

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

COMMUNE DE SOULEUVRE EN BOCAGE

*Commune déléguée de Le Béný Bocage*

**ARRETE N°2024/B85**

**Dossier n° CU 014 061 24B0022**

Date de dépôt : 04/09/2024

Demandeur : Monsieur COSNARD Jeremy  
14 Impasse Ronlieu - Le Béný Bocage  
14350 SOULEUVRE EN BOCAGE

Pour : **Certificat d'urbanisme opérationnel**

Adresse du terrain : 16 impasse Ronlieu - Le Béný Bocage  
à SOULEUVRE EN BOCAGE (14350)

Référence cadastrale : ZL194

Superficie du terrain : 1 087,00 m<sup>2</sup>

### CERTIFICAT d'URBANISME

délivré par le Maire délégué au nom de la commune déléguée de Le Béný Bocage

#### OPÉRATION RÉALISABLE

Le Maire délégué de la commune déléguée de Le Béný Bocage,

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 04/09/2024, par Monsieur Jérémy COSNARD, demeurant 14 Impasse Ronlieu - Le Béný Bocage 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 ZL194,
  - situé 16 Impasse Ronlieu - Le Béný Bocage à SOULEUVRE EN BOCAGE (14350),
- **et précisant si la parcelle peut être utilisée pour la réalisation d'une opération consistant à construire une maison d'habitation,**

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'avis des services de ENEDIS en date du 10/09/2024,

Vu l'avis du Syndicat des Eaux du Bocage Virois en date du 05/09/2024,

Vu les pièces du dossier,

#### CERTIFIE :

##### Article 1

**La parcelle, objet de la demande, peut être utilisée pour la réalisation de l'opération envisagée.**

##### Article 2 – Règles d'urbanisme

La parcelle est située dans la zone Ah 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. R111-2, 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,

Transmis au contrôle de légalité :

Dossier n° CU 14061 24 B0022

- 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 de remontée de nappes phréatiques, selon la cartographie éditée par la DREAL :
  - o risque d'inondation (profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux)
    - des réseaux et des sous-sols (0 à 1 mètre)
- dans une zone à potentiel radon définie selon l'arrêté du 27 juin 2018 : Zone 3,
- dans un secteur d'Orientation d'Aménagement et de Programmation spatialisée : OAP n°16 destinée à accueillir 6 logements sur 0,77 ha.

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 :

#### TYPE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

##### Risques liés aux inondations par remontée de nappes :

Conformément aux dispositions générales 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, sont interdits :

- o les sous-sols non adaptés à l'aléa
- o l'assainissement autonome sauf avis favorable du SPANC
- o l'infiltration des eaux pluviales dans le sol

##### ACCÈS :

La parcelle est desservie par une voie privée. Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

En conséquence, un justificatif de servitude de passage à la parcelle devra être joint au dépôt du permis de construire.

L'accès devra être aménagé de façon à éviter tout arrêt ou manœuvre du véhicule sur la voie privée, le portail sera notamment en retrait de l'alignement d'un minimum de 5 m (application des dispositions de l'article R111.2 du Code de l'Urbanisme).

##### RÉSEAUX :

Le pétitionnaire devra prendre entièrement à sa charge tous les frais de raccordement et de branchement 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.

##### 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, 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 :

##### Risques liés aux inondations par remontée de nappes :

Conformément au 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, l'infiltration des eaux pluviales dans le sol est interdite.

##### 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.

##### EMPRISE AU SOL :

L'emprise au sol totale des constructions ne devra pas excéder 20% de la superficie de l'unité foncière sur laquelle elles se situent.

##### STATIONNEMENT

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

Les places de stationnement doivent être localisées de manière à ne pas gêner la voie publique ou privée et ne pas empêcher une division parcellaire future.

Le nombre de places exigé est apprécié en fonction de la nature et de l'importance du projet.

##### 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	-	Syndicat des Eaux du Bocage Virois (avis ci-joint)	
Eaux pluviales	Non	-	Commune de Souleuvre en Bocage	
Electricité	Oui	Oui	ENEDIS (avis ci-joint)	
Voirie	Oui	Oui	Voirie privée	
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 = 2,00 %
TA Départementale	Taux = 2,10 %
Redevance d'Archéologie Préventive	Taux = 0,40 %

*Les taux indiqués sont ceux en vigueur depuis l'année 2021.*

#### 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.).

Fait à SOULEUVRE EN BOCAGE, le 21 octobre 2024  
Le Maire de SOULEUVRE EN BOCAGE,  
La Maire déléguée de Le Bénv. Bocage  
Sandrine LEPETIT



*La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L.2131-20 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](http://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.

