



CERTIFICAT D'URBANISME SOUS CONDITIONS
délivré
au nom de la commune de DREFFEAC

Le Maire de la Commune de DREFFEAC

Vu la demande présentée le 08/09/2022 par LOTIPROMO, en vue d'obtenir 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 :

- cadastré 44053 AM 26
- situé rue du Clos Merçais à DREFFEAC (44530)

et précisant, en application de l'article L.410-1 b) du code de l'urbanisme, si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en un lotissement (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 approuvé le 30/11/2007 ;

Vu la révision prescrite en date du 28/06/2018 ;

Vu l'avis Desservi de atlantic'eau en date du 19/09/2022

Vu l'avis Desservi de SPAC en date du 15/09/2022

Vu l'avis Favorable de SYDELA/ ENEDIS (électricité) en date du 04/10/2022

Considérant que l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme stipule que : "*Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.*"

CERTIFIE

Article 1

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

Les éventuelles clôtures du lot C ne devront pas réduire les conditions de visibilité au niveau de la voie communale, ce lot étant situé dans un virage.

Article 2

Le terrain est situé en zones :

- Ub : Secteur urbain périphérique du Plan local d'urbanisme (P.L.U.)

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

art. L.111-6, L.111-7, L.111-8, L.111-10, L.111-21 et art. R111-2, R.111-4, R.111-15, R.111-20 à R.111-27 et R.111-51.

Le terrain est grevé des servitudes suivantes :

- Le terrain d'assiette du projet n'est concerné par aucune servitude d'utilité publique

Article 3

Le terrain est situé en zone de Droit de préemption urbain simple (D.P.U.).

Article 4

La situation des équipements est la suivante :

RESEAUX	Desserte	Desservi : Capacité	Vers le
Eau potable	Le terrain est desservi par une desserte publique		
Eaux pluviales	Le terrain est desservi par une desserte publique		
Eaux usées	Le terrain est desservi par une desserte publique		
Electricité	Le terrain est desservi par une desserte publique		
Voirie	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.

TA Communale	Taux = 1,5 %
TA Départementale	Taux = 2,50 %
Redevance d'Archéologie Préventive	Taux = 0,40 %
Versement pour sous-densité	

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable : Néant

Participations préalablement instaurées par délibération : Néant

Participation conventionnelle :

✓ Convention de Projet urbain partenarial (article L.332-11-3 du code de l'urbanisme) éventuellement à établir en cas d'équipement public nécessaire à la réalisation d'une opération d'urbanisme
Par ailleurs, une contribution pourra être exigée, pour l'eau potable et l'électricité, pour la réalisation des raccordements exclusifs au projet, dans une limite de 100 mètres (contribution Équipements Propres, article L.332-15 du code de l'urbanisme).

Article 6

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

- Demande de permis de construire pour maison individuelle
- Déclaration préalable de lotissement

DREFFEAC, le 12/10/2022
Le Maire de Drefféac,
Monsieur Philippe JOUNY



Cadre réservé à l'administration	
Date d'affichage de l'avis de dépôt en mairie	:
Date d'envoi au Préfet	:
Date de réception par le demandeur	:
Date d'affichage de la décision	:

Pour information :

- **Terrain desservi par un réseau d'assainissement collectif (tout à l'égout) : Une Participation Financière pour l'Assainissement Collectif sera demandée par la collectivité en charge du réseau, selon le montant en vigueur à la date du raccordement.**
- **Le terrain se situe en zone de sismicité III, toute construction devra respecter les règles constructives correspondantes.**

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

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.

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.

Vous avez un projet sur le territoire de la Communauté de communes du Pays de Pontchâteau Saint-Gildas-des-Bois : la construction d'une maison, l'extension ou le réaménagement de votre maison...Votre parcelle est desservie par le réseau public d'assainissement collectif, appelé communément « tout à l'égout ». Vous allez donc bénéficier de l'accès au réseau de collecte et au traitement des eaux usées et faire l'économie de l'installation d'un ouvrage d'assainissement non collectif.

SE RACCORDER, UNE OBLIGATION POUR LE PARTICULIER

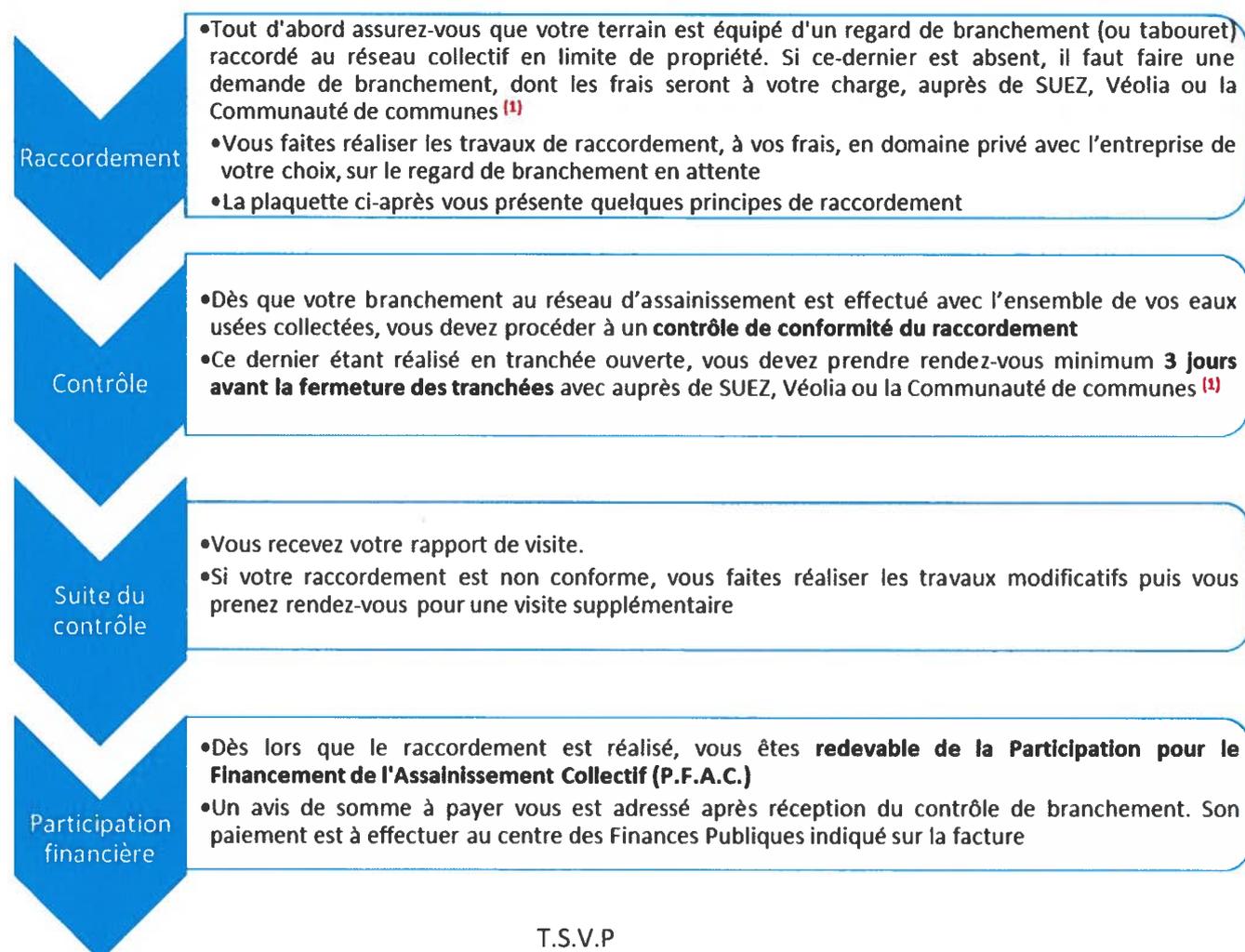
Le Code de la Santé Publique, notamment l'article L1331-1, stipule clairement l'**obligation** de se raccorder au réseau d'assainissement collectif :

- Le réseau de collecte existe déjà : obligation de raccordement au réseau **sans délai**
- Le réseau de collecte est nouveau : obligation de raccordement dans un délai **2 ans suivant la mise en service du réseau**, sauf dérogation (accordée par la collectivité et instaurée en fonction de l'ancienneté et de la conformité de l'assainissement individuel).



Le non raccordement constitue une infraction au code de la santé publique. Ainsi, la collectivité peut réaliser les travaux d'office à vos frais.

QUE FAIRE POUR VOUS RACCORDER ?



QU'EST-CE QUE LA P.F.A.C. ?

La Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (P.F.A.C.) est une redevance qui constitue « un droit d'accès » au réseau public d'assainissement collectif. Elle a été instaurée en application de l'article L.1331.7 du Code de la Santé Publique et par délibération prise par le conseil communautaire. Son montant est révisable annuellement.

A RETENIR SUR LA P.F.A.C. :

- Elle est indépendante des travaux de branchement d'assainissement sur les parties publique et privée
- Elle ne s'applique qu'une seule fois par projet/construction
- Elle est exigible au tarif en vigueur à la date du raccordement

Contact : service assainissement collectif de la Communauté de communes au 02 40 45 07 94 ou assainissement-collectif@cc-paysdepontchateau.fr

(1) Pour les communes de Crossac, Missillac, Pont-Château et St-Gildas-des-Bois

➤ SUEZ : 0977 408 408

Pour la commune de Ste-Reine-de-Bretagne

➤ VEOLIA : 02 40 45 15 15

Pour les communes de Drefféac, Guenrouët, Sévérac

➤ Communauté de communes : 02 40 45 07 94

Pour la commune de Ste-Anne-sur-Brivet

➤ Syndicat Mixte du Haut Brivet : 02 40 70 47 46

ASSAINISSEMENT COLLECTIF

Les bons gestes du raccordement

Dans la maison...

- ÉQUIPER LES SANITAIRES DE SIPHONS (LAVABO, WC...)
- VÉRIFIER L'ABSENCE DE FUITES (ROBINETS, CHASSE D'EAU...)

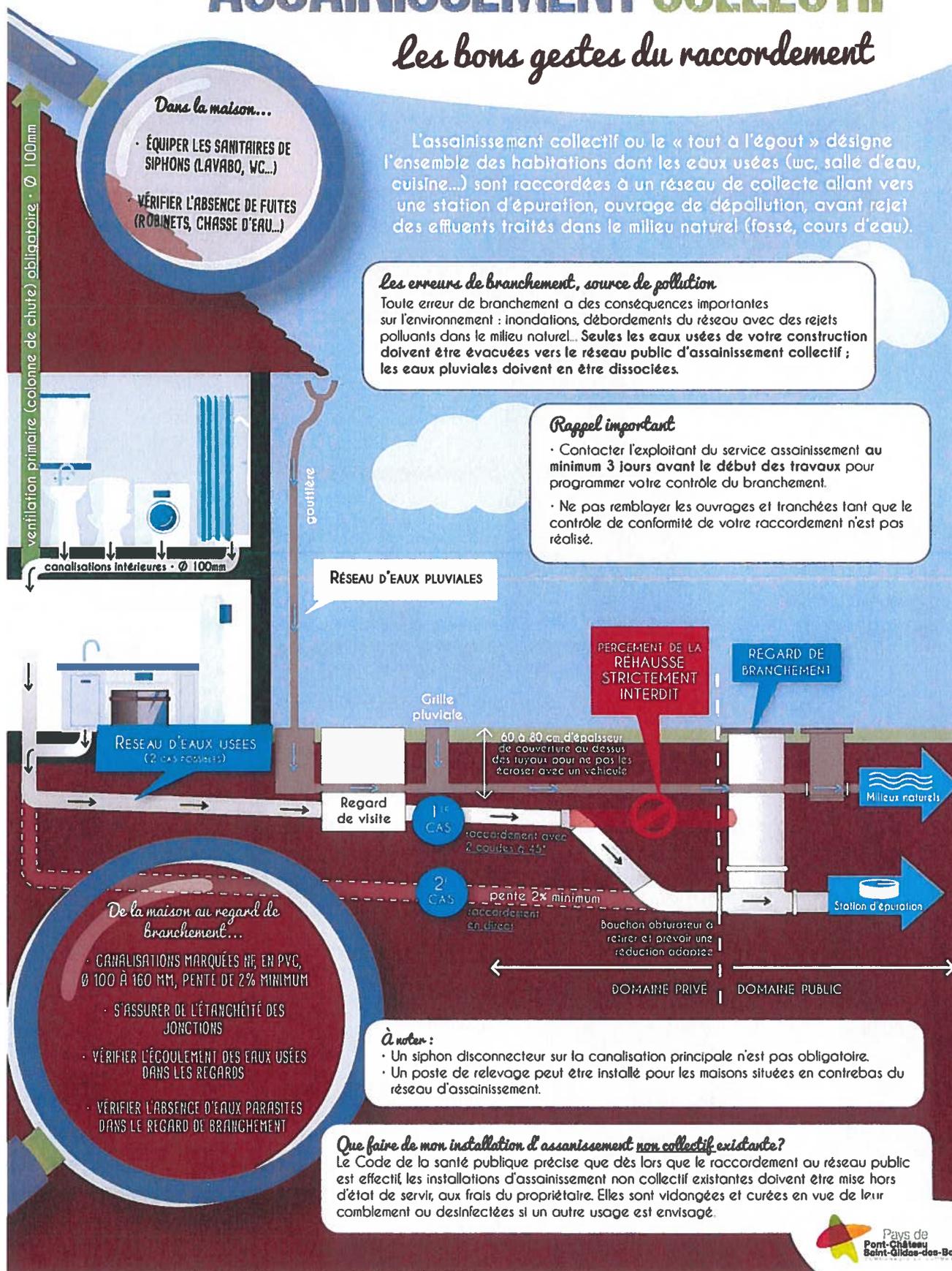
L'assainissement collectif ou le « tout à l'égout » désigne l'ensemble des habitations dont les eaux usées (wc, salle d'eau, cuisine...) sont raccordées à un réseau de collecte allant vers une station d'épuration, ouvrage de dépollution, avant rejet des effluents traités dans le milieu naturel (fossé, cours d'eau).

Les erreurs de branchement, source de pollution

Toute erreur de branchement a des conséquences importantes sur l'environnement : inondations, débordements du réseau avec des rejets polluants dans le milieu naturel... Seules les eaux usées de votre construction doivent être évacuées vers le réseau public d'assainissement collectif ; les eaux pluviales doivent en être dissociées.

Rappel important

- Contacter l'exploitant du service assainissement au minimum 3 jours avant le début des travaux pour programmer votre contrôle du branchement.
- Ne pas remblayer les ouvrages et tranchées tant que le contrôle de conformité de votre raccordement n'est pas réalisé.



De la maison au regard de branchement...

- CANALISATIONS MARQUÉES NF, EN PVC, Ø 100 À 160 MM, PENTE DE 2% MINIMUM
- S'ASSURER DE L'ÉTANCHÉITÉ DES JONCTIONS
- VÉRIFIER L'ÉCOULEMENT DES EAUX USÉES DANS LES REGARDS
- VÉRIFIER L'ABSENCE D'EAUX PARASITES DANS LE REGARD DE BRANCHEMENT

À noter :

- Un siphon disconnecteur sur la canalisation principale n'est pas obligatoire.
- Un poste de relevage peut être installé pour les maisons situées en contrebas du réseau d'assainissement.

Que faire de mon installation d'assainissement non collectif existante ?

Le Code de la santé publique précise que dès lors que le raccordement au réseau public est effectif, les installations d'assainissement non collectif existantes doivent être mise hors d'état de servir, aux frais du propriétaire. Elles sont vidangées et curées en vue de leur comblement ou désinfectées si un autre usage est envisagé.

LE TOUT A L'ÉGOUT N'EST PAS UNE POUBELLE...

J'adopte les bons gestes !

Toilettes

✓ EAUX VANNES (CHASSE D'EAU...)

✗ LINGETTES, ROULEAUX DE PAPIER TOILETTE (MÊME BIODÉGRADABLES)

✗ COUCHES ✗ PRÉSÉRATIFS

✗ PROTECTIONS HYGIÉNIQUES



Salle de bain

✓ EAUX MÉNAGÈRES (DOUCHE, LAVABO ETC.)

✗ MÉDICAMENTS →

✗ CHEVEUX →

✗ COTONS TIGES →

Garage

✓ EAUX MÉNAGÈRES (LAVE LINGE, SIPHON DE SOL, ÉVIER...)

✗ HUILES DE VIDANGE

✗ SOLVANTS ET PEINTURES

✗ MATIÈRES SOLIDES (BOIS, PLASTIQUE...)



Cuisine

✓ EAUX MÉNAGÈRES (ÉVIER, ETC...)

✗ HUILES VÉGÉTALES

✗ PRODUITS CHIMIQUES



✗ EAUX PLUVIALES (CANIVEAU, GRILLE, TOITURE...)

Halte aux lingettes dans les WC !

- JETER DES LINGETTES OU AUTRES DÉCHETS SOLIDES DANS LES TOILETTES :
- Bouche vos propres toilettes
 - Perturbe fortement le système d'assainissement en bouchant et détériorant les installations collectives.
 - Occasionne des pannes qui ont pour conséquences des débordements chez les riverains et vers le milieu naturel.

Le fait que les emballages de certaines marques indiquent les mentions « biodégradables » ou « peuvent être jetés à l'égout » n'empêche pas les dégâts causés par leur présence dans les réseaux d'assainissement.



Merci de collaborer à la protection de notre environnement