

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Dossier n° CU 014 061 22V0023

COMMUNE DE SOULEUVRE EN BOCAGE

Date de dépôt : 23/11/2022

Commune déléguée de Sainte Marie Laumont
ARRETE 2023/V0002

Demandeur : Monsieur MENNIER Eric
16 La Francoisière - Sainte Marie Laumont
14350 SOULEUVRE EN BOCAGE

Pour : Certificat d'urbanisme opérationnel

Adresse du terrain : 16 La Francoisière - Sainte Marie Laumont
à SOULEUVRE EN BOCAGE (14350)

Référence cadastrale : 618ZI8

Superficie du terrain : 3 207,00 m²

CERTIFICAT d'URBANISME

délivré par le Maire délégué au nom de la commune déléguée de **SAINTE MARIE LAUMONT**

OPÉRATION RÉALISABLE

Le Maire délégué de la commune déléguée de **SAINTE MARIE LAUMONT**,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L410-1, R410-1 et suivants,

Vu l'arrêté préfectoral portant création de la commune de Soulevre en Bocage en date du 01/12/2015,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de Soulevre en Bocage approuvé le 23/09/2021,

Vu la demande présentée le 23/11/2022, par Monsieur Eric MENNIER, demeurant 16 La Francoisière - Sainte Marie Laumont à SOULEUVRE EN BOCAGE (14350), 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 618ZI8,
 - situé 16 La Francoisière - Sainte Marie Laumont à SOULEUVRE EN BOCAGE (14350),
- et précisant si la parcelle peut être utilisée pour la réalisation d'une opération consistant à détacher une parcelle d'environ 1000 m2 pour la construction d'une maison d'habitation avec accès sur voie communale,

Vu l'arrêté préfectoral approuvant le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (R.D.D.E.C.I.) en date du 09/02/2017,

Vu l'avis du Syndicat des Bruyères en date du 28/11/2022,

Vu l'avis du SDEC Energie en date du 13/12/2022,

Vu l'avis des services de E.N.E.D.I.S. en date du 09/12/2022,

Vu les pièces du dossier,

CERTIFIE :

Article 1

La parcelle, objet de la demande, peut être utilisée pour la réalisation de l'opération envisagée.

Article 2 – Règles d'urbanisme

La parcelle est située dans la zone Ub du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) susvisé.

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

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

La parcelle n'est grevée d'aucune servitude d'utilité publique.

La parcelle est soumise au droit de préemption urbain simple au bénéfice de la commune de la parcelle concernée par le présent acte.

La parcelle n'est pas située dans une zone soumise au droit de préemption sur les fonds de commerce.

La parcelle est située :

- dans une zone à risque d'exposition au plomb (logement construit avant le 1er janvier 1949) par arrêté préfectoral du 8 avril 2005, applicable à compter du 1er septembre 2005,
- au sein d'une zone de sismicité faible en application du décret du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique.
- dans une zone de remontée de nappes phréatiques, selon la cartographie éditée par la DREAL :
 - o risque d'inondation (profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux)
 - des sous-sols (1 à 2,5 m)
- dans une zone à potentiel radon définie selon l'arrêté du 27 juin 2018 : Zone 3

L'immeuble n'est frappé d'aucun arrêté de péril, d'interdiction d'habiter, ni de déclaration d'insalubrité notamment au titre de la loi n° 99-471 du 08 juin 1999 relative à la protection des acquéreurs ou propriétaires d'immeubles contre les termites et autres insectes xylophages.

A titre d'information pour connaître les enjeux environnementaux et les risques de la commune concernant votre terrain qui sont consultables sur le site internet de la DREAL :

<http://www.donnees.basse-normandie.developpement-durable.gouv.fr/index.php>

Article 3 - Prescriptions

L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que le terrain, objet de la demande, pour être aménagé, devra tenir compte des prescriptions suivantes :

TYPE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Risques liés aux inondations par remontée de nappes :

Conformément au règlement du PLU, dans les différents secteurs ou la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 1 à 2,5 m, les sous-sols non adaptés à l'aléa sont interdits.

ACCÈS :

Toute création ou modification d'accès devra faire l'objet d'une demande de permission de voirie auprès des services de la Mairie.

L'accès devra être aménagé de façon à éviter tout arrêt ou manœuvre du véhicule sur la voie publique; le portail sera notamment en retrait de l'alignement d'un minimum de 5 m (application des dispositions de l'article R111.2 du Code de l'Urbanisme).

RÉSEAUX :

Le pétitionnaire devra prendre entièrement à sa charge tous les frais de raccordement, de branchement et d'extension aux divers réseaux.

Avant tout commencement d'exécution des travaux, le pétitionnaire devra se mettre en rapport avec le Syndicat des Bruyères (Tél. : 02.31.68.68.94.) intéressé par la réalisation du projet, afin d'arrêter les modalités de raccordement sur les réseaux divers. Il devra se conformer aux directives reçues.

Eau potable :

L'attention du pétitionnaire est attirée sur la présence d'une canalisation d'eau potable qui ne pourra pas être déplacée. Toute construction est interdite à moins de 5 m de part et d'autre de la canalisation.

Eaux usées :

Le terrain n'est pas desservi par un réseau d'assainissement collectif. En l'absence de réseau, l'assainissement autonome ou semi-collectif des constructions, en conformité avec la réglementation en vigueur, est autorisé.

Une **demande d'autorisation pour l'assainissement non collectif** devra être faite auprès du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) de la commune nouvelle et jointe au dépôt de l'autorisation d'urbanisme.

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit être assurée, dans la mesure du possible, sur la parcelle. Seul l'excès de ruissellement peut être dirigé vers le réseau collecteur, après mise en œuvre de toutes les solutions susceptibles de favoriser la limitation des débits (stockage, infiltration...).

Le raccordement au réseau d'eaux pluviales, lorsqu'il existe, est possible, uniquement en cas de nécessité technique (raccordement du trop-plein d'un dispositif de stockage ou d'infiltration, configuration particulière du terrain...).

Tout rejet d'eaux pluviales dans un réseau public doit recueillir l'accord préalable du service gestionnaire du réseau.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositions adaptées à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

La pente de l'accès au terrain devra être dirigée vers le fossé pour évacuer les eaux de ruissellement de la chaussée.

Électricité :

L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que la présente demande a été instruite selon une puissance de raccordement égale à 12 kVA en monophasé ou 36 kVA en triphasé.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS :

Le projet de construction ne pourra s'implanter qu'en dehors des zones non ædificandi définies par la présence de canalisations (PVC 50 et 32 mm) présentes sur le terrain.

Les nouvelles constructions doivent être implantées de telle manière que les façades des bâtiments existants sur les parcelles voisines et orientées au sud soient le moins possible maquées.

STATIONNEMENT :

Le stationnement correspondant aux besoins des nouvelles constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS :

Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées :

Les surfaces imperméabilisées doivent être réduites au maximum en évitant toute imperméabilisation non nécessaire et en utilisant autant que possible des revêtements de sol poreux.

Au moins 25% de la superficie de l'unité foncière devra être conservée en pleine terre (jardin planté ou engazonné). Les surfaces en toitures végétalisées et espaces de stationnement perméables sont également intégrées, pour 50% de leur superficie, dans cette part. Les unités foncières en deçà de 400 m² ne feront l'objet d'aucune obligation en la matière.

Article 4 - Equipements

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

Equipement	Parcelle desservie	Capacité suffisante	Gestionnaire du réseau	Date de desserte
Eau potable	Oui	Oui	Syndicat des Bruyères (avis ci-joint)	
Assainissement	Non	Non	SPANC de Souleuvre en Bocage	
Eaux pluviales	Non	Non	Commune de Souleuvre en Bocage	
Electricité	Oui	Oui	E.N.E.D.I.S. et S.D.E.C (avis ci-joint)	
Voirie	Oui	Oui	Commune de Souleuvre en Bocage	
Défense Incendie	Oui	Oui	Commune de Souleuvre en Bocage	

Article 5 - Fiscalité

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 = 1,00 %
TA Départementale	Taux = 2,10 %
Redevance d'Archéologie Préventive	Taux = 0,40 %

Les taux indiqués sont ceux en vigueur depuis l'année 2021.

Article 6

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 (article L. 332-8 du code de l'urbanisme)

Participations préalablement instaurées par délibération :

- Néant

Article 7 - Formalités

Suite à la demande de certificat d'urbanisme, devra être déposé en Mairie, un dossier de :

- Déclaration préalable de division
- Demande de Permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes,

Le dossier relatif au projet de construction à usage d'habitation pourra être soumis pour avis, avant dépôt en Mairie, à l'architecte du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement (02.31.15.59.60.).

Fait à SOULEUVRE EN BOCAGE, le 18 Janvier 2023
Le Maire délégué de SAINTE MARIE LAUMONT,
Marc GUILLAUMIN



La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L.2131-2n 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.