

Département du **CALVADOS**  
Arrondissement de **VIRE**

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

COMMUNE DE SOULEUVRE-EN-BOCAGE

Commune déléguée de **Campeaux**  
**ARRETE 2023/D0057**

**Dossier n° CU 14061 23 D0016**

Date de dépôt : **23/05/2023**

Demandeur : **Monsieur DE JUAN Tanguy**  
**51 Chemin de l'Arguilly**  
**14760 BRETTEVILLE SUR ODON**

Pour : **Certificat d'urbanisme opérationnel**

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

Référence cadastrale : **129 ZI 53**

Superficie du terrain : **5 134,00 m<sup>2</sup>**

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

**Vu** la demande présentée le 23/05/2023 par Monsieur Tanguy DE JUAN, demeurant 51 Chemin de l'Arguilly à BRETTEVILLE SUR ODON (14760), 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 53,
  - 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 à transformer la parcelle 129 ZI 53 en parcelle agricole (maraîchage biologique),**

**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 27/06/2023,

**Vu** l'avis de la DDTM – Service Eau et Biodiversité en date du 08/06/2023,

**Vu** les pièces du dossier,

**Considérant** que le projet se situe au sein de la zone N du règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU), zone qui comprend les secteurs naturels ou forestiers à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, ou de la présence de risques naturels,

**Considérant** que, conformément à l'article IV-Section1-1 du règlement du PLU, tous les usages, affectation des sols, constructions et activités sont interdits [dans la zone], à l'exception de ceux visés à l'article 2,

**Considérant** que le projet de transformation d'une parcelle en parcelle agricole (maraîchage biologique) est incompatible avec les dispositions relatives à l'affectation de la zone N dans laquelle il se situe,

**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,

**Considérant** que le terrain est inventorié en zone inondable dans l'atlas régional, qu'il est inventorié dans l'atlas des territoires prédisposés aux risques d'inondation par remontées de nappes, qu'il est situé dans la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique de type II de la Moyenne Vallée de la Vire et Bassin de la Souleuvre et qu'il bénéficie d'un arrêté préfectoral pour la Protection de Biotope,

**Considérant** l'avis défavorable du Service Eau et Biodiversité de la DDTM en date du 08/06/2023,

### **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 N 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 est grevée par la servitude d'utilité publique suivante :

- périmètre de protection d'un Monument Historique.

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,
- dans une zone de remontées de nappes phréatiques, selon la cartographie éditée par la DREAL : Risque d'inondation des réseaux et des sous-sols (profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux : 0 à 1 mètre),
- dans une zone inondable,
- dans une zone humide avérée.

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.

Présence sur la parcelle de haies jouant un rôle paysager, protégées au titre de l'article L.151-23 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	Non	Non	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 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)

