



COMMUNE DE MINIHY-TREGUIER
ARRETE D'ACCORD
CERTIFICAT D'URBANISME OPERATIONNEL
(L. 410.1 b)
délivré par le Maire au nom de la commune

Dossier : CU 22152 25 00012
Déposé le 02/06/2025

Opération projetée : Division de parcelle à l'est en vue de construire : 1 lot

Adresse du terrain :

52 Kernormand
22220 MINIHY-TREGUIER

Demandeur :

BOUVOT Fadila
2 Lotissement Pen Oas
22220 MINIHY-TREGUIER

TERRAIN DE LA DEMANDE :

Références cadastrales : 000ZC59

Superficie du terrain de la demande : 1 900,00 m² (sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur)

Le maire de la commune de MINIHY-TREGUIER,

Vu la demande de certificat d'urbanisme susvisée, déposée en application des articles L. 410-1 b) et L. 410-1, R. 410-1 et suivants du code de l'urbanisme ;

Vu les dispositions de la Loi n° 86-2 du 03/01/1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral (articles L. 121-1 et suivants du code de l'urbanisme) ;

Vu le Plan Local d'urbanisme (PLU) approuvé le 12/06/2008, modifié le 14/03/2024

Vu les articles L. 111-1 et suivants du code de l'urbanisme (sauf les articles L. 111-3 à 5 et L.111-22) ainsi que les articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-20 à 27 du code de l'urbanisme ; ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal tenant lieu de Programme Local d'Habitat (PLUI-H), prescrit le 25/06/2019, dont les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ont été débattues le 26/09/2023, arrêté par délibération du Conseil Communautaire de Lannion-Trégor Communauté du 24/06/2025 ;

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain sont mentionnées aux articles 2 et suivants du présent certificat.

ARRETE

Article 1 : DISPOSITIONS GENERALES

L'opération projetée Division de parcelle à l'est en vue de construire : 1 lot est **réalisable**.

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 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 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 débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et Développement Durables (PADD) du futur Plan Local d'Urbanisme Intercommunal tenant lieu de Programme Local d'Habitat (PLUI-H) ayant eu lieu, l'autorité compétente peut en application des dispositions de l'article L. 153-11 du code de l'urbanisme décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 424-1 du même code, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.

Remarque : il est rappelé que selon les dispositions de l'article R. 410-13 du code de l'urbanisme, lorsque le certificat d'urbanisme exprès indique, dans le cas prévu au b de l'article L. 410-1, que le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération mentionnée dans la demande, cette décision porte exclusivement sur la localisation approximative du ou des bâtiments dans l'unité foncière, leur destination et leur sous-destination et sur les modalités de desserte par les équipements publics existants ou prévus.

Article 2 : NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Le terrain, objet de la demande, est concerné par les dispositions d'urbanisme suivantes :

- le(s) zonage(s) UB, USdu du règlement d'urbanisme en vigueur.
- Les articles L. 111-6 et suivants du Code de l'urbanisme (sauf les articles L. 111-3 à 5 et L. 111-22) ainsi que les articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-26 à R. 111-27 du code de l'urbanisme sont également applicables à ce terrain.

Lotissement :

Le terrain n'est soumis à aucun lotissement

Article 3 : NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE ET LIMITES AU DROIT DE PROPRIETE APPLICABLES AU TERRAIN

Le terrain est grevé des servitudes publiques suivantes :

AC2 I (servitude de protection des sites et monuments naturels) : parcelle(s) située(s) en site inscrit par arrêté du Ministre en charge des sites en application de l'article L.341-1 du code de l'environnement.

EL8 : Champs de vue et servitudes instituées ou maintenues en application relative à la visibilité des amers, des feux et des phares et au champs de vue des centres de surveillance de la navigation maritime

T7 : Servitudes aéronautiques établies à l'extérieur des zones de dégagement

Le terrain est grevé d'autres servitudes suivantes :

Nouvel accès interdit

Le terrain est situé dans les secteurs de prescriptions suivantes :

Périmètre bâti existant au sein des secteurs USDU.

Espace entre extérieur du périmètre bâti existant et la limite de la zone USDU (aucune nouvelle construction isolée n'est autorisée, seules les extensions sont permises sous réserve des dispositions du règlement du PLU)

Article 3 : DROIT DE PREEMPTION ET BENEFICIAIRE DU DROIT

Périmètre de droit de préemption urbain simple

Bénéficiaire : Lannion - Trégor Communauté

Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner auprès de la commune. Elle comportera l'indication du prix et les conditions du prix de la vente projetée.

Article 4 : EQUIPEMENTS PUBLICS

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

Equipements	Terrain desservi	Capacité suffisante	Gestionnaire du réseau	Date de desserte
Eau potable	Oui			
Electricité	Oui			
Assainissement	Oui			
Voirie	Oui			

Article 5 : TAXES ET CONTRIBUTIONS D'URBANISME

Les contributions ci-dessous seront exigées à compter de l'obtention d'un permis de construire, d'un permis d'aménager et en cas de non-opposition à une déclaration préalable.

TAXES D'URBANISME

Part intercommunale de la taxe d'aménagement	Taux : 1.80%
Part départementale de la taxe d'aménagement	Taux : 2,5 %
Taxe d'archéologie préventive	Taux : 0,4 %

PARTICIPATIONS D'URBANISME

Les participations suivantes 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 de construire ou la décision de non opposition à la déclaration préalable ou dans l'arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis de construire tacite ou de la décision tacite de non opposition à la déclaration préalable.

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :

- PEPE : Participations pour Équipements Publics Exceptionnels (articles L. 332-6-1-2°-c et L. 332-8 du code de l'urbanisme).

Participations préalablement instaurées par délibération :

- Néant.

Article 6 : OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Le terrain est situé en partie en zone UB et en partie en zone USDU. De ce fait, la construction ne sera autorisée qu'en zone UB.

Le terrain est situé dans l'enveloppe bâtie d'un Secteur Déjà Urbanisé (SDU). Conformément aux dispositions de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme, toute autorisation relative à une construction isolée ou une extension supérieure au bâti existant requiert l'avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS). Elle peut être refusée si le projet est de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.

La création de nouveaux accès sur la voie départementale n°786 est interdite. L'accès se fera uniquement par la voie communale.

Le terrain est concerné par l'arrêté préfectoral de classement sonore des infrastructures de transports terrestres. Les bâtiments à construire devront présenter un isolement acoustique minimal contre les bruits extérieurs, conformément aux dispositions du code de la construction et de l'habitation et des articles 5 à 9 de l'arrêté interministériel en date du 30/05/1996.

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

- déclaration préalable,
- permis de construire,

Nota Bene : Le projet est susceptible de générer la Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC) instaurée par délibération du Conseil Communautaire de Lannion-Trégor Communauté du 10/12/2019.


Nota Bene : Il semble que l'habitation existante soit équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif. Celui-ci est situé sur le domaine public. La mise en œuvre du projet pourrait être l'occasion au propriétaire de régulariser la situation et de se raccorder au réseau de collecte des eaux usées. Il conviendrait donc de se rapprocher de la Direction Eau et Assainissement de Lannion-Trégor Communauté pour le chiffrage du raccordement de la parcelle au réseau de collecte des eaux usées.

Le terrain est classé dans la zone à risque faible de la cartographie des aléas retrait-gonflement-des argiles. La cartographie est disponible sur le site internet des services de l'État en Côtes-d'Armor.

L'article L. 121-8 du code de l'urbanisme dispose que, dans les communes littorales, l'extension de l'urbanisation doit se réaliser en continuité des agglomérations et des villages existants ou en densification des secteurs déjà urbanisés (SDU) identifiés par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) et délimités par le plan local d'urbanisme. L'article L. 121-8 du code de l'urbanisme pourra de ce fait s'opposer à toute demande d'autorisation d'urbanisme au sein des espaces non constitutifs d'agglomérations, de villages ou de Secteurs Déjà Urbanisés.

La totalité du département est classée en zone de sismicité faible suite au décret n° 2010-1255 du 22/10/2010. 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 22/10/2010 relatif à la classification et aux règles de constructions parasismiques applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal ».

Les inventaires des zones humides figurant aux documents d'urbanisme constituent un porter à connaissance qui ne conditionne pas l'exercice de la Police de l'eau. Toute zone humide correspondant à la définition de l'article L. 211-1 du code de l'environnement, inventoriée ou non, est soumise à la réglementation en vigueur relative aux zones humides. L'attention du pétitionnaire est attirée sur la nécessité de vérifier la présence de zones humides au moment de l'élaboration d'un projet d'aménagement ou de construction (Contact : cellule d'animation du SAGE). En cas de présence d'une zone humide non identifiée au PLU, toute autorisation d'urbanisme pourra être refusée au titre de l'article R. 111-26 du code de l'urbanisme.

Certifié transmis ce jour au représentant de l'État, Le 01 AOUT 2025	Fait à MINIHY-TREGUIER Le 31 JUIL. 2025 Le Maire M.LE ROI Christian La Maire Adjointe Marie-Yvonne Gallais 
Le présent arrêté est exécutoire à dater de sa transmission en Préfecture et de sa notification au bénéficiaire.	

LIRE ATTENTIVEMENT LES INFORMATIONS SUIVANTES

Délai et voies de recours : Le destinataire d'un certificat d'urbanisme qui en conteste le contenu peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux dans les deux mois à compter de la notification dudit certificat. Le Tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet <https://www.lerecours.fr/>. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme lorsque le certificat est délivré par le préfet. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite). Par ailleurs, si l'autorité compétente estime le certificat d'urbanisme entaché d'illégalité, elle peut le retirer dans les trois mois suivant la signature du certificat d'urbanisme. Elle est tenue au préalable d'en informer le titulaire dudit certificat et de lui permettre de répondre à ses observations.

Durée de validité : Si une demande d'autorisation d'urbanisme est déposée dans un délai de 18 mois à compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme et respecte les dispositions d'urbanisme mentionnées par ledit certificat, celles-ci ne peuvent être remises en cause, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publiques. Il en est de même du régime des taxes des participations d'urbanisme. Passé le délai de validité, aucune garantie au maintien des règles urbanisme indiquées dans le certificat n'est assurée. Les dispositions mentionnées dans le certificat d'urbanisme qui ne sont relatives, ni aux limitations administratives au droit de propriété ne peuvent se prévaloir du délai de dix-huit mois mentionné à l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme.

Prolongation de validité : Le certificat d'urbanisme peut être prorogé, c'est-à-dire que sa durée de validité peut être prolongée, par période d'une année, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité et si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et le régime des taxes et participations applicables au terrain n'ont pas changé. La demande de prorogation, formulée en double exemplaire par lettre accompagnée du certificat à proroger doit être déposée et transmise dans les conditions prévues à l'article R. 410-3 du code de l'urbanisme :

- soit adressée au maire par pli recommandé avec demande d'avis de réception postale,
- soit déposée contre décharge à la Mairie

En vertu de l'article R. 410-17-1 CU : « 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.

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.

Sanction : Conformément à l'art L. 480-4 du CU, le fait d'exécuter des travaux mentionnés aux articles L. 421-1 à L. 421-5 en méconnaissance des obligations imposées par les titres Ier à VII du présent livre et les règlements pris pour leur application ou en méconnaissance des prescriptions imposées par un permis de construire, de démolir ou d'aménager ou par la décision prise sur une déclaration préalable est puni d'une amende comprise entre 1 200 euros et un montant qui ne peut excéder, soit, dans le cas de construction d'une surface de plancher, une somme égale à 6 000 euros par mètre carré de surface construite, démolle ou rendue inutilisable au sens de l'article L. 430-2, soit, dans les autres cas, un montant de 300 000 euros. En cas de récidive, outre la peine d'amende ainsi définie un emprisonnement de six mois pourra être prononcé.

Les peines prévues à l'alinéa précédent peuvent être prononcées contre les utilisateurs du sol, les bénéficiaires des travaux, les architectes, les entrepreneurs ou autres personnes responsables de l'exécution desdits travaux.