

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
COMMUNE DE SOULEUVRE EN BOCAGE

Commune déléguée de Malloué
Arrêté municipal 2023/I0002

Dossier n° CU 14061 22 I0008
Date de dépôt : 08/11/2022
Demandeur : AGENCES D'AUJOURD'HUI 6 Rue Georges Clémenceau 14310 VILLERS-BOCAGE
Pour : Certificat d'urbanisme opérationnel
Adresse du terrain : Le Hameau Farin - Malloué à SOULEUVRE EN BOCAGE (14350)
Référence cadastrale : 395ZA94
Superficie du terrain : 5 354,00 m²

CERTIFICAT d'URBANISME
délivré par le Maire délégué au nom de la commune déléguée de Malloué

OPÉRATION RÉALISABLE

Le Maire délégué de la commune déléguée de Malloué,

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 08/11/2022, par « Agences d'aujourd'hui », représenté par Monsieur ROUVELIN Yvan, demeurant 6 Rue Georges Clémenceau à VILLERS-BOCAGE (14310), 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 395ZA94,
 - situé lieudit Le Hameau Farin - Malloué à SOULEUVRE EN BOCAGE (14350),
- et précisant si la parcelle peut être utilisée pour la réalisation d'une opération consistant à construire d'une maison "monofamiliale" sur la partie en zone Ub du PLU,**

Vu l'avis du Syndicat Mixte des Bruyères en date du 10/11/2022 ci-joint,

Vu l'avis des services de E.N.E.D.I.S. en date du 03/01/2023 ci-joint,

Vu l'avis de l'Agence Routière Départementale de Villers-Bocage en date du 15/12/2022 ci-joint,

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 08/01/2023,

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 08/01/2023, 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 pour partie dans la zone A et pour partie dans la zone Ub du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) susvisé.

→ **La maison d'habitation devra impérativement être implantée dans la partie de la parcelle située en zone Ub du Plan Local d'Urbanisme.**

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 (pour sa partie située en Ub du Plan Local d'Urbanisme).

La parcelle n'est pas située à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique un droit de préemption urbain (pour sa partie située en zone A du Plan Local d'Urbanisme).

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,
- dans une commune avec des cavités non localisées,
- au sein d'une zone d'aléa de retrait gonflement des sols argileux.
- Le terrain est concerné 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.
- Présence sur la parcelle de haies jouant un rôle hydraulique, protégées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.
- Présence sur la parcelle de haies jouant un rôle paysager, protégées au titre de l'article L.151-23 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 (Avis de l'Agence Routière Départementale de Villers Bocage du 15/12/2022) :

Une demande de permission de voirie pour la création de l'accès sur la RD 306 sera à déposer à l'Agence Routière Départementale de Villers-Bocage, après avis de la commune. Le portail d'accès devra être implanté à 5m minimum en retrait de la limite du domaine public. La zone d'accès devra intégrer un parking privatif non clos d'une largeur de 6 m pour deux véhicules et être dépourvue de toute émergence y compris de coffrets de raccordements aux concessionnaires. Le fil d'eau de l'accotement devra être préservé par un caniveau bétonné de type CC1.

→ **Le terrain ne dispose pas d'un accès direct sur la RD 306. La servitude autorisant le passage sur la parcelle 395ZA93 devra être jointe à la demande de permis de construire.**

RÉSEAUX :

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

Alimentation en Eau potable :

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. Il devra se conformer aux directives reçues.

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.

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle.

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.

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.

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	—	SPANC de SOULEUVRE-EN-BOCAGE	
Eaux pluviales	Non	—	Commune de SOULEUVRE-EN-BOCAGE	
Electricité	Oui	Oui	E.N.E.D.I.S. (avis ci-joint)	
Voirie	Oui	Oui	Agence Routière Départementale de VILLERS-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 pour l'année 2023.

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 :

- 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 08/01/2023.

Fait à Malloué, le 31/01/2023
Le Maire délégué,
Nathalie DESMAISONS



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.