

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

COMMUNE DE SOULEUVRE EN BOCAGE

Commune déléguée de *La Graverie*

Dossier n° CU 014 061 25H0027	
Date de dépôt :	16/10/2025
Demandeur :	ALLIANCE NOTARIALE 1211 Route de Caen - Vire 14500 Vire Normandie
Pour :	Certificat d'urbanisme opérationnel
Adresse des terrains :	12 La Servicière - La Graverie à SOULEUVRE EN BOCAGE (14350)
Références cadastrales :	317ZE197, 317ZE194
Superficie des terrains :	5 760,00 m ²

CERTIFICAT d'URBANISME n°2025/H086
délivré par le Maire au nom de la commune SOULEUVRE EN BOCAGE

OPÉRATION NON RÉALISABLE

Le Maire délégué de la commune déléguée de *La Graverie*, 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 le Plan Local d'Urbanisme de Souleuvre en Bocage approuvé le 23/09/2021,

Vu la demande présentée le 16/10/2025 par l'agence ALLIANCE NOTARIALE, située 1211 Route de Caen - Vire 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 plusieurs terrains :
 - cadastrés 317ZE197, 317ZE194,
 - situés 12 La Servicière - La Graverie à SOULEUVRE EN BOCAGE (14350),
- et précisant si les parcelles peuvent être utilisées pour la réalisation d'une opération consistant à détacher 3 lots à bâtir avec un accès en indivision par la route départementale 311 en enlevant une partie de haie :
 - Lot A : maison neuve d'environ 120m² sur un terrain d'environ 1.500 m²
 - Lot B : maison neuve d'environ 120m² sur un terrain d'environ 1.300 m²
 - Lot C : maison neuve d'environ 120m² sur un terrain d'environ 1.600 m²

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 défavorable de l'Agence Routière Départementale en date du 17/11/2025,

Vu l'avis du SDEC Energie en date du 17/11/2025,

Vu l'avis du Syndicat des Eaux du Bocage Virois en date du 22/10/2025,

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 les dispositions du Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie du Calvados qui requiert, pour les lotissements, un Point d'Eau Incendie d'un potentiel hydraulique de 60 m³ utilisables en 1 heure situé à moins de 200 m du risque à défendre ainsi qu'un complément situé à moins de 400 m du risque à défendre,

Considérant qu'il existe un Point d'Eau Incendie à moins de 200 m du risque à défendre d'un potentiel hydraulique de 30 m³ utilisables en 1 heure ainsi qu'un second point d'eau incendie situé à moins de 400 m du risque à défendre mais qui au vu de leurs caractéristiques ne sont pas conformes aux dispositions du Règlement Départemental de

Défense Extérieure Contre l'Incendie (R.D.D.E.C.I.),

Considérant que l'absence d'un point d'eau de lutte contre l'incendie suffisamment dimensionné 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 suscité),

Considérant les dispositions du règlement du PLU, les aménagements réalisés sur le réseau de voiries départementales doivent respecter les prescriptions du règlement de voirie départementale et faire l'objet d'une concertation avec les services du département,

Considérant que l'Agence Routière Départementale a émis un avis défavorable dans la mesure où l'accès envisagé ne permet pas de satisfaire aux règles de sécurité des usagers,

Considérant de plus, que l'accès à la parcelle est prévue sur un linéaire de haie hydraulique répertorié au règlement graphique du PLU,

Considérant les dispositions du règlement du PLU, les haies relevées au règlement graphique doivent être préservées. Les travaux ayant pour effet de supprimer, modifier ou de porter atteinte à ces éléments peuvent toutefois être autorisés sous réserve du dépôt d'une déclaration préalable et dans les conditions suivantes : L'arrachage de la ripisylve (haie en bord de cours d'eau) est strictement interdit sauf pour des opérations déclarées d'intérêt général et dans le cadre de programme de restauration des cours d'eau.

L'arrachage d'une haie identifiée est possible sans mesure compensatoire dans les cas suivants exclusivement :

- la création d'un nouvel accès ou élargissement nécessaire à l'exploitation d'une parcelle (dans la limite de 10 m), dès lors qu'aucun autre accès adapté n'existe et que le nouvel accès n'amplifie pas les effets de ruissellement,
- la gestion sanitaire de la haie décidée par l'autorité administrative (éradication d'une maladie),
- pour des questions de sécurité routière (visibilité à un carrefour ou au niveau d'un accès sur une voie départementale par ex) sur décision administrative

Considérant que la parcelle 317ZE197 peut être desservie par la parcelle 317ZE194 donnant sur une voirie communale et qu'ainsi il ne sera pas autorisé l'arrachage d'une partie de la haie hydraulique répertoriée pour la réalisation d'un accès depuis la route départementale n°311,

CERTIFIE :

Article 1

Les parcelles, objets de la demande, ne peuvent pas être utilisées pour la réalisation de l'opération envisagée.

Article 2 – Règles d'urbanisme

Les parcelles sont situées dans la zone Ub du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) susvisé.

La parcelle 317ZE197 est concernée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation Spatialisée (OAP n° 52), qui porte également sur les parcelles voisines 317ZE60 et 317ZE61, destinées à recevoir 6 logements minimum sur 1,04 ha

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.

Les parcelles ne sont grevées d'aucune servitude d'utilité publique.

Les parcelles sont soumises au droit de préemption urbain simple au bénéfice de la commune de la parcelle concernée par le présent acte.

Les parcelles ne sont pas situées dans une zone soumise au droit de préemption sur les fonds de commerce.

Les parcelles sont situées :

- 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 séismicité 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

Le Nord et le Sud de la parcelle 317ZE197 sont concernés par un élément protégé au titre des dispositions des articles L151-19, L151-23 et R151-31 :

- Haie jouant un rôle hydraulique protégée au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

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	<i>En application de l'article L.332-17 du Code de l'Urbanisme, 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.</i>		SDEC Energie (avis ci-joint)	
Voirie	Oui	Oui	Commune de Souleuvre en Bocage	
Défense Incendie	Oui	Non	Commune de Souleuvre en Bocage	

Fait à LA GRAVERI - SOULEUVRE EN BOCAVE, le 12 décembre 2025,

Le Maire délégué de La Graverie,



M. Michel VINCENT

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 le mois qui suit 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. Le délai de recours contentieux contre une décision n'est pas prorogé par l'exercice d'un recours gracieux ou d'un recours hiérarchique. 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

