

Commune de TESSY-BOCAGE

date de dépôt : 26/06/2026

demandeur : Monsieur DARY Lucas

pour : changement de destination d'une grange
en habitation et extension

adresse terrain : 3 la Hervière

sous-secteur TESSY-sur-Vire

CERTIFICAT D'URBANISME
délivré au nom de la commune
Opération réalisable

Le Maire de TESSY-BOCAGE,

Vu la demande présentée le 26/06/2026 par Monsieur DARY Lucas demeurant 3 La Hervière 50420 TESSY-BOCAGE sous-secteur TESSY-sur-Vire, 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 592 **Section C N°104, N°105, N°106 et N°897**
- situé **3 la Hervière s/secteur TESSY-SUR-VIRE à TESSY-BOCAGE**

et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en la rénovation d'une ancienne habitation existante.

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1 et suivants, R.410-1 et suivants ;

Vu le plan local d'urbanisme intercommunal de Saint-Lô Agglo approuvé initialement le 14/10/2024, modifié le 19/01/2026 et rendu exécutoire le 30/01/2026 ;

Vu l'avis favorable avec prescription de la commune de TESSY-BOCAGE, gestionnaire de la défense incendie, en date du 22/07/2026 ;

Vu l'avis favorable de la direction du cycle de l'eau et des infrastructures de Saint-Lô Agglo, concessionnaire des réseaux eau potable, eaux usées et eaux pluviales, en date du 03/08/2026 ;

Vu l'avis favorable avec prescription de l'agence technique départementale Centre Manche, gestionnaire de la voirie départementale, en date du 11/08/2026 ;

Vu l'avis favorable avec prescription d'ENEDIS, gestionnaire du réseau d'électricité, en date du 03/08/2026 ;

Vu les pièces jointes à la demande ;

Considérant qu'en application de l'article R 410-12 du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme applicables sont celles en vigueur au 26/08/2026, date à partir de laquelle le demandeur bénéficie d'un certificat d'urbanisme informatif ;

Considérant l'article R111-2 du code de l'urbanisme qui dispose que le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ;

Considérant que la commune a émis une prescription dans son avis du 22/07/2026, concernant la défense incendie ;

Considérant l'article 6 des dispositions générales du plan local d'urbanisme intercommunal – dispositions applicables sur toutes les zones – desserte par les voies publiques ou privées – accès – qui dispose que « *toutes les dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celles des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.* » ;

Considérant que les dispositions générales du plan local d'urbanisme intercommunal disposent que :
« *Assainissement-Eaux pluviales. La mise en place de systèmes de récupération des eaux pluviales pour l'utilisation dans un circuit d'eau domestique non potable et arrosage est recommandée.*

- *Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales à la parcelle.*

- *Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.*

- *L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif, quand il existe, est autorisé uniquement en cas d'impossibilité technique avérée de gérer les eaux pluviales à la parcelle.*

- *Dans tous les cas, les aménagements doivent se référer aux règlements locaux du schéma directeur de gestion des eaux pluviales (SDEP).*

- *L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.* » ;

Considérant que l'agence technique départementale centre Manche a émis des prescriptions dans son avis du 11/08/2026 ;

Considérant que l'article L.332-17 du code de l'urbanisme dispose que la contribution aux coûts de raccordement au réseau public d'électricité prévue à l'article L. 342-12 du code de l'énergie est versée par le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition dans les conditions prévues à l'article L. 342-21 du même code ;

Considérant qu'il ressort de l'avis d'ENEDIS en date du 03/08/2026 que la réalisation du projet nécessite des travaux d'extension du réseau public de distribution d'électricité ;

Conformément aux dispositions de l'article L. 332-17 du code de l'urbanisme, le bénéficiaire de la présente autorisation supportera l'intégralité des coûts liés aux travaux d'extension ou de renforcement du réseau public de distribution d'électricité rendus nécessaires par l'opération projetée, ainsi que les frais afférents à son raccordement.

CERTIFIE

Article 1

Le terrain objet de la demande peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée sous les réserves suivantes :

- **de la réalisation du dispositif de défense incendie prévu dans le permis de construire PC 050 592 26 00011 sur la parcelle C 965,**
- **que l'accès existant soit aménagé et desserve l'ensemble des sous-divisions de parcelles,**
- **que les eaux pluviales et les eaux traitées issues d'un assainissement non collectif soient gérées sur la parcelle. Aucun rejet ne sera autorisé sur le domaine public départemental,**
- **que les travaux d'extension du réseau d'électricité soit pris en charge intégralement par le demandeur. Une attestation de prise en charge financière devra être fournie dans le permis de construire.**

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 26/08/2026, date du certificat d'urbanisme 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, lorsqu'une demande d'autorisation ou une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la délivrance du présent certificat d'urbanisme, 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 la date du certificat ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Article 2

Règles d'urbanisme

Le terrain est concerné par les dispositions d'urbanisme suivantes :

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un plan local d'urbanisme intercommunal.

Zonage règlementaire : A

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

- art. L.111-1 et suivants
- art. R 111-1 et suivants

Les **articles d'ordre public** du règlement national d'urbanisme (articles R111-2, 111-4, 111-20 à 27)

Autres informations, prescriptions graphiques et risques

Prescriptions graphiques :

Le terrain est concerné par les prescriptions graphiques du plan local d'urbanisme intercommunal de Saint-Lô Agglo suivantes :

- Le terrain est bordé par une route départementale d'intérêt départemental et structurant (annexe 6.4.9 du plan local d'urbanisme intercommunal)
- Éléments d'intérêt écologique :
 - o Linéaires de haies, alignements d'arbres à préserver, maintenir ou à créer (L.151-23 code de l'urbanisme)
 - o Zones humides :
 - milieux fortement prédisposés à la présence d'une zone humide identifiés par la DREAL Normandie
 - relevé de terrain zones humides (source SLA / Terre&Vie)
- Bâtiments identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Les prescriptions graphiques sont matérialisées dans le règlement graphique du plan local d'urbanisme intercommunal de Saint-Lô Agglo ainsi que dans les cartes annexées au plan local d'urbanisme intercommunal.

Risques :

Le terrain est concerné par les risques suivants :

- Inondation par remontée des nappes phréatiques
 - 1 à 2.5 m
- Secteurs sensibles au ruissellement
 - Pente forte



- Radon : potentiel catégorie 3

Les autres risques connus auquel ce terrain est susceptible d'être soumis sont consultables sur le site internet de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) Normandie.

Servitudes d'utilité publique

Le terrain est concerné par la ou les servitudes d'utilités publiques suivantes :

- T7 : servitude aéronautique à l'extérieur des zones de dégagement

Article 3

Avis ou accord d'un service de l'Etat

La délivrance de l'autorisation d'urbanisme sera subordonnée à la consultation, à l'avis ou à l'accord préalable du ou des services de l'Etat suivants :

Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)

Article 4

Les limitations administratives au droit de propriété

Droit de préemption urbain

Un droit de préemption urbain au bénéfice de la communauté d'agglomération Saint-Lô Agglo - 70 rue du Neufbourg CS 43708 50008 Saint-Lô Cedex s'applique lorsque le terrain est classé en zone U et/ou AU du plan local d'urbanisme intercommunal.

Article 5

Équipements

L'état des équipements publics existants ou prévus est le suivant :

Équipement	Terrain desservi	Gestionnaire du réseau	Observations
Eau potable	oui	Saint-Lô Agglo	Un branchement est existant
Électricité (basé sur une puissance de 12 Kva monophasé)	non	ENEDIS	Une extension du réseau est nécessaire. Une attestation de prise en charge financière par le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme devra être fournie dans la demande de permis de construire
Assainissement	non	Saint-Lô Agglo	Non collectif. Le contrôle assainissement du 12/06/2024 mentionne une installation non conforme, nécessitant des travaux obligatoires. Les installations d'assainissement non collectif doivent être conformes à l'arrêté du 7 septembre 2009 modifié par celui du 27 avril 2012. Une nouvelle étude de conception et la réalisation de ce système doivent être soumis à l'avis du SPANC de la communauté d'agglomération. L'attestation de conformité du projet d'installation devra être jointe à la demande de permis de construire. (Art. R 431-16c du code de l'urbanisme).

Eaux pluviales		Saint-Lô Agglo	Les eaux pluviales devront être collectées et infiltrées sur le terrain.
Voirie	oui	Département	L'accès existant devra être aménagé et desservira l'ensemble des sous-divisions de parcelles. Aucun rejet ne sera autorisé sur le domaine public départementale.
Défense extérieure de lutte contre l'incendie	non	Commune	Le dispositif de défense incendie prévu dans le permis de construire PC 050 592 26 00011 sur la parcelle C 965 devra avoir été réalisé.

Article 6 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 = 1,5 %
TA Départementale	Taux = 2,5 %
Redevance d'Archéologie Préventive	Taux = 0,40 %

Article 7 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 (articles L. 332-6-1-2° c) et L. 332-8 du code de l'urbanisme)

Participations préalablement instaurées par délibération :

- Participations selon ce qui a été instauré par la commune (ZAC, PAE, PUP)

Article 8 Formalités

Préalablement à la réalisation de votre projet, les formalités suivantes seront nécessaires :

- Pour le changement de destination
- Soit le dépôt d'une déclaration préalable de travaux si le projet porte sur un changement de destination sans modification de l'aspect extérieur du bâti et/ou des structures porteuses du bâtiment. La collecte des déchets ainsi que l'accès des secours et le dispositif de défense extérieure de lutte contre l'incendie devront être matérialisés dans la demande de déclaration préalable.
- Soit le dépôt d'une demande de permis de construire pour maison individuelle et/ou ses annexes si le projet porte à la fois sur un changement de destination de l'aspect extérieur du bâti et/ou des structures

porteuses du bâtiment (le recours à un architecte est obligatoire pour les personnes morales et pour les constructions au-delà de 150 m² de surface de plancher).

La collecte des déchets ainsi que l'accès des secours et le dispositif de défense extérieure de lutte contre l'incendie devront être matérialisés dans la demande de permis de construire.

Le dossier de demande d'autorisation d'urbanisme devra faire apparaître sans ambiguïté la conformité du projet avec la nature de l'opération ayant fait l'objet du présent certificat. Toute demande de permis de construire faisant apparaître une construction neuve ne pourra faire l'objet que d'un refus (la démolition reconstruction s'apparente une à nouvelle construction).

Article 9 Durée de validité

La durée de validité du certificat d'urbanisme court depuis le 26/08/2026.

Fait à TESSY-BOCAGE, le 02/10/2026

Le maire,
Jocelyne RICHARD



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. À 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).

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.

