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

Accusé de réception en préfecture
014-200056869-20231212-CU01406123P0056-AR
Date de télétransmission : 16/12/2023
Date de réception préfecture : 16/12/2023

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

**COMMUNE DE SOULEUVRE EN BOCAGE**

*Commune déléguée de* ***Saint Martin Des Besaces***
***Arrêté 2023P160***

| **Dossier n° CU 014 061 23P0056** |
|---|
| Date de dépôt : **27/10/2023** |
| Demandeur : **Monsieur JUNKER Raoul**<br>**40 Boulevard Georges Pompidou**<br>**14000 CAEN** |
| Pour : **Certificat d'urbanisme opérationnel** |
| Adresse des terrains : **5 rue de La 11ème DBB - Saint Martin Des Besaces**<br>**à SOULEUVRE EN BOCAGE (14350)** |
| Références cadastrales **: 629AC407, 629ZI61** |
| Superficie des terrains : **2 536,00 m²** |

**CERTIFICAT d'URBANISME**
**délivré par le Maire délégué au nom de la commune déléguée de SAINT MARTIN DES BESACES**

**OPÉRATION RÉALISABLE**

**Le Maire délégué de la commune déléguée de SAINT MARTIN 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 27/10/2023, par Monsieur Raoul JUNKER, demeurant 40 Boulevard Georges Pompidou à CAEN (14000), 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 629AC407, 629ZI61,
  - situés 5 rue de la 11ème DBB - Saint Martin Des Besaces à SOULEUVRE EN BOCAGE (14350),
- **et précisant si les parcelles peuvent être utilisées pour la réalisation d'une opération consistant à construire une maison d'habitation sur la parcelle 629AC407 avec accès depuis la parcelle 629ZI61,**

**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 de l'Agence Routière Départementale en date du 16/11/2023,
**Vu** l'avis du SDEC Energie en date du 07/12/2023,
**Vu** l'avis du Syndicat Mixte des Bruyères en date du 16/11/2023,
**Vu** les pièces du dossier,

**CONSIDERANT** qu'en application de l'article L332-15 « L'autorité qui délivre l'autorisation de construire, d'aménager, ou de lotir exige, en tant que de besoin, du bénéficiaire de celle-ci la réalisation et le financement de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction, du terrain aménagé ou du lotissement, notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation en eau, gaz et électricité, les réseaux de télécommunication, l'évacuation et le traitement des eaux et matières usées, l'éclairage, les aires de stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux et les espaces plantés.
Les obligations imposées par l'alinéa ci-dessus s'étendent au branchement des équipements propres à l'opération sur les équipements publics qui existent au droit du terrain sur lequel ils sont implantés et notamment aux opérations réalisées à cet effet en empruntant des voies privées ou en usant de servitudes.

**CERTIFIE :**

## Article 1

**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 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

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 :
Respecter strictement les prescriptions émises dans l'avis formulé par l'ARD dont copie est annexée au présent arrêté.

Conformément au règlement du PLU, les constructions peuvent être interdites ou les accès se voir imposer des aménagements spéciaux s'ils ne permettent pas de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité des usagers.

Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies publiques ainsi que tout passage ouvert à la circulation automobile doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir

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.

Eaux usées :
L'attention du pétitionnaire est attirée sur l'éventuelle nécessité d'installer une pompe de relevage en fonction de l'emplacement de l'habitation.

*Eaux pluviales :*
La gestion des eaux pluviales doit être assurée, dans la mesure du possible, sur la parcelle. Seul l'excès de ruissellement peut être dirigé vers le réseau collecteur, après mise en œuvre de toutes les solutions susceptibles de favoriser la limitation des débits (stockage, infiltration...).

Le raccordement au réseau d'eaux pluviales, lorsqu'il existe, est possible, uniquement en cas de nécessité technique (raccordement du trop-plein d'un dispositif de stockage ou d'infiltration, configuration particulière du terrain...).

Tout rejet d'eaux pluviales dans un réseau public doit recueillir l'accord préalable du service gestionnaire du réseau.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositions adaptées à l'opération et au terrain conformément à la règlementation en vigueur.

La pente de l'accès au terrain devra être dirigée vers le fossé pour évacuer les eaux de ruissellement de la chaussée.

*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.

La distance entre le réseau existant et la parcelle ne permet pas un raccordement au réseau public de distribution d'électricité par simple branchement. Ce raccordement nécessite une extension du réseau sur une longueur de 40 m estimée à 5 149,00 € HT. Conformément à l'article L332-15 du Code de l'Urbanisme, **le pétitionnaire devra donc financer l'extension du réseau**.

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.

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

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. Les unités foncières en deçà de 400 m² ne feront l'objet d'aucune obligation en la matière.

## 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 extension à prévoir | Oui | SDEC Energie (avis ci-joint) | |
| **Voirie** | Oui | Oui | ARD VILLERS BOCAGE | |
| **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 = 2,00 % |
| **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 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 SAINT MARTIN DES BESACES, le 12 décembre 2023
Le Maire de SOULEUVRE EN BOCAGE,
Le Maire délégué de SAINT MARTIN DES BESACES
Eric MARTIN

*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*

**Information :** La Loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables de par son article 29 a supprimé le deuxième alinéa du 1° de l'article L342-11 du code de l'énergie. De fait, les Collectivités en charge de l'urbanisme ne supportent plus les coûts d'extension hors du terrain d'assiette de l'opération.

**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.