

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

**Dossier n° CU 14061 24 L0011**

Date de dépôt : **18/09/2024**

Demandeur : **Madame GUILAINE Manon**  
**2 route de la Bruyère - Montchauvet**  
**14350 SOULEUVRE EN BOCAGE**

Pour : **Certificat d'urbanisme opérationnel**

Adresse du terrain : **2 La Bruyère - Montchauvet**  
**à SOULEUVRE EN BOCAGE (14350)**

Référence cadastrale : **443 ZT 4**

Superficie du terrain : **7 505,00 m<sup>2</sup>**

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
**COMMUNE DE SOULEUVRE EN BOCAGE**

*Commune déléguée de Montchauvet*  
*Arrêté Municipal 2024L033*

**CERTIFICAT d'URBANISME**  
délivré par le Maire délégué au nom de la commune déléguée de Montchauvet

**OPÉRATION NON RÉALISABLE**

Le Maire délégué de la commune déléguée de Montchauvet,

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

Vu la demande présentée le 18/09/2024 par Madame Manon GUILAINE, demeurant 2 route de la Bruyère, Montchauvet, à SOULEUVRE-EN-BOCAGE (14350), 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 443 ZT 4,
  - situé 2 La Bruyère - Montchauvet à SOULEUVRE EN BOCAGE (14350),
- et précisant si la parcelle peut être utilisée pour la réalisation d'une opération consistant en l'édification d'une habitation sur une parcelle d'environ 4 700 m<sup>2</sup>,

Vu l'avis du Syndicat des Eaux du Bocage Virois en date du 30/09/2024,

Vu l'avis des services de E.N.E.D.I.S. en date du 08/10/2024,

Vu les pièces du dossier,

**Considérant** que la partie Ouest de la parcelle 443 ZT 4 est couverte par une Orientation d'Aménagement et de Programmation Spatialisée (OAP n° 89 annexée au règlement du PLU) qui fixe un objectif de 4 logements à réaliser sur ce secteur (4 800m<sup>2</sup>),

**Considérant** que la présente demande porte sur l'édification d'une seule maison d'habitation sur les 4 700m<sup>2</sup> de la partie Ouest de la parcelle 443 ZT 4, elle ne respecte par conséquent pas les objectifs de construction fixés par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Spatialisée n°89,

**CERTIFIÉ :**

**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 UB, 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 est soumise au droit de préemption urbain simple au bénéfice de la commune de la parcelle concernée par le présent acte.

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 en période de très hautes eaux (2,5 à 5 m : risque pour les infrastructures profondes).

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
Eau potable	Oui	Oui	Syndicat des Eaux du Bocage Virois	
Assainissement	Non	-	SPANC du Syndicat des Eaux du Bocage Virois	
Eaux pluviales	Non	-	Commune de Souleuvre en Bocage	
Electricité	Oui	Oui	E.N.E.D.I.S.	
Voirie	Oui	Oui	Commune de Souleuvre en Bocage	
Défense Incendie	Oui	Oui	Commune de Souleuvre en Bocage	

Fait à SOULEUVRE EN BOCAGE, le 13 novembre 2024  
Le Maire délégué de Montchauvet,  
Michel MOISSERON

La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L.2131-2n 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)