

date de dépôt : 2 avril 2024

demandeur : OFFICE NOTARIAL DE L'ODON,
représentée par Maître Simon TOUZEAU

pour : Division en deux nouvelles parcelles
d'une parcelle bâtie:

1/ Terrain sur lequel Maison principale
existante

Avec OUVERTURE du mur de clôture au Sud
et création d'un NOUVEL ACCES par la
parcelle AC numéro 73 et la rue du Bassin
(Lot A)

2/ Terrain à bâtir sur lequel une petite
maison existante et un garage existant

Avec conservation de l'accès actuel au 73
rue de la Mer (Lot B)

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

CERTIFICAT d'URBANISME A2024-430
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 2 avril 2024 par OFFICE NOTARIAL DE L'ODON demeurant chemin de la Baulue à BRETTEVILLE-SUR-ODON (14760), 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 AC0065, AC0066
- situé rue de la Mer à Courseulles sur Mer (14470)

et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en la division en deux nouvelles parcelles d'une parcelle bâtie : 1/ Terrain sur lequel Maison principale existante avec ouverture du mur de clôture au sud et création d'un nouvel accès par la parcelle AC numéro 73 et la rue du Bassin (Lot A) ; 2/ Terrain à bâtir sur lequel une petite maison existante et un garage existant avec conservation de l'accès actuel au 73 rue de la Mer (Lot B) ;

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

CONSIDERANT, que l'article UA3 du règlement écrit du PLU dispose que : "*Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil. La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Les voies nouvelles en impasse devront être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour*" ;

CONSIDERANT, que la demande porte sur un terrain enclavé (lot B) et qu'elle ne précise pas les modalités d'accès à la parcelle depuis la voie publique ;

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 (ou la carte communale ou le plan d'occupation des sols) susvisé.

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

- (PLU) art. L.111-6 à L.111-10, art. R111-2, R.111-4, R.111-26 et R.111-27.

Zone(s) du PLU : UA

Le terrain est grevé par la (les) servitude(s) d'utilité publique suivante(s) :

- périmètre de protection d'immeuble(s) classé(s) ou inscrit(s) au titre des monuments historiques.

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	Oui		
Électricité ¹	Oui	Non renseignée	Le gestionnaire Enedis n'a pas pu répondre à la demande de CUB au motif : "Les éléments suivants sont manquants : Représentation de l'accès jusqu'au domaine public sur le plan du cadastre, préciser s'il est en indivision, en droit de passage, propre à la parcelle ou communal"	
Assainissement	Oui	Oui		
Voirie	Non	Non	Lot B enclavé, sans précision sur les modalités d'accès au domaine public	

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 22 MAI 2024

Signé le 24 MAI 2024

Le Maire,

Publié le



Ann. Noisè PHILIPPEAU

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