

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

COMMUNE DE SOULEUVRE EN BOCAGE

*Commune déléguée de Le Tourneur
Arrêté Municipal 2026T016*

Dossier n° CU 014 061 25T0032

Date de dépôt : 09/10/2025

Demandeur : **Monsieur BRAY Guillaume**
47 rue du Val - Le Haut du Ham
50310 LE HAM

Pour : **Certificat d'urbanisme opérationnel**

Adresse du terrain : **4 Impasse Du Vieux Presbytère - Le**
Tourneur
à SOULEUVRE EN BOCAGE (14350)

Référence cadastrale : **704ZE5**

Superficie du terrain : **20 004,00 m²**

CERTIFICAT d'URBANISME

délivré par le Maire au nom de la commune de SOULEUVRE EN BOCAGE

OPÉRATION NON RÉALISABLE

Le Maire délégué de la commune déléguée de Le Tourneur, 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 Soulevre en Bocage en date du 01/12/2015,

Vu l'arrêté de délégation de la commune de Soulevre en bocage n°2020-SEB057,

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

Vu la demande présentée le 09/10/2025 par Monsieur Guillaume BRAY, demeurant 47 rue du Val à LE HAM (50310), 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 704ZE5,
 - situé 4 Impasse du vieux presbytère - Le Tourneur à SOULEUVRE EN BOCAGE (14350),
- et précisant si la parcelle peut être utilisée pour la réalisation d'une opération consistant à rénover des bâtiments existants : **une habitation et une dépendance,**

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 24/10/2025,

Vu l'avis du SDEC Energie en date du 19/11/2025,

Vu l'avis du Syndicat des Eaux du Bocage Virois en date du 10/10/2025,

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 l'absence d'un point d'eau de lutte contre l'incendie à proximité du terrain est 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 terrain objet de la demande est concerné par une Orientation d'Aménagement Programmée, OAP n°78, destinée à conforter une activité économique existante en campagne,

Considérant que le projet de rénovation des bâtiments présents sur le terrain en habitation et dépendance viendrait compromettre l'objectif de l'OAP susvisée,

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 Az et N 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 »,
- dans une zone à potentiel radon définie selon l'arrêté du 27 juin 2018 : Zone 3
- au sein d'une zone d'aléa de retrait gonflement faible des sols argileux,
- au sein d'un secteur d'OAP : OAP n°78 destinée conforter une activité économique existante en campagne,
- au sein d'une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type I et II (hors projet),
- dans une zone de remontée de nappes phréatiques, selon la cartographie éditée par la DREAL (hors projet) :
 - risque d'inondation (profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux)
 - des réseaux et des sous-sols (moins de 0,1 à 1 mètre)
 - des sous-sols (1 à 2,5 m)
- au sein d'une zone de territoires humides diagnostiqués,

La parcelle est concernée par des éléments protégés 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,
- Haies jouant un rôle hydraulique protégées au titre de l'article L151-23 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
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 Souleuvre en Bocage	
Electricité	Extension à prévoir à la charge du demandeur		E.N.E.D.I.S. (avis ci-joint)	
Voirie	Oui	Oui	Commune de Souleuvre en Bocage	
Défense Incendie	Oui	Oui	Commune de Souleuvre en Bocage	

Fait à SOULEUVRE EN BOCAGE, le 19 février 2026
Le Maire délégué de Le Tourneur 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 peut contester la légalité de la décision.

A cet effet, il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux dans un délai deux mois qui suit la date de sa notification. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr.

Il peut également former un recours gracieux ou hiérarchique. Conformément à l'article L. 600-12-2 du code de l'urbanisme, le délai pour introduire un recours gracieux ou hiérarchique contre cette décision est fixé à un mois suivant la date de sa notification. À défaut de réponse de l'autorité compétente dans un délai de deux mois, le silence vaut décision de rejet. L'exercice d'un tel recours gracieux ou hiérarchique ne proroge pas le délai de recours contentieux