

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

COMMUNE DE SOULEUVRE EN BOCAGE

Commune déléguée de Saint Martin des Besaces
Arrêté municipal 2025P074

Dossier n° CU 014 061 25P0012

Date de dépôt : 26/03/2025

Demandeur : Monsieur PRUNIER Vincent
6 Boulevard Ferdinand Deveaud
50340 SIOUVILLE-HAGUE

Pour : Certificat d'urbanisme opérationnel

Adresse des terrains : La Rue - La Ferrière Au Doyen - Saint
Martin Des Besaces
à SOULEUVRE EN BOCAGE (14350)

Références cadastrales : 629ZT99, 629ZT102, 629ZT103

Superficie des terrains : 4 000,00 m²

CERTIFICAT d'URBANISME

délivré par le Maire au nom de la commune de SOULEUVRE EN BOCAGE

OPÉRATION RÉALISABLE

Le Maire délégué de la commune déléguée de Saint Martin des Besaces, 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 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 26/03/2025, par Monsieur Vincent PRUNIER, demeurant 6 Boulevard Ferdinand Deveaud à SIOUVILLE-HAGUE (50340), 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 629ZT99, 629ZT102, 629ZT103,
 - situés au lieudit La Rue - La Ferrière Au Doyen - Saint Martin des Besaces à SOULEUVRE EN BOCAGE (14350),
- et précisant si les parcelles peuvent être utilisées pour la réalisation d'une opération consistant à construire une habitation sur chacun des 5 lots,

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 17/04/2025,

Vu l'avis du SDEC Energie en date du 14/04/2025,

Vu l'avis du Syndicat des Eaux du Bocage Virois en date du 01/04/2025,

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 26/05/2025, 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 les zones A et Ah (projet) du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) susvisé.

Les parcelles sont concernées par une Orientation d'Aménagement et de Programmation n°115 destinée à recevoir 5 logements sur 0,7 ha.

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :

- art. L.111-6 à L.111-10, art. R.111-2, R.111-4, R.111-26 et R.111-27.

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 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,
- au sein d'une zone d'aléa de retrait gonflement faible des sols argileux (parcelles 629ZT101, 629ZT102, 629ZT103),
- 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)
 - des sous-sols (1 à 2,5 m) (629ZT102 et 629ZT103)
- dans une zone à potentiel radon définie selon l'arrêté du 27 juin 2018 : Zone 3

La parcelle 629ZT103 est concernée par un élément protégé au titre des dispositions des articles L151-19, L151-23 et R151-31 : Haies jouant un rôle hydraulique protégées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme à l'Est.

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 :

TYPE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Risques liés aux inondations par remontée de nappes :

La parcelle 629ZT102 est inventoriée dans l'atlas des territoires prédisposés aux risques d'inondation par remontées de nappes. Conformément aux dispositions du règlement du PLU, dans les différents secteurs ou la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 1 à 2,5 m, sont interdits :

- les sous-sols non adaptés à l'aléa
- l'assainissement autonome sauf avis favorable du SPANC

ACCÈS :

Les constructions peuvent être interdites ou les accès se voir imposer des aménagements spéciaux s'ils ne permettent pas de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité des usagers. En conséquence, l'accès en indivision devra avoir une largeur minimale de 3 m afin de permettre le passage du matériel de lutte contre l'incendie.

L'accès à chaque lot devra être aménagé de façon à éviter tout arrêt ou manœuvre du véhicule sur la voie, le portail sera notamment en retrait de l'alignement d'un minimum de 5 m (application des dispositions de l'article R111.2 du Code de l'Urbanisme).

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.

Eau potable :

L'attention du pétitionnaire est attirée sur la présence d'une canalisation qui traverse les parcelles, en conséquence toute construction est interdite sur une largeur de 2,50 m de part et d'autre de la canalisation.

Eaux usées :

Les terrains ne sont pas desservis 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 par lot 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.

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

Électricité :

L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que la présente demande a été instruite selon une puissance de raccordement égale à 47 kVA.

La distance entre le réseau existant et les parcelles ne permet pas un raccordement au réseau public de distribution d'électricité par simple branchement. Ce raccordement nécessite une extension du réseau qui, conformément à l'article L332-17 du Code de l'Urbanisme, sera à la charge de l'aménageur.

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 et doivent être adaptées à la nature et à 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.

DEFENCE INCENDIE :

Les lots ne sont actuellement pas couverts par un point d'eau incendie, en conséquence, l'aménageur devra prévoir à ses frais la mise en place d'une défense extérieure contre l'incendie répondant aux dispositions du Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (R.D.D.E.C.I.).

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	-	Syndicat des Eaux du Bocage Virois (avis ci-joint)	
Eaux pluviales	Non	Non	Commune de Soulevre en Bocage	
Electricité	Non	Oui	ENEDIS et SDEC Energie (avis ci-joint)	
Voirie	Oui	Oui	Commune de Soulevre en Bocage + Accès en indivision	
Défense Incendie	Non	Non	Commune de Soulevre 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 2017.

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 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 26/05/2025.

Fait à SAINT MARTIN DES BESACES , le 03 juillet 2025

Le Maire de SOULEUVRE EN BOCAGE,

Le Maire délégué de SAINT MARTIN DES BESACES

Eric MARTIN



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.