

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
  
**COMMUNE DE SOULEUVRE-EN-BOCAGE**

*Commune déléguée  
de Saint Pierre Tarentaine  
Arrêté Municipal 2023/Y0026*

<b>Dossier n° CU 14061 23 Y0012</b>
Date de dépôt : 14/06/2023
Demandeur : OFFICE NOTARIAL VIROIS 43 Rue de Caen 14500 VIRE NORMANDIE
Pour : Certificat d'urbanisme opérationnel
Adresse des terrains : rue du Bas Village - St Pierre Tarentaine à SOULEUVRE-EN-BOCAGE (14350)
Références cadastrales : 655 A510 - 655 A645 - 655 A409 - 655 A410
Superficie des terrains : 2 777,00 m <sup>2</sup>

**CERTIFICAT d'URBANISME**  
délivré par le Maire délégué au nom de la commune déléguée de Saint Pierre Tarentaine

**OPÉRATION RÉALISABLE**

Le Maire délégué de la commune déléguée de Saint Pierre Tarentaine,

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 14/06/2023, par l'OFFICE NOTARIAL VIROIS, représenté par Madame DESHAYES Alison, situé 43 Rue de Caen 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 plusieurs terrains :
  - cadastrés 655 A 510, 655 A 645, 655 A 409 et 655 A 410,
  - situés Rue du Bas Village - Saint Pierre Tarentaine à SOULEUVRE-EN-BOCAGE (14350),
- et précisant si les parcelles peuvent être utilisées pour la réalisation d'une opération consistant à détacher 2 parcelles de terrain à bâtir :
  - Lot A (en rose sur le plan): Parcelle de terrain d'environ 1 920m<sup>2</sup> pour construction d'une maison à usage d'habitation de 120 m<sup>2</sup> avec garage,
  - Lot B (en vert sur le plan) : Parcelle de terrain d'environ 860m<sup>2</sup> pour construction d'une maison à usage d'habitation de 120 m<sup>2</sup> avec garage,

Vu l'avis du Syndicat Mixte des Bruyères en date du 16/06/2023,

Vu l'avis des services de E.N.E.D.I.S. en date du 29/06/2023,

Vu l'avis du SDEC Energie en date du 30/06/2023,

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 14/08/2023, 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.**

## **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,
- dans une zone de remontées de nappes phréatiques, selon la cartographie éditée par la DREAL. Risque d'inondation des réseaux et des sous-sols (profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux : 0 à 2,5 mètres),
- dans un milieu faiblement prédisposé à la présence de zones humides,
- au sein d'un site d'importance communautaire relative à la directive « Habitats » d'une zone Natura 2000,  
→ une fiche d'évaluation des incidences devra être jointe à toute demande d'autorisation d'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 :**

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).

### **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.

→ Le raccordement au réseau électrique se fera depuis des supports implantés en domaine privé. Une autorisation de passage devra être jointe à toute demande d'autorisation d'urbanisme.

#### 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
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	Oui	ENEDIS (avis ci-joint)	
Voirie	Oui	Oui	Commune de Souleuvre En Bocage	
Défense Incendie	Oui	Non	Commune de Souleuvre En Bocage	Sept. 2023

### **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 :

- 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 14/08/2023.

Fait à SOULEUVRE-EN-BOCAGE, le 06/09/2023  
Le Maire délégué de Saint-Pierre-Tarentaine,  
Régis DELIQUAIRE



*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.