

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

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

COMMUNE DE SOULEUVRE EN BOCAGE

Commune déléguée  
de **Saint Ouen des Besaces**

Arrêté 2025R017

<b>Dossier n° DP 14061 25 R0003</b>
Date de dépôt : <b>07/02/2025</b> , complété le : <b>06/03/2025</b>
Demandeur : <b>Sébastien MATHELIER</b>
Pour : <b>Réfection de toiture, pose de panneaux photovoltaïques, ravalement de façade et remplacement de menuiseries extérieures</b>
Adresse du terrain : <b>1 Impasse du Hameau Mahieu Saint-Ouen-des-Besaces à SOULEUVRE EN BOCAGE (14350)</b>
Référence cadastrale : <b>636 ZH 16</b>
Superficie du terrain : <b>1 218,00 m<sup>2</sup></b>

### ARRÊTÉ

de non-opposition avec prescriptions à une déclaration préalable  
au nom de la commune de SOULEUVRE-EN-BOCAGE

**Le Maire délégué de la commune déléguée de Saint-Ouen-des-Besaces, par délégation,**

**Vu** le Code de l'Urbanisme,

**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, (Zone A),

**Vu** la déclaration préalable présentée le 07/02/2025, par Monsieur Sébastien MATHELIER, demeurant 250 Impasse du Fer, Locqueville à CAHAGNES (14240),

**Vu** l'objet de la demande :

- pour la réfection de la toiture, la pose de panneaux photovoltaïques, le ravalement de la façade et le remplacement de menuiseries extérieures
- sur un terrain situé 1 impasse du Hameau Mahieu - Saint-Ouen-des-Besaces à SOULEUVRE EN BOCAGE (14350),
- pour une surface de plancher créée de 0 m<sup>2</sup>,

**Vu** les pièces complémentaires fournies le 06/03/2025,

**Vu** l'avis du Syndicat des Eaux du Bocage Virois en date du 13/02/2025 ci-joint,

**Vu** les pièces du dossier,

### ARRÊTE

#### Article 1

Il n'est pas fait opposition à la déclaration préalable sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées à l'article 2.

#### Article 2

Ladite déclaration est assortie des prescriptions énoncées ci-après :

Eaux USEES (avis du Syndicat des Eaux du Bocage Virois en date du 13/02/2025) :

→ La parcelle 636 ZH 16 se situe en zone d'assainissement non collectif. **Une demande de conception devra être déposée auprès du Service SPANC du Syndicat des Eaux du Bocage Virois.** Les propriétaires devront mettre en place un système d'assainissement non collectif conforme aux normes environnementales et sanitaires en vigueur.

Eaux PLUVIALES (II – Dispositions générales du Règlement du PLU) :

→ La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle.

CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES (V – A – Section 2 – Article 2 du Règlement du PLU) :

→ Afin de garantir une bonne insertion du projet dans son environnement et une meilleure intégration au site et à l'architecture locale, le pétitionnaire devra veiller à préserver l'harmonie du rythme des ouvertures.

**Les dimensions de la baie vitrée créée en façade Sud seront modifiées afin qu'elle ne soit pas plus haute que large.**

Fait à SOULEUVRE EN BOCAGE, le 02/04/2025  
Le Maire délégué de Saint Ouen des Besaces,

Christophe BERTHEAUME



#### DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE :

→ L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que la Défense Extérieure Contre l'Incendie n'est pas assurée pour la parcelle.

#### INFORMATION

**En application de l'article L.342-21 du Code de l'Energie, l'intégralité d'une éventuelle contribution due au titre de l'extension du réseau électrique est à la charge du demandeur de l'autorisation d'urbanisme.**

**INFORMATION** : Pour tous travaux nécessitant une intervention en sous-sol et afin d'éviter tout endommagement des réseaux situés sur le domaine privé ou public, la consultation des concessionnaires de réseaux est obligatoire via le site : [reseaux-et-canalisation.gouv.fr](http://reseaux-et-canalisation.gouv.fr) (construire sans détruire). Toutes précautions devront être prises lors de travaux nécessitant une intervention dans le sol et le sous-sol en raison du risque de découvertes d'engins de guerre ou de munitions datant de la seconde guerre mondiale. Les conséquences peuvent être l'explosion des engins et des munitions abandonnés (bombes, grenades, obus, détonateurs ou mines), l'intoxication et la dispersion dans l'air de gaz toxiques, voire mortels.

**Le (ou les) demandeur 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'Etat. 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 de la déclaration préalable de travaux :**

Conformément aux articles R.424-17 et R.424-18 du code de l'urbanisme, l'autorisation est périmée ou caduque si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de la notification mentionnée à l'article R. 424-10 ou de la date à laquelle la décision tacite est intervenue. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité de la déclaration est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Conformément aux articles R.424-21 et R.424-22, l'autorisation peut être prorogée deux fois pour une durée d'un an si les prescriptions d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Dans ce cas la demande de prorogation est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

**Le (ou les) bénéficiaire de la déclaration préalable peut commencer les travaux après avoir :**

L'autorisation doit être affichée sur le terrain pendant toute la durée du chantier. L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire sur un panneau de plus de 80cm (disponible dans la plupart des magasins de matériaux) de manière à être visible depuis la voie publique. Il doit indiquer le nom, la raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro de la déclaration, le nom de l'architecte auteur du projet architectural et s'il y a lieu la superficie du terrain, la superficie du plancher autorisé ainsi que la hauteur de la construction par rapport au sol naturel. Il doit également indiquer l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté. L'affichage doit également mentionner qu'en cas de recours administratif ou de recours contentieux d'un tiers contre cette autorisation, le recours devra être notifié sous peine d'irrecevabilité à l'autorité qui a délivré l'autorisation, ainsi qu'à son bénéficiaire.

**Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :**

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaires de la déclaration au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.

- dans le délai de trois mois après la date de la déclaration, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire de la déclaration et de lui permettre de répondre à ses observations.

**L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers :** elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé (notamment obligations contractuelles : servitudes de droit privé telles que les servitudes de vues, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage). Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

**Les obligations du (ou des) bénéficiaire de l'autorisation :** Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.

#### Informations :

Le terrain est en classement des zones à potentiel radon selon l'arrêté du 27 juin 2018 (Contours des communes 2016) Zone 3.

La parcelle est située en zone à risque d'exposition au plomb (Département du Calvados - Habitat construit avant le 01/01/1949).

Le terrain est situé dans une commune soumise à un risque sismique faible de niveau 2 (Arrêté du 22 octobre 2010).

Le terrain est situé dans une commune avec des cavités non localisées.

Bandes de terrain soumises au classement sonore des infrastructures de transport terrestre où des normes d'isolation acoustique sont à respecter.

La parcelle est située au sein d'une zone d'aléa de retrait gonflement faible des sols argileux.

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>

Votre projet est susceptible de générer le paiement de la taxe d'aménagement et de la redevance d'archéologie préventive : une déclaration devra être effectuée par les redevables auprès des services fiscaux, dans les 90 jours suivant l'achèvement de la construction (au sens de l'article 1406 du CGI), sur l'espace sécurisé du site [www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr) via le service « Biens immobiliers ».