

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

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

COMMUNE DE SOULEUVRE-EN-BOCAGE

*Commune déléguée
de Saint Pierre Tarentaine
Arrêté 2025Y041*

Dossier n° CU 14061 25 Y0019
Date de dépôt : 04/08/2025
Demandeur : Monsieur KHEDJAM Samir 2 route de la Martellière - Saint Pierre Tarentaine 14350 SOULEUVRE EN BOCAGE
Pour : Certificat d'urbanisme opérationnel
Adresse des terrains : 2 route de La Martellière Saint Pierre Tarentaine à SOULEUVRE EN BOCAGE (14350)
Références cadastrales : 655A131, 655A133, 655A150, 655A306, 655A307, 655A451, 655A521, 655A522, 655A523, 655A524 & 655A525
Superficie des terrains : 11 046,00 m ²

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 Pierre Tarentaine, 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 04/08/2025, par Monsieur Samir KHEDJAM, demeurant 2 route de la Martellière - Saint Pierre Tarentaine à SOULEUVRE EN BOCAGE (14350), 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 655A131, 655A133, 655A150, 655A306, 655A307, 655A451, 655A521, 655A522, 655A523, 655A524 & 655A525,
 - situés 2 route de La Martellière - Saint Pierre Tarentaine à SOULEUVRE EN BOCAGE (14350),
- et précisant si les parcelles peuvent être utilisées pour la réalisation d'une opération consistant en :
 - Reconstruction d'un bâtiment sur pilotis,
 - Remise en état de la véranda,

Vu l'avis du Syndicat des Eaux du Bocage Virois en date du 08/08/2025,

Vu l'avis des services de E.N.E.D.I.S. en date du 04/09/2025,

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 04/10/2025, 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, sous réserve du respect des prescriptions figurant à l'article 3 ci-dessous.

Article 2 – Règles d'urbanisme

Les parcelles sont situées dans la zone A 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. 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,
- dans une zone à potentiel radon définie selon l'arrêté du 27 juin 2018 : Zone 3,
- dans une commune avec des cavités non localisées,
- dans une zone de remontées de nappes phréatiques, selon la cartographie éditée par la DREAL (profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux : 0 à 2,5 mètres) (parcelle 306),
- dans une zone prédisposée à la présence de zones humides (parcelle 306).

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 :

V - Section 1 – Article 2 du règlement du PLU :

- ⇒ Le bâtiment annexe doit être implanté à moins de 35 m de l'habitation et l'emprise au sol des annexes (surface totale cumulée) doit être limitée à 70m² supplémentaires par rapport à celle existante à la date d'approbation du PLU.
- ⇒ La rénovation de la véranda ne doit pas créer plus de 30% ou 50m² (possibilité la plus favorable) de surface de plancher par rapport à celle existante à la date d'approbation du PLU.

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	Oui	Oui	ENEDIS (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 = 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 :

- Déclaration Préalable – Constructions et travaux non soumis à permis de construire,
- ou
- 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).

Article - 8 Délai de validité

La durée de validité du certificat d'urbanisme court à compter du 04/10/2025.

Fait à SOULEUVRE EN BOCAGE, le 29 octobre 2025
Le Maire délégué de Saint-Pierre Tarentaine,
Régis DELIQUAIRE



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.