



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 00040**
Déposé le 15/12/2025

Opération projetée : Détachement d'un terrain à bâtir,
d'environ 400 m², en vue d'y construire une maison d'habitation

Adresse du terrain :

52 Kernormand
22220 MINIHY-TREGUIER

Demandeur :

MANDET ALEXIS
52 Kernormand
22220 Minihy-Tréguier

TERRAIN DE LA DEMANDE :

Références cadastrales : ZC59

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 : Détachement d'un terrain à bâtir, d'environ 400 m², en vue d'y construire une maison d'habitation est **réalisable**.

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 des aérodromes

Le terrain est grevé d'autres servitudes suivantes :

Nouvel accès interdit

Le terrain est situé dans les secteurs de prescriptions suivantes :

Périmètres bâtis existants 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 4 : 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 5 : 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 6 : 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
Part départementale de la taxe d'aménagement
Taxe d'archéologie préventive

Taux : 2.60%
Taux : 2,5 %
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 7 : 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.

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.

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.

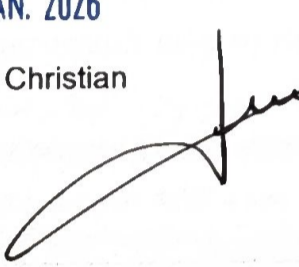

Le projet est susceptible de générer la Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC) instaurée par délibération du Conseil Communautaire de Lannion-Trégor Communauté du 10/12/2019

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

Par délibération du 23/09/2025, le conseil communautaire de Lannion-Trégor Communauté (LTC) a approuvé le plan de zonage pluvial, applicable sur son territoire. Il peut être consulté à l'adresse suivante : <https://www.lannion-tregor.com/vos-services/eau-et-assainissement/gestion-des-eaux-pluviales/>.

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 identifié au PLU, toute autorisation d'urbanisme pourra être refusée au titre de l'article R. 111-26 du code de l'urbanisme.

<p>Certifié transmis ce jour au représentant de l'État, Le 02 FEV. 2026</p> <p><i>Le présent arrêté est exécutoire à dater de sa transmission en Préfecture et de sa notification au bénéficiaire.</i></p>	<p>Fait à MINIHY-TREGUIER Le 29 JAN. 2026 Le Maire M.LE ROI Christian</p>  
---	--

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, dans le délai d'un mois, 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 ne prolonge pas le délai de recours contentieux.
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.

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.

Sanction : Conformément à l'art L. 481-1 du CU, le fait d'exécuter des travaux mentionnés aux articles L. 421-1 à L. 421-5-3 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 obligations imposées par les titres Ier à VII du présent livre et les règlements pris pour leur application ainsi que des obligations mentionnées à l'article L. 610-1 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 et qu'un procès-verbal a été dressé en application de l'article L. 480-1, indépendamment des poursuites pénales qui peuvent être exercées pour réprimer l'infraction constatée, l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3-1 peut, après avoir invité l'intéressé à présenter ses observations :

- 1° Ordonner le paiement d'une amende d'un montant maximal de 30 000 euros ;
 - 2° Mettre en demeure l'intéressé, dans un délai qu'elle détermine, soit de procéder aux opérations nécessaires à la mise en conformité de la construction, de l'aménagement, de l'installation ou des travaux aux dispositions dont la méconnaissance a été constatée, soit de déposer, selon le cas, une demande d'autorisation ou une déclaration préalable visant à leur régularisation.
- II. - Le délai imparti par la mise en demeure est fonction de la nature de l'infraction constatée et des moyens d'y remédier. Il peut être prolongé par l'autorité compétente, pour une durée qui ne peut excéder un an, pour tenir compte des difficultés que rencontre l'intéressé pour s'exécuter.
- III. - L'autorité compétente peut assortir la mise en demeure d'une astreinte d'un montant maximal de 1 000 € par jour de retard.
- L'astreinte peut également être prononcée, à tout moment, après l'expiration du délai imparti par la mise en demeure, le cas échéant prolongé, s'il n'y a pas été satisfait, après que l'intéressé a été invité à présenter ses observations.
- Son montant est modulé en tenant compte de l'ampleur des mesures et travaux prescrits et des conséquences de la non-exécution.
- Le montant total des sommes résultant de l'astreinte ne peut excéder 100 000 €.
- 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.