Accusé de réception en préfecture
014-200056869-20250521-CU01406125N0003-AR
Date de télétransmission : 23/05/2025
Date de réception préfecture : 23/05/2025

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

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

COMMUNE DE SOULEUVRE-EN-BOCAGE

*Commune déléguée de **SAINT DENIS MAISONCELLES***
Arrêté municipal 2025N08

Dossier n° CU 14061 25 N0003
Date de dépôt : **16/05/2025**
Demandeur : **SCP V. ET ST. LANFRANC DE PANTHOU 6 Rue de Caen - - AUNAY SUR ODON 14260 Les Monts d'Aunay**
Pour : **Certificat d'urbanisme d'information**
Adresse des terrains : **LA RATERIE (SAINT-DENIS-MAISONCELLES) - SAINT DENIS MAISONCELLES à SOULEUVRE-EN-BOCAGE (14350)**
Références cadastrales : **573ZB92 573ZB93**
Superficie des terrains : **56 769,00 m²**

CERTIFICAT d'URBANISME d'INFORMATION
délivré par le Maire au nom de la commune de SOULEUVRE-EN-BOCAGE

Le Maire délégué de la commune déléguée de SAINT DENIS MAISONCELLES, par délégation,

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 d'un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1 a) 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 :

- des parcelles cadastrées 573ZB92 573ZB93,
- situées LA RATERIE (SAINT-DENIS-MAISONCELLES) - SAINT DENIS MAISONCELLES à SOULEUVRE-EN-BOCAGE (14350),

présentée le 16/05/2025, par l'SCP V. ET ST. LANFRANC DE PANTHOU demeurant / situé(e) 6 Rue de Caen - B.P. - AUNAY SUR ODON à LES MONTS D'AUNAY (14260), enregistrée par la commune déléguée de SAINT DENIS MAISONCELLES, sous le numéro CU 14061 25 N0003,

CERTIFIE :

Article 1

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain 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, lorsqu'une demande d'autorisation ou une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la délivrance du présent certificat d'urbanisme, 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 la date du certificat ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Article 2

Les parcelles sont situées dans la zone A, N 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.

Article 3

Les parcelles ne sont grevées d'aucune servitude d'utilité publique.
Les parcelles ne sont pas situées à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique un droit de préemption urbain.
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 de Chutes de blocs faiblement prédisposé (Pente forte),
- dans une zone d'éléments protégés au titre des dispositions des articles L151-19, L151-23 et R151-31 :

Couloirs de vues de haute qualité paysagère potégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme,
- dans une zone soumise à risque d'inondation par remontée de nappe phréatique entre 0,5 à 1 mètre,
- dans une zone soumise à risque d'inondation par remontée de nappe phréatique 0,1 à 0,5 m,
- dans une zone soumise à risque d'inondation par remontée de nappe phréatique moins de 0,1 m,
- dans une zone soumise à risque d'inondation par remontée de nappe phréatique entre 1 à 2,5 mètres,
- dans une zone soumise à risque d'inondation par remontée de nappe phréatique site d'importance communautaire relative à la directive « Habitats » d'une Zone Natura 2000 « Bassin de la Souleuvre »,
-dans une zone humide prédisposée
- dans une zone d'éléments à préserver : haie jouant un rôle paysager protégée au titre de l'article 151-23 du code de l'urbanisme
- dans une zone de classement des zones à potentiel radon selon l'arrêté du 27 juin 2018 (Contours des communes 2016) Zone 3,
- 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.
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 4

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 2023.

Article 5

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

Fait à SAINT DENIS MAISONCELLES, le 21/05/2025
Le Maire de SOULEUVRE-EN-BOCAGE,
Le Maire délégué de SAINT DENIS MAISONCELLES

Pascal CATHERINE

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.