

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

COMMUNE DE SOULEUVRE EN BOCAGE

Commune déléguée de *Saint Martin des Besaces*  
Arrêté municipal 2023P034

**Dossier n° CU 014 061 23P0009**

Date de dépôt : 21/02/2023

Demandeur : SELARL OFFICE NOTARIAL VIROIS  
43 Rue de Caen - Vire  
14500 Vire Normandie

Pour : **Certificat d'urbanisme opérationnel**

Adresse du terrain : Blancapierre - Saint Martin Des Besaces  
à SOULEUVRE EN BOCAGE (14350)

Référence cadastrale : 629ZK34

Superficie du terrain : 1 022,00 m<sup>2</sup>

**CERTIFICAT d'URBANISME**  
délivré par le Maire délégué au nom de la commune déléguée de Saint Martin des Besaces

**OPÉRATION NON RÉALISABLE**

**Le Maire délégué de la commune déléguée de Saint Martin des Besaces,**

**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 Soulevre en Bocage en date du 01/12/2015,

**Vu** le Plan Local d'Urbanisme de Soulevre en Bocage approuvé le 23/09/2021,

**Vu** la demande présentée le 21/02/2023 par la SELARL OFFICE NOTARIAL VIROIS, située 43 Rue de Caen - Vire 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 629ZK34,
  - situé au lieudit Blancapierre - Saint Martin des Besaces à SOULEUVRE EN BOCAGE (14350),
- **et précisant si la parcelle peut être utilisée pour la réalisation d'une opération consistant à rénover un bâtiment en maison à usage d'habitation avec extension,**

**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** l'avis des services de ENEDIS en date du 09/03/2023,

**Vu** l'avis du SDEC Energie en date du 08/03/2023

**Vu** l'avis du Syndicat des Bruyères en date du 22/02/2023,

**Vu** les pièces du dossier,

**Considérant** qu'en application de l'article L 151-11 du Code de l'Urbanisme, le règlement du PLU peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole (A),

**Considérant** les dispositions du règlement du PLU qui précisent que seuls les bâtiments répertoriés au règlement graphique du PLU peuvent faire l'objet d'un changement de destination en zone A,

**Considérant**, qu'en application de l'article susvisé, le projet de changement de destination du bâtiment existant en habitation ne peut être réalisé du fait que ce bâtiment existant, situé en zone A, n'a pas été désigné comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination au règlement graphique du PLU,

**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 les équipements nécessaires, notamment 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 ils pourraient être exécutés,

**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** 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 donc de nature à porter atteinte à la sécurité publique,

## **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. 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

La parcelle est concernée 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 :

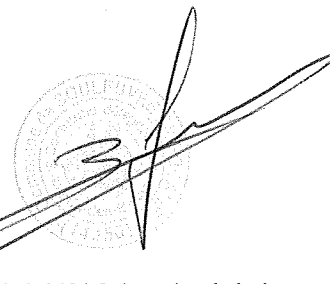
<http://www.donnees.basse-normandie.developpement-durable.gouv.fr/index.php>

### **Article 3 - Equipements**

L'état des équipements publics existants ou prévus est le suivant :

<b>Equipement</b>	<b>Parcelle desservie</b>	<b>Capacité suffisante</b>	<b>Gestionnaire du réseau</b>	<b>Date de desserte</b>
<b>Eau potable</b>	Oui	Oui	Syndicat des Bruyères (avis ci-joint)	
<b>Assainissement</b>	Non	Non	SPANC de Souleuvre en Bocage	
<b>Eaux pluviales</b>	Non	Non	Commune de Souleuvre en Bocage	
<b>Electricité</b>	Oui sous condition d'extension en domaine privé	Oui	ENEDIS et SDEC Energie	
<b>Voirie</b>	Oui	Oui	Commune de Souleuvre en Bocage	
<b>Défense Incendie</b>	Non	Non	Commune de Souleuvre en Bocage	

Fait à SAINT MARTIN DES BESACES , le 4 avril 2023  
Le Maire de SOULEUVRE EN BOCAGE,  
Le Maire délégué de SAINT MARTIN DES BESACES  
Eric MARTIN



*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)