

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

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

COMMUNE DE SOULEUVRE EN BOCAGE

Commune déléguée de **Campeaux**  
**ARRETE 2024/D0024**

<b>Dossier n° CU 14061 23 D0033</b>
Date de dépôt : 01/12/2023
Demandeur : Etude KOUAH Fouzia 13 rue de la République - BP33 - Torigni-sur-Vire 50160 TORIGNY-LES-VILLES
Pour : Certificat d'urbanisme opérationnel
Adresse du terrain : La Bastille - Campeaux à SOULEUVRE EN BOCAGE (14350)
Références cadastrales : 129ZK108-129ZK106 129AB288-129AB289-129AB290-129AB291
Superficie du terrain : 744,00 m <sup>2</sup>

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

**OPÉRATION RÉALISABLE**

Le Maire délégué de la commune déléguée de Campeaux,

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 01/12/2023, par l'ETUDE KOUAH Fouzia, située 13 rue de la République, Torigni sur Vire à TORIGNY-LES-VILLES (50160), 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 129AB288, 129AB289, 129AB290, 129AB291, 129ZK108, 129ZK106
  - situés lieudit La Bastille - Campeaux à SOULEUVRE EN BOCAGE (14350),
- et précisant si les parcelles peuvent être utilisées pour la réalisation d'une opération consistant en la construction d'une habitation,

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 du Syndicat Mixte des Bruyères en date du 15/12/2023,

Vu l'avis des services de E.N.E.D.I.S. en date du 09/01/2024,

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 01/02/2024, 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 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,
- au sein d'une zone d'aléa de retrait gonflement faible des sols argileux.

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 :

Tout passage ouvert à la circulation automobile doit avoir les dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptés aux usages et à l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

L'accès devra être 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).

Toute création ou modification d'accès devra faire l'objet d'une demande de permission de voirie auprès des services de la Mairie.

### RÉSEAUX :

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

#### Eau potable et assainissement collectif :

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.

➔ Les futurs travaux devront tenir compte de la présence de canalisations et de branchements qui ne pourront pas être déplacés. Toute construction est interdite à moins de 5 mètres de part et d'autre des canalisations.

#### 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.

### 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.

## Article 7 - Formalités

Suite à la demande de certificat d'urbanisme, devra être déposé en Mairie, un dossier de :

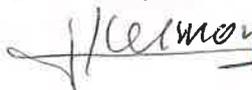
- Permis de construire pour maison individuelle et/ou ses annexes.

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.).

## Article - 8 Délai de validité

La durée de validité du certificat d'urbanisme court à compter du 01/02/2024.

Fait à SOULEUVRE EN BOCAGE, le 09 avril 2024  
Le Maire délégué de Campeaux,



Francis HERMON

*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.

## 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	Oui	Oui	Syndicat des Bruyères (avis ci-joint)	
Eaux pluviales	Non	Non	Commune de SOULEUVRE-EN-BOCAGE	
Electricité	Oui	Oui	E.N.E.D.I.S. (avis ci-joint)	
Voirie	Oui	Oui	Commune de SOULEUVRE-EN-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 :

<b>TA Communale</b>	Taux = 2,00 %
<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

### **Taxe de raccordement à l'assainissement collectif :**

- 1 500€ payable en une seule fois pour les nouvelles constructions,
- 750€ payable en une seule fois pour les maisons existantes.

### **Contrôle de raccordement à l'assainissement collectif (obligatoire pour les branchements d'assainissement neufs) :**

- Tranchée ouverte : 50,00€ HT, TVA à 20%,
- Tranchée fermée, contrôle avec caméra : 100,00€ HT, TVA à 20%.