

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

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
COMMUNE DE SOULEUVRE EN BOCAGE

*Commune déléguée
de Bures-Les-Monts*
ARRÊTÉ 2025C017

Dossier n° CU 14061 25 C0003
Date de dépôt : 14/02/2025
Demandeur : SCP DE PANTHOU 6/8 rue de Caen - Aunay-sur-Odon 14260 LES-MONTS-D'AUNAY
Pour : Certificat d'urbanisme opérationnel
Adresse du terrain : Le Jardin - Bures-Les-Monts à SOULEUVRE EN BOCAGE (14350)
Référence cadastrale : 115 ZI 124
Superficie du terrain : 18 740,00 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 Bures-Les-Monts, 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 14/02/2025 par la SCP de PANTHOU, représentée par Maître Stéphane LANFRANC de PANTHOU, située 6/8 rue de Caen – Aunay-sur-Odon à LES-MONTS-D'AUNAY (14260), 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 115 ZI 124,
 - situé Le Jardin - Bures-Les-Monts à SOULEUVRE EN BOCAGE (14350),
- et précisant si la parcelle peut être utilisée pour la réalisation d'une opération consistant en un détachement d'une parcelle de terrain à bâtir d'environ 1 500m² pour y construire une maison d'habitation,**

Vu l'avis du Syndicat des Eaux du Bocage Virois en date du 21/02/2025,

Vu l'avis des services de E.N.E.D.I.S. en date du 30/04/2025,

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 un détachement d'une parcelle de terrain à bâtir d'environ 1 500m² pour y construire une maison d'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),

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 les zones A et Ubp du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) susvisé (projet en zone Ubp).

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 est soumise, pour sa partie située en zone Ubp, au droit de préemption urbain simple au bénéfice de la commune de la parcelle concernée par le présent acte.

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 d'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,
- haies jouant un rôle paysager 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	
Assainissement	Non	—	SPANC du Syndicat des Eaux du Bocage Virois	
Eaux pluviales	Non	—	Commune de SOULEUVRE EN BOCAGE	
Electricité	Oui	Oui	ENEDIS	
Voirie	Oui	Oui	Commune de SOULEUVRE EN BOCAGE	
Défense Incendie	Non	—	Commune de SOULEUVRE EN BOCAGE	

Fait à SOULEUVRE EN BOCAGE, le 15/09/2025
Le Maire délégué de Bures-les-Monts,

Alain MAUDUIT



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