

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

COMMUNE DE SOULEUVRE EN BOCAGE

Commune déléguée de *Le Bény Bocage*

Arrêté BB2023/0010

Dossier n° CU 014 061 22B0029

Date de dépôt : 04/11/2022

Demandeur : OFFICE NOTARIAL VIROIS
43 Rue de Caen - Vire
14500 VIRE NORMANDIE

Pour : Certificat d'urbanisme opérationnel

Adresse du terrain : La Heurtaudière - Le Bény Bocage
à SOULEUVRE EN BOCAGE (14350)

Référence cadastrale : 61ZE39

Superficie du terrain : 2 276,00 m²

CERTIFICAT d'URBANISME

délivré par le Maire délégué au nom de la commune déléguée de Le Bény Bocage

OPÉRATION RÉALISABLE

Le Maire délégué de la commune déléguée de Le Bény Bocage,

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 Souleuvre en Bocage en date du 01/12/2015,

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

Vu la demande présentée le 04/11/2022, par l'OFFICE NOTARIAL VIROIS, demeurant 43 Rue de Caen - Vire à VIRE NORMANDIE (14500), 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 61ZE39,
 - situé au lieudit la Heurtaudière - Le Bény Bocage à SOULEUVRE EN BOCAGE (14350),
- et précisant si la parcelle peut être utilisée pour la réalisation d'une opération consistant en la rénovation d'un bâtiment en maison d'habitation avec possibilité d'extension,

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

Vu l'avis de l'Agence Routière Départementale en date du 30/01/2023

Vu l'avis du Syndicat des Bruyères en date du 07/11/2022,

Vu l'avis du SDEC Energie en date du 15/11/2022,

Vu les pièces du dossier,

Considérant qu'en application de l'article R410-12 du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme applicables sont celles en vigueur au 04/01/2023,

CERTIFIE :

Article 1

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété qui étaient applicables au terrain le 04/01/2023, date du certificat d'urbanisme tacite dont bénéficie le demandeur, sont mentionnées aux articles 2 et suivants du présent certificat.

Conformément au quatrième alinéa de l'article L 410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du certificat d'urbanisme tacite dont bénéficie le demandeur, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause.

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 Ubp 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 à potentiel radon définie selon l'arrêté du 27 juin 2018 : Zone 3

La parcelle est concernée par un élément protégé au titre des dispositions des articles L151-19, L151-23 et R151-31 : Couloirs de vues de haute qualité paysagère protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

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 :

ACCÈS :

Conformément à l'avis de l'ARD, l'acquéreur devra se prémunir des eaux de ruissellement provenant de la RD 109. L'accès se fera à l'Est de la parcelle pour des raisons de manque de visibilité. Le portail sera implanté en retrait de 5 m de la limite du domaine public et un parking privatif non clos de 6 m de largeur pour 2 véhicules sera contigu à l'accès. Le fil d'eau de l'accotement devra être préservé par un caniveau bétonné de type CC1. Une tête de sécurité sera posée de chaque côté du busage en Ø200 mm pour ce nouvel accès.

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.

Eaux potable et usées :

L'attention du pétitionnaire est attirée sur la présence d'une canalisation d'assainissement collectif et d'eau potable qui ne pourront pas être déplacées. Toute construction est interdite à moins de 5 m de part et d'autre des canalisations.

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 oeuvre 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 les dispositions adaptées à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

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.

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS :

Dispositions particulières au secteur UBp :

Les réhabilitations devront respecter le rythme des ouvertures de la construction initiale et ne pas dénaturer la qualité de la façade.

Les coffres de volets roulant ne doivent pas être installés en saillie de la façade.

Les plaques en fibrocimentés et tôles ondulées sont interdites.

Les ouvertures en façade ou en toiture doivent être plus hautes que larges (ou carrées).

Lors de réhabilitations, les lucarnes traditionnelles doivent être préservées dans leurs matériaux, formes et proportions.

STATIONNEMENT

Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public.

Les places de stationnement doivent être localisées de manière à ne pas gêner la voie publique ou privée et ne pas empêcher une division parcellaire future.

Le nombre de places exigé est apprécié en fonction de la nature et de l'importance du projet.

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 - Équipements

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

Équipement	Parcelle desservie	Capacité suffisante	Gestionnaire du réseau	Date de desserte
Eau potable	Oui	Oui	Syndicat des Bruyères (avis ci-joint)	
Assainissement	Oui	Oui	Syndicat des Bruyères (avis ci-joint)	
Eaux pluviales	Oui	Oui	Commune de Soulevre en Bocage	
Electricité	Oui	Oui	SDEC Energie	
Voirie	Oui	Oui	ARD Villers Bocage	
Défense Incendie	Oui	Oui	Commune de Soulevre 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 = 2,00 %
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 - Participations

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 pour maison individuelle et/ou ses annexes, ou
- Permis de construire pour 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.).

Article - 8 Délai de validité

La durée de validité du certificat d'urbanisme court à compter du 04/01/2023.

Fait à SOULEUVRE EN BOCAGE, le 01/02/2023
Le Maire de SOULEUVRE EN BOCAGE,
Le Maire délégué
D. VINCENT



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.