



**BAN
NA
LEC**

BANALEG

**CERTIFICAT D'URBANISME OPÉRATIONNEL
DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

DEMANDE N°CU 29004 23 00150

| | |
|---------------------|--|
| De | Madame Tingting VINCENT |
| Demeurant | 104 Rue de la Gare, 29380, BANNALEC |
| Présentée le | 20/10/2023 |
| Sur un terrain sis | 106 Rue de la Gare, 29380 Bannalec |
| Parcelle(s) | AI91 |
| Superficie | 330,00m ² |
| Objet de la demande | Projet de restaurant à emporter |

Le Maire de la Commune de BANNALEC,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.410-1 et R.410-1 et suivants et L.153-12 ;

Vu le plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) approuvé par délibération du conseil communautaire en date du 9 février 2023 et rendu exécutoire en date du 14 février 2023, notamment les dispositions de la zone U,

Vu les délibérations de Quimperlé Communauté en date du 9 février 2023 portant sur le droit de préemption urbain, le projet de zonage d'assainissement des eaux pluviales (ZAEP) sur l'ensemble du territoire et la modification des inventaires permanents des zones humides ;

Vu la demande en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme indiquant, en application des articles L. 410-1 b) du Code de l'Urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations applicables au terrain, et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant : Projet de restaurant à emporter ;

Vu le plan thématique mixité des fonctions classant le terrain en secteur de mixité des fonctions sommaires où est interdite l'implantation de nouveaux commerces mais que sont autorisés sous condition les constructions et installations qui par leur envergure ne représentent pas un intérêt intercommunal et n'ont pas un effet majeur sur les flux, à destination de restauration,

Considérant le projet de restauration à emporter d'une emprise au sol de 14,75 m² répond aux critères susvisés,

CERTIFIE

Article 1er :

Le terrain, objet de la demande, peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée. Le projet devra respecter les dispositions du règlement en vigueur.

La réalisation et le financement des travaux propres à la construction projetée, notamment en ce qui concerne l'aménagement de la voie de desserte, l'accès à la voie publique, l'alimentation en eau, gaz et électricité, le raccordement au réseau collectif d'assainissement, sont à la charge du constructeur dans les conditions et limites fixées par l'article L.332-15 du Code de l'Urbanisme.

Les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle. (Une étude de sol pourra être exigée suivant les dispositions du PLUi article 3 de la section H des Dispositions générales.)

Article 2 : Accords nécessaires au projet présenté

Le projet présenté devra bénéficier des accords nécessaires suivants

- Quimperlé Communauté - RÉGIE DES EAUX
- ENEDIS- C.U./A.U. DISTRIBUTION

Article 3 : Dispositions et réglementations

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. L.111-6 et suivants, art. R.111-2, R.111-4, R.111-26 et R.111-27.

Le terrain est soumis au(x) disposition(s) d'urbanisme, zonage(s) et servitudes suivant(s) :

U : Zone urbaine.

Droit de préemption urbain - Titulaire : Quimperlé Communauté - Bénéficiaire : Commune

OAP thématique insertion architecturale et paysagère des constructions

Plan thématique : emprise au sol maximale - Règle : Non réglementé

Plan thématique : hauteur maximale - Règle : R+2 + comble ou attique ou R+3

Plan thématique : implantation des constructions par rapport aux voies - Règle : Implantation libre

Plan thématique : implantation par rapport aux limites séparatives - Règle : Implantation libre, si retrait, retrait minimum de 2m

Plan thématique : mixité des fonctions - Règle : Secteur de mixité des fonctions sommaire

Zonage d'assainissement pluvial - Risque qualitatif : faible - Risque quantitatif : fort

Zonage d'assainissement pluvial - Risque qualitatif : faible - Risque quantitatif : faible

T7 - Servitude établie à l'extérieur des zones de dégagement - Bannalec - Extérieur des zones de dégagement - Arrêté interministériel du 25-07-1990

Tout le département est classé en risque sismique de niveau 2 : faible.

Article 4 : Équipements publics

| Équipement | Terrain desservi | Capacité suffisante | Gestionnaire du réseau |
|--------------------------|------------------|---------------------|---------------------------------------|
| Eau potable | OUI | ** | Quimperlé Communauté – Régie des Eaux |
| Électricité | OUI | * | ENEDIS SDEF |
| Assainissement collectif | OUI | ** | Quimperlé Communauté – Régie des Eaux |
| Voirie | OUI | | Commune de BANNALEC |

**Le pétitionnaire est informé que la puissance de raccordement retenue par ENEDIS est de 12 kVA monophasé ou de 36 kVA en triphasé. Si la puissance de raccordement est supérieure à celle retenue par ENEDIS, la contribution financière pour une éventuelle extension à la charge de la Commune sera facturée au pétitionnaire.*

*** Le pétitionnaire est informé que le raccordement en partie privée sera réalisé via une boîte de branchement située en limite de propriété sur le domaine public. Lors des travaux, le service assainissement devra être sollicité pour la réalisation du contrôle en tranchées ouvertes et l'établissement d'un certificat de conformité. En cas de remblaiement des tranchées sans contrôle, le propriétaire se verra appliquer une pénalité couvrant la réalisation d'un contrôle de régularisation.*

Article 5 : Régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain :
(Articles L.332-6 et suivants du Code de l'Urbanisme)

Les taxes ci-dessous seront prescrites, selon le cas, par le permis de construire, le permis d'aménager, les prescriptions faites par l'autorité compétente à l'occasion d'une déclaration préalable (article L.332-28 du Code de l'Urbanisme).

| | |
|------------------------------------|---------------|
| TA Communale | Taux = 2,50 % |
| TA Départementale | Taux = 1,50 % |
| Redevance d'Archéologie Préventive | Taux = 0,40 % |

PARTICIPATIONS

Les participations ci-dessous pourront être prescrites (article L 332-28 du Code de l'Urbanisme) par un permis de construire, le permis d'aménager ou les prescriptions faites par l'autorité compétente à l'occasion d'une déclaration préalable.

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :

- Participations pour équipements publics exceptionnels (article L 332-8)

Participations préalablement instaurées par délibération :

- La participation pour voirie et réseaux (article L.332-6-1) instaurée par délibération du Conseil municipal

AUTRES

La taxe sur la cession à titre onéreux de terrains nus rendus constructibles peut être exigée (article 331 K ter du code général des impôts).

Article 6 : Formalités nécessaires préalablement à la réalisation du projet

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

- Demande de permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes
- Demande de permis d'aménager
- Déclaration préalable

Les conditions d'accès (notamment la création d'une aire de retournement au-delà de 50m), d'aménagement paysager, d'architecture et de raccordement (tous réseaux) seront étudiées lors du dépôt des autorisations d'urbanisme.

N.B. L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que toute division d'une ou plusieurs propriétés en vue de l'implantation de bâtiments constitue un lotissement soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalable en application des articles R.421-19 et suivants ainsi que R.421-23 du Code de l'Urbanisme.

Fait à Bannalec,
Le 27 novembre 2023

Le Maire,
Christophe LÉ ROUX.

