

COMMUNE DE COURSEULLES-SUR-MER

date de dépôt : 19 avril 2025

demandeur : 18CENT16 NOTAIRES
représentée par M. RIZZOTTO Vincent

pour : Le projet consiste en la division de la parcelle en 2 parcelles d'environ 174 m² chacune dans le but de recevoir 2 habitations jumelées d'environ 80 m² au sol chacun. Les entrées pour chaque terrain seront également jumelées.

adresse terrain : 5 rue de Reviers, à Courseulles sur Mer (14470)

CERTIFICAT d'URBANISME A2025-516
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 19 avril 2025 par 18CENT16 NOTAIRES, représentée par M. RIZZOTTO Vincent, demeurant 22 rue Jean Eudes à CAEN (14000), 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 AO0273
- situé 5 rue de Reviers à Courseulles sur Mer (14470)

et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en la division de la parcelle en 2 parcelles d'environ 174 m² chacune dans le but de recevoir 2 habitations jumelées d'environ 80 m² au sol chacun. Les entrées pour chaque terrain seront également jumelées ;

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 ;

Considérant les dispositions de l'article UA6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques - du PLU de la commune, qui dispose :

" Voies et emprises ouvertes à la circulation automobile : A défaut d'alignement, 50% minimum du nu des façades de constructions devront s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques. "

Considérant que le projet ne prévoit pas une construction à l'alignement et donc qu'il ne respecte pas cette règle.

Considérant les dispositions de l'article UA7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives - du PLU de la commune, qui dispose :

" Les règles d'implantation des constructions sont différentes selon leur localisation à l'intérieur du terrain en fonction de bandes de constructibilité mesurées perpendiculairement à compter de l'alignement des voies et emprises ouvertes à la circulation automobile. Les bandes sont ainsi déterminées : - bande de constructibilité principale : profondeur de 15 m - bande de constructibilité restreinte : profondeur au-delà de 15 m. A l'intérieur d'une bande de 15 m de profondeur calculée perpendiculairement à l'alignement, les constructions s'implanteront sur l'une au moins des limites séparatives. "

Considérant que le projet ne prévoit pas une construction en limite séparative et donc qu'il ne respecte pas cette règle.

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 susvisé.

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

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

Le terrain est située en zone UA du Plan Local d'Urbanisme.

Le terrain est grevé par la servitude d'utilité publique suivante :

- Périmètre de protection de forage, arrêté préfectoral du 05/03/1999

Les risques connus auxquels ce terrain est susceptible d'être soumis sont consultables sur le site internet du Ministère de la Transition Ecologique et de la Cohésion des Territoires : <https://www.georisques.gouv.fr>

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	Oui	A définir	raccordement possible se rapprocher du gestionnaire SAUR	
Électricité ¹	Oui	A définir	raccordement possible se rapprocher du gestionnaire ENEDIS	
Assainissement	Oui	A définir	raccordement possible se rapprocher du gestionnaire VEOLIA	
Voirie	Oui		Se rapprocher de la mairie pour l'ensemble des modifications à effectuer sur la voirie (poteaux, terre plein, etc...)	

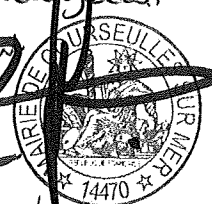
¹ L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que la demande a été instruite en considérant que l'opération serait réalisée avec une puissance de raccordement égale à 12 kVA en monophasé ou à 36 kVA en triphasé.

Fait à COURSEULLES-SUR-MER, le 02 JUIN 2025

Signé le 03 JUIN 2025
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