

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
COMMUNE DE SOULEUVRE EN BOCAGE

*Commune déléguée
de Saint Pierre Tarentaine
Arrêté Municipal 2024Y0004*

Dossier n° CU 14061 24 Y0001
Date de dépôt : 07/02/2024
Demandeur : Monsieur JESSON WARD Terence La Barberie - Bernières le Patry 14410 VALDALLIÈRE
Pour : Certificat d'urbanisme opérationnel
Adresse des terrains : Cathéole de Bas - Saint Pierre Tarentaine à SOULEUVRE EN BOCAGE (14350)
Références cadastrales : 655D6 - 655D378 - 655D434 - 655D433
Superficie des terrains : 9 179,00 m ²

CERTIFICAT d'URBANISME
délivré par le Maire délégué au nom de la commune déléguée de Saint Pierre Tarentaine

OPÉRATION NON RÉALISABLE

Le Maire délégué de la commune déléguée de St Pierre Tarentaine,

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 09/02/2017,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de Souleuvre en Bocage approuvé le 23/09/2021,

Vu la demande présentée le 07/02/2024 par Monsieur Terence JESSON WARD, demeurant lieudit La Barberie, Bernières Le Patry, à VALDALLIÈRE (14410), 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 des terrains :
 - cadastrés 655D434, 655D433, 655D378, 655D6,
 - situés Lieudit Cathéole de Bas - Saint Pierre Tarentaine à SOULEUVRE EN BOCAGE (14350),
- **et précisant si les parcelles peuvent être utilisées pour la réalisation d'une opération consistant en la rénovation et l'extension d'une maison d'habitation,**

Vu l'avis du Syndicat des Eaux du Bocage Virois en date du 04/03/2024,

Vu l'avis des services de E.N.E.D.I.S. en date du 07/03/2024,

Vu l'avis du SDEC ENERGIE en date du 20/03/2024,

Vu les pièces du dossier,

Considérant qu'en application de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme :

« I.-Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut : [...]

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. »

Considérant que le règlement du Plan Local d'Urbanisme précise (VI - Section 1 – Article 2) qu'en zone N, « le changement de destination de bâtiments existants pour un usage d'habitation [peut être autorisé] à condition que le bâtiment soit identifié au règlement graphique en tant que bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination »,

Considérant que le bâtiment faisant l'objet de la demande n'est pas répertorié au cadastre comme étant une habitation, le projet ne peut être considéré comme une réhabilitation d'habitation existante ; l'opération consiste en fait en un changement de destination d'un bâtiment existant pour un usage d'habitation,

Considérant que le bâtiment n'est pas répertorié sur le règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination, le projet est contraire aux dispositions de la zone N dans laquelle il se situe et ne peut par conséquent pas être autorisé, en application de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme précité,

CERTIFIE :

Article 1

Les parcelles, objets de la demande, ne peuvent pas être utilisées pour la réalisation de l'opération envisagée.

Article 2 – Règles d'urbanisme

Les parcelles sont situées dans la zone N 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.

Les parcelles ne sont grevées d'aucune servitude d'utilité publique.

Les parcelles ne sont pas situées à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique un droit de préemption urbain.

Les parcelles ne sont pas situées dans une zone soumise au droit de préemption sur les fonds de commerce.

Les parcelles sont situées :

- en classement des zones à potentiel radon selon l'arrêté du 27 juin 2018 (Contours des communes 2016) Zone 3,
- 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 commune avec des cavités non localisées,
- dans une zone de remontées de nappes phréatiques, selon la cartographie éditée par la DREAL. Risque d'inondation des réseaux et des sous-sols (profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux : 0 à 2,5 mètres),
- au sein d'une zone d'aléa de retrait gonflement faible des sols argileux,
- au sein d'un site d'importance communautaire relative à la directive « Habitats » d'une zone Natura 2000,
- au sein d'une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de Type 2.

Les terrains sont concernés par un élément protégé au titre des dispositions des articles L151-19, L151-23 et R151-31 : Couloirs de vues de haute qualité paysagère protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

Bandes de terrain soumises au classement sonore des infrastructures de transport terrestre où des normes d'isolation acoustique sont à respecter.

Présence sur la parcelle 655D378 d'un espace boisé classé au titre de l'article L.113-2 du code de l'urbanisme.

La parcelle 655D378 est faiblement prédisposée à la chute de blocs (pente forte).

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	Desserte possible par un branchement long à la charge du demandeur		Syndicat des Eaux du Bocage Virois (avis ci-joint)	
Assainissement	Non	-	SPANC de Souleuvre en Bocage	
Eaux pluviales	Non	-	Commune de Souleuvre en Bocage	
Electricité	Une extension de réseau est nécessaire.			
Voirie	Oui	Oui	Agence Routière Départementale de Villers Bocage	
Défense Incendie	Non	—	—	

Fait à SOULEUVRE EN BOCAGE, le 03 avril 2024
Le Maire délégué de Saint Pierre Tarentaine,
Régis DELIQUAIRE



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