Accusé de réception en préfecture
014-200056869-20250625-CU01406125R0003-AR
Date de télétransmission : 23/07/2025
Date de réception préfecture : 23/07/2025

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

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

COMMUNE DE SOULEUVRE EN BOCAGE

Commune déléguée
*de **Saint Ouen des Besaces***
ARRÊTÉ 2025R030

Dossier n° CU 14061 25 R0003
Date de dépôt : **09/04/2025**
Demandeur : **CHANCÉ-VARIN & Associés** **18 Place François Mitterrand** **14100 LISIEUX**
Pour : **Certificat d'urbanisme opérationnel**
Adresse du terrain : **Hameau Raux - Saint-Ouen-Des-Besaces** **à SOULEUVRE-EN-BOCAGE (14350)**
Référence cadastrale : **636 ZD 116**
Superficie du terrain : **4 497,00 m²**

CERTIFICAT d'URBANISME
délivré par le Maire au nom de la commune SOULEUVRE-EN-BOCAGE

OPÉRATION NON RÉALISABLE

Le Maire délégué de la commune déléguée de Saint-Ouen-des-Besaces, 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 09/02/2017,

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

Vu la demande présentée le 09/04/2025 par CHANCÉ-VARIN & Associés, Notaires, représentés par Madame OUTREQUIN Valérie, situés 18 Place François Mitterrand à LISIEUX (14100), 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 636 ZD 116,
  - situé lieudit Hameau Raux - Saint-Ouen-des-Besaces à SOULEUVRE-EN-BOCAGE (14350),
- **et précisant si la parcelle peut être utilisée pour la réalisation d'une opération consistant en la transformation du bâtiment en habitation,**

Vu l'avis du Syndicat des Eaux du Bocage Virois en date du 14/04/2025,
Vu l'avis des services de E.N.E.D.I.S. en date du 12/05/2025,
Vu l'avis du SDEC ENERGIE en date du 14/05/2025,
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 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 la transformation d'un bâtiment en 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 suscité),

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 de l'article A2 – section 1 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 que le bâtiment faisant l'objet de la présente demande, situé en zone A, n'a pas été désigné comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination au règlement graphique du PLU, le projet de transformation du bâtiment existant en habitation n'est pas conforme aux dispositions de l'article L 151-11 du Code de l'Urbanisme et de l'article A2 – section 1 du règlement du PLU précités.

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,
- dans une commune avec des cavités non localisées,
- dans une zone de remontée de nappes phréatiques, selon la cartographie éditée par la DREAL : (profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux : moins de 0,1 mètre),
- pour partie en zone inondable,
- au sein d'une zone humide avérée.

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	
Assainissement	Non	___	SPANC de SOULEUVRE EN BOCAGE	
Eaux pluviales	Non	Non	Commune de SOULEUVRE EN BOCAGE	
Electricité	Non	___	ENEDIS	
Voirie	Oui	Oui	Commune de SOULEUVRE EN BOCAGE	
Défense Incendie	Non	___	Commune de SOULEUVRE EN BOCAGE	

Fait à SOULEUVRE EN BOCAGE, le 25/06/2025
Le Maire délégué de Saint Ouen des Besaces,

Commune de SOULEUVRE EN BOCAGE – Commune déléguée de Saint-Ouen-des-Besaces – (14350)

Christophe BERTHEAUME

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 « Télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr

Transmis au contrôle de légalité le :
CU 14061 25 R0003