

Département du CALVADOS
Arrondissement de VIRE

Accusé de réception en préfecture
014-200056869-20231005-CU01406123D0015-AR
Date de télétransmission : 14/10/2023
Date de réception préfecture : 14/10/2023

Dossier n° CU 14061 23 D0015

Date de dépôt : 23/05/2023

Demandeur : OFFICE NOTARIAL VIROIS
43 Rue de Caen
14500 VIRE NORMANDIE

Pour : Certificat d'urbanisme opérationnel

Adresse du terrain : Le Val Geffroy - Campeaux
à SOULEUVRE-EN-BOCAGE (14350)

Référence cadastrale : 129 ZI 88

Superficie du terrain : 5 893,00 m²

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

COMMUNE DE SOULEUVRE-EN-BOCAGE

Commune déléguée de *Campeaux*
Arrêté 2023/D005

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

OPÉRATION NON RÉALISABLE

Le Maire délégué de la commune déléguée de Campeaux,

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 9 février 2017 ;

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

Vu la demande présentée le 23/05/2023 par l'OFFICE NOTARIAL VIROIS, représenté par Madame DESHAYES Alisson, situé 43 Rue de Caen à VIRE NORMANDIE (14500), 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 129 ZI 88,
 - situé lieudit Le Val Geffroy - Campeaux à SOULEUVRE-EN-BOCAGE (14350),
- et précisant si la parcelle peut être utilisée pour la réalisation d'une opération consistant en la rénovation d'un bâtiment en maison à usage d'habitation d'environ 90m² au sol sur deux niveaux (Terrain d'environ 1500 m² à délimiter par géomètre),

Vu l'avis du Syndicat Mixte des Bruyères en date du 26/05/2023,

Vu l'avis des services de E.N.E.D.I.S. en date du 06/06/2023,

Vu l'avis du SDEC ENERGIE en date du 07/06/2023,

Vu les pièces du dossier,

Considérant qu'en application de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme qui stipule 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 le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (R.D.D.E.C.I.) requiert, pour les habitations de 1^{ère} famille isolées de 5 m de tout autre risque dont la surface de plancher est inférieure à 250 m², un Point d'Eau Incendie d'un potentiel hydraulique supérieur à 30 m³ utilisables en 1 heure situé à moins de 400 m du risque à défendre,

Considérant que le projet consiste à rénover un bâtiment en maison à usage d'habitation alors qu'il n'existe aucun Point d'Eau Incendie à proximité du terrain, la Défense Extérieure Contre l'Incendie ne peut donc pas être assurée ; le projet est par conséquent de nature à porter atteinte à la sécurité publique (application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme suscité),

CERTIFIE :

Article 1

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

Article 2 – Règles d'urbanisme

La parcelle est située dans les zones A et Ah du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) susvisé, (projet en zone Ah).

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,
- 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 sous-sols et les infrastructures profondes (1 à 5 mètres),
- au sein d'une zone d'aléa de retrait gonflement faible des sols argileux.

Le terrain est concerné 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.

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	
Assainissement	Non	Non	SPANC de SOULEUVRE EN BOCAGE	
Eaux pluviales	Non	Non	Commune de SOULEUVRE EN BOCAGE	
Electricité	Oui	Oui	E.N.E.D.I.S	
Voirie	Oui	Oui	Commune de SOULEUVRE EN BOCAGE	
Défense Incendie	Non	Non	Commune de SOULEUVRE EN BOCAGE	

Fait à CAMPEAUX, le 05 octobre 2023
Le Maire délégué de Campeaux,



Francis HERMON

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