

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

COMMUNE DE SOULEUVRE EN BOCAGE

Commune déléguée de La Graverie

Dossier n° CU 014 061 24H0003

Date de dépôt : 05/03/2024

Demandeur : **AYMERIC HUARD EFFICITY**
9 Rue des Camélias - Guilberville
50160 Torigny-les-Villes

Pour : **Certificat d'urbanisme opérationnel**

Adresse des terrains : **La Servièrre - La Graverie**
à **SOULEUVRE EN BOCAGE (14350)**

Références cadastrales : **317ZE194, 317ZE197**

Superficie des terrains : **5 760,00 m²**

CERTIFICAT d'URBANISME n°H-URB-031-2024
délivré par le Maire délégué au nom de la commune déléguée de La Graverie

OPÉRATION RÉALISABLE

Le Maire délégué de la commune déléguée de La Graverie,

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 05/03/2024, par Aymeric HUARD efficity, situé 9 Rue des Camélias - 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 317ZE194, 317ZE197,
 - situés au lieudit La Servièrre - La Graverie 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 du SDEC Energie en date du 12/04/2024,

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

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 05/05/2024, 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.

La parcelle 317ZE197 est concernée par un emplacement réservé n°17 destiné à la création d'une liaison douce au bénéfice de la commune de Souleuvre en Bocage.

La parcelle 317ZE197 est concernée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation Spatialisée (OAP n° 52), qui porte également sur les parcelles voisines 317ZE60 et 317ZE61, destinées à recevoir 6 logements minimum sur 1,04 ha

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 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

Le Nord et le Sud de la parcelle 317ZE197 sont concernés par un élément protégé au titre des dispositions des articles L151-19, L151-23 et R151-31 :

- Haie jouant un rôle hydraulique protégée au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

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 :

AFFECTATION DU SOL :

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

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.

Dans le cas d'une opération réalisée sur une partie uniquement du secteur soumis à Orientation d'aménagement et de programmation spatialisée, le demandeur devra garantir que l'opération ne compromet pas et/ou ne rend pas plus onéreux ou techniquement plus difficile l'aménagement du reste de la zone, tel que prévu aux « orientations d'aménagement et de programmation ».

Un schéma d'organisation globale de la zone délimitée aux Orientations d'Aménagement et de Programmation doit être joint à la demande, justifiant notamment les équilibres de densité.

ACCES :

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.

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 :

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.

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 par lot.

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 44 m à la charge de l'aménageur.

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.

Pour les établissements recevant du public et les opérations de logements collectifs, des aires de stationnement pour les deux roues doivent être aménagées.

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.

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.

Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantation, d'aires de jeux et de loisirs :

Dans les nouveaux groupes d'habitations, un espace libre collectif devra être aménagé de façon à valoriser le cadre de vie de l'opération.

Toutefois, il n'est pas exigé de création de nouvel espace libre collectif si on justifie de la présence à proximité immédiate d'un espace collectif déjà existant ou programmé (par exemple dans le cas de la réalisation d'une opération d'ensemble en plusieurs tranches), facilement accessible à pied. Dans ce cas, le projet devra être conçu de façon à faciliter l'accès à cet espace collectif déjà existant.

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 Souleuvre en Bocage	
Eaux pluviales	Non	Non	Commune de Souleuvre en Bocage	
Electricité	Non	Oui	SDEC Energie (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 = 2,00 %
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 :

- Permis de Construire, ou
- Permis d'aménager

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 05/05/2024.

Fait à SOULEUVRE EN BOCAGE, le 23 Mai 2024,
Le Maire délégué de La Graverie, Commune de SOULEUVRE EN BOCAGE,

M. Michaël Ancelet



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.