

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

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

**COMMUNE DE SOULEUVRE-EN-BOCAGE**

Commune déléguée de Saint Ouen des Besaces  
Arrêté municipal 2023/R0039

<b>Dossier n° CU 14061 23 R0013</b>
Date de dépôt : <b>16/05/2023</b>
Demandeur : <b>HUGUES IMMOBILIER</b> <b>42 Rue Georges Clémenceau</b> <b>14310 VILLERS-BOCAGE</b>
Pour : <b>Certificat d'urbanisme opérationnel</b>
Adresse du terrain : <b>Rue du Général Gautier</b> <b>Saint Ouen des Besaces</b> <b>à SOULEUVRE-EN-BOCAGE (14350)</b>
Référence cadastrale : <b>636 ZE 109</b>
Superficie du terrain : <b>5 521,00 m<sup>2</sup></b>

**CERTIFICAT d'URBANISME**

délivré par le Maire délégué au nom de la commune déléguée de Saint Ouen des Besaces

**OPÉRATION RÉALISABLE**

Le Maire délégué de la commune déléguée de Saint Ouen des Besaces,

**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 16/05/2023, par HUGUES IMMOBILIER, représenté par Monsieur Guillaume LEPILEUR, demeurant 40 Rue des fours à chaux 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 636ZE109,
  - situé Rue du Général Gautier - Saint Ouen des Besaces à SOULEUVRE-EN-BOCAGE (14350),
- **et précisant si la parcelle peut être utilisée pour la réalisation d'une opération consistant à détacher une parcelle constructible d'environ 3 000m<sup>2</sup> afin d'y construire une maison d'habitation ou un chalet en bois.**

**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 favorable du Syndicat Mixte des Bruyères en date du 23/05/2023 ci-joint,

**Vu** l'avis favorable des services de E.N.E.D.I.S. en date du 26/05/2023 ci-joint,

**Vu** les pièces du dossier,

**CERTIFIÉ :**

**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 16/07/2023, 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 la zone Ub du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) susvisé.

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,
- dans une commune avec des cavités non localisées,
- dans une zone de remontées de nappes phréatiques, selon la cartographie éditée par la DREAL. Risque d'inondation des infrastructures profondes, des réseaux et des sous-sols (profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux : 0 à 5 mètres).

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 :

L'accès sera 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).

Un accès d'au moins 3 mètres de large sur la parcelle privée jusqu'au bâtiment devra être créé pour les engins de secours.

### RÉSEAUX :

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

### 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 (article R2224-17 du Code Général des Collectivités Territoriales), 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 de SOULEUVRE-EN-BOCAGE et jointe au dépôt du permis de construire.

### Eaux pluviales :

Dans les secteurs où la profondeur de la nappe en situation de très hautes eaux est comprise entre 0 et 1 mètre, l'infiltration des eaux pluviales dans le sol est interdite.

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.

### 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.

#### RISQUES ET NUISANCES :

Dans les secteurs où la profondeur de la nappe en situation de très hautes eaux est comprise entre 0 et 2,5 mètres, **les sous-sols non adaptés à l'aléa sont interdits.**

#### 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
<b>Eau potable</b>	Oui	Oui	Syndicat des Bruyères (avis ci-joint)	
<b>Assainissement</b>	Non	—	SPANC de Souleuvre en Bocage	
<b>Eaux pluviales</b>	Non	Non	Commune de Souleuvre En Bocage	
<b>Electricité</b>	Oui	Oui	ENEDIS (avis ci-joint)	
<b>Voirie</b>	Oui	Oui	Commune de Souleuvre En Bocage	
<b>Défense Incendie</b>	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 :

<b>TA Communale</b>	Taux = 1,00 %
<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.*

### **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 16/07/2023.

Fait à SAINT OUEN DES BESACES, le 02/08/2023

Le Maire délégué,

Christophe BERTHEAUME



*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.