

COMMUNE DE
GONNEVILLE-SUR-MER

CERTIFICAT D'URBANISME
DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE
OPÉRATION RÉALISABLE

DESCRIPTION DE LA DEMANDE

Demande déposée le : 10/10/2022

Référence dossier

CU 014 305 22 B0035

Par : SC CALEX avocats
Demeurant à : 78 rue du Général Leclerc
14100 LISIEUX
Sur un terrain sis : LE BOURG
14510 GONNEVILLE-SUR-MER
Référence cadastrale : C0643
Surface du terrain : 2141m²

Le Maire de GONNEVILLE-SUR-MER,

Vu la demande d'un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1 a) 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 situé LE BOURG à GONNEVILLE-SUR-MER, et précisant si ce terrain est constructible, présentée le 10/10/2022 par la SC CALEX avocats demeurant 78 rue du Général Leclerc 14100 - LISIEUX et enregistrée par la mairie sous le n° **CU 014 305 22 B0035**.

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

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 29/07/2013, modifié les 02/10/2014, 30/01/2017 et 29/11/2018

Vu l'avis du service assainissement de la communauté de communes Normandie Cabourg Pays d'Auge en date du 29/11/2022 - copie jointe,

Considérant que la demande porte sur la constructibilité d'un terrain situé LE BOURG 14510 GONNEVILLE-SUR-MER,

Considérant que le terrain est situé en zone UB,

Considérant que le terrain est situé dans l'ancien lotissement le Vallon des Sources, PA n°1430509D0005, pour lequel une DAACT a été déposé le 08/12/2015,

CERTIFIE

ARTICLE 1

Le terrain objet de la demande **PEUT ETRE UTILISÉ** pour la réalisation de l'opération envisagée. **NEANMOINS**, préalablement à l'édification de la construction ou à la réalisation de l'opération projetée, il conviendra de déposer une demande de permis de construire.

ARTICLE 2

Le terrain est situé dans une commune régie par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 29/07/2013, modifié les 02/10/2014, 30/01/2017 et 29/11/2018.

Le terrain se situe en zone UB. Cette zone représente les secteurs qui correspondent aux extensions du village formant une zone bâtie importante dans le paysage. Elle se caractérise par une entité architecturale et urbaine propre (maisons pavillonnaires individuelles en retrait, situées au centre de la parcelle et desservies par des voies en impasse...).

Le terrain est soumis au droit de préemption urbain (DPU) (délibération du 22/02/2013).

Le terrain est soumis à la loi "Littoral" (articles L121-1 à L121-51 du code de l'urbanisme).

Sont en outre applicables les articles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme (RNU) du Code de l'Urbanisme :

- R.111-2 relatif aux projets susceptible de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de leur situation, de leurs caractéristiques, de leur importance ou de leur implantation à proximité d'autres installations.
- R.111-4 relatif à la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- L.111-6 à 10 relatifs à la constructibilité interdite le long des grands axes routiers.
- L.111-11 à 13 relatifs à la desserte des terrains.
- L.111-14 et 15 et R.111-21 et 22 relatifs à la densité et à la reconstruction des constructions.
- L.111-16 à 18 et R.111-23 et 24 relatifs aux performances environnementales et énergétiques.
- L.111-19 à 21 relatifs à la réalisation d'aires de stationnement.
- L.111-23 et R.111-26 et 27 relatifs à la préservation des éléments présentant un intérêt architectural, patrimonial, paysager ou écologique.
- L.111-24 relatif à la mixité sociale et fonctionnelle.
- L.111-25 et R.111-31 à 50 relatifs aux camping, aménagement des parcs résidentiels de loisirs, implantation des habitations légères de loisirs et installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes.
- R.111-51 relatif aux dispositions relatives aux résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

De plus, le terrain est grevé de la servitude suivante :

Le terrain est soumis au Plan de Prévention des Risques des "Falaises des Vaches Noires" approuvé le 13/02/1997, (cartes et règlements disponibles sur : <http://www.calvados.gouv.fr/le-ppr-de-mouvements-de-terrain-a3274.html>). Il se situe en zone bleue secteur 2B.

ARTICLE 3

Informations :

L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que le terrain est concerné par la présence d'une cavité, selon la cartographie éditée par la DREAL (source DREAL Normandie - http://carmen.application.developpement-durable.gouv.fr/8/risques_naturels_mvt.map).

L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que, selon la cartographie d'aléa retrait-gonflement des argiles établie par le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM -

<http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/alea-retrait-gonflement-des-argiles/>), le terrain est en aléa moyen.

Le terrain est touché par le risque d'inondation par les nappes d'eaux souterraines, selon la cartographie éditée par la DREAL de Normandie (http://carmen.application.developpement-durable.gouv.fr/8/risques_naturels_inondation.map). La profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux est de :

- 2,5 à 5 mètres : risque pour les infrastructures profondes.

Les données cartographiées par la DREAL Normandie sont disponibles sur ce lien : <http://www.donnees.normandie.developpement-durable.gouv.fr/index.php/> (Indiquez la commune recherchée et les données souhaitées.)

L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que le terrain est situé dans une zone de sismicité très faible (Décret numéro 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français).

Conformément à l'application des règlements assainissement collectif et non collectif sur le territoire de la **Communauté de Communes Normandie Cabourg Pays d'Auge**, toute cession de terrain, logement, logement occasionnel, logement vacant, lieux à usage commercial, artisanal, industriel, et toute autre activité doit obligatoirement faire l'objet d'une demande de diagnostic auprès du service assainissement de la **Communauté de Communes Normandie Cabourg Pays d'Auge** qui possède l'unique habilitation pour délivrer, dans ce domaine, des certificats de conformité ou de non-conformité sur son territoire mais aussi sur tous les biens raccordés à son réseau. Merci de bien vouloir contacter le service au 02.31.28.39.97.

ARTICLE 4

L'état des équipements publics existants ou prévus est le suivant :

▪ **Eau potable :**

Terrain desservi	Capacité suffisante	Gestionnaire du réseau	Date de desserte
oui		SIAEP	

▪ **Electricité :**

Terrain desservi	Capacité suffisante	Gestionnaire du réseau	Date de desserte
oui		ENEDIS	

▪ **Assainissement (cf. avis joint) :**

Avis favorable sous réserve d'un engagement du pétitionnaire à raccorder la construction au réseau d'assainissement de la station de Cabourg à une date où les gains en équivalent habitant le permettent, soit pas avant 2024.

Terrain	Capacité suffisante	Gestionnaire du réseau	Date de desserte
---------	---------------------	------------------------	------------------

desservi			
non		NCPA	

▪ Voirie :

Terrain desservi	Capacité suffisante	Gestionnaire du réseau	Date de desserte
oui		Commune / Département	

ARTICLE 5

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 :

La **Taxe d'Aménagement** est constituée d'une part communale et d'une part départementale.

Le mode de calcul est le même, seul le taux change.

Mode de calcul : Assiette x Valeur x Taux

Assiette : surface de la construction

Valeur : appliquée à la surface et révisée annuellement par arrêté ministériel

Taux : défini par les communes et départements détaillés ci-dessous.

- Taux de la Taxe d'Aménagement communale : 5 %
- Taux de la Taxe d'Aménagement départementale : 2,1 %

La **Redevance d'Archéologie Préventive** est prévue pour les travaux affectant le sous-sol et soumis à autorisation d'urbanisme.

Pour les constructions, le mode de calcul est le même que celui de la Taxe d'Aménagement :

Assiette x Valeur x Taux.

- Taux de la Redevance d'Archéologie Préventive : 0,40 %

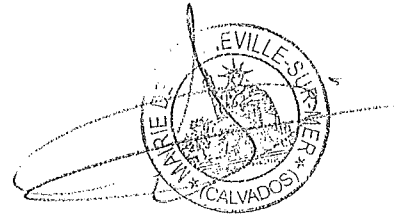
ARTICLE 6

Les participations ci-dessous pourront être prescrites par un permis de construire ou en cas de permis tacite ou de non opposition à une déclaration préalable, par un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non opposition. En cas de permis d'aménager, elles peuvent être prescrites, sous la forme de la forfaitaire définie par le c) de l'article L. 332-12.

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :

Participations pour équipements publics exceptionnels (article L. 332-8 du code de l'urbanisme).
Participations pour équipements propres (article L. 332-15 du Code de l'Urbanisme).

Fait à GONNEVILLE-SUR-MER, le 9 décembre 2022
Par délégation du Maire
Alain LAROUSSERIE



La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Le (ou les) demandeurs peut (peuvent) contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de réception. A cet effet il (ils) peut (peuvent) saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux.

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 de 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.