

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
COMMUNE DE SOULEUVRE EN BOCAGE

Commune déléguée de Le Reculey
ARRETE N°2025/M018

Dossier n° CU 014 061 25M0003
Date de dépôt : 20/08/2025
Demandeur : ALLIANCE NOTARIALE 1211 Route de Caen - Vire 14500 Vire Normandie
Pour : Certificat d'urbanisme opérationnel
Adresse du terrain : 24 Chemin De La Passardière - Le Reculey à SOULEUVRE EN BOCAGE (14350)
Référence cadastrale : 532ZE122
Superficie du terrain : 9 044,00 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 Le Reculey, 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 20/08/2025 par l'agence ALLIANCE NOTARIALE, située 1211 Route de Caen à Vire Normandie (14500), 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 532ZE122,
 - situé 24 Chemin de la Passardière - Le Reculey à SOULEUVRE EN BOCAGE (14350),
- et précisant si la parcelle peut être utilisée pour la réalisation d'une opération consistant à détacher 4 parcelles de terrain à bâtir pour construction de maison à usage d'habitation d'environ 120m² avec garage sur chacune d'elle. L'accès aux parcelles se fera par un chemin en indivision,

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 du SDEC Energie en date du 22/05/2025

Vu l'avis du Syndicat des Eaux du Bocage Virois en date du 20/08/2025,

Vu l'avis du service Eau et Biodiversité de la DDTM du Calvados en date du 18/09/2025,

Vu les pièces du dossier,

Considérant les dispositions du règlement du PLU, pour les zones humides avérées (soit telles que mentionnées sur le règlement graphique soit identifiées à la suite d'une étude de terrain ayant permis d'en définir le contour et la fonctionnalité), toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit à l'exception des opérations, travaux ou constructions spécifiquement autorisés dans le cadre du SDAGE Seine-Normandie et des SAGE concernés (notamment ceux destinés à permettre la gestion ou la restauration des zones humides) et dès lors qu'aura été étudié et démontré l'absence d'alternatives et que des mesures compensatoires pérennes auront été mises en place,

Considérant que le projet de détachement de 4 lots à bâtir est situé sur une zone humide avérée, identifiée au règlement graphique du PLU ainsi que sur la cartographie éditée par la DREAL,

Considérant que le projet de constructions serait de nature à compromettre une zone humide avérée,

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 N et Ub du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) susvisé.

La parcelle est concernée par une Opération d'Aménagement et de Programmation (OAP n°56) destinée à recevoir 4 logements sur 0,5 ha.

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 partie de la parcelle située en zone Ub 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,
- au sein d'une zone de territoires humides avérée et fortement prédisposée,
- dans une zone de remontée de nappes phréatiques, selon la cartographie éditée par la DREAL :
 - o risque d'inondation (profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux)
 - des réseaux et des sous-sols (0 à 1 mètre)
 - des sous-sols (1 à 2,5 m)
- dans une zone inondable, selon la cartographie éditée par la DREAL (hors projet),
- dans une zone à potentiel radon définie selon l'arrêté du 27 juin 2018 : Zone 3

La partie Nord de la parcelle est concernée par une haie 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	Non	Commune de Souleuvre en Bocage	
Electricité	En application de l'article L.342-21 du Code de l'Energie, l'intégralité de la contribution due au titre de l'extension du réseau électrique est à la charge du demandeur de l'autorisation d'urbanisme.		SDEC Energie (avis ci-joint)	
Voirie	Oui	Oui	Commune de Souleuvre en Bocage et accès en indivision	
Défense Incendie	Oui	Oui	Commune de Souleuvre en Bocage	

Fait à SOULEUVRE EN BOCAGE, le
Le Maire de SOULEUVRE EN BOCAGE,
par délégué

10 octobre 2025



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

James LOUVET