

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

COMMUNE DE SOULEUVRE EN BOCAGE

Commune déléguée de **Saint Martin Des Besaces**
Arrêté 2024P057

Dossier n° CU 014 061 24P0020

Date de dépôt : **18/04/2024**

Demandeur : **INTERCOM DE LA VIRE AU NOIREAU**
20 Rue d'Aignaux - Vire
14500 Vire Normandie

Pour : **Certificat d'urbanisme opérationnel**

Adresse du terrain : **Les Bouillons - Saint Martin Des Besaces**
à SOULEUVRE EN BOCAGE (14350)

Référence cadastrale : **629ZH16**

Superficie du terrain : **66 711,00 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 Soulevre en Bocage en date du 01/12/2015,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de Soulevre en Bocage approuvé le 23/09/2021,

Vu la demande présentée le 18/04/2024, par l'Intercom de la Vire au Noireau, située 20 Rue d'Aignaux - Vire 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 un terrain :
 - cadastré 629ZH16,
 - situé au lieudit Les Bouillons - Saint Martin Des Besaces à SOULEUVRE EN BOCAGE (14350),
- **et précisant si la parcelle peut être utilisée pour la réalisation d'une opération consistant à réaliser un lotissement à vocation économique par :**
 - la **réhabilitation du bâti agricole existant en bâtiment d'activités,**
 - le **détachement d'un lot à bâtir**

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 15/05/2024

Vu l'avis du SDEC Energie en date du 07/05/2024,

Vu l'avis du Syndicat des Eaux du Bocage Virois en date du 02/05/2024,

Vu les pièces du dossier,

Considérant les dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°118 qui définit des principes d'aménagement de la zone d'activités,

Considérant les dispositions générales du règlement du PLU,

CERTIFIE :

Article 1

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 les zones 1AUz et A du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) susvisé.

Aucune construction ne devra empiéter sur la zone agricole (A) incluse dans le périmètre du lotissement.

La parcelle est soumise à une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP n° 118),

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.

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 Communauté de Communes « Intercom de la Vire au Noireau », et ce dans le cadre de la compétence exercée du développement économique.

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 de remontée de nappes phréatiques, selon la cartographie éditée par la DREAL :
 - o risque d'inondation (profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux)
 - des réseaux et des sous-sols (0 à 1 mètre)
 - des sous-sols (1 à 2,5 m) (hors projet)
- au sein d'une zone humide avérée (hors projet)
- au sein d'une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type I et II (hors projet),
- au sein d'un site d'importance communautaire relative à la directive « Habitats » d'une Zone Natura 2000 « Bassin de la Souleuvre »,
- au sein d'une zone d'aléa de retrait gonflement faible des sols argileux (hors projet),
- au sein d'une marge de recul des constructions,
- dans une zone à potentiel radon définie selon l'arrêté du 27 juin 2018 : Zone 3

La parcelle est concernée par un élément protégé au titre des dispositions des articles L151-19, L151-23 et R151-31 : Haies jouant un rôle hydraulique protégées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme à l'Ouest et au Sud de la zone 1Auz.

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 :

TYPE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Risques liés aux inondations par remontée de nappes :

Le terrain est inventorié dans l'atlas des territoires prédisposés aux risques d'inondation par remontées de nappes.

Conformément aux dispositions du règlement du PLU, dans les différents secteurs ou la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 0 à 1 m et 1 à 2,5 m, sont interdits :

- o les sous-sols non adaptés à l'aléa
- o l'infiltration des eaux pluviales dans le sol
- o l'assainissement autonome sauf avis favorable du SPANC

ACCÈS :

Respecter strictement les prescriptions émises dans l'avis formulé par l'Agence Routière Départementale dont copie est annexée au présent arrêté.

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil). En conséquence, un justificatif de servitude de passage au lot B devra être joint avec le dépôt du permis de construire du lot.

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 Eaux du Bocage Virois (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 :

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, 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 nouvelle et jointe au dépôt des permis de construire.

Eaux pluviales

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 36 KVA pour le lot A (Réhabilitation du bâtiment existant), le lot B sera, quant à lui, raccordé sur le bâtiment SOCODN, situé sur la parcelle voisine.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS :

Afin de respecter les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation spatialisée de l'entrée du bourg, les nouvelles constructions devront respecter un recul minimal de 20 m par rapport à l'axe de la RD 675.

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 et doivent être adaptées à la nature et à l'importance du projet.

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.

Espace tampon :

Pour limiter les nuisances que pourraient produire les entreprises, il conviendra de créer un espace tampon au Sud de la parcelle du lot B, entre la zone d'activités et le camping, planté d'une végétation de hauteur moyenne de type bosquet de 3 à 4 m de développement en hauteur. La largeur de cette bande tampon sera d'au minimum 5 m.

QUALITES URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES :

Afin de respecter les dispositions de l'OAP et de permettre la mise en valeur des paysages d'entrée du bourg, les éventuels espaces de stockage seront positionnés à l'arrière des bâtiments de façon à ne pas être visibles depuis l'axe routier d'entrée de bourg.

Les clôtures installées le long de la RD 675 devront être simples et discrètes et seront réalisées en grillages métalliques de type maille soudée de couleur sombre.

DEFENCE INCENDIE :

La parcelle est actuellement couverte par un Point d'Eau Incendie d'un potentiel hydraulique de 38 m³ utilisables en 1 heure est présent à moins de 200 m. Un point d'eau complémentaire est susceptible d'être requis en fonction de la nature et de la taille des futurs projets.

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 Eaux du Bocage Virois (avis ci-joint)	
Assainissement	Non	-	SPANC de Soulevre en Bocage	
Eaux pluviales	Non	Non	Commune de Soulevre en Bocage	
Electricité	Oui	Oui	SDEC Energie (avis ci-joint)	
Voirie	Oui	Oui	ARD Villers Bocage	
Défense Incendie	Oui	Oui	Commune de Soulevre 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 :

- Déclaration Préalable Lotissements ou autres divisions foncières non soumis à permis d'aménager,
- Permis de Construire,

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 22 mai 2024
Le Maire de SOULEUVRE EN BOCAGE,
Le Maire délégué de SAINT MARTIN DES BESACES

Eric MARTIN *PO / HARAY Odile Adjointe*



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.