

Département du CALVADOS Arrondissement de VIRE	Accusé de réception en préfecture 014-200056869-20240528-CU01406124E0001-AR	Dossier n° CU 14061 24 E0001
	Date de télétransmission : 02/08/2024 Date de réception en préfecture : 02/08/2024	Date de dépôt : 08/02/2024
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE		Demandeur : AD - OFFICE NOTARIAL VIROIS 43 Rue de Caen 14500 VIRE NORMANDIE
COMMUNE DE SOULEUVRE-EN-BOCAGE		Pour : Certificat d'urbanisme opérationnel
Commune déléguée de Carville ARRETE N°2024/E20		Adresse des terrains : La Haye du Val - Carville à SOULEUVRE-EN-BOCAGE (14350)
		Références cadastrales : 139ZO58 - 139ZO62 - 139ZO60
		Superficie des terrains : 12 474,00 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 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 08/02/2024 par l'OFFICE NOTARIAL VIROIS, représenté par Madame EB - 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 plusieurs terrains :
 - cadastrés 139 ZO 58, 139 ZO 62 et 139 ZO 60,
 - situés La Haye du Val - Carville à SOULEUVRE-EN-BOCAGE (14350),
- et précisant si les parcelles peuvent être utilisées pour la réalisation d'une opération consistant en un changement de destination d'un bâtiment en maison à usage d'habitation principale, d'environ 130m² au sol avec garage à la suite d'un côté et appentis de l'autre.

Vu l'avis du Syndicat des Eaux du Bocage Virois en date du 05/03/2024,

Vu l'avis des services de E.N.E.D.I.S. en date du 07/03/2024,

Vu l'avis du SDEC Energie en date du 11/03/2024,

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 une habitation d'une surface de plancher inférieure à 250 m² un potentiel hydraulique de 30m³/h situé à moins de 400 m du risque à défendre,

Considérant que le projet consiste en un changement de destination d'un bâtiment en maison à usage d'habitation, il génère une création de surface de plancher et par conséquent une augmentation du risque à défendre,

Considérant qu'il n'existe aucun Point d'Eau Incendie à proximité du projet, 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),

CERTIFIE :

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. R111-2, 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 remontées de nappes phréatiques, selon la cartographie éditée par la DREAL. Risque d'inondation des réseaux, des sous-sols et des infrastructures profondes (profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux : 0 à 5 mètres).

Bâtiment identifié au règlement graphique du PLU en tant que bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

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	Synd. Eaux du Bocage Virois (avis ci-joint) <i>Branchement long à prévoir, à la charge du demandeur</i>	
Assainissement	Non	---	SPANC de SOULEUVRE-EN-BOCAGE	
Eaux pluviales	Non	---	---	
Electricité	<i>En application de l'article L.342-21 du Code de l'Energie, l'intégralité de la contribution due au titre de l'extension du réseau électrique est à la charge du demandeur de l'autorisation d'urbanisme.</i>			
Voirie	Oui	Oui	Commune de SOULEUVRE-EN-BOCAGE	
Défense Incendie	Non	---	---	

Fait à SOULEUVRE-EN-BOCAGE, le 28 mai 2024
Le Maire délégué de Carville,

Marie-Line LEVALLOIS



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