

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

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

COMMUNE DE SOULEUVRE EN BOCAGE

Commune déléguée de **Mont-Bertrand**

ARRÊTÉ 2025K014

Dossier n° CU 14061 25 K0003

Date de dépôt : 21/07/2025

**Demandeur : Madame MARGUERIN Evelyne
70 rue du Long Pré - Banneville-sur-Ajon
14260 MALHERBE-SUR-AJON**

Pour : Certificat d'urbanisme opérationnel

**Adresse du terrain : 22 route de la Chevalerie - Mont-Bertrand
à SOULEUVRE EN BOCAGE (14350)**

Référence cadastrale : 441 ZD 31

Superficie du terrain : 6 168,00 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 Mont-Bertrand, 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 présentée le 21/07/2025, par Madame Evelyne MARGUERIN, demeurant 70 rue du Long Pré - Banneville-sur-Ajon à MALHERBE-SUR-AJON (14260), 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 441 ZD 31,
 - situé 22 route de La Chevalerie - Mont-Bertrand à SOULEUVRE EN BOCAGE (14350),
- **et précisant si la parcelle peut être utilisée pour la réalisation d'une opération consistant en la rénovation d'un bâtiment en maison d'habitation,**

Vu l'avis du Syndicat des Eaux du Bocage Virois en date du 24/07/2025,

Vu l'avis des services de E.N.E.D.I.S. en date du 14/08/2025,

Vu les pièces du dossier,

Vu l'engagement de la commune de SOULEUVRE EN BOCAGE quant à la desserte de cette parcelle en défense incendie par la mise en place d'une réserve incendie,

CERTIFIE :

Article 1

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

Article 2 – Règles d'urbanisme

La parcelle est située pour partie dans la zone Ah (Est) et pour partie dans la zone A (Ouest) du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) susvisé.

Le bâtiment faisant l'objet du projet changement de destination est situé dans la zone Ah.

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.

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 n'est pas située dans une zone soumise au droit de préemption sur les fonds de commerce.

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 à potentiel radon définie selon l'arrêté du 27 juin 2018 : Zone 3,
- dans une commune avec des cavités non localisées.

Présence sur la parcelle de haies jouant un rôle hydraulique, protégées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

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 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 :

ACCÈS :

Toute création ou modification d'accès devra faire l'objet d'une demande de permission de voirie auprès de la commune de SOULEUVRE-EN-BOCAGE.

RÉSEAUX :

Le pétitionnaire devra prendre entièrement à sa charge tous les frais de raccordement, de branchement et d'extension aux divers réseaux.

Alimentation en Eau potable :

Il conviendra de contacter le Syndicat des Eaux du Bocage Virois (02.31.68.68.94) afin d'établir un devis pour le raccordement.

La parcelle est desservie par un réseau d'eau potable de diamètre 50 traversant celle-ci.

Pour rappel, toute nouvelle construction devra se trouver à au moins 2,50 mètres de part et d'autre de la canalisation d'eau potable, avec interdiction de construire au-dessus de celle-ci.

Eaux usées :

La parcelle se situe en zonage d'assainissement non collectif.

Il conviendra de déposer une demande de conception 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 pour chaque construction individuelle amenée à produire des eaux usées.

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.

Eaux pluviales :

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

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.

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.

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 du Syndicat des Eaux du Bocage Virois	
Eaux pluviales	Non	—	Commune de Souleuvre en Bocage	
Electricité	<i>En application de l'article L.332-17 du Code de l'Urbanisme, l'intégralité de la contribution due au titre d'une éventuelle extension du réseau électrique est à la charge du demandeur.</i>			
Voirie	Oui	Oui	Commune de Souleuvre en Bocage	
Défense Incendie	Non	—	Commune de Souleuvre en Bocage	<i>mise en place d'une réserve incendie prévue sur la parcelle</i>

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 = 1,00 %
TA Départementale	Taux = 2,10 %
Redevance d'Archéologie Préventive	Taux = 0,40 %

Les taux indiqués sont ceux en vigueur pour l'année 2025.

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 pour 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).

Fait à SOULEUVRE-EN-BOCAGE, le 22/09/2025
Le Maire de Soulevre en Bocage



Alain DECLOMESNIL

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 « Télérecours 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.