

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

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

COMMUNE DE SOULEUVRE EN BOCAGE

*Commune déléguée
de Saint-Ouen-des-Besaces
Arrêté municipal 2023/R0048*

Dossier n° CU 14061 23 R0012
Date de dépôt : 16/05/2023
Demandeur : Monsieur THOMAS Timothée La Jouannelière - Saint-Ouen-des-Besaces 14350 SOULEUVRE EN BOCAGE
Pour : Certificat d'urbanisme opérationnel
Adresse des terrains : La Jouannelière - Saint-Ouen-des-Besaces à SOULEUVRE EN BOCAGE (14350)
Références cadastrales : 636 ZB 51 & 636 ZB 50
Superficie des terrains : 23 142,00 m²

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 Monsieur Timothée THOMAS, demeurant lieudit La Jouannelière - Saint-Ouen-des-Besaces à SOULEUVRE EN BOCAGE (14350), 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 636 ZB 51 & 636 ZB 50,
 - situés lieudit La Jouannelière - Saint-Ouen-des-Besaces à SOULEUVRE EN BOCAGE (14350),
- **et précisant si les parcelles peuvent être utilisées pour la réalisation d'une opération consistant en la rénovation d'une ancienne maison d'habitation en maison d'habitation principale,**

Vu l'avis du Syndicat Mixte des Bruyères en date 23/05/2023,

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

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 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.

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 les zones A et N du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) susvisé (projet en zone A).

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 ne sont pas situées à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique un droit de préemption urbain.

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

Les parcelles sont situées :

- en classement des zones à potentiel radon selon l'arrêté du 27 juin 2018 (Contours des communes 2016) Zone 3.
- en zone à risque d'exposition au plomb (Département du Calvados - Habitat construit avant le 01/01/1949).
- dans une commune soumise à un risque sismique faible de niveau 2 (Arrêté du 22 octobre 2010).
- 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).
- au sein d'une zone d'aléa de retrait gonflement faible des sols argileux.
- dans un milieu fortement prédisposé à la présence de zones humides.

Présence sur les parcelles de haies jouant un rôle hydraulique, protégées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

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

Bâtiment identifié au règlement graphique du PLU en tant que bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

Présence sur les parcelles d'une Marge de recul inconstructible en application de l'article L.111-6 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 :

RÉSEAUX :

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

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 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 de la demande d'autorisation d'urbanisme.

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.

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	si surface de plancher $\leq 250 \text{ m}^2$	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 :

- Déclaration Préalable pour maison individuelle et/ou ses annexes,
- 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 02/10/2023
Le Maire délégué de Saint-Ouen-des-Besaces,

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

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.