

COMMUNE DE
VIRANDEVILLEDELIVRE PAR LE MAIRE
AU NOM DE LA COMMUNE

DOSSIER N° :	CU 050 643 23 00016	DATE DE DEPO	Accusé de réception en préfecture 950-215006438-20230821-28/08/2023 Date de télétransmission : 22/08/2023 Date de réception préfecture : 22/08/2023
--------------	---------------------	--------------	--

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 B 1100, 643 B 1669
SUPERFICIE DU TERRAIN :	1465 m ²
OBJET DE LA DEMANDE :	Construction d'une habitation d'environ 120 m ² sur 2 niveaux (RDC +1) avec garage attenant après division
DEMANDEUR :	CABINET COUSIN
ADRESSE DU DEMANDEUR :	4 Rue Grande Rue - CHERBOURG-OCTEVILLE - BP 808 à CHERBOURG-EN-COTENTIN (50100)

Et précisant si ce terrain peut être utilisé pour Construction d'une habitation d'environ 120 m² sur 2 niveaux (RDC +1) avec garage attenant après division;

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 du conseil de la communauté de communes de Douve et Divette prescrivant le PLU infracommunautaire de la communauté de communes de Douve et Divette en date du 01/09/2015 ;

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 de l'Agence Technique du Cotentin en date du 08/08/2023

Considérant l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, lequel stipule que le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ;

Considérant que la parcelle B 1669 est située dans une zone inondable au titre de l'Atlas Régional des zones inondables,

Considérant l'article L 422-6 du code de l'urbanisme, lequel dispose « qu'en cas d'annulation par voie juridictionnelle ou d'abrogation d'une carte communale, d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, ou de constatation de leur illégalité par la juridiction administrative ou l'autorité compétente et lorsque cette décision n'a pas pour effet de remettre en vigueur un document d'urbanisme antérieur, le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale recueille l'avis conforme du préfet sur les demandes de permis ou les déclarations préalables postérieures à cette annulation, à cette abrogation ou à cette constatation ;

Considérant que la commune de Virandeville n'est pas couverte par une carte communale, un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu ;

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
- La construction devra être implantée en dehors de la zone inondable

Article 2

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

Zone : PAU

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 L'ilot est desservi et peut être branché sur la conduite passant Route de Baudretot. Le compteur sera placé en limite de propriété La demande de branchement devra être faite auprès de la Direction du Cycle de l'Eau	
Électricité	Oui	Oui	ENEDIS	
Assainissement	Oui	Oui	CAC L'ilot est desservi et peut être branché sur le collecteur passant Route de Baudretot. La demande de branchement devra être faite auprès de la Direction du Cycle de l'Eau	
Voirie	Oui	Oui	ATD Gestion des eaux pluviales à la parcelle Une demande de permission de voirie devra être sollicitée auprès de l'Agence Technique du Cotentin pour l'aménagement de l'accès Prévoir un busage de 300 mm de diamètre sur 6 m de longueur et tête de buse droite	

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 :

- Déclaration préalable exemptée de permis d'aménager.
- Permis de construire une maison individuelle et/ou ses annexes

Transmission de la décision à la Sous-Préfecture
de CHERBOURG-EN-COTENTIN,
Le **22 AOUT 2023**

Fait à Virandeville, le 21 août 2023
Le Maire,

Date d'affichage de la décision : **22 AOUT 2023**


S. OLIVIER



Observations :

- Le terrain est situé dans un secteur concerné par des remontées des nappes phréatiques (0 à 1m : risque d'inondation des réseaux et des sous-sols) identifié dans les cartographies établies par la DREAL.
- 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).

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.