

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

Dossier n° CU 14061 24 N0001

Date de dépôt : **15/05/2024**

Demandeur : **Monsieur ANDEOL Rémi**
19 route de La Suisse Normande
14220 BARBERY

Pour : **Certificat d'urbanisme opérationnel**

Adresse du terrain : **La Ferme du Château**
Saint-Denis-Maisoncelles
à SOULEUVRE EN BOCAGE (14350)

Références cadastrales : **573 ZB 84p & 573 ZB 79p**

Superficie du terrain : **10 397,00 m²**

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

COMMUNE DE SOULEUVRE EN BOCAGE

Commune déléguée
de
Saint-Denis-Maisoncelles
Arrêté municipal 2024N010

CERTIFICAT d'URBANISME

délivré par le Maire délégué au nom de la commune déléguée de Saint Denis Maisoncelles

OPÉRATION RÉALISABLE

Le Maire délégué de la commune déléguée de Saint Denis Maisoncelles,

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 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 le Plan Local d'Urbanisme de SOULEUVRE EN BOCAGE approuvé le 23/09/2021,

Vu la demande présentée le 15/05/2024 par Monsieur Rémi ANDEOL, demeurant 19 route de La Suisse Normande à BARBERY (14220), 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 573 ZB 84p & 573 ZB 79p,
 - situé lieudit La Ferme du Château - Saint-Denis-Maisoncelles à SOULEUVRE EN BOCAGE (14350),
- **et précisant si les parcelles peuvent être utilisées pour la réalisation d'une opération consistant en la réhabilitation d'une grange en maison d'habitation,**

Vu l'avis du Syndicat des Eaux du Bocage Virois en date du 29/05/2024,

Vu l'avis des services de E.N.E.D.I.S. en date du 27/05/2024,

Vu l'avis du SDEC Energie en date du 23/05/2024,

Vu les pièces du dossier,

CERTIFIÉ :

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 15/07/2024, 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 A du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) susvisé.

Le bâtiment, objet de la demande, a été identifié au règlement graphique du PLU comme bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :

- art. L.111-6 à L 111-10, art. R111-2, 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 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,

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

Les parcelles sont concernées par un élément protégé au titre des dispositions des articles L151-19, L151-23 et R151-31 : Couloirs de vues de haute qualité paysagère potégés au titre de l'article L151-19 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 :

Le pétitionnaire devra obtenir l'autorisation des propriétaires de la parcelle 573 ZB 80 (ou 573 ZB 83) pour la création d'un nouveau branchement.

Eaux usées :

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

Le pétitionnaire devra mettre en place un système d'assainissement non collectif conforme aux normes environnementales et sanitaires en vigueur.

Une demande de conception devra être déposée auprès du service SPANC du Syndicat des Eaux du Bocage Virois. L'attestation de conformité du projet devra être jointe au dépôt du permis de construire.

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 d'un dispositif de défense extérieure contre l'incendie répondant aux normes et conditions du Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie du Calvados.

La Défense Extérieure Contre l'Incendie n'étant pas assurée sur la parcelle, le pétitionnaire devra prévoir, à sa charge, l'installation d'un dispositif de défense incendie sur le terrain d'assiette du projet répondant aux normes et conditions du Règlement Départementale de la Défense Extérieure Contre l'Incendie du Calvados d'une capacité minimum de 60m³ avec engagement de mettre celle-ci à la disposition de la commune de Souleuvre en Bocage sous forme de convention.

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	Oui	Oui	E.N.E.D.I.S. et SDEC Energie (avis ci-joints)	
Voirie	Oui	Oui	Commune de Souleuvre en Bocage	
Défense Incendie	Non *	-	Commune de Souleuvre en Bocage (DECI de 60m ³ à la charge du pétitionnaire avec engagement de mise à disposition / convention entre le pétitionnaire et la commune)	

* Sous réserve d'obtenir l'autorisation des propriétaires de la parcelle 573 ZB 80 ou 573 ZB 83 pour la création d'un nouveau branchement.

* le pétitionnaire devra prévoir, à sa charge, sa propre défense incendie d'une capacité minimum de 60m³ avec engagement de mettre celle-ci à la disposition de la commune de Souleuvre en Bocage sous forme de convention.

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 2024.

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.).

Article - 8 Délai de validité

La durée de validité du certificat d'urbanisme court à compter du 15/07/2024.

Fait à SAINT DENIS MAISONCELLES, le 31 août 2024
Le Maire de Soulevre en Bocage
Le Maire délégué de Saint-Denis-Maisoncelles,



Pascal CATHERINE

La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 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 « Télé-recours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr