

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

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

COMMUNE DE SOULEUVRE EN BOCAGE

*Commune déléguée
de Saint Ouen des Besaces*

ARRÊTÉ 2025R049

Dossier n° CU 14061 25 R0009
Date de dépôt : 10/09/2025
Demandeur : Monsieur BIZET Yoann 6 Route du Roulet - Saint Ouen des Besaces 14350 SOULEUVRE EN BOCAGE
Pour : Certificat d'urbanisme opérationnel
Adresse du terrain : 2 Impasse de l'Hôtel des Aunayes Saint Ouen des Besaces à SOULEUVRE EN BOCAGE (14350)
Référence cadastrale : 636 ZD 60
Superficie du terrain : 15 447,00 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 Ouen des Besaces, par délégation,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L410-1, R410-1 et suivants,

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'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 10/09/2025, par Monsieur Yoann BIZET, demeurant 6 Route du Roulet, Saint Ouen des Besaces 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 un terrain :
 - cadastré 636 ZD 60,
 - situé 2 impasse de l'Hôtel des Aunayes, Saint Ouen des Besaces à SOULEUVRE EN BOCAGE (14350),
- et précisant si la parcelle peut être utilisée pour la réalisation d'une opération consistant en la rénovation de la maison d'habitation existante ainsi que du bâtiment en annexe situé à l'Est du domaine pour réaliser 11 logements séparés. Le petit bâtiment situé au Nord du domaine servira de garage pour les résidents.**

Vu l'avis du Syndicat des Eaux du Bocage Virois en date du 23/09/2025,

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 10/11/2025, 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.

La parcelle, objet de la demande, peut être utilisée pour la réalisation de l'opération envisagée, à l'exception de la transformation du bâtiment annexe en 2 logements.

→ Seules sont donc réalisables :

- la rénovation de la maison d'habitation existante et sa transformation en 9 logements,
- la transformation du bâtiment situé au Nord de la parcelle en garage pour les résidents.

Article 2 – Règles d'urbanisme

La parcelle est située dans les zones A et N, du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) susvisé (projet en zone A).

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,
- dans un milieu fortement prédisposé à la présence de zones humides,
- au sein d'une zone d'aléa de retrait gonflement faible des sols argileux,
- dans une zone de remontées de nappes phréatiques, selon la cartographie éditée par la DREAL. Risque d'inondation des réseaux, des sous-sols et des infrastructures profondes (profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux : 0 à 5 mètres).

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 :

RÉSEAUX :

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

Eaux usées :

Le terrain n'est pas desservi 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 (article R2224-17 du Code Général des Collectivités Territoriales), est autorisé.

Les propriétaires devront mettre en place un système d'assainissement non collectif conforme aux normes environnementales et sanitaires en vigueur.

→ Une demande de conception devra être faite auprès du SPANC du Syndicat des Eaux du Bocage Virois ; l'attestation de conformité du projet d'assainissement individuel sera jointe à la demande d'autorisation d'urbanisme.

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.

- La délivrance de l'autorisation d'urbanisme sera conditionnée à l'installation, à la charge du demandeur, d'un dispositif de défense incendie répondant aux normes et conditions du Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie du Calvados.

STATIONNEMENT :

Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public.

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	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	

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,
- Ou Permis de Construire.

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 10/11/2025.

Fait à SOULEUVRE EN BOCAGE, le 15/12/2025
Le Maire délégué de Saint-Ouen-des-Besaces.



Christophe BERTHEAUME

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 peut contester la légalité de la décision dans le mois qui suit 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. Le délai de recours contentieux contre une décision n'est pas prorogé par l'exercice d'un recours gracieux ou d'un recours hiérarchique. L'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite. Le Tribunal Administratif peut être saisi par l'application informatique « Télerecours 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.