

COMMUNE DE
VIRANDEVILLEDELIVRE PAR LE MAIRE
AU NOM DE LA COMMUNE

DOSSIER N° :	CU 050 643 23 00019	DATE DE DÉPÔT :	30/06/2023
		<small>Accusé de réception en préfecture 050-215006438-20230822_23A054-AI Date de télétransmission : 24/08/2023 Date de réception préfecture : 24/08/2023</small>	

OPERATION NON 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 1162
SUPERFICIE DU TERRAIN :	425 m ²
OBJET DE LA DEMANDE :	Vente du terrain en vue de construire
DEMANDEUR :	Monsieur LELAIDIER Stéphane
ADRESSE DU DEMANDEUR :	13, Baudretot à VIRANDEVILLE (50690)

Et précisant si ce terrain peut être utilisé pour une vente en vue de construire ;

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 défavorable de l'agence Technique Départementale du Cotentin en date du 31/07/2023 ;

Considérant que l'article R111-2 du code de l'urbanisme 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 l'article R.111-8 du code de l'urbanisme, lequel stipule que l'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur ;

Considérant l'avis défavorable du Service Public d'Assainissement Non Collectif « SPANC » pour le projet : la surface disponible de la parcelle est insuffisante pour la mise en place d'un assainissement non collectif.

Considérant l'article R.111-5 du Code de l'Urbanisme, lequel dispose que le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie [...].

Considérant que le projet est situé en bordure de la Route Départementale n° 650, route classée à grande circulation, il ne sera pas autorisé de création d'accès.

Considérant l'article L.111-11 du code de l'urbanisme, lequel dispose que lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés. Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies [...];

Considérant que la réalisation du projet nécessite le raccordement au réseau public d'électricité et ce réseau n'existe pas au droit du terrain et sa création n'est pas prévue,

Considérant que l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés,

Considérant que l'article R111-2 du code de l'urbanisme stipule 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 le projet est de nature à porter atteinte à la sécurité publique de par la situation du terrain qui ne répond pas au besoin de la sécurité et de défense contre l'incendie.

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 soumise au règlement national d'urbanisme.

Zone : PAU « Partie Actuellement Urbanisée ».

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

- art. L.111-3 à L.111-10 et art. R.111-2 à R.111-30.

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	Non	Non	ENEDIS	
Assainissement	Non	Non	CAC La surface disponible de la parcelle est insuffisante pour ANC	
Voirie	Non	Non	ATD du Cotentin Le projet est situé en bordure de la RD 650 – route classée à grande circulation « refus d'accès »	

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).

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

Le 24 AOÛT 2023

Date d'affichage de la décision : 24 AOÛT 2023

Fait à Virandeville, le 22 août 2023
Le Maire,


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 un secteur concerné par des remontées des nappes phréatiques (1m à 2,5m : risque d'inondation des réseaux) 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 projet est situé en bordure de la Route Départementale n° 650 – route classée à grande circulation.

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.