

Département du **CALVADOS**  
Arrondissement de **VIRE**

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

**COMMUNE DE SOULEUVRE EN BOCAGE**

*Commune déléguée de Campeaux*  
**Arrêté 2023D046**

| Dossier n° CU 14061 23 D0007                                                                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Date de dépôt : 15/03/2023                                                                                |
| Demandeur : SELARL FOUZIA KOUAH<br>13 rue de la République - Torigny-sur-Vire<br>50160 TORIGNY LES VILLES |
| Pour : Certificat d'urbanisme opérationnel                                                                |
| Adresse du terrain : Rue du Champ Touillon - Campeaux<br>à SOULEUVRE EN BOCAGE (14350)                    |
| Références cadastrales : 129AB46 - 129AB47 - 129AB48                                                      |
| Superficie des terrains : 2 960,00 m <sup>2</sup>                                                         |

**CERTIFICAT d'URBANISME**

délivré par le Maire délégué au nom de la commune déléguée de Campeaux

**OPÉRATION RÉALISABLE**

**Le Maire délégué de la commune déléguée de Campeaux,**

**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 15/03/2023, par la SELARL Fouzia KOUAH, demeurant 13 rue de la République, Torigny-Sur-Vire à TORIGNY LES VILLES (50160), 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 plusieurs terrains :
  - cadastrés 129AB46, 129AB47, 129AB48,
  - situés rue du Champ Touillon - Campeaux à SOULEUVRE EN BOCAGE (14350),
- et précisant si les parcelles peuvent être utilisées pour la réalisation d'une opération consistant en la construction d'une maison d'habitation d'une surface d'environ 150 m<sup>2</sup> sur chacun des lots A et B.**

**Vu** l'avis du Syndicat Mixte des Bruyères en date du 17/03/2023,

**Vu** l'avis des services de E.N.E.D.I.S. en date du 29/03/2023,

**Vu** les pièces du dossier,

**Considérant** qu'aux termes de l'article L151-41 du code de l'urbanisme, le règlement du Plan Local d'Urbanisme peut fixer des emplacements réservés à des voies et ouvrages publics, des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier, des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques,

**Considérant** que les terrains d'assiette du projet sont touchés par un emplacement réservé prévu au Plan Local d'Urbanisme (Emplacement Réservé n° 6) destiné à l'élargissement de la rue du Champ Touillon,

**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 15/05/2023, 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.

**Les parcelles, objet de la demande, peuvent être utilisées pour la réalisation de l'opération envisagée.**

- ➔ **La réalisation de l'opération sera conditionnée à la cession gratuite, au profit de la commune, de l'intégralité de la bande de terrain constituant l'emplacement réservé n° 6 destiné à l'élargissement de la rue du Champ Touillon.**
- ➔ **Une emprise foncière sera prévue sur la parcelle 129 AB 47 pour l'élargissement de la rue du Champ Touillon.**

## **Article 2 – Règles d'urbanisme**

Les parcelles sont situées 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. R111-2, R.111-4, R.111-26 et R.111-27.

Les parcelles ne sont grevées d'aucune servitude d'utilité publique.

Les parcelles sont soumises au droit de préemption urbain simple au bénéfice de la commune des parcelles concernées par le présent acte.

Les parcelles ne sont pas situées dans une zone soumise au droit de préemption sur les fonds de commerce.

Les parcelles sont situées :

- 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,

Bandes de terrain soumises au classement sonore des infrastructures de transport terrestre où des normes d'isolation acoustique sont à respecter (lot C uniquement).

Présence sur les parcelles d'un emplacement réservé : emplacement réservé n°6 destiné à l'élargissement de la rue du Champ Touillon.

L'immeuble situé sur la parcelle 129 AB 46 est frappé par un arrêté de péril.

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 :

Les accès devront être aménagés 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).

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 du lot A devra être positionné dans l'angle Nord-Est du lot ; l'accès du lot B sera situé dans l'angle Sud-Ouest du lot.**

### 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 & assainissement collectif :*

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.

➔ **Un branchement individuel d'assainissement raccordé à l'assainissement collectif traverse le lot A.**  
**Toute construction est interdite à moins de 5 mètres de part et d'autre de ce branchement.**

#### *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)

### **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   | Oui                                                                   | Oui                 | Syndicat des Bruyères (avis ci-joint) |                  |
| Eaux pluviales   | Non                                                                   | Non                 | Commune de SOULEUVRE-EN-BOCAGE        |                  |
| Electricité      | Oui                                                                   | Oui                 | E.N.E.D.I.S. (avis ci-joint)          |                  |
| Voirie           | Oui                                                                   | Oui                 | Commune de SOULEUVRE-EN-BOCAGE        |                  |
|                  | <b>sous réserve de l'élargissement de la rue du Champ du Touillon</b> |                     |                                       |                  |
| Défense Incendie | Oui                                                                   | Oui                 | Commune de SOULEUVRE-EN-BOCAGE        |                  |

Si l'extension du réseau public n'est pas prévue, la construction sera subordonnée à un raccordement individuel. Ce raccordement sera financé avec l'accord du demandeur dans les conditions mentionnées à l'article L. 332-15 du code de l'urbanisme.

### **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 :

|                                           |               |
|-------------------------------------------|---------------|
| <b>TA Communale</b>                       | Taux = 2,00 % |
| <b>TA Départementale</b>                  | Taux = 2,10 % |
| <b>Redevance d'Archéologie Préventive</b> | Taux = 0,40 % |

*Les taux indiqués sont ceux en vigueur pour l'année 2023.*

#### **Pour information :**

*Taxe de raccordement à l'assainissement collectif facturée :*

1 500€ payable en une seule fois pour les nouvelles constructions.

*Contrôle de raccordement à l'assainissement collectif obligatoire pour les branchements d'assainissement neufs :*

Tranchée ouverte : 50€ HT, tranchée fermée (contrôle avec caméra) : 100€ HT, TVA 20%

## 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 Lotissements ou autres divisions foncières non soumis à 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).

## Article - 8 Délai de validité

La durée de validité du certificat d'urbanisme court à compter du 15/05/2023.

Fait à SOULEUVRE EN BOCAGE, le 25 juillet 2023

Le Maire délégué de Campeaux,



Francis HERMON

*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](http://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.