

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

COMMUNE DE SOULEUVRE EN BOCAGE

Commune déléguée de Le Béný Bocage
ARRETE N°2025/B064

Dossier n° PC 014 061 25B0003
Date de dépôt : 07/05/2025
Demandeur : Monsieur MICHEL Marc
Pour : Construction d'un garage en annexe de l'habitation
Adresse du terrain : 11 Impasse de La Ferrière - Le Béný Bocage à SOULEUVRE EN BOCAGE (14350)
Référence cadastrale : 061ZL152
Superficie du terrain : 915,00 m ²

ARRÊTÉ

**refusant un Permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes
au nom de la commune de SOULEUVRE EN BOCAGE**

Le Maire délégué de la commune déléguée de LE BENY BOCAGE, par délégation,

Vu le Code de l'Urbanisme,

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, (Zone A),

Vu la demande de Permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes présentée le 07/05/2025, par Monsieur Marc MICHEL, demeurant 11 impasse de La Ferrière - Le Béný Bocage à SOULEUVRE EN BOCAGE (14350),

Vu l'objet de la demande :

- pour la construction d'un garage en annexe d'une habitation,
- sur un terrain situé 11 impasse de La Ferrière - Le Beny Bocage à SOULEUVRE EN BOCAGE (14350),
- pour une emprise au sol créée de 71 m²,

Vu l'avis du Syndicat des Eaux du Bocage Virois en date du 12/05/2025,

Vu les pièces du dossier,

Vu les pièces complémentaires fournies le 11/08/2025,

Considérant les dispositions de la section 1 – article 2 du règlement du PLU, les annexes (abri de jardin, piscine, abris pour animaux,...) liées aux habitations sont autorisées, sous réserve d'être limitées à 70 m² d'emprise au sol (surface totale cumulée) supplémentaire par rapport à celle existante à la date d'approbation du PLU et d'être implantées à moins de 35 m de l'habitation,

Considérant les dispositions de la section 2 – article 1 du règlement du PLU, l'emprise au sol des annexes aux habitations est limitée à 70 m²,

Considérant que le projet porte sur la construction d'une annexe à l'habitation d'une emprise au sol de 71 m²,

Considérant que l'emprise au sol du projet est supérieure à l'emprise au sol de 70 m² maximum autorisée pour les annexes des constructions à usage d'habitations,

Considérant les dispositions de la section 2 – article 1 du règlement du PLU, la hauteur des annexes dissociées de l'habitation ne doit pas dépasser 3,5 mètres à l'égout du toit et 5 m de hauteur totale,

Considérant que le projet prévoit la construction d'une annexe d'une hauteur au faitage de 6,35 m, le projet n'est donc pas conforme aux dispositions du règlement du PLU,

Considérant les dispositions de la section 2 – article 1 du règlement du PLU, pour les autres voies (en dehors de l'A84 et des RD 674 et 675), toute construction nouvelle doit être implantée à une distance d'au moins :

- 35 mètres de l'axe de la RD577,

- 10 m de l'alignement des autres routes départementales,
- 5 m de l'alignement des autres voies et emprises publiques.

Considérant que le projet se situe en bordure de la Route Départementale 577, par conséquent le projet doit s'implanter à 35 m de l'alignement de la route départementale,

Considérant la définition de la notion « d'alignement » définie dans le PLU à savoir que :

L'alignement d'une voie constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit qu'une construction est « à l'alignement » lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public.

Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le PLU prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

Modalité de calcul des reculs

Le recul des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction (notamment des balcons) jusqu'au point le plus proche de l'alignement, non compris les éléments de constructions tels que les clôtures, les rampes d'accès, les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches ou les balcons, dans une limite de 30 centimètres de large depuis la façade, ainsi que les parties enterrées des constructions.

Considérant que le projet d'annexe vient s'implanter à l'alignement de la RD577, par conséquent l'implantation n'est pas conforme aux dispositions du règlement du PLU susvisé,

ARRÊTE

Article Unique

Le Permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes est **REFUSÉ**.

Fait à SOULEUVRE EN BOCAGE, le 8 Octobre 2025
Le Maire délégué de LE BENY-BOCAGE,



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 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'Etat. 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

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>