

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
COMMUNE DE SOULEUVRE-EN-BOCAGE

Commune déléguée de *Mont-Bertrand*
Arrêté Municipal 2023K014

Dossier n° CU 14061 23 K0002
Date de dépôt : 20/09/2023
Demandeur : Mme Gaëlle LEMARIE-CHEVALLIER La Chevalerie – Mont-Bertrand 14350 SOULEUVRE-EN-BOCAGE
Pour : Certificat d'urbanisme opérationnel
Adresse du terrain : La Chevalerie – Mont-Bertrand à SOULEUVRE-EN-BOCAGE (14350)
Référence cadastrale : 441 ZE 99
Superficie du terrain : 1 467,00 m²

CERTIFICAT d'URBANISME
délivré par le Maire délégué au nom de la commune déléguée de Mont-Bertrand

OPÉRATION NON RÉALISABLE

Le Maire délégué de la commune déléguée de Mont-Bertrand,

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 9 février 2017 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme de SOULEUVRE EN BOCAGE approuvé le 23/09/2021,

Vu la demande présentée le 20/09/2023 par Mme Gaëlle LEMARIÉ-CHEVALLIER, demeurant lieudit La Chevalerie, Mont-Bertrand à SOULEUVRE-EN-BOCAGE (14350), 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 441 ZE 99,
 - situé lieudit La Chevalerie, Mont-Bertrand à SOULEUVRE-EN-BOCAGE (14350),
- **et précisant si la parcelle peut être utilisée pour la réalisation d'une opération consistant en la transformation du garage en un cabinet destiné à recevoir du public,**

Vu l'avis du Syndicat Mixte des Bruyères en date du 25/09/2023,

Vu l'avis du SDEC ENERGIE en date du 03/10/2023,

Vu l'avis des services d'ENEDIS en date du 16/10/2023,

Vu les pièces du dossier,

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 que le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (R.D.D.E.C.I.) requiert, pour les habitations de 1^{ère} famille isolées de 5 m de tout autre risque dont la surface de plancher est inférieure à 250 m², un Point d'Eau Incendie d'un potentiel hydraulique supérieur à 30 m³ utilisables en 1 heure situé à moins de 400 m du risque à défendre,

Considérant que le projet consiste à transformer le garage en un cabinet destiné à recevoir du public, il générerait une augmentation de la 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 terrain, la Défense Extérieure Contre l'Incendie ne peut 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 suscitée),

Considérant les dispositions du titre V du règlement du PLU qui listent les destinations et sous-destinations autorisées ou admises sous conditions dans la zone Ah,

Considérant que le projet de création d'un cabinet destiné à recevoir du public se classe dans la catégorie « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle »,

Considérant que cette sous-destination ne fait pas partie des sous-destinations autorisées en zone Ah, le projet n'est pas conforme aux dispositions du règlement du PLU de la zone dans laquelle il est situé,

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

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 sur la parcelle de haies jouant un rôle hydraulique, protégées au titre de l'article L.151-23 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 Mixte des Bruyères	
Assainissement	Non	Non	SPANC de SOULEUVRE EN BOCAGE	
Eaux pluviales	Non	Non	Commune de SOULEUVRE EN BOCAGE	
Electricité	Oui	Oui	E.N.E.D.I.S	
Voirie	Oui	Oui	Commune de SOULEUVRE EN BOCAGE	
Défense Incendie	Non	Non	Commune de SOULEUVRE EN BOCAGE	

Fait à SOULEUVRE-EN-BOCAGE, le 06 décembre 2023
Le Maire délégué de Mont-Bertrand,
Monique PIGNÉ



La présente décision est transmise au représentant de l'Etat 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

