

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

COMMUNE DE SOULEUVRE EN BOCAGE

Commune déléguée de Beaulieu
ARRETE N°2024/A06

Dossier n° CU 014 061 24A0002

Date de dépôt : 19/02/2024

Demandeur : Monsieur BELZENNE Jacques
404 La Lauvière - Vire
14500 VIRE NORMANDIE

Pour : Certificat d'urbanisme opérationnel

Adresse du terrain : 2 Chemin du Domaine - Beaulieu
à SOULEUVRE EN BOCAGE (14350)

Référence cadastrale : 052ZB85

Superficie du terrain : 2 267,00 m²

CERTIFICAT d'URBANISME
délivré par le Maire délégué au nom de la commune déléguée de BEAULIEU

OPÉRATION NON RÉALISABLE

Le Maire délégué de la commune déléguée de BEAULIEU,

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 19/02/2024 par Monsieur Jacques BELZENNE, demeurant 404 La Lauvière - Vire 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 052ZB85,
 - situé 2 Chemin du Domaine - Beaulieu à SOULEUVRE EN BOCAGE (14350),
- et précisant si la parcelle peut être utilisée pour la réalisation d'une opération consistant à détacher un terrain à bâtir pour y construire une maison d'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 défavorable de l'Agence Routière Départementale en date du 08/04/2024,

Vu l'avis des services de ENEDIS en date du 12/03/2024,

Vu l'avis du SDEC Energie en date du 21/03/2024,

Vu l'avis du Syndicat des Eaux du Bocage Virois en date du 14/03/2024,

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 constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie. Les voies publiques ainsi que tout passage ouvert à la circulation automobile doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir,

Considérant l'avis défavorable de l'Agence Routière Départementale sur le projet jugeant la sortie existante sur la parcelle 052ZB54 insuffisante en terme de visibilité en raison de la présence d'une haie dans la courbe de la RD 294,

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 Ub 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.

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

La parcelle 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 pas située dans une zone soumise au droit de préemption sur les fonds de commerce.

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
- dans une zone à potentiel radon définie selon l'arrêté du 27 juin 2018 : Zone 3

La parcelle est concernée par des éléments protégés 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,

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

Fait à SOULEUVRE EN BOCAGE, le 24 Mai 2024
Le Maire de SOULEUVRE EN BOCAGE,
Le Maire délégué de Beaulieu
A. Estier



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

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 Ub 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.

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

La parcelle est soumise au droit de préemption par le présent acte.

La parcelle n'est pas située dans une zone soumise au droit de préemption sur les fonds de commerce.

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
- dans une zone à potentiel radon définie selon l'arrêté du 27 juin 2018 : Zone 3

La parcelle est concernée par des éléments protégés 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,

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

Fait à SOULEUVRE EN BOCAGE, le 24 mai 2024
Le Maire de SOULEUVRE EN BOCAGE,
Le Maire délégué de Beaulieu
A. Estier



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