

Département du CALVADOS
Arrondissement de VIRE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

COMMUNE DE SOULEUVRE-EN-BOCAGE

Commune déléguée de Carville

Arrêté N° 2024/E03

Dossier n° CU 14061 23 E0011

Date de dépôt : 19/09/2023

Demandeur : OFFICE NOTARIAL VIROIS
14 Place du Docteur Maugeais - Le Beny-Bocage
14350 SOULEUVRE EN BOCAGE

Pour : Certificat d'urbanisme opérationnel

Adresse du terrain : La Forgette - Carville
à SOULEUVRE EN BOCAGE (14350)

Référence cadastrale : 139 ZO 14

Superficie du terrain : 35 619,00 m²

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 l'arrêté préfectoral approuvant le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (R.D.D.E.C.I.) en date du 09/02/2017,

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

Vu la demande présentée le 19/09/2023 par l'OFFICE NOTARIAL VIROIS, représenté par Monsieur BOURDOT Hugues, situé 14 Place du Docteur Maugeais à SOULEUVRE EN BOCAGE (14350), 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 :
 - cadastéré 139 ZO 14,
 - situé lieudit La Forgette - Carville à SOULEUVRE EN BOCAGE (14350),
- et précisant si la parcelle peut être utilisée pour la réalisation d'une opération consistant en la construction à usage d'habitation sur chacun des lots A et B d'une surface d'environ 2000m² chacun,

Vu l'avis du Syndicat des Bruyères en date du 23/09/2023,

Vu l'avis des services de E.N.E.D.I.S. en date du 13/10/2023,

Vu l'avis du SDDEC Energie en date du 24/10/2023,

Vu les pièces du dossier,

Considérant qu'aux termes de l'article R.111-2 « 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 Schéma départemental d'Incendie et de Secours requiert, pour 2 habitations non isolées d'une surface de plancher cumulée inférieure à 400 m², un potentiel hydraulique de 60m³/h, avec la présence d'un premier point d'eau incendie à moins de 200 m du risque à défendre et d'un second point d'eau incendie à moins de 400 m,

Considérant que le projet consiste en la construction de 2 maisons d'habitation et que seul un point d'eau incendie de 54m³/h se trouve à 250 m du projet, la Défense Extérieure Contre l'Incendie est insuffisante ; 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),

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 de 2 maisons individuelles est incompatible avec les dispositions relatives à l'affectation de la zone A dans laquelle il se situe,

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 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.

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 réseaux, les sous-sols et les infrastructures profondes (0 à 5 mètres).

Présence sur la parcelle de haies jouant un rôle hydraulique protégées au titre de l'article L151-23 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	
	<i>Présence sur la parcelle d'une canalisation principale qui ne pourra pas être déplacée.</i>			
Assainissement	Non	—	SPANC de SOULEUVRE EN BOCAGE	
Eaux pluviales	Non	—	Commune de SOULEUVRE EN BOCAGE	
Electricité	Non	—	E.N.E.D.I.S.	
Voirie	Oui	Oui	Commune de SOULEUVRE EN BOCAGE	
Défense Incendie	Oui	Non	Commune de SOULEUVRE EN BOCAGE	

Fait à SOULEUVRE EN BOCAGE, le 06 Février 2024.
Le Maire délégué de Carville,

M. L. Levallois
M. Levallois



La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article R.111-2 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