Accusé de réception en préfecture
014-200056869-20231215-CU01406123A0005-AR
Date de télétransmission : 15/12/2023
Date de réception préfecture : 15/12/2023

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

COMMUNE DE SOULEUVRE EN BOCAGE

Commune déléguée de ***Beaulieu***

Arrêté n° 2023/A14

Dossier n° CU 014 061 23A0005
Date de dépôt : **23/10/2023**
Demandeur : **SCI DICAVETTE** **30 Rue Haute - Le Mesnil-Auzouf** **14260 DIALAN-SUR-CHAINE**
Pour : **Certificat d'urbanisme opérationnel**
Adresse du terrain : **21 Route de Caen - Beaulieu** **à SOULEUVRE EN BOCAGE (14350)**
Référence cadastrale : **052ZC72**
Superficie du terrain : **14 881,00 m²**

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

OPÉRATION NON RÉALISABLE

Le Maire délégué de la commune déléguée de BEAULIEU,

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 23/10/2023 par la SCI DICAVETTE, représentée par Monsieur BLAVETTE Dimitri, située 30 rue haute – Le Mesnil Auzouf à DIALAN-SUR-CHAINE (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 052ZC72,
  - situé 21 Route de Caen - Beaulieu 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 batiment commercial de 800 m² et d'un parking de 1000 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 de l'Agence Routière Départementale en date du 31/10/2023,
Vu l'avis des services de ENEDIS en date du 23/11/2023,
Vu l'avis du SDEC Energie en date du 17/11/2023,
Vu l'avis du Syndicat Mixte des Bruyères en date du 15/11/2023,

Vu les pièces du dossier,

Considérant que le projet se situe au sein de la zone agricole (A) du règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) destinée à être protégée en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles,

Considérant que conformément à la section 1 du règlement du PLU, toutes les constructions autres que les constructions et installations liées à l'exploitation agricole ou nécessaires aux équipements publics et aux services d'intérêt collectif sont interdites dans la zone,

Considérant que le projet de bâtiment commercial destiné à la réparation et vente de véhicules d'occasion est incompatible avec les dispositions relatives à l'affectation de la zone agricole, dans laquelle il se situe,

Considérant qu'en application de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme qui stipule que « 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 qu'il existe un Point d'Eau Incendie à moins de 400 m du risque à défendre d'un potentiel hydraulique inférieur à 30 m^3 utilisables en 1 heure (PEI de 24 m^3/h) qui au vue de ces caractéristiques ne semble pas être conforme aux dispositions du Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (R.D.D.E.C.I.), le projet est donc de nature à porter atteinte à la sécurité publique,

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 la zone A 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 n'est pas située à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique un droit de préemption urbain.

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
- au sein d'une zone de nuisances sonores
- dans une zone à potentiel radon définie selon l'arrêté du 27 juin 2018 : Zone 3

La parcelle est concernée par des éléments protégés au titre des dispositions des articles L151-19, L151-23 et R151-31 :

- Couloirs de vues de haute qualité paysagère potégés 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 Bruyères (avis ci-joint)	
Assainissement	Non	-	SPANC de Souleuvre en Bocage	
Eaux pluviales	Non	Non	Commune de Souleuvre en Bocage	
Electricité	Oui	Oui	E.N.E.D.I.S. et SDEC Energie (avis ci-joints)	
Voirie	Oui	-	ARD Villers Bocage	
Défense Incendie	Oui	Non	Commune de Souleuvre en Bocage	

Fait à SOULEUVRE EN BOCAGE, le 15 décembre 2023
Le Maire délégué de Beaulieu,

Commune de SOULEUVRE EN BOCAGE (Calvados)

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 « Télé-recours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr

Transmis au contrôle de légalité le :
CU 14061 23 A0005