

date de dépôt : 17 janvier 2025

demandeur : Virgile PIGNOT

pour : Construction de deux bâtiments isolés

adresse terrain : 4 RUE DES COMPAGNONS
14470 Courseulles sur Mer

CERTIFICAT d'URBANISME
délivré au nom de la commune
Opération réalisable

Amite A 2025-246

Le Maire de la commune de COURSEULLES-SUR-MER

Vu la demande présentée le 17 janvier 2025 par Virgile PIGNOT demeurant 11 avenue du general leclerc à ALENCON (61000), 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 AT0018
- situé RUE DES COMPAGNONS à Courseulles sur Mer (14470)

et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en la construction de deux bâtiments isolés ;

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

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Courseulles sur Mer approuvé le 24 septembre 2005, modifié le 28 août 2009 et le 24 novembre 2011, révisé le 19 septembre 2018 ;

CERTIFIE

Article 1

Le terrain objet de la demande peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée, sous réserve du respect des prescriptions mentionnées à l'article 2.

Article 2

CONSIDERANT, que l'article UZ2 du règlement écrit du PLU dispose que : "*De plus, dans les périmètres de protections établis autour du forage de la Fontaine aux malades, au titre de l'article R123-11 b du Code de l'Urbanisme : Les périmètres de protection rapprochée et éloignée font l'objet de figurés particuliers : respectivement et . Ils ont été définis par arrêtés préfectoraux de déclaration d'utilité publique du 24 septembre 1970 et 05 Mars 1999. Au sein de ces périmètres, sont interdites toutes constructions ou installations contraires aux dispositions de cet arrêté préfectoral, notamment l'infiltration des eaux pluviales dans le sol par un système d'engouffrement rapide (puisard, puits perdu...)" ;*

EN CONSEQUENCE, tout projet de construction devra respecter le PLU, notamment les dispositions ci-dessus.

Article 3

Le terrain est situé dans une commune dotée du plan local d'urbanisme susvisé.

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

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

Le terrain est situé en zone Uz du plan local d'urbanisme.

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

- périmètre de protection de forage, arrêté préfectoral du 05/03/99.

Les risques connus auquel ce terrain est susceptible d'être soumis sont consultables sur le site internet du Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires : <https://www.georisques.gouv.fr>

Le terrain est situé en zone économique intercommunale. Se rapprocher du service développement
CU 014 191 25 00009

économique de la Communauté de Communes Coeur de Nacre pour plus d'information.

Article 4

Le terrain est soumis à un droit de préemption urbain simple, instauré par délibération du 12 décembre 2018, au bénéfice de la commune.

Le terrain est soumis à un droit de préemption urbain simple, instauré par délibération du 13 juillet 2021, au bénéfice de la Communauté de Communes.

Article 5

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	A définir	Se rapprocher du gestionnaire SAUR	
Électricité ¹	Oui	A définir	Se rapprocher du gestionnaire Enedis	
Assainissement ²	Oui	A définir	Se rapprocher du gestionnaire VEOLIA	
Voirie	Oui	Oui		

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.

² Une taxe de raccordement devra être acquittée auprès du Syndicat d'assainissement local par logement collectif ou individuel, ou par bâtiments à autres usages.

Article 6

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 :

Taxe d'Aménagement Communale	Taux = 5 %
Taxe d'Aménagement Départementale	Taux = 2,10 %
Redevance d'Archéologie Préventive	Taux = 0,40 %

Les taux en vigueur sont ceux pour l'année 2025.

Article 7

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 :

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

Article 8

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

- demande de permis de construire

Fait à COURSEULLES-SUR-MER, le 13 MAR. 2025

Signé le 13 MAR. 2025

Publié le

Le Maire


Anne-Noëlle Philipeau



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. A 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

Durée de validité : 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. 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.

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.