

Domaine 2.2 : Actes relatifs au droit d'occupation et d'utilisation des sols**COMMUNE DE
VIRANDEVILLE**

Accusé de réception en préfecture
050-215006438-20240319-24A033-AI
Date de télétransmission : 20/03/2024
Date de mise en ligne : 20/03/2024

**DELIVRE PAR LE MAIRE
AU NOM DE LA COMMUNE**

DOSSIER N° :	CU 050 643 24 00003	DATE DE DEPOT :	22/01/2024
--------------	---------------------	-----------------	------------

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 :	Le Bourg à VIRANDEVILLE (50690)
REFERENCE(S) CADASTRALE(S) :	643 A 380, 643 A 405
SUPERFICIE DU TERRAIN :	5080 m ²
OBJET DE LA DEMANDE :	Réalisation d'un lotissement de 4 lots desservis par une voirie à double sens de circulation.
DEMANDEUR :	SCP SAVELLI Représentée par Monsieur SAVELLI Pascal
ADRESSE DU DEMANDEUR :	2 rue de Becqueret - BP BP147 à BARNEVILLE CARTERET (50270)

Et précisant si ce terrain peut être utilisé pour Réalisation d'un lotissement de 4 lots desservis par une voirie à double sens de circulation. ;

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 la délibération de la communauté d'agglomération « Le Cotentin » prescrivant l'élaboration des PLU Infracommunautaires Nord Cotentin, Est Cotentin et Sud Cotentin en date du 07/12/2017, rendue exécutoire après réception en Sous-préfecture de CHERBOURG-EN-COTENTIN le 22/12/2017 ;

VU l'arrêté préfectoral en date du 30/12/2019 approuvant le plan de prévention des risques naturels (PPRN) de la région de CHERBOURG ;

Considérant qu'aux termes de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme qui dispose qu'en l'absence de plan local d'urbanisme, de tout document d'urbanisme en tenant lieu ou de carte communale, les constructions ne peuvent être autorisées que dans les parties urbanisées de la commune et l'article L.111-4 qui dispose que peuvent toutefois être autorisés en dehors des parties urbanisées de la commune :

1° L'adaptation, le changement de destination, la réfection, l'extension des constructions existantes ou la construction de bâtiments nouveaux à usage d'habitation à l'intérieur du périmètre regroupant les bâtiments d'une ancienne exploitation agricole, dans le respect des traditions architecturales locales ;

2° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur

lequel elles sont implantées, à la réalisation d'aires d'accueil ou de terrains de passage des gens du voyage, à la mise en valeur des ressources naturelles et à la réalisation d'opérations d'intérêt national ;

2° bis Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées. Ces constructions et installations ne peuvent pas être autorisées dans les zones naturelles, ni porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;

3° Les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées et l'extension mesurée des constructions et installations existantes ;

4° Les constructions ou installations, sur délibération motivée du conseil municipal, si celui-ci considère que l'intérêt de la commune, en particulier pour éviter une diminution de la population communale, le justifie, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la salubrité et à la sécurité publiques, qu'elles n'entraînent pas un surcroît important de dépenses publiques et que le projet n'est pas contraire aux objectifs visés à l'article L.101-2 et aux dispositions des chapitres I et II du titre II du livre Ier ou aux directives territoriales d'aménagement précisant leurs modalités d'application ;

Considérant qu'une partie urbanisée se définit par un nombre suffisant d'habitations présentes dans un périmètre restreint et d'un seul tenant, implantées de manière organisée et dense à proximité des services et équipements publics existants de la commune ;

Considérant que le projet de construction de quatre habitations se situe en extension d'une partie actuellement urbanisée,

Considérant par conséquent que le projet ne fait pas partie des exceptions admises par l'article L.111-4 du Code de l'Urbanisme, et n'est pas situé dans une partie actuellement urbanisée de la commune ;

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.

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. (RNU)

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

- 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 Eau potable: Le lotissement projeté sur l'ilot parcellaire 643 A 380/ 405 est desservi et peut être branché sur la conduite publique passant rue des Chasses. Eaux pluviales:	

			<p>Le lotissement projeté sur l'ilot parcellaire 643 A 380/ 405 n'est pas desservi par un collecteur des eaux pluviales et l'extension du collecteur passant route du Bourg n'est pas programmée.</p> <p>Les eaux pluviales des lots et des voiries communes devront être gérées à la parcelle.</p> <p>Le demandeur devra, dans le dossier de PA, décrire et justifier le(s) dispositif(s) de gestion des eaux pluviales envisagé(s) pour les espaces communs ainsi que pour les lots.</p> <p>N.B: Dans le cas d'une demande ultérieure de classement dans le domaine public communautaire des réseaux d'eau potable et d'assainissement du lotissement, ces derniers devront être conformes aux cahiers des prescriptions relatives à la conception, la réalisation et aux conditions de la remise des ouvrages à la Communauté d'Agglomération du Cotentin; réseaux privés d'eau potable et réseaux privés d'assainissement; cf. délibération de la communauté d'agglomération du Cotentin n°DEL2023_092.</p>	
Électricité	Oui	Oui	ENEDIS	
Assainissement	Non	Non	<p>CAC</p> <p>Eaux usées:</p> <p>Le lotissement projeté sur l'ilot parcellaire 643 A 380/ 405 n'est pas desservi par un collecteur des eaux usées et l'extension du collecteur passant route du Bourg n'est pas programmée.</p> <p>Voir avis du SPANC.</p> <p>En cas de construction, un dispositif d'assainissement non collectif (ANC) est à prévoir afin que les eaux usées soient traitées à la parcelle. L'avis est défavorable car les surfaces parcellaires sont insuffisantes pour l'ANC.</p>	
Voirie	Oui	Oui	COMMUNE	

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 20 MARS 2024

Fait à Virandeville, le 19 mars 2024

Le Maire,



OLIVIER Stéphane

Date d'affichage de la décision : 20 MARS 2024

Observations :

- Le terrain est situé dans un secteur concerné par des zones humides et des milieux prédisposés à la présence de zones humides identifiées dans les cartographies établies par la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement.
- 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 identifiées 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.