

COMMUNE DE SOULEUVRE EN BOCAGE

Commune déléguée de **Le Reculey**
ARRETE N°2024/M02

Date de dépôt : **16/02/2024**

Demandeur : **CABINET DOMINIQUE BELLANGER**
5b Place du Champ de Foire – BP 200 - Vire
14500 Vire Normandie

Pour : **Certificat d'urbanisme opérationnel**

Adresse du terrain : **Les Mariaux - Le Reculey**
à SOULEUVRE EN BOCAGE (14350)

Référence cadastrale : **532ZC14**

Superficie du terrain : **4 694,00 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 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 16/02/2024 par le Cabinet Dominique BELLANGER, demeurant 5b Place du Champ de Foire - Vire - B.P. 200 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 532ZC14,
 - situé au lieudit Les Mariaux - Le Reculey à SOULEUVRE EN BOCAGE (14350),
- **et précisant si la parcelle peut être utilisée pour la réalisation d'une opération consistant à détacher un lot à bâtir d'environ 900 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 des services de ENEDIS en date du 12/03/2024,

Vu l'avis du Syndicat des Eaux du Bocage Virois en date du 18/03/2024,

Vu les pièces du dossier,

Considérant qu'en application de l'article R111-2 « 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 du PLU, les accès peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux s'ils ne permettent pas de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité des usagers, le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre,

Considérant que le projet de construction prévoit un accès depuis la voirie communale n°1 dite Route du Haut Chemin,

Considérant que cet accès se situe à proximité d'un carrefour existant et qu'ainsi configuré cet accès serait susceptible d'engendrer un risque pour la circulation automobile,

Considérant également que le projet de construction fait partie intégrante d'une Opération d'Aménagement et de Programmation (OAP n° 57) destinée à accueillir 4 logements sur 0,53 ha et que le projet, objet de la demande, doit s'inscrire dans une réflexion d'aménagement globale,

Considérant la volonté de la commune, gestionnaire de la voirie, de ne créer qu'un seul accès commun pour l'Opération d'Aménagement et de Programmation (OAP n° 57),

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 les zones A et Ub du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) susvisé. Aucune construction n'est autorisée en zone A.

La parcelle est concernée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP n° 57) destinée à accueillir 4 logements sur 0,53 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.

La partie de la parcelle située en zone Ub est soumise au droit de préemption urbain simple au bénéfice de la commune de la parcelle concernée par le présent acte.

La parcelle n'est grevée d'aucune servitude d'utilité publique.

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 prédisposés (Sud Ouest de la parcelle),
- 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 réseaux et des sous-sols (0 à 1 mètre)
 - des sous-sols (1 à 2,5 m)
 - pour les infrastructures profondes (2,5 m. à 5 mètres).
- dans une zone à potentiel radon définie selon l'arrêté du 27 juin 2018 : Zone 3

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	-	Commune de Souleuvre en Bocage	
Electricité	Oui	Oui	E.N.E.D.I.S (avis ci-joint)	
Voirie	Oui à condition de ne réaliser qu'un seul accès pour l'OAP	Oui	Commune de Souleuvre en Bocage	
Défense Incendie	Oui	Oui pour 1 habitation – prévoir un 2 ^{ème} PEI dans le cadre d'un lotissement	Commune de Souleuvre en Bocage	

Fait à SOULEUVRE EN BOCAGE, le 12 avril 2024.

Le Maire de SOULEUVRE EN BOCAGE,
Alain DECLOMESNIL



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