

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

COMMUNE DE SOULEUVRE EN BOCAGE

Commune déléguée de *Sainte Marie Laumont*  
2024/V0046

Dossier n° CU 014 061 24V0015

Date de dépôt : 18/10/2024

Demandeur : LABADIE IMMOBILIER  
2 rue Armand Gasté - Vire  
14500 VIRE NORMANDIE

Pour : Certificat d'urbanisme opérationnel

Adresse du terrain : 1 Le Fou Friloux - Sainte Marie Laumont  
à SOULEUVRE EN BOCAGE (14350)

Référence cadastrale : 618ZP66

Superficie du terrain : 52 074,00 m<sup>2</sup>

**CERTIFICAT d'URBANISME**

délivré par le Maire délégué au nom de la commune déléguée de **SAINTE MARIE LAUMONT**

**OPÉRATION NON RÉALISABLE**

Le Maire délégué de la commune déléguée de **SAINTE MARIE LAUMONT**,

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 18/10/2024 par l'Agence LABADIE IMMOBILIER, située 2 rue Armand Gasté - 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 618ZP66,
  - situé 1 Le Fou Friloux - Sainte Marie Laumont à SOULEUVRE EN BOCAGE (14350),
- et précisant si la parcelle peut être utilisée pour la réalisation d'une opération consistant à réaliser une habitation sur un bâtiment existant,

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 07/11/2024,

Vu l'avis du SDEC Energie en date du 21/10/2024 annulé et remplacé par l'avis du 22/11/2024,

Vu l'avis du Syndicat des Eaux du Bocage Virois en date du 21/10/2024,

Vu les pièces du dossier,

**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,

**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 que le projet se situe potentiellement au sein d'un siège d'exploitation agricole et à proximité d'un élevage qui nécessite potentiellement un périmètre de réciprocité,

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 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,

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 des Eaux du Bocage Virois (avis ci-joint)	
Assainissement	Non	-	Syndicat des Eaux du Bocage Virois (avis ci-joint)	
Eaux pluviales	Non	-	Commune de Soulevre en Bocage	
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>		E.N.E.D.I.S. et SDEC Energie (avis ci-joints)	
Voirie	Oui	Oui	Commune de Soulevre en Bocage	
Défense Incendie	Non	Non	Commune de Soulevre en Bocage	

Fait à SOULEUVRE EN BOCAGE, le 27 novembre 2024

Le Maire délégué de Sainte Marie Laumont,



Marc GUILLAUMIN

*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)

