

CERTIFICAT D'URBANISME INFORMATIF

Dossier n° CU 35284 24 A0030, déposé le 13/04/2024

KERJEAN LE GOFF NADREAU NEYROUD
36 Boulevard Villebois Mareuil
35400 SAINT-MALO

Cadre 1 : IDENTIFICATION

Adresse terrain 2 Avenue de la Bréhaudais
Parcelles AI54

Cadre 2 : TERRAIN DE LA DEMANDE

Surface du terrain : 8397,00 m²

Cadre 3 : DROIT DE PREEMPTION

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.

Droit de préemption affecté au dossier

Nature	type	bénéficiaire
Droit de Préemption	Simple	Commune de Saint-Jouan des Guerêts

Cadre 4 : SERVITUDES UTILITE PUBLIQUE

Type de servitude	Nom	Observations
AC1	Servitude de protection des monuments historiques	

Cadre 5 : AUTRES SERVITUDES APPLICABLES

Autres servitudes	Nom	Observations
Espace boisé classé	à conserver ou à créer (EBC)	
Autre	Haies à protéger (article L.123.1.5.7° du code de l'urbanisme)	
Autre	Patrimoine à préserver	

Cadre 6 : DISPOSITIONS D'URBANISME

PLU	Approuvé le	Rendu public le	Modifié le	Mis en révision le
	25/06/2013		08/09/2021	17/02/2021
Zone(s) : UE				

Cadre 7 : LOTISSEMENT

Néant

Cadre 8 : CONTENU DES DISPOSITIONS D'URBANISME

Ces dispositions sont disponibles en Mairie

Cadre 9 : REGIME DES TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN (ARTICLE L.332-6 DU CODE DE L'URBANISME)

TAXES		Les contributions cochées ci-dessous seront assises et liquidées après la délivrance d'un permis de construire, un permis d'aménager et en cas de non opposition à une déclaration préalable.
☒	Taxe d'Aménagement – Part communale avec un taux unique de ...2... %.	
☒	Taxe d'Aménagement – Part départementale avec un taux unique de ..1,85.... %.	
☒	Taxe forfaitaire sur les cessions de terrains devenus constructibles (article 26 de la loi ENE du 13 juillet 2006 – article 1529 du code général des impôts)	
☒	Redevance d'archéologie préventive (lorsque des fouilles seront prescrites en application de l'article 2 de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001, relative à l'archéologie préventive).	
PARTICIPATION préalablement instaurée par délibération		La contribution cochée ci-dessous pourra être prescrite par un permis de construire, un permis d'aménager et en cas de non opposition à une déclaration préalable.
☒	Participation en programme d'aménagement d'ensemble (article L. 332-9).	
Type	Nom	Commentaires
Orientation d'aménagement et de programmation(OAP)	La Bréhaudais	
☒ Participation au Financement de l'Assainissement Collectif instituée par délibération du conseil communautaire de Saint-Malo Agglomération en date du 21 décembre 2017 (article 30 de la loi de finances rectificative pour 2012 et applicable aux propriétaires des immeubles soumis à obligation de raccordement – article L.332.6.1 du code de l'urbanisme)		

Cadre 10 : OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS

- La Ville de Saint-Jouan-des-Guérêts est classée en zone 2 de « sismicité faible ». Dans cette zone des mesures préventives, notamment des règles de construction, d'aménagement et d'exploitation parasismiques sont appliquées aux bâtiments, aux équipements et aux installations de la classe dite « à risque normal », énumérés à l'article R 563-3 du Code de l'Environnement.
- L'opération projetée est réalisable au regard des règles d'urbanisme actuellement en vigueur. Le demandeur est cependant informé que le document d'urbanisme en cours de révision depuis le 17/02/2021. Toute demande d'autorisation d'utiliser le sol et notamment de permis de construire pourra faire l'objet d'une décision de sursis à statuer si le projet est de nature à compromettre ou rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan local d'urbanisme.
- Conformément au règlement d'assainissement collectif approuvé par le conseil communautaire du 28 novembre 2019 dans son article 56 : « ce contrôle de conformité est obligatoire dans le cadre d'une cession immobilière (à l'exclusion des ventes concernant des appartements) ».

Saint-Jouan-des-Guérêts, le 30/05/2024
 Le Maire Edgemo La Maine
 L'Adjointe déléguée
 Dominique Busnel



Le présent certificat est transmis au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article R.410.3 du Code de l'Urbanisme.

DUREE DE VALIDITE

Si une demande de permis de construire, de permis d'aménager ou une déclaration préalable est déposée dans le 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, exception faite des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique (article L. 410.1 du Code de l'Urbanisme).

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 (Greffé des tribunaux de Grande Instance, Notaires, ...)

PROLONGATION DE VALIDITE

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. La demande de prorogation, formulée en double exemplaire par lettre accompagnée du certificat à proroger doit être :

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

RECOURS OBLIGATOIRE A UN ARCHITECTE (art. L. 431-1, R.431-1 et R. 431-2 du Code de l'Urbanisme).

L'établissement du projet architectural par un architecte est obligatoire pour tous les travaux soumis à permis de construire. Toutefois, ne sont pas tenues de recourir à un architecte, les personnes physiques ou les exploitations agricoles à responsabilité limitée à associé unique qui déclarent vouloir édifier ou modifier, pour elles-mêmes, une construction 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, il est de 2.000 m² de surface de plancher).

DIVISION DE TERRAIN

Sauf si la division constitue un lotissement (article R. 315-1 du Code de l'Urbanisme), tout propriétaire a la possibilité de diviser son terrain comme il l'entend, mais les nouveaux lots de propriété issus de la division, qu'ils soient ou non bâtis, ne sont pas nécessairement constructibles, compte tenu de leurs dimensions, de leurs formes et des règles d'urbanisme qui s'y appliquent. Les cessions effectuées sans autorisation d'aménager ou déclaration préalable, alors que cette autorisation était nécessaire sont entachées de nullité (art. L. 442.4 du Code de l'Urbanisme).

DELAIS ET VOIES DE RECOURS

Le destinataire d'un certificat d'urbanisme qui en conteste le contenu peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la notification du certificat. 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, Commissaire de la République. 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).

RENSEIGNEMENTS

Pour toute demande de renseignement, s'adresser à la mairie de Saint-Jouan-des-Guérêts

