

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
COMMUNE DE SOULEUVRE EN BOCAGE

Commune déléguée de Montchauvet
Arrêté municipal 2023/L0004

Dossier n° PC 14061 22 L0002
Date de dépôt : 31/08/2022, complété le : 09/11/2022
Demandeur : M. et Mme LOISON Rémi et Madeleine
Pour : Rénovation et agrandissement d'une ancienne maison à destination de gîte
Adresse du terrain : Le Hamel Auvray - Montchauvet à SOULEUVRE EN BOCAGE (14350)
Référence cadastrale : 443ZS38
Superficie du terrain : 58 950,00 m ²

ARRÊTÉ
refusant un Permis de construire comprenant ou non des démolitions
au nom de la commune déléguée de Montchauvet

Le Maire délégué de la commune déléguée de Montchauvet,

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, (Zones A et Az),

Vu la demande de Permis de construire comprenant ou non des démolitions présentée le 31/08/2022, par M. et Mme Rémi et Madeleine LOISON, demeurant Le Hamel Auvray - Montchauvet à SOULEUVRE EN BOCAGE (14350),

Vu l'objet de la demande :

- pour la rénovation et l'agrandissement d'une ancienne maison à destination de gîte
- sur un terrain situé Le Hamel Auvray, Montchauvet à SOULEUVRE EN BOCAGE (14350),
- pour une surface de plancher créée de 129,83 m²,

Vu l'avis défavorable de l'architecte des Bâtiments de France en date du 17/11/2022 (ci-joint),

Vu l'avis défavorable de la Commission Consultative Départementale de Sécurité et d'Accessibilité en date du 19/01/2023 (ci-joint),

Vu l'avis du SDIS en date du 17/10/2022,

Vu les pièces complémentaires fournies le 09/11/2022,

Vu les pièces du dossier,

Considérant qu'en application de l'article R431-5 du Code de l'Urbanisme, « la demande de permis de construire précise [...] d) la nature des travaux ; e) la destination des constructions »,

Considérant que le cerfa fourni le 31/08/2022 porte sur la création d'un gîte d'une capacité de 20 personnes et que le cerfa déposé le 09/11/2022 fait état de la création d'un gîte d'une capacité de 14 personnes alors qu'aucune autre caractéristique du projet n'a été modifiée, le descriptif des travaux présente des incohérences et ne respecte par conséquent pas l'article R431-5 du Code de l'Urbanisme précité,

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 projet requiert une défense extérieure contre l'incendie d'une capacité de 60m³ utilisable en 1 h située à 200 m maximum et accessible aux engins de secours en tout temps,

Considérant que le Point d'Eau Incendie situé à proximité du terrain a une capacité de 30 m³/h et qu'aucune défense extérieure contre l'incendie complémentaire n'est prévue dans le projet, la Défense Extérieure Contre l'Incendie ne peut donc pas être assurée, le projet est donc de nature à porter atteinte à la sécurité publique (application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme suscitée),

Considérant que les dispositions du chapitre V, section 1 du règlement annexé au dit Plan Local d'Urbanisme, stipulent que sont autorisées en zone Az. : « la réfection et l'extension des bâtiments d'habitation existants non liés à une exploitation agricole à condition que les extensions :

- soient limitées à + 30% de surface de plancher par rapport à celle existante à la date d'approbation du PLU,
- ou soient limitées à + 50m² de surface de plancher supplémentaire par rapport à la date d'approbation du PLU »,

Considérant que l'extension faisant l'objet de la demande consiste en une augmentation de 129,83 m² de la surface de plancher ce qui constituerait un accroissement de 74% de la surface de plancher du bâtiment, aucune des deux conditions visées ci-dessus n'est remplie, le projet n'est donc pas conforme au règlement du Plan Local d'Urbanisme précité,

Considérant que les dispositions du chapitre V, section 2 – article 2 du règlement annexé au dit Plan Local d'Urbanisme, stipulent que « les projets doivent présenter une bonne intégration dans leur environnement par la qualité et l'harmonie de leur aspect, le rythme des ouvertures et la coloration des façades, l'intégration au site et à l'architecture locale »,

Considérant que le projet, par les modifications importantes apportées aux façades d'une construction traditionnelle avec des ouvertures nombreuses de type porte-fenêtre et des ouvertures de proportion horizontale, ne saurait s'intégrer harmonieusement sans porter préjudice aux abords des monuments historiques, le projet n'est donc pas conforme au règlement du Plan Local d'Urbanisme précité,

Considérant que les dispositions du chapitre V, section 2 – article 3 du règlement annexé au dit Plan Local d'Urbanisme, stipulent que « les surfaces imperméabilisées doivent être réduites au maximum en évitant toute imperméabilisation non nécessaire et en utilisant autant que possible des revêtements de sols poreux »,

Considérant que le projet prévoit la création d'une surface en enrobé d'environ 700 m² au niveau de l'entrée de la parcelle, le projet n'est donc pas conforme au règlement du Plan Local d'Urbanisme précité,

ARRÊTE

Article Unique

Le Permis de construire comprenant ou non des démolitions est **REFUSÉ**.

Fait à Montchauvet, le 06/02/2023
Le Maire délégué,

Michel MOISSERON



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>