

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
COMMUNE DE SOULEUVRE EN BOCAGE
Commune déléguée de La Graverie

Dossier n° CU 014 061 25H0034
Date de dépôt : 18/12/2025
Demandeur : ETUDE DE ME JOHANN NOEL 5 Rue du Neufbourg - Vire 14500 Vire Normandie
Pour : Certificat d'urbanisme opérationnel
Adresse du terrain : 1 Zone Artisanale De La Ruaudière – La Graverie à SOULEUVRE EN BOCAGE (14350)
Référence cadastrale : 317ZD10
Superficie du terrain : 7 517,00 m²

CERTIFICAT d'URBANISME n° 2026/H010
délivré par le Maire au nom de la commune de SOULEUVRE EN BOCAGE

OPÉRATION 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 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 18/12/2025, par l'Etude de Maître Johann Noel, située 5 Rue du Neufbourg - 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 un terrain :
 - cadastré 317ZD10,
 - situé 1 Zone Artisanale de la Ruaudière - La Graverie à SOULEUVRE EN BOCAGE (14350),
- et précisant si la parcelle peut être utilisée pour la réalisation d'une opération consistant en la construction d'un bâtiment de 2000m² au sol pour une activité de terrains de padel,**

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 26/01/2026,

Vu l'avis du Syndicat des Eaux du Bocage Virois en date du 07/01/2026,

Vu l'avis du Service Développement Economique de l'Intercom de la Vire au Noireau en date du 15/01/2026,

Vu les pièces du dossier,

CERTIFIE :

Article 1

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

Article 2 – Règles d'urbanisme

La parcelle est située dans la zone UZ 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 est soumise au droit de préemption urbain simple au bénéfice de la Communauté de Communes « Intercom de la Vire au Noireau », et ce dans le cadre de la compétence exercée du développement économique.

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 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 sous-sols (1 à 2,5 m)
- au sein d'une zone de nuisances sonores,
- dans une zone à potentiel radon définie selon l'arrêté du 27 juin 2018 : Zone 3,
- au sein d'une zone d'aléa de retrait gonflement faible des sols argileux,

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 - Prescriptions

L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que le terrain, objet de la demande, pour être aménagé, devra tenir compte des prescriptions suivantes :

DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE :

Un Point d'Eau Incendie d'un potentiel hydraulique de 64 m³ utilisables en 1 heure est présent à moins de 400 m de la parcelle. Cependant, au regard de la surface et de la nature du projet puis des dispositions du Règlement Départementale de la Défense Extérieure Contre l'Incendie du Calvados, le projet de bâtiment est soumis aux dispositions des Etablissements Recevant du Public pour lesquels le potentiel hydraulique requis est de 120 m³/h et 240 m³ sur 2 h ; par conséquent, le projet est considéré comme non couvert par un point d'eau incendie.

L'article R 2225-7 du Code Général des Collectivités Territoriales, repris dans le référentiel national de la défense extérieure contre l'incendie, précise que les points d'eau incendie privés des Etablissements Recevant du Public peuvent être mis à la charge d'un tiers.

Aussi, en application de l'article R 2225-7 du CGCT susvisé, et pour que la parcelle puisse recevoir un projet de construction, le pétitionnaire devra prévoir, à sa charge, l'installation d'un dispositif de défense incendie sur son terrain répondant aux normes et conditions du Règlement Départementale de la Défense Extérieure Contre l'Incendie du Calvados.

RÉSEAUX :

Le pétitionnaire devra prendre entièrement à sa charge tous les frais de raccordement, de branchement et d'extension aux divers réseaux.

Avant tout commencement d'exécution des travaux, le pétitionnaire devra se mettre en rapport avec le Syndicat des Eaux du Bocage Virois (Tél. : 02.31.68.68.94.) intéressé par la réalisation du projet, afin d'arrêter les modalités de raccordement sur les réseaux divers. Il devra se conformer aux directives reçues.

Eaux usées :

Le terrain n'est pas desservi par un réseau d'assainissement collectif. En l'absence de réseau, l'assainissement autonome ou semi-collectif des constructions, en conformité avec la réglementation en vigueur, est autorisé.

Une **demande d'autorisation pour l'assainissement non collectif** devra être faite auprès du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) de la commune nouvelle et jointe au dépôt du permis de construire.

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit être assurée, dans la mesure du possible, sur la parcelle. Seul l'excès de ruissellement peut être dirigé vers le réseau collecteur, après mise en œuvre de toutes les solutions susceptibles de favoriser la limitation des débits (stockage, infiltration...).

Le raccordement au réseau d'eaux pluviales, lorsqu'il existe, est possible, uniquement en cas de nécessité technique (raccordement du trop-plein d'un dispositif de stockage ou d'infiltration, configuration particulière du terrain...).

Tout rejet d'eaux pluviales dans un réseau public doit recueillir l'accord préalable du service gestionnaire du réseau.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositions adaptées à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Electricité :

L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que la présente demande a été instruite selon une puissance de raccordement égale à 12 kVA en monophasé ou 36 kVA en triphasé.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :

La hauteur totale des constructions est limitée à 12 mètres

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS :

Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées :

Les surfaces imperméabilisées doivent être réduites au maximum en évitant toute imperméabilisation non nécessaire et en utilisant autant que possible des revêtements de sol poreux.

PERFORMANCES ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE :

Le projet est susceptible d'être soumis aux exigences de performances énergétique et environnementale définies à l'article L171-4 du Code de la Construction.

STATIONNEMENT :

Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public. Un regroupement de places sur un espace collectif est possible dans le cadre de la réalisation d'un projet d'aménagement d'un ensemble de logements, activités ou services.

Pour les établissements recevant du public et les opérations de logements collectifs, des aires de stationnement pour les deux roues doivent être aménagées.

Les places de stationnement doivent être localisées de manière à ne pas gêner la voie publique ou privée et ne pas empêcher une division parcellaire future.

Le nombre de places exigé est apprécié en fonction de la nature et de l'importance du projet

Le projet est susceptible d'être soumis aux exigences de l'article L111-19-1 du Code de l'Urbanisme relatif aux aires de stationnement.

MOUVEMENT DE TERRAIN PRINCIPALEMENT LIE AU RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

Il est rappelé que les différentes zones du PLU sont marquées par la présence d'un risque d'aléa faible de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des argiles.

Bien que la réalisation de l'étude géotechnique préalable mentionnée à l'article L. 112-21 du code de la construction et de l'habitation ne soit pas obligatoire en zone d'aléa faible, par précaution, elle reste fortement recommandée pour connaître la nature du sol et adapter aux mieux les caractéristiques constructives et environnementales des projets, aux frais du propriétaire.

Article 4 - 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	E.N.E.D.I.S. (avis ci-joint)	
Voirie	Oui	Oui	Commune de Souleuvre en Bocage	
Défense Incendie	Non	Non	DECI à la charge du bénéficiaire	

Article 5 - Fiscalité

Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable :

TA Communale	Taux = 2,00 %
TA Départementale	Taux = 2,50 %
Redevance d'Archéologie Préventive	Taux = 0,40 %

Les taux indiqués sont ceux en vigueur pour l'année 2017.

Article 6 - Participations

Les participations ci-dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas elles seront mentionnées dans l'arrêté de permis ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable.

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :

- Participations pour équipements publics exceptionnels (article L. 332-8 du code de l'urbanisme)

Participations préalablement instaurées par délibération :

- Néant

Article 7 - Formalités

Suite à la demande de certificat d'urbanisme, devra être déposé en Mairie, un dossier de :

- Permis de Construire,

Le dossier relatif au projet de construction à usage d'habitation pourra être soumis pour avis, avant dépôt en Mairie, à l'architecte du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement (02.31.15.59.60.).

Fait à LA GRAVRIE - SOULEUVRE EN BOCCAGE, le 19 Février 2026

Le Maire délégué de LA GRAVRIE,



M. Michel VINCENT,

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 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

Durée de validité :

Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

Effets du certificat d'urbanisme : le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée.

Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.