

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
**COMMUNE DE SOULEUVRE-EN-BOCAGE**  
Commune déléguée de **Campeaux**  
**ARRETE 2023/D0056**

<b>Dossier n° CU 14061 23 D0017</b>
Date de dépôt : <b>13/06/2023</b>
Demandeur : <b>OFFICE NOTARIAL VIROIS</b> <b>43 Rue de Caen</b> <b>14500 VIRE NORMANDIE</b>
Pour : <b>Certificat d'urbanisme opérationnel</b>
Adresse du terrain : <b>Le Val Geffroy - Campeaux</b> <b>à SOULEUVRE-EN-BOCAGE (14350)</b>
Référence cadastrale : <b>129 ZI 84</b>
Superficie du terrain : <b>1 334,00 m<sup>2</sup></b>

**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 13/06/2023 par 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 84,
  - 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 du bâtiment en maison à usage d'habitation, avec extension.**

**Vu** l'avis du Syndicat Mixte des Bruyères en date du 16/06/2023,

**Vu** l'avis du SDEC ENERGIE en date du 30/06/2023,

**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<sup>ère</sup> famille isolées de 5 m de tout autre risque dont la surface de plancher est inférieure à 250 m<sup>2</sup>, un Point d'Eau Incendie d'un potentiel hydraulique supérieur à 30 m<sup>3</sup> 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, avec extension, 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 suscitée),

**Considérant** qu'en application de l'article L111-11 du Code de l'Urbanisme qui stipule que « Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés »,

**Considérant** que le projet s'implante sur un terrain qui n'est pas desservi par le réseau d'électricité et qu'il est impossible d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité ou par quel concessionnaire de service public les travaux pourraient être exécutés,

## 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 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,
- 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,
- au sein d'une zone d'aléa de retrait gonflement faible des sols argileux.
- au sein d'une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de Type 2.

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
<b>Eau potable</b>	Oui	Oui	Syndicat Mixte des Bruyères	
<b>Assainissement</b>	Non	Non	SPANC de SOULEUVRE EN BOCAGE	
<b>Eaux pluviales</b>	Non	Non	Commune de SOULEUVRE EN BOCAGE	
<b>Electricité</b>	Non	Non	E.N.E.D.I.S	
<b>Voirie</b>	Oui	Oui	Commune de SOULEUVRE EN BOCAGE	
<b>Défense Incendie</b>	Non	Non	Commune de SOULEUVRE EN BOCAGE	

Fait à CAMPEAUX, le 11 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](http://www.telerecours.fr)