

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



50430 SAINT GERMAIN-SUR-AY

COMMUNE de Saint-Germain-Sur-Ay

Dossier n° CU 050 481 26 00035

Déposé le : 27 avril 2026

Demandeur : SCP GOSELIN-LEFORESTIER-FAUTRAT représentée par Maître Romaric LEFORESTIER

Pour : Certificat d'urbanisme opérationnel : construction d'une maison d'habitation

Sur un terrain sis à : route de la mer à SAINT-GERMAIN-SUR-AY (50430)

Référence(s) cadastrale(s) : 50481 AE 313

CERTIFICAT D'URBANISME

délivré au nom de la commune de Saint-Germain-Sur-Ay

OPÉRATION NON RÉALISABLE

Le maire de la commune de Saint-Germain-Sur-Ay,

Vu la demande présentée le 27 avril 2026 par la SCP GOSELIN-LEFORESTIER-FAUTRAT représentée par Maître Romaric LEFORESTIER demeurant 23 Rue Emile Poirier, La Haye Du Puits à LA HAYE (50250) ;

- en vue d'obtenir 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 :
 - cadastré 50481 AE 313 d'une surface de 1350 m² ;
 - situé route de la mer à SAINT-GERMAIN-SUR-AY (50430) ;
- et précisant, en application de l'article L.410-1 b) du code de l'urbanisme, si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération suivante : construction d'une maison d'habitation ;

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 26 janvier 2004, modifié le 6 juin 2005 et révisé le 24 juin 2013, rendu exécutoire le 20 juillet 2013 ;

Vu la modification simplifiée approuvée le 12 juillet 2017, rendue exécutoire le 24 juillet 2017 ;

Vu le Plan de Prévention des Risques Littoraux sur les communes d'Agon-Coutainville, Blainville-sur-Mer, Gouville-sur-Mer, Geffosses, Pirou, Créances, Lessay, Saint-Germain-sur-Ay et Bretteville-sur-Ay, approuvé par arrêté préfectoral le 25 mars 2026 et rendu exécutoire en date du 22 mai 2026 ;

Vu l'avis de la SAUR en date du 15 mai 2026 ;

Vu l'avis d'ENEDIS en date du 19 mai 2026 ;

Vu l'avis de l'agence technique du Conseil Départemental de la Manche en date du 26 mai 2026 ;

Considérant qu'aux termes de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme : « L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants.

Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L121-13, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs.

L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Elle est refusée lorsque ces constructions et installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages. » ;

Considérant qu'un secteur déjà urbanisé se traduit par une densité de l'urbanisation, une continuité, une structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs ;

Considérant que la loi Littoral s'applique sur l'ensemble du territoire communal ;

Considérant que les constructions peuvent être autorisées dans les communes littorales en continuité avec les agglomérations et villages existants, ainsi que dans les secteurs déjà urbanisés dans les conditions définies à l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme, et notamment sous réserve que ces constructions n'aient pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant, mais qu'aucune construction ne peut être autorisée, même en continuité avec d'autres constructions, dans les zones d'urbanisation diffuse ;

Considérant que le projet n'est situé ni en continuité avec les agglomérations, ni dans un village existant (au sens de la loi Littoral), duquel il est séparé par une distance significative, ni dans un secteur déjà urbanisé présentant une densité significative de constructions ;

Considérant par conséquent, que le projet se situant dans une zone d'habitat diffus constitue une extension de l'urbanisation qui n'est pas conforme aux dispositions susvisées prévues par la loi Littoral ;

CERTIFIE

Article 1

Conformément à l'article R.410-1 du code de l'urbanisme, le délai d'instruction d'une demande de certificat d'urbanisme opérationnel (CUB) est de 2 mois à compter de la date de réception. Le silence gardé par l'autorité compétente vaut délivrance d'un certificat d'urbanisme tacite, conformément à l'article R.410-12 du code de l'urbanisme et il a valeur de certificat d'urbanisme d'information (CUA).

Le délai d'instruction de votre demande étant dépassée, le présent certificat est un certificat d'urbanisme d'information et vous permet de conserver, pendant 18 mois à compter de la date indiquée à l'article final, le bénéfice des dispositions d'urbanisme en vigueur.

Article 2

Le terrain objet de la demande ne peut être pas utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée.

Article 3

Dispositions d'urbanisme

Le terrain est situé dans une commune soumise au document d'urbanisme susvisé.

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

- art. L. 152-1, art. L. 111-6 à L. 111-11, art. R111-2, R.111-4 et R.111-20 à R.111-27.

Zonage :

- Nh

Les dispositions de la loi Littoral s'appliquent sur l'ensemble du territoire communal [art. L. 121-1 et suivants du code de l'urbanisme].

Le terrain est grevé des **servitudes d'utilité publiques** suivantes :

- T7 - Servitude établie à l'extérieur des zones de déagrement

- PPRL – Servitude relative au Plan de Prévention des Risques Littoraux approuvé par arrêté préfectoral en date du 25 mars 2026

Le terrain est situé en dehors des secteurs soumis à réglementation par le Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) approuvé sur la commune.

Les dispositions réglementaires et constructives imposées par le PPRL dans les zones réglementées sont consultables en mairie ou sur le site suivant :

<https://www.manche.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Environnement-risques-naturels-et-technologiques/Risques-Naturels-et-Technologiques/Plans-de-prevention-des-risques/Plans-de-Prevention-des-Risques-Naturels-PPRN/Les-PPRN-dans-la-Manche/Plans-de-Prevention-des-Risques-Littoraux-PPRL/PPRL-d-Agon-Coutainville-a-Bretteville-sur-Ay>

Article 4 **Droit de préemption urbain**

Le terrain n'est pas situé à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique un droit de préemption urbain.

Article 5 **Informations**

Un Plan de Prévention des Risques Littoraux a été élaboré sur le secteur d'Agon-Coutainville à Bretteville-sur-Ay, il est opposable depuis le 22 mai 2026. C'est un outil de gestion des risques naturels qui cartographie les risques de submersion marine et qui réglemente l'urbanisation dans les zones exposées. Depuis le 22 mai 2026, il vaut servitude d'utilité publique et s'impose à tous.

Le projet est situé dans un secteur soumis au **risque de sismicité 2** (sismicité faible).

Le terrain est recensé par la DREAL (Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement) Normandie comme prédisposé aux remontées de nappe pouvant présenter un risque pour les réseaux et sous-sols **de 0 à 1 mètre**. En conséquence, le demandeur, dans la mise en œuvre des travaux, doit prendre toutes les dispositions constructives et techniques, adaptées aux remontées d'eau souterraine, susceptibles de prévenir un risque d'inondation, d'insalubrité ou de dégradation du bâtiment.

Le terrain est recensé par la DREAL (Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement) Normandie comme **fortement prédisposé** à la présence de **zones humides**.

Article 6 **Équipements**

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

Équipements	Desserte	Desservi : capacité	Gestionnaire du réseau	Date de desserte
Eau potable	OUI	Suffisante	SAUR	
Eaux pluviales	NON		A la parcelle	
Eaux usées	OUI	Suffisante	SAUR	
Électricité	OUI	Suffisante	ENEDIS	
Voirie	OUI	Suffisante	Conseil Départemental	

Article 7
Fiscalité

Les taxes et contributions suivantes pourront être exigées à compter de la délivrance effective ou tacite d'un permis de construire, d'un permis d'aménager et en cas de non opposition à une déclaration préalable :

TA Communale	Taux = 2 %
TA Départementale	Taux = 2,5 %
Redevance d'Archéologie Préventive	Taux = 0,40 %

Article 8

Le présent certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois à compter du 27 juin 2026.

Saint-Germain-Sur-Ay, le 29 juin 2026

Nom, Prénom : Christophe GILLES,
Qualité et Signature : Maire



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.

INFORMATIONS - À LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - À LIRE ATTENTIVEMENT

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.

À défaut de notification d'une décision expresse portant prorogation du certificat d'urbanisme dans le délai de deux mois suivant la réception en mairie de la demande, le silence gardé par l'autorité compétente vaut prorogation du certificat d'urbanisme. La prorogation prend effet au terme de la validité de la décision initiale (Art. R. 410-17-1).

Le délai, de dix-huit mois, prévu au quatrième alinéa de l'article L. 410-1 court à compter de la date d'acquisition du certificat d'urbanisme tacitement obtenu en application des dispositions de l'article R. 410-12, nonobstant toute délivrance ultérieure d'un certificat d'urbanisme exprès.

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.

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. Le tribunal administratif peut-être saisi par l'application informatique "Télé recours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr.

Il peut également être saisi, dans le délai d'un mois à compter de la notification, un recours gracieux auprès de l'auteur du certificat ou un recours hiérarchique auprès du Ministre chargé de l'urbanisme ou du Préfet, s'agissant des certificats délivrés au nom de l'État.

Il est précisé que l'exercice d'un recours gracieux ou hiérarchique ne proroge pas le délai imparti pour l'introduction du recours contentieux mentionné au premier alinéa.