

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

COMMUNE DE SOULEUVRE-EN-BOCAGE

Commune déléguée de **Saint Martin Des Besaces**
Arrêté municipal 2026P031

Dossier n° CU 014 061 25P0050
Date de dépôt : 15/12/2025
Demandeur : SELARL CAEN LAZARE NOTAIRES 5 rue du Sentier 14240 CAUMONT-SUR-AURE
Pour : Certificat d'urbanisme opérationnel
Adresse du terrain : La Barretière - Saint Martin Des Besaces à SOULEUVRE-EN-BOCAGE (14350)
Référence cadastrale : 629ZV12
Superficie du terrain : 314 351,00 m ²

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 SAINT MARTIN 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 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 15/12/2025, par la SELARL CAEN LAZARE NOTAIRES, située 5 rue du Sentier à CAUMONT-SUR-AURE (14240), 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 629ZV12,
 - situé au lieudit La Barretiere - Saint Martin Des Besaces à SOULEUVRE-EN-BOCAGE (14350),
- et précisant si la parcelle peut être utilisée pour la réalisation d'une opération consistant au changement de destination du bâti de l'usage agricole à l'usage d'habitation,

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 05/01/2026,

Vu l'avis du SDEC Energie en date du 05/02/2026,

Vu l'avis du Syndicat des Eaux du Bocage Virois en date du 22/12/2025,

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 de l'article A2 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 de l'article susvisé, 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,

CERTIFIE :

Article 1

La parcelle, objet de la demande, ne peut pas être utilisée pour la réalisation de l'opération envisagée.

Toutefois, la loi n° 2025-1129 du 26 novembre 2025 de simplification du droit de l'urbanisme et du logement est venue introduire un régime dérogatoire au changement de destination codifié à l'article L152-6-9 du Code de l'Urbanisme.

Cet article stipule que en tenant compte de la nature et de la zone d'implantation du projet, l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme peut, à l'occasion de la délivrance d'une telle autorisation, autoriser le changement de destination d'un bâtiment à destination d'exploitation agricole et forestière en dérogeant aux règles relatives aux destinations fixées par le plan local d'urbanisme ou le document en tenant lieu,

Si elle souhaite accorder la dérogation mentionnée à l'article L152-6-9 du Code de l'Urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme devra recueillir l'avis conforme de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme ou de document en tenant lieu.

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières du plan local d'urbanisme, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les changements de destination ne pourront être autorisés qu'en application du présent article que lorsqu'il est démontré que lesdits bâtiments ont cessé d'être utilisés pour l'exercice d'une activité agricole ou forestière depuis plus de vingt ans et sont subordonnés :

1° En zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Article 2 – Règles d'urbanisme

La parcelle est située dans les zones A 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. 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,
- au sein d'une zone d'aléa de retrait gonflement faible des sols argileux,
- dans une zone de remontée de nappes phréatiques, selon la cartographie éditée par la DREAL :
 - risque d'inondation (profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux)
 - des réseaux et des sous-sols (0,1 à 1 mètre)
 - des sous-sols (1 à 2,5 m)
- au sein d'une zone humide avéré,
- au sein d'une zone de cavités,
- dans une zone à potentiel radon définie selon l'arrêté du 27 juin 2018 : Zone 3

La parcelle est concernée par un élément protégé au titre des dispositions des articles L151-19, L151-23 et R151-31 : Haies jouant un rôle hydraulique et paysagère 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	Non	Commune de Souleuvre en Bocage	
Electricité	Oui	Oui	ENEDIS et SDEC Energie (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 10 février 2026
Le Maire de SOULEUVRE-EN-BOCAGE,
Le Maire délégué de SAINT MARTIN DES BESACES
Eric MARTIN



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