

Département du CALVADOS
Arrondissement de VIRE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

COMMUNE DE SOULEUVRE EN BOCAGE

Commune déléguée de **Malloué**
ARRÊTÉ 2026I001

Dossier n° CU 14061 25 I0001

Date de dépôt : **18/09/2025**

Demandeur : **VG ALLIANCE NOTARIALE**
1211 Route de Caen
14500 VIRE NORMANDIE

Pour : **Certificat d'urbanisme opérationnel**

Adresse des terrains : **10 route du Pont de Malloué - Malloué**
à SOULEUVRE-EN-BOCAGE (14350)

Références cadastrales : **395 ZB 73 & 395 ZB 20**

Superficie des terrains : **433,00 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 Malloué, 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 18/09/2025, par l'ALLIANCE NOTARIALE, représentée par Madame GONDOUNIN Valérie, située 1211 Route de Caen à VIRE NORMANDIE (14500), 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 395 ZB 73 & 395 ZB 20,
 - situés 10 Route du Pont de Malloué - Malloué à SOULEUVRE-EN-BOCAGE (14350),
- et précisant si les parcelles peuvent être utilisées pour la réalisation d'une opération consistant en la rénovation de la maison existante,

Vu l'avis du Syndicat des Eaux du Bocage Virois en date du 26/09/2025,

Vu l'avis des services de E.N.E.D.I.S. en date du 10/10/2025,

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 18/11/2025, 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.

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 la zone N du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) susvisé.

Les parcelles sont concernées par les servitudes d'utilité publique suivantes (voir la liste annexée au R126-1 et le A126-1 du code de l'urbanisme) :

- Servitude de protection des Monuments historiques (500m)

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 défini selon l'arrêté du 27 juin 2018 : Zone 3,
- dans une commune avec des cavités non localisées,
- pour partie en zone inondable (parcelle 395 ZB 20),
- 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),
- au sein d'une zone d'aléa de retrait gonflement faible des sols argileux,
- dans un milieu prédisposé à la présence de zones humides (parcelle 395 ZB 20),
- au sein d'une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de Type 2,
- au sein d'une zone de sensibilité archéologique.

Le terrain est concerné par un élément protégé au titre des dispositions des articles L151-19, L151-23 et R151-31 : Couloirs de vues de haute qualité paysagère protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

Présence sur les parcelles 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 :

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.

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 | Agence Routière Départementale | |
| 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 – 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 18/11/2025.

Fait à SOULEUVRE-EN-BOCAGE, le 13/01/2026
Le Maire délégué de Malloué



Nathalie DESMAISONS



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.