

Département du CALVADOS  
Arrondissement de VIRE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

COMMUNE DE SOULEUVRE-EN-BOCAGE

Commune déléguée de Saint Martin Don  
ARRETE 2024/X0014

**Dossier n° CU 14061 24 X0003**

Date de dépôt : 23/03/2024

Demandeur : Madame LOUVET Yvette  
12 Rue Victor Hunger  
14500 VIRE NORMANDIE

Pour : Certificat d'urbanisme opérationnel

Adresse du terrain : Le Hameau Asselin - Saint Martin Don  
à SOULEUVRE-EN-BOCAGE (14350)

Référence cadastrale : 632 ZI 42

Superficie du terrain : 15 469,00 m<sup>2</sup>

### CERTIFICAT d'URBANISME

délivré par le Maire délégué au nom de la commune déléguée de Saint Martin Don

### OPÉRATION RÉALISABLE

Le Maire délégué de la commune déléguée de Saint Martin Don,

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 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 le Plan Local d'Urbanisme de SOULEUVRE EN BOCAGE approuvé le 23/09/2021,

Vu la demande présentée le 23/03/2024 par Madame Yvette LOUVET, demeurant 12 Rue Victor Hunger 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 632 ZI 42,
  - situé Le Hameau Asselin - Saint Martin Don à SOULEUVRE-EN-BOCAGE (14350),
- et précisant si la parcelle peut être utilisée pour la réalisation d'une opération consistant en un projet de construction individuelle sur un terrain à bâtir d'environ 1 200 m<sup>2</sup>,

Vu l'avis du Syndicat des Eaux du Bocage Virois en date du 17/04/2024,

Vu l'avis des services de E.N.E.D.I.S. en date du 11/04/2024,

Vu l'avis du SDEC Energie en date du 26 avril 2024,

Vu l'avis de l'Agence Routière Départementale de Villers-Bocage en date du 04/04/2024,

Vu l'Attestation du propriétaire de la parcelle 632 ZI 10,

Vu les pièces du dossier,

### CERTIFIE :

#### Article 1

La parcelle, objet de la demande, peut pas être utilisée pour la réalisation de l'opération envisagée.

#### Article 2 – Règles d'urbanisme

La parcelle est située dans la zone Ah 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.

La parcelle n'est grevée d'aucune servitude d'utilité publique.

La parcelle n'est pas située à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique un droit de préemption urbain.

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 sous-sols (1 à 2,5 m)
    - pour les infrastructures profondes (2,5 m. à 5 mètres).
- 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 construit, devra tenir compte des prescriptions suivantes :

#### ACCES :

L'accès devra être aménagé de façon à éviter tout arrêt ou manoeuvre du véhicule sur la voie publique ; le portail sera, le cas échéant, en retrait de l'alignement d'un minimum de 5m (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.

Le pluvial devra être traité en privé et sans rejet sur le domaine public.

La zone d'accès devra être stabilisée selon les règles d'Art. Le fil d'eau de l'accotement devra être préservé par un busage avec les têtes de sécurité.

#### RESEAUX :

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 d projet, afin d'arrêter les modalités de raccordement sur les réseaux divers. Il devra se conformer aux directives reçues.

#### Eau potable :

*Le pétitionnaire devra prendre contact avec le Syndicat des Eaux du Bocage Virois (0231686894) afin d'établir un devis pour le raccordement au réseau d'eau potable.*

#### 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 du permis de construire.*

#### 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.

#### Electricité :

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, conformément au référentiel technique d'Enedis. Dans ces conditions, des travaux d'extension de réseau électrique sont nécessaires pour desservir la parcelle.  
 En application de l'article L.342-21 du Code de l'Énergie, l'intégralité de la contribution due au titre de l'extension du réseau électrique est à la charge du demandeur de l'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.

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

#### 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	
Assainissement	Non	—	SPANC de SOULEUVRE EN BOCAGE	
Eaux pluviales	Non	—	—	
Electricité	<i>En application de l'article L.342-21 du Code de l'Énergie, l'intégralité de la contribution due au titre de l'extension du réseau électrique est à la charge du demandeur de l'autorisation d'urbanisme.</i>			
Voirie	Oui	Oui	Agence Routière Départementale de VILLERS-BOCAGE	
Défense Incendie	Non	—	Commune de SOULEUVRE EN BOCAGE	

\* Vu l'autorisation du propriétaire de la parcelle 642 ZI 10.

#### 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 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 (lotissements et autres divisions foncières non soumis à permis d'aménager),
- Demande de Permis de construire pour une 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 23 mai 2024.

Fait à SOULEUVRE-EN-BOCAGE, le 13 juin 2024  
Le Maire délégué de Saint-Martin-Don,



Jean-Luc HERBERT

*La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 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.