

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

COMMUNE DE SOULEUVRE EN BOCAGE

Commune déléguée de **Le Reculey**
ARRETE N°2023/M10

Dossier n° CU 014 061 23M0003
Date de dépôt : 09/05/2023
Demandeur : OFFICE NOTARIAL VIROIS 43 Rue de Caen - Vire 14500 VIRE NORMANDIE
Pour : Certificat d'urbanisme opérationnel
Adresse du terrain : Chemin de La Passardière - Le Reculey à SOULEUVRE EN BOCAGE (14350)
Référence cadastrale : 532ZE122
Superficie du terrain : 9 044,00 m²

CERTIFICAT d'URBANISME

délivré par le Maire délégué au nom de la commune déléguée de **Le Reculey**

OPÉRATION RÉALISABLE

Le Maire délégué de la commune déléguée de Le Reculey,

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 09/05/2023 par l'OFFICE NOTARIAL VIROIS, situé 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 532ZE122,
 - situé Chemin de la Passardière - Le Reculey à SOULEUVRE EN BOCAGE (14350),
- **et précisant si la parcelle peut être utilisée pour la réalisation d'une opération consistant à détacher 4 parcelles de terrain à bâtir pour construction de maison à usage d'habitation d'environ 120m² avec garage sur chacune d'elle. L'accès aux parcelles se fera par un chemin en indivision,**

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 SDEC Energie en date du 23/06/2023

Vu l'avis des services de E.N.E.D.I.S. en date du 24/05/2023,

Vu l'avis du Syndicat des Bruyères en date du 15/05/2023,

Vu le mail du propriétaire de la parcelle, Mme MENAGE MARACHE Isabelle, autorisant un raccordement électrique sur sa propriété privée,

Vu l'avis du service Eau et Biodiversité de la DDTM du Calvados en date du 15/06/2023,

Vu les pièces du dossier,

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 09/07/2023, 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 les zones N et Ub du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) susvisé.

La parcelle est concernée par une Opération d'Aménagement et de Programmation (OAP n°56) destinée à recevoir 4 logements sur 0,5 ha.

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

- art. L.111-6 à L 111-10, art. R111-2, R.111-4, R.111-26 et R.111-27.

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

La partie de la parcelle située en zone Ub est soumise au droit de préemption urbain simple au bénéfice de la commune de la parcelle concernée par le présent acte.

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 territoires humides avérée et fortement prédisposée,
- 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 réseaux et des sous-sols (0 à 1 mètre)
 - des sous-sols (1 à 2,5 m)
- dans une zone inondable, selon la cartographie éditée par la DREAL (hors projet),
- dans une zone à potentiel radon définie selon l'arrêté du 27 juin 2018 : Zone 3

La partie Nord de la parcelle est concernée par une haie jouant un rôle hydraulique protégées au titre de l'article L151-23 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 :

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 où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 0 à 1 m et 1 à 2,5 m, les sous-sols non adaptés à l'aléa et l'infiltration des eaux pluviales dans le sol sont interdits.

ACCÈS :

Afin de satisfaire aux exigences de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme, et afin de préserver la sécurité publique, un seul accès sera autorisé sur le lotissement à savoir un accès depuis le chemin de la Passardière en indivision avec les lots A, B, C et D en respectant la bande de 5 mètres pour l'élargissement de la voirie communale comme il est indiqué sur le plan annexé ci-joint.

Tout passage ouvert à la circulation automobile doit avoir les dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptés aux usages et à l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

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 à chaque lot devra être aménagé de façon à éviter tout arrêt ou manœuvre du véhicule sur la voie ouverte à la circulation automobile ; le portail sera, le cas échéant, en retrait de l'alignement d'un minimum de 5 m.

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 :

Conformément à l'avis du Syndicat des Bruyères, les 4 compteurs d'eau potable devront être posés à l'entrée du chemin d'accès en indivision, cette pose sera à la charge de l'aménageur.

Électricité :

L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que la présente demande a été instruite selon une puissance de raccordement égale à 48 kVA.

Les lots A, B, C et D, tels que présentés dans la demande, nécessitent une extension du réseau électrique sur une longueur de 30 ml estimée à 7 202,98 € HT .

Cependant, il existe une solution de raccordement au réseau électrique en domaine privé. En conséquence, le raccordement au réseau électrique devra impérativement être réalisé depuis le support privé par l'intermédiaire d'une convention. **Cette dernière devra être jointe au dépôt du permis d'aménager.**

Le propriétaire de la parcelle 532ZE122 a d'ores et déjà formulé, dans un mail, son accord de raccordement électrique depuis le support en domaine privé. Cet accord devra être formulé par écrit et fourni lors du dépôt de Permis d'aménager.

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 du permis de construire.

Eaux pluviales :

La parcelle 532 ZE 122 est située en zone de remontées de nappes phréatiques situées entre 0 à 1 m, 1 à 2,5 m qui interdit l'infiltration des eaux pluviales dans le sol.

Ainsi, lorsque l'infiltration des eaux pluviales est interdite sur le terrain, les eaux pluviales peuvent être dirigées soit vers le réseau public de collecte des eaux pluviales si celui-ci est existant et suffisant soit dans un dispositif individuel ou collectif à réaliser à la charge du constructeur

Les aménagements permettant l'infiltration des eaux pluviales ne s'imposent pas sur chaque terrain privé dès lors qu'une opération d'aménagement d'ensemble est réalisée proposant des aménagements collectifs de gestion et de traitement des eaux pluviales qui présentent de réelles qualités paysagères et environnementales

Electricité - Gaz - Téléphone - Télécommunications

Pour les opérations groupées de logements ou activités, les réseaux publics et les branchements privés situés dans le périmètre de l'opération doivent être entièrement souterrains.

Les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.

Communications électroniques

Les aménagements et ouvrages souterrains doivent prévoir les fourreaux nécessaires à l'installation de nouveaux câbles dans le cadre du développement des communications électroniques.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS :

Conformément à l'OAP n°56, le projet de lotissement devra tenir compte d'une marge inconstructible qui représente une bande de 5 mètres pour l'élargissement de la voirie communale comme il est indiqué sur le plan annexé ci-joint.

Zones humides :

La parcelle 532 ZE 122 est concernée par une zone humide fortement prédisposée, aussi, toutes les mesures doivent être prises par le demandeur, préalablement à tout projet d'aménagement ou de construction susceptible d'affecter la zone humide, pour vérifier la fonctionnalité et le contour de la zone humide, en application des arrêtés interministériels des 24 juin 2008 et 1er octobre 2009.

STATIONNEMENT

Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public. Un regroupement de places sur un espace collectif est possible dans le cadre de la réalisation d'un projet d'aménagement d'un ensemble de logements, activités ou services.

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 PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE :

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, le demandeur doit démontrer l'optimisation de l'ensoleillement des constructions dans la conception des aménagements : simulation des ombres portées des constructions, orientations favorable des voies,....

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 masquées.

La volumétrie des constructions doit être la plus simple possible pour éviter les déperditions de chaleur.

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.

OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATION, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS :

Dans les nouveaux groupes d'habitations, un espace libre collectif devra être aménagé de façon à valoriser le cadre de vie de l'opération. Pour l'aménagement de cet espace, on doit respecter les principes exposés dans l'orientation d'aménagement et de programmation thématique D1.

Toutefois, il n'est pas exigé de création de nouvel espace libre collectif si on justifie de la présence à proximité immédiate d'un espace collectif déjà existant ou programmé (par exemple dans le cas de la réalisation d'une opération d'ensemble en plusieurs tranches), facilement accessible à pied. Dans ce cas, le projet devra être conçu de façon à faciliter l'accès à cet espace collectif déjà existant.

DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE :

La Défense Extérieure Contre l'Incendie n'est pas assurée sur les parcelles. Pour que les parcelles puissent recevoir un projet de lotissement, l'aménageur devra prévoir, à sa charge, l'installation d'un dispositif de défense incendie sur le terrain d'assiette du projet répondant aux normes et conditions du Règlement Départementale de la Défense Extérieure Contre l'Incendie du Calvados.

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	Non	Commune de Souleuvre en Bocage	
Electricité	Oui sous réserve de l'accord du raccordement en support privé	Oui	SDEC Energie (avis ci-joint)	
Voirie	Oui	Oui	Commune de Souleuvre en Bocage et accès en indivision	
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 2017.

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 d'aménager,
- 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.).

Fait à SOULEUVRE EN BOCAGE, le 21 juillet 2023
Le Maire de SOULEUVRE EN BOCAGE,

Alain DECLOMESNIL



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.

