

date de dépôt : 17 février 2024

demandeur : Monsieur Patrice ALIZON

pour : construction d'une maison individuelle

adresse terrain : Cour au Roys, à Courseulles sur Mer (14470)

CERTIFICAT d'URBANISME Arrête A2024-257
délivré au nom de la commune
Opération non réalisable

Le Maire de la commune de COMMUNE DE COURSEULLES-SUR-MER

Vu la demande présentée le 17 février 2024 par Monsieur Patrice ALIZON demeurant rue des Saules 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 AL0098
- situé Cour au Roys à Courseulles sur Mer (14470)

et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en la construction d'une maison individuelle ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Courseulles sur Mer approuvé le 24 septembre 2005, modifié le 28 août 2009 et le 24 novembre 2011, révisé le 19 septembre 2018 ;

CONSIDERANT, que l'article UA3 du règlement écrit du PLU dispose 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. La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Les voies nouvelles en impasse devront être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour*" ;

CONSIDERANT, que la demande porte sur un terrain enclavé et qu'elle ne précise pas les modalités d'accès à la parcelle depuis la voie publique ;

CONSIDERANT, que l'article UA4 du règlement écrit du PLU dispose que : "*Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite*" ;

CONSIDERANT, que l'avis du gestionnaire précise que la parcelle n'est pas raccordée ; que la demande ne précise pas les modalités de raccordement aux réseaux publics ;

CONSIDERANT, que l'article UA7 du règlement écrit du PLU dispose que : "*A l'extérieur d'une bande de 15 m visée ci-dessus, si la construction ne s'implante pas en limite séparative latérale, elle doit être édiflée en retrait. Dans le cas de retrait par rapport à la limite séparative, des dispositions devront être prises pour assurer la continuité des volumes bâtis sur rue (murs, clôtures, porches...) et les façades latérales devront être écartées de la limite séparative d'une distance (L) au moins égale à : - 3 m dans le cas de façade ne comprenant pas de baies éclairant des pièces principales (les pièces principales sont constituées des seules pièces destinées au séjour ou au sommeil, à l'exclusion de toute autre pièce qui constituent soit des pièces de service, soit des dépendances); - d'une distance (L) au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit (H/2), sans pouvoir être inférieure à 6 m [$L > H/2 > 6 m$] dans le cas de façade comprenant des baies ouvrant sur des pièces principales. Par rapport à la limite de fond de parcelle, un retrait d'au moins 4 m devra être respecté pour toutes types de constructions (habitat, commercial, artisanal ou service). Sont toutefois autorisées sur toutes les limites séparatives, les constructions annexes d'un seul niveau n'excédant pas 3 m à l'égout du toit et 4,50 m au faîtage, sur la limite considérée*" ;

CONSIDERANT, que la demande présente une maison d'habitation implantée en limite de fond de parcelle ; que les retraits vis-à-vis des autres limites séparatives sont de 5.66m ou 3.29 mais que la demande ne

précise pas si les façades en retrait comportent des baies éclairant des pièces principales ;

CONSIDERANT, que l'article UA12 du règlement écrit du PLU dispose que : "*Pour les constructions à usage d'habitation, il sera demandé deux places de stationnement par logement nouvellement créé intégrées à la parcelle*";

CONSIDERANT, que le projet prévoit 2 places de stationnement sur la parcelle mais que la demande ne précise pas le moyen d'accès à ces places de stationnement ;

CERTIFIE

Article 1

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

Article 2

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un plan local d'urbanisme (ou la carte communale ou le plan d'occupation des sols) susvisé.

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

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

Zone(s) du PLU : UA

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

- Plan de prévention des risques littoraux du Bessin (PPRL) approuvé le 10/08/2021.

Article 3

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	Non	Non	Favorable sous réserve qu'une servitude de passage soit établie par la parcelle AL99 ou AL95, le citerneau sera placé un mètre à l'intérieur de la parcelle AL99 ou AL95.	
Électricité ¹	Non	Non	Raccordement possible via un branchement	
Assainissement	Non	Non	Raccordement possible sur le réseau public par la rue des Saules	
Voirie	Non	Non		

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.

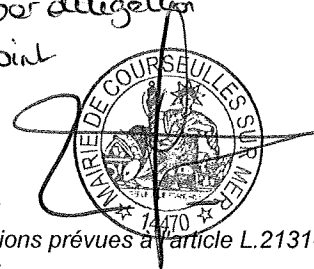
Fait à COURSEULLES-SUR-MER, le 26 MAR. 2024

Signé le 30 MAR. 2024

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. À 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