Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : _____

Préfixe : _____ Section : _____ Numéro : _____ Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : _____

Préfixe : _____ Section : _____ Numéro : _____ Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : _____

Préfixe : _____ Section : _____ Numéro : _____ Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : _____

Préfixe : _____ Section : _____ Numéro : _____ Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : _____

Préfixe : _____ Section : _____ Numéro : _____ Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : _____

Préfixe : _____ Section : _____ Numéro : _____ Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : _____

Superficie totale du terrain (en m²) : 3260

REÇU LE
11 MAI 2023
MAIRIE DE SAINT-CAST LE GUILDO

Note descriptive succincte du projet

- ⓘ Vous pouvez vous aider de cette feuille pour rédiger la note descriptive succincte de votre projet lorsque la demande porte sur un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L. 410-1 b, si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée.

Description sommaire de l'opération projetée

(construction, lotissement, camping, golf, aires de sport...)

Nous souhaiterions connaître les possibilités et les contraintes en matière d'urbanisme sur les parcelles 0037 et 0038 (section AB) ainsi que les possibilités de raccordements aux réseaux.

Nous envisageons de diviser la parcelle n° 38 en deux ou trois lots.

Si votre projet concerne un ou plusieurs bâtiments

– Indiquez la destination, la sous-destination et la localisation approximative des bâtiments projetés dans l'unité foncière :

Projets de construction de 2 ou 3 maisons individuelles sur la parcelle n° 38 respectant l'environnement et en harmonie avec l'architecture avoisinante (voir projets 1 et 2 joints)

Le projet de construction dans la parcelle n° 37 (boisée et en pente) se ferait dans un second temps

– Indiquez la destination et la sous-destination des bâtiments à conserver ou à démolir :

Terrains nus actuellement

REÇU LE
11 MAI 2023
MAIRIE DE SAINT-CAST LE GILDO

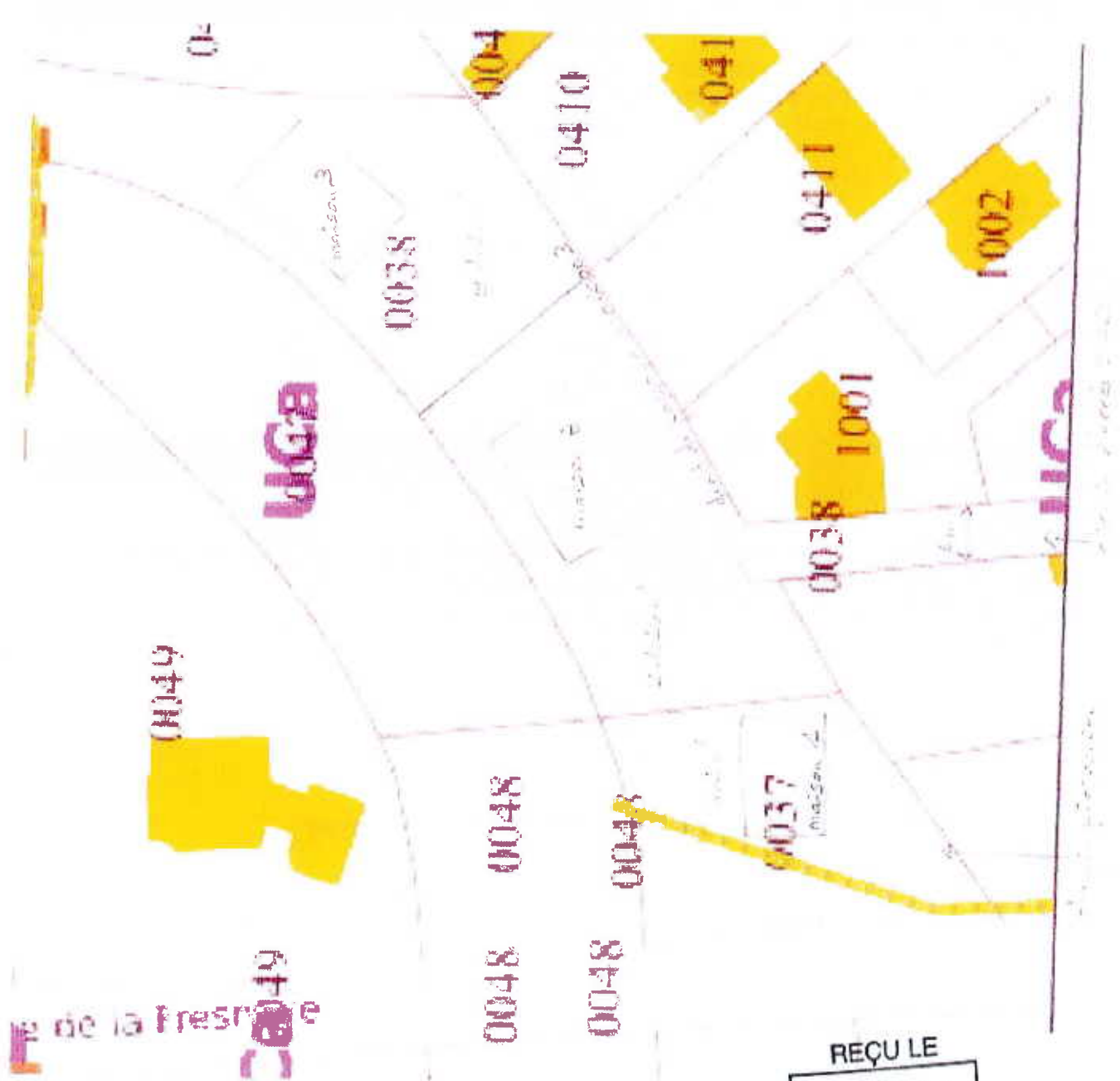
Vous pouvez compléter cette note par des feuilles supplémentaires, des plans, des croquis, des photos.

Dans ce cas, précisez ci-dessous la nature et le nombre des pièces fournies.

2 relevés cadastraux joints :

- Projet 1 => division en 2 de la parcelle 0038 avec projet de construction de 2 maison individuelles
- Projet 2 => division en 3 de la parcelle 0038 avec projet de construction de 3 maison individuelles

Plan de zonage
la commune de
Saint-Cast-le-Guildo
(Maison 0049)



REÇU LE
11 MAI 2023
MAIRIE DE SAINT-CAST LE GUILDO



Rue de la Fresnaie

Rue de la Fontaine

REÇU LE
 11 MAI 2023
 MAIRIE DE SAINT-CAST LE GUILDO

Handwritten notes:
 Le 2 mai 2023
 la parcelle 38
 (maison 2 et 3)