

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

**COMMUNE DE SOULEUVRE EN BOCAGE**

Commune déléguée de *Saint Martin des Besaces*  
Arrêté municipal 2025P014

**Dossier n° CU 014 061 24P0055**

Date de dépôt : **06/12/2024**

Demandeur : **HUGUES IMMOBILIER**  
**42 Rue Georges Clémenceau**  
**14310 Villers-Bocage**

Pour : **Certificat d'urbanisme opérationnel**

Adresse des terrains : **Impasse De La Blancapierre - Saint**  
**Martin Des Besaces**  
**à SOULEUVRE EN BOCAGE (14350)**

Références cadastrales : **629ZK107, 629ZK108**

Superficie des terrains : **1 518,00 m<sup>2</sup>**

**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 Martin des Besaces, 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 06/12/2024, par l'agence HUGUES IMMOBILIER, située 42 Rue Georges Clémenceau à Villers-Bocage (14310), 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 629ZK107, 629ZK108,
  - situés Impasse de la Blancapierre - Saint Martin des Besaces à SOULEUVRE EN BOCAGE (14350),
- **et précisant si les parcelles peuvent être utilisées pour la réalisation d'une opération consistant à construire une maison individuelle avec garage sur le terrain cadastre section ZK 107 pour 1165m2 avec les 1/3 indivis de la parcelle cadastrée section ZK 108 servant d'accès au terrain,**

**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 du SDEC Energie en date du 06/12/2024,

**Vu** l'avis du Syndicat des Eaux du Bocage Virois en date du 10/12/2024,

**Vu** les pièces du dossier,

**CERTIFIÉ :**

**Article 1**

**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 Ub 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.

Les parcelles ne sont grevées d'aucune servitude d'utilité publique.

La parcelle est soumise au droit de préemption urbain simple au bénéfice de la commune de la parcelle concernée par le présent acte.

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 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)
    - des sous-sols (1 à 2,5 m)
- dans une zone à potentiel radon définie selon l'arrêté du 27 juin 2018 : Zone 3

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 protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

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 du règlement du PLU, dans les différents secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 0 et 1 m et 1 à 2,5 m, sont interdits :

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

#### ACCÈS :

L'accès devra être aménagé de façon à éviter tout arrêt ou manœuvre du véhicule sur la voie d'accès; 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, 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 (Tél. : 02.31.68.68.94.) 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 traversant les parcelles. Toute construction est interdite sur une bande de 2,50 m de part et d'autre de la canalisation. La conduite pourra être déplacée aux frais du demandeur.

#### 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 par lot auprès du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) de la commune nouvelle et jointe au dépôt des permis de construire.

#### Eaux pluviales :

Lorsque l'infiltration des eaux pluviales est interdite sur le terrain, 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

#### 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.

#### 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.

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

#### 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 m<sup>2</sup> ne feront l'objet d'aucune obligation en la matière.

#### **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	Non	Commune de Souleuvre en Bocage	
Electricité	Oui	Oui	SDEC Energie (avis ci-joint)	
Voirie	Oui	Oui	Accès en indivision	
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 :

<b>TA Communale</b>	Taux = 2,00 %
<b>TA Départementale</b>	Taux = 2,10 %
<b>Redevance d'Archéologie Préventive</b>	Taux = 0,40 %

*Les taux indiqués sont ceux en vigueur depuis l'année 2017.*

#### **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 SAINT MARTIN DES BESACES, le 24 janvier 2025  
Le Maire de SOULEUVRE EN BOCAGE,  
Le Maire délégué de SAINT MARTIN DES BESACES  
Eric MARTIN



**Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification.**

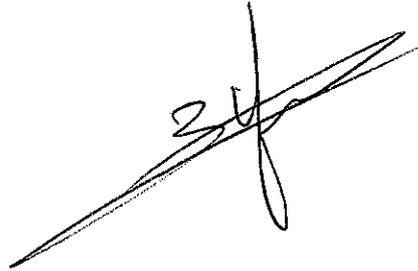
A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'État. Cette 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.

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of fluid, overlapping strokes that form a stylized, somewhat abstract shape.