

date de dépôt : 15 septembre 2022

demandeur : Maître AUGER-DESHAYES
Dorothee

pour : Construction d'un bien à usage
d'habitation d'une superficie habitable de
160 m² (R+1)

adresse terrain : 13 RUE ARTHUR LEDUC
14470 COURSEULLES SUR MER

CERTIFICAT d'URBANISME A2022-868
délivré au nom de la commune
Opération réalisable

Le Maire de la commune de COURSEULLES-SUR-MER

Vu la demande présentée le 15 septembre 2022 par Maître AUGER-DESHAYES Dorothee demeurant 75 rue de la Mer à COURSEULLES-SUR-MER (14470), en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme :

indiquant, en application de l'article 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 d'urbanisme applicables à un terrain :

- cadastré AD0543
- situé RUE ARTHUR LEDUC à COURSEULLES SUR MER (14470)

et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en la construction d'un bien à usage d'habitation d'une superficie habitable de 160 m² (R+1) ;

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 24 septembre 2005, modifié le 7 avril 2007, le 28 août 2009 et le 24 novembre 2011, révisé le 19 septembre 2018 ;

Vu le Plan de Prévention des Risques Littoraux du Bessin approuvé par arrêté préfectoral du 10 août 2021 ;

Considérant le règlement de la zone B2 du Plan de Prévention des Risques Littoraux du Bessin, susvisé, qui dispose que :

*"les constructions, y compris les changements de destination, admises par le présent règlement (constructions nouvelles, extensions, aménagements intérieurs, réparations, reconstructions) devront avoir une cote de premier plancher habitable * implantée à 0,20 mètre au-dessus de la cote de référence ;"*

Considérant que la nature du projet est la construction d'un bien à usage d'habitation ;

Considérant l'article UC3 : CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, du règlement du PLU susvisé, qui dispose, notamment que, tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil ;

Considérant que l'opération envisagée est située sur le fond de la parcelle AD 543, dont l'accès n'est pas explicitement précisé ;

CERTIFIE

Article 1

Le terrain objet de la demande peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée, sous réserve du respect des prescriptions mentionnées à l'article 2.

Article 2

Prescription 1 : le cas échéant, le projet devra respecter les dispositions énoncées par le règlement du Plan de Prévention des Risques Littoraux du Bessin, susvisées.

Prescription 2 : le terrain devra disposer d'un accès sur une voie privée ou publique, permettant

d'assurer la sécurité de ses usagers.

Article 3

Le terrain est situé dans une commune dotée du plan local d'urbanisme susvisé.

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

- art. L.111-6 à L.111-10, art. R111-2, R.111-4, R.111-26 et R.111-27.

Le terrain est situé en zone Ua (partie déjà construite) et Uc du plan local d'urbanisme.

Le terrain est grevé de la servitude(s) d'utilité publique suivante(s) :

- Plan de Prévention des Risques Littoraux du Bessin approuvé par arrêté préfectoral du 10 août 2021

Les risques connus auquel ce terrain est susceptible d'être soumis sont consultables sur le site internet du Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires : <https://www.georisques.gouv.fr>

Article 4

Le terrain est soumis au droit de préemption urbain simple par délibération du 12 décembre 2018 au bénéfice de la commune.

Article 5

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

Équipement	Terrain desservi	Capacité suffisante	Renseignements (gestionnaire du réseau, ...)	Date de desserte
Eau potable	Oui	Oui	SAUR	
Électricité ¹	Oui	Oui	ENEDIS	
Assainissement ²	Oui	Oui	VEOLIA	
Voirie	Oui	Oui	Commune	

¹ L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que la demande a été instruite en considérant que l'opération serait réalisée avec une puissance de raccordement égale à 12 kVA en monophasé ou à 36 kVA en triphasé.

² Une taxe de raccordement devra être acquittée auprès du Syndicat d'assainissement local par logement collectif ou individuel, ou par bâtiments à autres usages.

Article 6

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 :

Taxe d'Aménagement Communale	Taux = 5 %
Taxe d'Aménagement Départementale	Taux = 2,10 %
Redevance d'Archéologie Préventive	Taux = 0,40 %

Les taux en vigueur sont ceux pour l'année 2022.

Article 7

Les participations ci-dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas elles seront mentionnées dans l'arrêté de permis ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable.

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :

- Participation pour équipements publics exceptionnels (articles L.332-6-1-2° c) et L.332-8 du code de l'urbanisme).

Article 8

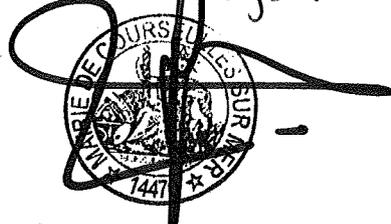
Préalablement à la réalisation de votre projet, les formalités suivantes pourront être nécessaires :

- demande de permis de construire pour maison individuelle et ses annexes , permis d'aménager.

Fait à COURSEULLES-SUR-MER, le 07 NOV 2022

Signé le 07 NOV. 2022

Publié le

Pour Le Maire et par délégation
Le Maire Adjoint

Bruno Dubois

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

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. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'État. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télé-recours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr

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.

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.