

Département du **CALVADOS**  
Arrondissement de **VIRE**

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

**COMMUNE DE SOULEUVRE EN BOCAGE**

Commune déléguée de **Mont-Bertrand**

Arrêté 2025 K010

**Dossier n° CU 14061 25 K0001**

Date de dépôt : **07/03/2025**

Demandeur : **AGENCE IMMOBILIERE POZZO**  
**45 rue Pasteur**  
**14310 VILLERS-BOCAGE**

Pour : **Certificat d'urbanisme opérationnel**

Adresse du terrain : **22 route de La Chevalerie - Mont-Bertrand**  
**à SOULEUVRE EN BOCAGE (14350)**

Référence cadastrale : **441 ZD 31**

Superficie du terrain : **6 168,00 m<sup>2</sup>**

### **CERTIFICAT d'URBANISME**

développé par le Maire au nom de la commune **SOULEUVRE EN BOCAGE**

### **OPÉRATION NON RÉALISABLE**

**Le Maire délégué de la commune déléguée de Mont-Bertrand, par délégation,**

**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 9 février 2017 ;

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

**Vu** la demande présentée le 07/03/2025 par l'AGENCE IMMOBILIERE POZZO, représentée par Monsieur POZZO Julien, située 45 rue Pasteur à VILLERS-BOCAGE (14310), 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 441 ZD 31,
  - situé 22 route de La Chevalerie - Mont-Bertrand à SOULEUVRE EN BOCAGE (14350),
- **et précisant si la parcelle peut être utilisée pour la réalisation d'une opération consistant en la transformation d'un bâtiment agricole en habitation, avec détachement d'un terrain d'environ 2 000 m<sup>2</sup>,**

**Vu** l'avis du Syndicat des Eaux du Bocage Virois en date du 13/03/2025,

**Vu** l'avis du SDEC ENERGIE en date du 18/03/2025,

**Vu** l'avis des services d'ENEDIS en date du 31/03/2025,

**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 Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (R.D.D.E.C.I.) requiert, pour les habitations de 1<sup>ère</sup> famille isolées de 5 m de tout autre risque dont la surface de plancher est inférieure à 250 m<sup>2</sup>, un Point d'Eau Incendie d'un potentiel hydraulique supérieur à 30 m<sup>3</sup> utilisables en 1 heure situé à moins de 400 m du risque à défendre,

**Considérant** que le projet consiste à transformer un bâtiment agricole en habitation, il générerait 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 terrain, la Défense Extérieure Contre l'Incendie ne peut 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),

**Considérant** que le règlement du Plan Local d'Urbanisme de SOULEUVRE EN BOCAGE stipule, dans ses dispositions générales, que « les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie »,

**Considérant** que le projet consiste à transformer un bâtiment agricole en habitation avec détachement d'un terrain de 2 000 m<sup>2</sup>, sans accès sur une voie publique et sans précision sur la création éventuelle d'un nouvel accès, il ne respecte pas les dispositions générales relatives à la desserte des terrains par la voirie telles que définies par le règlement du PLU précité,

**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 pour partie dans la zone Ah (Est) et pour partie dans la zone A (Ouest) du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) susvisé.

Le bâtiment faisant l'objet du projet changement de destination est situé dans la zone Ah.

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.

Présence sur la parcelle de haies jouant un rôle hydraulique, protégées au titre de l'article L.151-23 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
<b>Eau potable</b>	Oui	Oui	Syndicat des Eaux du Bocage Virois	
<b>Assainissement</b>	Non	—	SPANC de SOULEUVRE EN BOCAGE	
<b>Eaux pluviales</b>	Non	—	—	
<b>Electricité</b>	Oui	Oui	E.N.E.D.I.S	
<b>Voie</b>	Oui	Oui	Commune de SOULEUVRE EN BOCAGE	
<b>Défense Incendie</b>	Non	—	Commune de SOULEUVRE EN BOCAGE	

Fait à SOULEUVRE-EN-BOCAGE, le 03.06.2025  
Le Maire délégué de Mont-Bertrand,

Monique PIGNÉ



*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)