

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

COMMUNE DE SOULEUVRE EN BOCAGE

*Commune déléguée de Saint Denis Maisoncelles
Arrêté municipal 2023N008*

Dossier n° CU 014 061 23N0001
Date de dépôt : 21/02/2023
Demandeur : SAS HUGUES IMMOBILIER 42 Rue Georges Clémenceau 14310 VILLERS-BOCAGE
Pour : Certificat d'urbanisme opérationnel
Adresse du terrain : Ferme Du Château - Saint Denis Maisoncelles à SOULEUVRE EN BOCAGE (14350)
Référence cadastrale : 573ZB79
Superficie du terrain : 16 110,00 m ²

CERTIFICAT d'URBANISME

délivré par le Maire délégué au nom de la commune déléguée de Saint Denis Maisoncelles

OPÉRATION NON RÉALISABLE

Le Maire délégué de la commune déléguée de Saint Denis Maisoncelles,

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 21/02/2023 par la SAS HUGUES IMMOBILIER, située 42 Rue Georges Clémenceau à VILLERS-BOCAGE (14310), 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 573ZB79,
 - situé au lieudit Ferme du Château - Saint Denis Maisoncelles à SOULEUVRE EN BOCAGE (14350),
- **et précisant si la parcelle peut être utilisée pour la réalisation d'une opération consistant à réhabiliter une grange agricole en maison 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 09/03/2023,

Vu l'avis du SDEC Energie en date du 02/03/2023,

Vu l'avis du Syndicat Mixte des Bruyères en date du 22/02/2023,

Vu les pièces du dossier,

Considérant qu'en application de l'article L151-11, [...] dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement du PLU peut [...] 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. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, [...],

Considérant les dispositions de la section 1 – article 2 du règlement du PLU, le changement de destination de bâtiments existants pour un usage d'habitation, d'hébergement touristique ou de restauration, est autorisé à conditions :

- que le bâtiment soit identifié au règlement graphique en tant que bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination,
- que la construction soit située à plus de 100 m d'un bâtiment agricole en activité (sauf si ce bâtiment agricole en activité est une construction à usage de logement liée et nécessaire à l'exploitation agricole), et que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou son développement futur,
- que le changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

- et sous réserve de l'avis favorable de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers.

Considérant que le bâtiment objet de la demande a bien été identifié au règlement graphique du PLU comme bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination,

Considérant que ce bâtiment est entouré de bâtiments agricoles situés à moins de 100 m de la construction et qu'aucun élément du dossier ne permet d'affirmer qu'aucune activité agricole n'est présente sur le site,

Considérant en conséquence que le projet de changement de destination du bâtiment répertorié est potentiellement susceptible d'avoir une incidence sur une activité agricole,

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 n'existe aucun Point d'Eau Incendie à proximité du 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,

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 A du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) susvisé.

Le bâtiment, objet de la demande, a été identifié au règlement graphique du PLU comme bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

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 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.
- 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 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.

L'immeuble n'est frappé d'aucun arrêté de péril, d'interdiction d'habiter, ni de déclaration d'insalubrité notamment au titre de la loi n° 99-471 du 08 juin 1999 relative à la protection des acquéreurs ou propriétaires d'immeubles contre les termites et autres insectes xylophages.

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 Bruyères (avis ci-joint)	
Assainissement	Non	-	SPANC de Souleuvre en Bocage	

Eaux pluviales	Non	-	Commune de Soulevre en Bocage
Electricité	Oui	Oui	E.N.E.D.I.S. et SDEC Energie (avis ci-joints)
Voirie	Oui	Oui	Commune de Soulevre en Bocage
Défense Incendie	Non	-	Commune de Soulevre en Bocage

Fait à SOULEUVRE EN BOCAGE, le 21 JUIN 2023
Le Maire de SOULEUVRE EN BOCAGE,
Le Maire délégué de SAINT DENIS MAISONCELLES
Pascal CATHERINE



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