

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

**COMMUNE DE SOULEUVRE EN BOCAGE**

Commune déléguée de **Le Tourneur**  
Arrêté Municipal 2024T0029

**Dossier n° CU 014 061 24T0008**

Date de dépôt : 19/02/2024

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

Pour : Certificat d'urbanisme opérationnel

Adresse du terrain : La Farcière - Le Tourneur  
à SOULEUVRE EN BOCAGE (14350)

Référence cadastrale : 704ZN22

Superficie du terrain : 4 971,00 m<sup>2</sup>

**CERTIFICAT d'URBANISME**

délivré par le Maire délégué au nom de la commune déléguée de Le Tourneur

**OPÉRATION NON RÉALISABLE**

Le Maire délégué de la commune déléguée de Le Tourneur,

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 19/02/2024 par l'OFFICE NOTARIAL VIROIS, situé 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 704ZN22,
  - situé au lieudit La Farcière - Le Tourneur 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 principale,

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 13/03/2024,

Vu l'avis du SDEC Energie en date du 08/04/2024,

Vu l'avis du Syndicat des Eaux du Bocage Virois en date du 13/03/2024,

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 des dispositions susvisées, 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,

## 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,
- au sein d'un site d'importance communautaire relative à la directive « Habitats » d'une Zone Natura 2000 « Bassin de la Souleuvre »,
- au sein d'une zone d'aléa de retrait gonflement faible des sols argileux,
- dans une zone à potentiel radon définie selon l'arrêté du 27 juin 2018 : Zone 3,

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 :

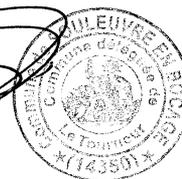
<http://www.donnees.basse-normandie.developpement-durable.gouv.fr/index.php>

### 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 des Eaux du Bocage Virois (avis ci-joint)	
<b>Assainissement</b>	Non	-	SPANC de Souleuvre en Bocage (avis ci-joint)	
<b>Eaux pluviales</b>	Non	-	Commune de Souleuvre en Bocage	
<b>Electricité</b>	Non	-	E.N.E.D.I.S. et SDEC Energie (avis ci-joints)	
<b>Voirie</b>	Oui	Oui	Commune de Souleuvre en Bocage	
<b>Défense Incendie</b>	Oui	Oui	Commune de Souleuvre en Bocage	

Fait à SOULEUVRE EN BOCAGE, le 11 avril 2024  
Le Maire délégué de SOULEUVRE EN BOCAGE,  
Didier DUCHEMIN



*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)

