

Domaine 2.2 : Actes relatifs au droit d'occupation et d'utilisation des sols

COMMUNE DE
VIRANDEVILLEDELIVRE PAR LE MAIRE
AU NOM DE LA COMMUNEAccusé de réception en préfecture
050-215006438-20230626-23A046-AI
Date de transmission : 07/07/2023
Date de réception en préfecture : 07/07/2023

DOSSIER N° :	CU 050 643 22 00021	DATE DE DEPOT :	14/06/2022
--------------	---------------------	-----------------	------------

OPERATION REALISABLE

Le maire de VIRANDEVILLE,

VU la demande d'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 référencé ci-dessous :

ADRESSE DU TERRAIN :	Baudretot à VIRANDEVILLE (50690)
REFERENCE(S) CADASTRALE(S) :	643 1 B 1100
SUPERFICIE DU TERRAIN :	925 m ²
OBJET DE LA DEMANDE :	Construction d'une maison individuelle d'environ 150 m ²
DEMANDEUR :	SAS FEUILLIE ET ASSOCIES représentée par Monsieur FEUILLIE Florent
ADRESSE DU DEMANDEUR :	3638 Rue Albert Mahieu à CHERBOURG EN COTENTIN (50100)

Et précisant si ce terrain peut être utilisé pour Construction d'une maison individuelle d'environ 150 m² ;

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

Vu le Règlement National d'Urbanisme ;

Vu la délibération de la communauté de communes de Douve et Divette en date du 01/09/2015 prescrivant l'élaboration du PLUi ;

Vu l'arrêté préfectoral approuvant le plan de prévention des risques naturels de la région de Cherbourg en date du 30/12/2019 ;

Vu l'avis favorable sous réserve du Conseil Départemental de la Manche en date du 22/09/2022 ;

Considérant l'article L.410-1 du code de l'urbanisme, lequel dispose que le certificat d'urbanisme, en fonction de la demande présentée : a) indique les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain ; b) indique en outre, lorsque la demande a précisé la nature de l'opération envisagée ainsi que la localisation approximative et la destination des bâtiments projetés, si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de cette opération ainsi que l'état des équipements publics existants ou prévus. Lorsqu'une demande d'autorisation ou une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à la date du certificat ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique. Lorsque le projet est soumis à avis ou accord d'un service de l'État, les certificats d'urbanisme le mentionnent expressément. Il en est de même lorsqu'un sursis à statuer serait opposable à une déclaration préalable ou à une demande de permis. Le certificat d'urbanisme précise alors expressément laquelle ou lesquelles des circonstances prévues au deuxième à sixième alinéas de l'article L.424-1 permettraient d'opposer le sursis à statuer. Le certificat d'urbanisme est délivré dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'État par l'autorité compétente mentionnée au a et au b de l'article L.422-1 du présent code ;

Considérant l'article R.410-12 du code de l'urbanisme, lequel dispose qu'à défaut de notification d'un certificat d'urbanisme dans le délai fixé par les articles R.410-9 et R.410-10, le silence gardé par l'autorité compétente vaut délivrance d'un certificat tacite. Celui-ci a exclusivement les effets prévus par le quatrième alinéa de l'article L.410-1 y compris si la demande portait sur des éléments mentionnés au b) de cet article ;

Considérant qu'il s'agit d'une demande de certificat d'urbanisme opérationnel (CUb) et que la réponse de l'administration intervient après les deux mois d'instruction fixés par les articles précités ;

CERTIFIE

Article 1

Le terrain objet de la demande peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée sous réserve :

- de l'avis conforme du Préfet.
- de réaliser l'accès sur la voie communale en limite avec la parcelle voisine B 1671.
- que la future construction se situe en dehors de la zone inondable.

Article 2

Le terrain est situé dans une commune soumise au règlement national d'urbanisme.

Zone : Urbanisée

Les articles suivants du Code de l'Urbanisme sont notamment applicables :

- art. L.111-3 à L.111-11 et art. R.111-2 à R.111-30. (RNU)

Le terrain est grevé des servitudes d'utilité publique suivantes :

- PPRN : Plan de Prévention Risques Naturels.
- T7 : Servitudes aéronautiques à l'extérieur des zones de dégagement.

Article 3

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

Équipement	Terrain desservi	Capacité suffisante	Gestionnaire du réseau	Date de desserte
Eau potable	Oui	Oui	CAC	
Électricité	Oui	Oui	ENEDIS	
Assainissement	Oui	Oui	CAC	
Voirie (1)	Oui	Oui	COMMUNE	

(1) Avis favorable sous réserve de l'Agence Technique Départementale en date du 22/09/2022 : l'accès sera à réaliser l'accès sur la voie communale en limite avec la parcelle voisine B 1671

Article 4

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 = 3,5%
TA Départementale	Taux = 2,50 %
Redevance d'Archéologie Préventive	Taux = 0,40 %

Article 5

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 :

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

Participations préalablement instaurées par délibérations :

- Participation pour voiries et réseaux (articles L.332-6-1-2° d), L.332-11-1 et L.332-11-2 du code de l'urbanisme),
- Participations selon ce qui a été instauré par la commune (ZAC, PAE, PUP).

Article 6

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

- Permis de construire maison individuelle.

Article 7

La durée de validité de ce certificat d'urbanisme court à compter du 14/08/2022.

Transmission de la décision à la Sous-Préfecture
de CHERBOURG-EN-COTENTIN,

Le - 7 JUL. 2023

Date d'affichage de la décision : - 7 JUL. 2023

Fait à Virandeville, le 27 juin 2023

Le Maire,



S. OLIVIER

Observations :

- Le terrain est situé dans une zone inondable au titre de l'Atlas régional des zones inondables.
- Le terrain est situé dans une zone à potentiel radon de catégorie 1 (faible).
- Le terrain est situé dans un secteur concerné par des remontées des nappes phréatiques identifié dans les cartographies établies par la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement.

L'ensemble des informations, des risques et des enjeux environnementaux impactant votre commune est consultable sur le site de la DREAL Normandie à l'adresse suivante : <http://www.donnees.normandie.developpement-durable.gouv.fr/>

INFORMATIONS À LIRE ATTENTIVEMENT

Caractère exécutoire d'une décision expresse :

Les actes pris par les autorités communales sont exécutoires de plein droit dès qu'il a été procédé à leur publication ou affichage ou à leur notification aux intéressés ainsi qu'à leur transmission au représentant de l'État (sous-préfecture de Cherbourg). Pour les décisions individuelles, cette transmission intervient dans un délai de quinze jours à compter de leur signature (article L.2131-1 du code général des collectivités territoriales).

Délais de recours – Délais de retrait :

Le demandeur 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. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr.

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).

Durant un délai de quatre mois suivant sa signature, si ce certificat express s'avère illégal, il peut être retiré par l'autorité compétente dans le respect des dispositions des articles L.121-1 à L.121-2 du code des relations entre le public et l'administration.

Durée de validité - Prorogation :

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 (R.410-17 du code de l'urbanisme). 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).

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.

