

Département du CALVADOS
Arrondissement de VIRE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

COMMUNE DE SOULEUVRE-EN-BOCAGE

Commune déléguée de Carville
Arrêté n° 2023/EM

Dossier n° CU 14061 23 E0002
Date de dépôt : 17/01/2023
Demandeur : HUGUES IMMOBILIER 42 Rue Georges Clémenceau 14310 VILLERS-BOCAGE
Pour : Certificat d'urbanisme opérationnel
Adresse du terrain : Béatrix - Carville à SOULEUVRE-EN-BOCAGE (14350)
Références cadastrales : 139ZO17 - 139ZO18
Superficie des terrains : 8 147,00 m ²

CERTIFICAT d'URBANISME
délivré par le Maire délégué au nom de la commune déléguée de Carville

OPÉRATION NON RÉALISABLE

Le Maire délégué de la commune déléguée de Carville,

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 Soulevre en Bocage approuvé le 23/09/2021,

Vu la demande présentée le 17/01/2023 par HUGUES IMMOBILIER, représentée par M. Guillaume LEPILEUR, 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 :
 - o cadastrés 139ZO17 et 139ZO18,
 - o situés lieudit Béatrix - Carville à SOULEUVRE-EN-BOCAGE (14350),
- et précisant si les parcelles peuvent être utilisées pour la réalisation d'une opération consistant en la construction d'une maison individuelle ou l'agrandissement de la dépendance existante d'au moins 70m² au sol sur un terrain d'environ 2000m² après délimitation par un géomètre, comme indiqué sur le plan annexé.

Vu les pièces du dossier,

Considérant qu'en application de l'article L 151-11 du Code de l'Urbanisme, le règlement du PLU peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole (A),

Considérant les dispositions de l'article A2 – section 1 du règlement du PLU qui précisent que seuls les bâtiments répertoriés au règlement graphique du PLU peuvent faire l'objet d'un changement de destination en zone A,

Considérant, qu'en application de l'article susvisé, le projet de changement de destination du bâtiment existant en habitation ne peut être réalisé du fait que ce bâtiment existant, situé en zone A, n'a pas été désigné comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination au règlement graphique du PLU,

Considérant que le projet se situe au sein de la zone A du règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) dans laquelle les seules constructions nouvelles de logement autorisées le sont « pour un usage de logement de l'exploitant dont la présence est liée et nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole » (article A2 – section 1 du règlement du PLU),

Considérant que conformément à l'article A1 – section 1 du règlement du PLU, toutes les constructions nouvelles de logement autres que les constructions listées ci-dessus sont interdites dans la zone,

Considérant que le projet de construction d'une maison individuelle est incompatible avec les dispositions relatives à l'affectation de la zone A dans laquelle il se situe,

CERTIFIÉ :

Article 1

Les parcelles, objets de la demande, ne peuvent pas 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.

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

- art. L.111-6 à L.111-10, art. R.111-2, 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 ne sont pas situées dans une zone soumise au droit de préemption sur les fonds de commerce.

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,
- dans une zone de remontée de nappes phréatiques, selon la cartographie éditée par la DREAL : Risque d'inondation (profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux) pour les réseaux, les sous-sols et les infrastructures profondes (0 à 5 mètres).

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 - 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 Mixte des Bruyères	
<i>Présence sur les parcelles d'une canalisation principale qui ne pourra pas être déplacée.</i>				
Assainissement	Non	Non	SPANC de SOULEUVRE EN BOCAGE	
Eaux pluviales	Non	Non	Commune de SOULEUVRE EN BOCAGE	
Electricité	Non	Non	E.N.E.D.I.S.	
Voirie	Oui	Oui	Commune de SOULEUVRE EN BOCAGE	
Défense Incendie	Oui	Oui	Commune de SOULEUVRE EN BOCAGE	

Fait à SOULEUVRE EN BOCAGE, le 13 Avril 2023
Le Maire délégué de Carville

André LEBIS



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