Département du **CALVADOS**
Arrondissement de **VIRE**

Accusé de réception en préfecture
014-200056869-20231215-CU01406123M0008-AR
Date de télétransmission : 16/12/2023
Date de réception préfecture : 16/12/2023

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

COMMUNE DE SOULEUVRE EN BOCAGE

Commune déléguée de ***Le Reculey***
Arrêté n°2023/M14

Dossier n° CU 014 061 23M0008
Date de dépôt : **17/10/2023**
Demandeur : **Monsieur ROGER Sylvain** **6 Chemin de La Clos - Le Reculey** **14350 Souleuvre en Bocage**
Pour : **Certificat d'urbanisme opérationnel**
Adresse du terrain : **6 Chemin de La Clos - Le Reculey** **à SOULEUVRE EN BOCAGE (14350)**
Référence cadastrale : **532ZC123**
Superficie du terrain : **6 350,00 m²**

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

OPÉRATION NON RÉALISABLE

Le Maire délégué de la commune déléguée de Le Reculey,

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 17/10/2023 par Monsieur Sylvain ROGER, demeurant 6 Chemin de la Clos - Le Reculey 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 532ZC123,
  - situé 6 Chemin de La Clos - Le Reculey à SOULEUVRE EN BOCAGE (14350),
- **et précisant si la parcelle peut être utilisée pour la réalisation d'une opération consistant à détacher une parcelle constructible de 900m² pour édifier une maison d'habitation,**

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 15/11/2023,
Vu l'avis du SDEC Energie en date du 07/12/2023,
Vu l'avis du Syndicat des Bruyères en date du 30/11/2023,
Vu les pièces du dossier,

Considérant les dispositions du règlement du PLU, le branchement sur un réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable,

Considérant que conformément à l'avis formulé par le Syndicat des Bruyères, en tant que gestionnaire du réseau Eau potable, la parcelle est desservie par un réseau public d'eau potable cependant une autorisation de passage en terrains privés des propriétaires des parcelles cadastrées 532ZC91 et 532ZC17 est indispensable afin de procéder à un nouveau raccordement,

Considérant qu'aucun élément du dossier ne stipule que les propriétaires des terrains privés référencés ci-dessus ont formulé un accord pour l'établissement d'une autorisation de passage sur les terrains concernés permettant de raccorder le futur lot détaché,

Considérant de ce fait que le terrain ne peut être considéré comme raccordable au réseau public d'eau potable,

Considérant les dispositions de l'article L111-11 du Code de l'Urbanisme qui stipule que Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure

d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés,

Considérant l'avis du SDEC Energie, la distance entre le réseau existant et la parcelle ne permet pas un raccordement au réseau public de distribution d'électricité par simple branchement, une extension de 355 ml en domaine public estimée à 30 349,00 € HT est nécessaire pour desservir le futur lot détaché,

Considérant que la collectivité n'est pas en mesure de financer l'extension du réseau,

Considérant cependant qu'il existe une possibilité de raccordement en domaine privé nécessitant une extension du réseau sur une longueur de 157 ml estimée à 14 509,00 € HT réalisable uniquement avec une autorisation de passage accordée par le propriétaire du support privé,

Considérant que cette autorisation de passage ainsi que l'accord du bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme sur la prise en charge de l'extension du réseau électrique doivent être obtenus au préalable par la collectivité avant de pouvoir retenir la solution de l'extension en domaine privé,

Considérant que l'autorisation de passage du propriétaire du support privé et l'accord du bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme ne sont pas présents dans le dossier,

Considérant en conséquence, que le projet s'implante sur un terrain qui n'est pas desservi par les équipements nécessaires, notamment le réseau d'électricité et qu'il est impossible d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité ou par quel concessionnaire de service public ils pourraient être exécutés,

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 200 m du risque à défendre d'un potentiel hydraulique inférieur à 30 m^3 utilisables en 1 heure (PEI à 28 m3/h) qui au vue de ces caractéristiques n'est pas conforme aux dispositions du Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (R.D.D.E.C.I.) qui requiert, pour les habitations de 1ère famille isolées de 5 m de tout autre risque dont la surface de plancher est inférieure à 250 m^2, un Point d'Eau Incendie d'un potentiel hydraulique **supérieur** à 30 m^3 utilisables en 1 heure situé à moins de 400 m du risque à défendre, 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 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. 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 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,
- au sein d'une zone de territoires humides fortement prédisposée,
- dans une zone de remontée de nappes phréatiques, selon la cartographie éditée par la DREAL :
    - 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 à potentiel radon définie selon l'arrêté du 27 juin 2018 : Zone 3

La parcelle est concernée par un élément protégé au titre des dispositions de l'article L151-19 du code de

l'urbanisme : Couloirs de vues de haute qualité paysagère,

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	Non	Oui	Syndicat des Bruyères (avis ci-joint)	
Assainissement	Non	-	SPANC de Souleuvre en Bocage	
Eaux pluviales	Non	Non	Commune de Souleuvre en Bocage	
Electricité	Non	Oui	ENEDIS et SDEC Energie (avis ci-joint)	
Voirie	Oui	Oui	Commune de Souleuvre en Bocage	
Défense Incendie	Oui	Non	Commune de Souleuvre en Bocage	

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

Commune de SOULEUVRE EN BOCAGE
Commune déléguée de Le Reculey
(14350)

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 M0008