

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
COMMUNE DE SOULEUVRE-EN-BOCAGE

Commune déléguée de *Sainte Marie Laumont*
ARRETE 2024/V0027

Dossier n° PA 014 061 24V0001
Date de dépôt : 11/01/2024
Demandeur : Monsieur Régis BELIN
Pour : Création d'un lotissement de deux lots à bâtir
Adresse des terrains : 3 Rue Des Cerisiers - Sainte Marie Laumont à 14350 SOULEUVRE-EN-BOCAGE
Références cadastrales : 618ZH228, 618ZH227, 618ZH224, 618ZH223, 618ZH219, 618ZH219
Superficie des terrains : 2 209,00 m ²

ARRÊTÉ
accordant un Permis d'aménager comprenant ou non des constructions et/ou des démolitions
au nom de la commune déléguée de Sainte Marie Laumont

Le Maire délégué de la commune déléguée de Sainte Marie Laumont,

Vu le Code de l'Urbanisme,

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, (Zones N et Ub),

Vu la demande de Permis d'aménager comprenant ou non des constructions et/ou des démolitions, présentée le 11/01/2024, par Monsieur Régis BELIN, demeurant 2 La Françoisière - Sainte Marie Laumont à SOULEUVRE EN BOCAGE (14350),

Vu l'objet de la demande :

- pour la création d'un lotissement de 2 lots à bâtir,
- sur des terrains situés 3 Rue des Cerisiers, Sainte Marie Laumont à SOULEUVRE-EN-BOCAGE (14350),

Vu l'arrêté préfectoral approuvant le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (R.D.D.E.C.I.) en date du 9 février 2017,

Vu l'avis des services de ENEDIS en date du 07/02/2024,

Vu l'avis du SDEC Energie en date du 29/01/2024,

Vu l'avis du Service Départementale d'Incendie et de Secours (SDIS) en date du 25/01/2024,

Vu l'avis du Syndicat des Eaux du Bocage Virois en date du 16/01/2024,

Vu l'avis favorable conforme avec prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 12/02/2024,

Vu les pièces du dossier,

Vu les pièces complémentaires fournies le 20/03/2024,

ARRÊTE

Article 1

Le Permis d'aménager comprenant ou non des constructions et/ou des démolitions est **ACCORDÉ** pour le projet décrit dans la demande susvisée sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées aux articles 2 à 5.

Article 2

Ledit permis est assorti des prescriptions énoncées ci-après :

DEFENSE INCENDIE ET ACCES :

Respecter strictement les prescriptions émises dans l'avis formulé par le Service Départementale d'Incendie et de Secours (SDIS) dont copie est annexée au présent arrêté.

RESEAUX :

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 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 en fonte de diamètre 250 qui ne pourra pas être déplacée. Toute construction est interdite à moins de 5 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 auprès du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) de la commune nouvelle et jointe au dépôt du permis de construire.

Eaux pluviales :

L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que les terrains supportant le projet sont inventoriés 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 0 à 1 m et 1 à 2,5 m, les sous-sols non adaptés à l'aléa ainsi que l'infiltration des eaux pluviales dans le sol sont interdits.

Les eaux pluviales peuvent être dirigées soit vers le réseau public de collecte des eaux pluviales si celui-ci est existant et suffisant soit dans un dispositif individuel ou collectif à réaliser à la charge du constructeur

Electricité :

L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que le projet a été instruit selon une puissance de raccordement de 24 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 sur une longueur de 70 m estimée à 9 771,07 € HT. La TVA étant avancée par le SDEC Energie, en conséquence les **60 % restant (soit 5 862,65 € net) seront à la charge du bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme.**

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS :

Afin de respecter les prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France, en cas de constructions traditionnelles avec toitures à deux pentes, les règles suivantes devront s'appliquer :

- Les pentes de toiture devront être portée à 40° minimum,
- Les portes pleines devront être de teinte soutenue type gris mousse RAL 7003, vert bouteille RAL 6007, bleu gris RAL 5008 ou rouge vin RAL 3005,
- Les enduits extérieurs devront être de teinte sable beige foncé, c'est-à-dire « 010 beige ocré ou 044 brun clair Weber et Broutin » ou toute autre référence équivalente avec encadrements de teinte plus claire
- La couverture sera soit en ardoise naturelle 22x32 ou en ardoise fibro-ciment 23x33 teinté ardoise,
- Les châssis de toit devront être de proportions verticales : 55x98 à 78x118 maximum ; ils devront être encastés dans le plan de la couverture
- Les limites parcellaires donnant sur la route départementale seront plantées de haies d'essences locales

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.

Au moins 25% de la superficie de l'unité foncière devra être conservée en pleine terre (jardin planté ou engazonné). Les surfaces en toitures végétalisées et espaces de stationnement perméables sont également intégrées, pour 50% de leur superficie, dans cette part. Les unités foncières en deçà de 400 m² ne feront l'objet d'aucune obligation en la matière.

Article 3

Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 2.

La surface de plancher maximale dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est de 450 m².

La répartition de cette surface entre les différents lots devra être effectuée de la façon suivante :

- Lot F : 255 m²
- Lot G : 255 m²

Article 4

Ce lotissement sera réalisé conformément au présent arrêté ainsi qu'aux plans et pièces jointes à la demande, notamment :

- demande de Permis d'aménager comprenant ou non des constructions et/ou des démolitions
- la notice descriptive du projet
- plan de composition
- programme des travaux
- engagement du lotisseur à constituer une association syndicale.

Article 5

Conformément aux dispositions de l'article L442-7 du code de l'urbanisme, le permis d'aménager et, s'il existe, le cahier des charges fixant les conditions de vente ou de location des lots, seront remis à l'acquéreur préalablement à la signature de la promesse ou de l'acte de vente ainsi qu'au preneur lors de la signature des engagements de location.

Fait à SOULEUVRE-EN-BOCAGE, le 3 juillet 2024
Le Maire délégué de SAINTE MARIE LAUMONT,



Marc GUILLAUMIN

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

INFORMATION : Pour tous travaux nécessitant une intervention en sous-sol et afin d'éviter tout endommagement des réseaux situés sur le domaine privé ou public, la consultation des concessionnaires de réseaux est obligatoire via le site : reseaux-et-canalisation.gouv.fr (construire sans détruire). Toutes précautions devront être prises lors de travaux nécessitant une intervention dans le sol et le sous-sol en raison du risque de découvertes d'engins de guerre ou de munitions datant de la seconde guerre mondiale. Les conséquences peuvent être l'explosion des engins et des munitions abandonnés (bombes, grenades, obus, détonateurs ou mines), l'intoxication et la dispersion dans l'air de gaz toxiques, voire mortels.

Le (ou les) demandeur 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'Etat. 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 du permis :

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de la notification mentionnée à l'article R. 424-10 ou de la date à laquelle la décision tacite est intervenue. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité du permis est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Conformément aux articles R.424-21 et R.424-22, l'autorisation peut être prorogée deux fois pour une durée d'un an si les prescriptions d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Dans ce cas la demande de prorogation est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) bénéficiaire du permis peut commencer les travaux après avoir :

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n° 13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du gouvernement) ;

L'autorisation doit être affichée sur le terrain pendant toute la durée du chantier. L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire sur un panneau de plus de 80cm (disponible dans la plupart des magasins de matériaux) de manière à être visible depuis la voie publique. Il doit indiquer le nom, la raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, le nom de l'architecte auteur du projet architectural et s'il y a lieu la superficie du terrain, la superficie du plancher autorisé ainsi que la hauteur de la construction par rapport au sol naturel. Il doit également indiquer l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté. L'affichage doit également mentionner qu'en cas de recours administratif ou de recours contentieux d'un tiers contre cette autorisation, le recours devra être notifié sous peine d'irrecevabilité à l'autorité qui a délivré l'autorisation, ainsi qu'à son bénéficiaire.

Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaires du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.

- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé (notamment obligations contractuelles : servitudes de droit privé telles que les servitudes de vues, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage). Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

Les obligations du (ou des) bénéficiaire de l'autorisation :

Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.

Informations :

Le terrain est en classement des zones à potentiel radon selon l'arrêté du 27 juin 2018 (Contours des communes 2016) Zone 3. La parcelle est située en zone à risque d'exposition au plomb (Département du Calvados - Habitat construit avant le 01/01/1949).

Le terrain est situé dans une commune soumise à un risque sismique faible de niveau 2 (Arrêté du 22 octobre 2010).

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>

Votre projet est susceptible de générer le paiement de la taxe d'aménagement et de la redevance d'archéologie préventive : une déclaration devra être effectuée par les redevables auprès des services fiscaux, dans les 90 jours suivant l'achèvement de la construction (au sens de l'article 1406 du CGI), sur l'espace sécurisé du site www.impots.gouv.fr via le service « Biens immobiliers ».