

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

**COMMUNE DE SOULEUVRE EN BOCAGE**

Commune déléguée de *Le Tourneur*  
Arrêté Municipal 2024T0032

**Dossier n° CU 014 061 24T0011**

Date de dépôt : 07/03/2024

Demandeur : **AYMERIC HUARD EFFICITY**  
9 Les Camelias - Guilberville  
50160 Torigny-les-Villes

Pour : **Certificat d'urbanisme opérationnel**

Adresse des terrains : **Le Bourg - Le Tourneur**  
à **SOULEUVRE EN BOCAGE (14350)**

Références cadastrales : **704AC155, 704AC161, 704AC159,**  
**704AC59, 704AC158, 704AC160**

Superficie des terrains : **2 518,00 m<sup>2</sup>**

### **CERTIFICAT d'URBANISME**

délivré par le Maire délégué au nom de la commune déléguée de *Le Tourneur*

### **OPÉRATION RÉALISABLE**

Le Maire délégué de la commune déléguée de *Le Tourneur*,

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 07/03/2024, par Aymeric HUARD efficity, situé 9 Les Camelias - Guilberville 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 704AC155, 704AC161, 704AC159, 704AC59, 704AC158, 704AC160,
  - situés au lieudit Le Bourg - Le Tourneur à SOULEUVRE EN BOCAGE (14350),
- et précisant si les parcelles peuvent être utilisées pour la réalisation d'une opération consistant en la construction de plusieurs habitations,

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 des services de ENEDIS en date du 22/04/2024,

Vu l'avis du Syndicat des Eaux du Bocage Virois en date du 05/04/2024,

Vu les pièces du dossier,

### **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 les zones Ua (parcelle 704AC59) et Ub (parcelles 704AC155, 704AC161, 704AC159, 704AC158, 704AC160) 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 de remontée de nappes phréatiques, selon la cartographie éditée par la DREAL :
  - risque d'inondation (profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux)
    - pour les infrastructures profondes (2,5 m. à 5 mètres) – Est des parcelles 704AC155, 704AC158
- au sein d'une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type I (extrémité Est de la parcelle 704AC155) et II,
- au sein d'un site d'importance communautaire relative à la directive « Habitats » d'une Zone Natura 2000 « Bassin de la Souleuvre »,
- dans une zone à potentiel radon définie selon l'arrêté du 27 juin 2018 : Zone 3
- au sein d'une zone d'aléa de retrait gonflement faible des sols argileux,
- au sein d'un secteur d'OAP : OAP n°65 destinée à recevoir 2 logements sur 0,22 ha (parcelles 704AC155, 704AC158),

Les parcelles sont concernées par des éléments protégés au titre des dispositions des articles L151-19, L151-23 et R151-31 :

- Couloirs de vues de haute qualité paysagère protégés au titre de l'article L151-19 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 :

#### **DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES**

##### **Usages, affectation des sols, constructions et activités soumis à conditions**

Les occupations et utilisations du sol admises doivent être compatibles avec les principes exposés dans le document « orientations d'aménagement et de programmation » en termes de composition, de programme et d'échéancier d'aménagement.

##### **Mixité sociale et fonctionnelle**

Dans les secteurs délimités au règlement graphique comme étant soumis à orientation d'aménagement et de programmation (OAP) spatialisée, le programme de logement devra respecter les prescriptions définies aux OAP spatialisées, et notamment le nombre minimum de logements à réaliser.

##### **ACCÈS :**

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

Toute création ou modification d'accès devra faire l'objet d'une demande de permission de voirie auprès des services de la Mairie et/ou de l'Agence Routière Départementale du Calvados.

L'accès devra être aménagé de façon à éviter tout arrêt ou manœuvre du véhicule sur la voie publique.

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 Eaux du Bocage Virois 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 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 réglementation en vigueur.

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

#### Electricité - Gaz - Téléphone - Télécommunications

Pour les opérations groupées de logements ou activités, les réseaux publics et les branchements privés situés dans le périmètre de l'opération doivent être entièrement souterrains.

Les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.

#### Communications électroniques

Les aménagements et ouvrages souterrains doivent prévoir les fourreaux nécessaires à l'installation de nouveaux câbles dans le cadre du développement des communications électroniques.

### CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

#### Couloirs de vue

Dans les couloirs de vue identifiés au règlement graphique, la hauteur des habitations ne doit pas dépasser R+comble (ou R+attique) soit 4,5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 9 m de hauteur totale

#### Obligations en matière de performance énergétique :

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, le demandeur doit démontrer l'optimisation de l'ensoleillement des constructions dans la conception des aménagements : simulation des ombres portées des constructions, orientations favorables des voies, etc.

#### STATIONNEMENT

Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public. Un regroupement de places sur un espace collectif est possible dans le cadre de la réalisation d'un projet d'aménagement d'un ensemble de logements, activités ou services.

Les places de stationnement doivent être localisées de manière à ne pas gêner la voie publique ou privée et ne pas empêcher une division parcellaire future.

Le nombre de places exigé est apprécié en fonction de la nature et de 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.

### MOUVEMENT DE TERRAIN PRINCIPALEMENT LIÉ AU RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

Il est rappelé que les différentes zones du PLU sont marquées par la présence d'un risque d'aléa faible de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des argiles. Des informations complémentaires et le contour des zones d'aléas sont consultables dans le rapport de présentation du PLU et sur le site [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr).

Bien que la réalisation de l'étude géotechnique préalable mentionnée à l'article L. 112-21 du code de la construction et de l'habitation ne soit pas obligatoire en zone d'aléa faible, par précaution, elle reste fortement recommandée pour connaître la nature du sol et adapter aux mieux les caractéristiques constructives et environnementales des projets, aux frais du propriétaire.

## **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	Oui	Oui	Syndicat des Eaux du Bocage Virois (avis ci-joint)	
Eaux pluviales	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 :

TA Communale	Taux = 1,00 %
TA Départementale	Taux = 2,10 %
Redevance d'Archéologie Préventive	Taux = 0,40 %

*Les taux indiqués sont ceux en vigueur depuis l'année 2021.*

### 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

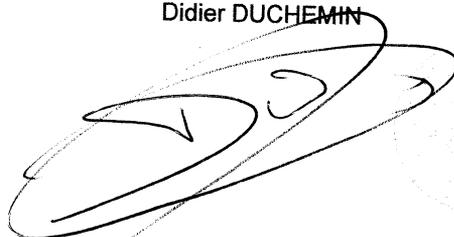
### Article 7 - Formalités

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, ou
- Permis d'aménager (si le projet comporte des réseaux ou espaces communs),
- Permis de construire pour maison individuelle et/ou ses annexes, ou
- 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 SOULEUVRE EN BOCAGE, le 25 avril 2024  
Le Maire délégué de Le Tourneur de SOULEUVRE EN BOCAGE,  
Didier DUCHEMIN



*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.