

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

COMMUNE DE SOULEUVRE EN BOCAGE

Commune déléguée de **Le Tourneur**
Arrêté Municipal 2024T0070

Dossier n° CU 014 061 24T0026

Date de dépôt : 13/08/2024

Demandeur : **Monsieur PAYELLE Jacques**
12 Enclos de La Bruyère - Clos Des Poetes
34740 VENDARGUES

Pour : **Certificat d'urbanisme opérationnel**

Adresse du terrain : **Route De La Vieville - Le Tourneur**
à **SOULEUVRE EN BOCAGE (14350)**

Référence cadastrale : **704YB22**

Superficie du terrain : **m²**

CERTIFICAT d'URBANISME
délivré par le Maire délégué au nom de la commune déléguée de **LE TOURNEUR**

OPÉRATION NON RÉALISABLE

Le Maire délégué de la commune déléguée de LE TOURNEUR,

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

Vu la demande présentée le 13/08/2024 par Monsieur Jacques PAYELLE, demeurant 12 Enclos de La Bruyère - Clos Des Poetes à VENDARGUES (34740), 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 704YB22,
 - situé Route de La Vieville - Le Tourneur à SOULEUVRE EN BOCAGE (14350),
- **et précisant si la parcelle peut être utilisée pour la réalisation d'une opération consistant en une réhabilitation complète d'un pavillon existant,**

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 du SDEC Energie en date du 11/09/2024,

Vu l'avis du Syndicat des Eaux du Bocage Virois en date du 22/08/2024,

Vu les pièces du dossier,

Considérant que le projet se situe au sein de la zone agricole (A) du règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) destinée à être protégée en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles,

Considérant que conformément à la section 1 - article 2 du règlement du PLU, toutes les constructions autres que les constructions et installations liées aux exploitations agricoles sont interdites,

Considérant que le projet consiste à réhabiliter un bâtiment dont la majorité des murs, la charpente ainsi que les planchers semblent détruits,

Considérant qu'un arrêt de la cour administrative d'appel (CAA) de Marseille, du 10 décembre 1998, (commune de Carcès, req n° 97MA00527), a considéré que des travaux réalisés sur une maison ayant été construite au 19e siècle pour servir d'habitation, ayant perdu ses menuiseries extérieures et le plancher de son premier étage mais ayant conservé la totalité de son gros œuvre, sa toiture et ses murs extérieurs étaient considérés comme des travaux portant sur des constructions existantes,

Considérant qu'un arrêt de la CAA de Bordeaux, n° 10BX02824, du 6 septembre 2011, définit comme une ruine la construction qui ne comporte qu'un seul mur et des fondations,

Considérant qu'un arrêt de la CAA de Bordeaux n° 05BX001811 du 17 décembre 2007 précise que dès lors qu'un cinquième des murs du bâtiment sur lequel porte le projet et la moitié de sa toiture sont détruits, le bâtiment litigieux présente le caractère d'une ruine et ne peut dès lors être regardé comme une construction existante,

Considérant qu'à la lecture de ces 3 arrêtés, il ressort que ne peut être qualifiée d'habitation, un bâtiment qui n'aurait pas conservé une grande majorité de ses murs de gros œuvre ainsi qu'une partie de sa toiture et qu'ainsi le bâtiment doit être qualifié de ruine,

Considérant que le bâtiment est représenté en pointillés sur le plan du cadastre qualifiant ainsi le bâtiment de ruine et qu'en conséquence le projet doit être analysé comme une nouvelle construction et non comme la réhabilitation d'un bâtiment existant,

Considérant que le projet n'est pas conforme aux dispositions de la section 1 - article 2 du règlement du PLU susvisées,

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.

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 de remontée de nappes phréatiques, selon la cartographie éditée par la DREAL :
 - risque d'inondation (profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux)
 - des sous-sols (1 à 2,5 m)
 - pour les infrastructures profondes (2,5 m. à 5 mètres).
- dans une zone à potentiel radon définie selon l'arrêté du 27 juin 2018 : Zone 3,

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

Fait à SOULEUVRE EN BOCAGE, le 03/10/2024
Le Maire délégué de Le Tourneur de SOULEUVRE EN BOCAGE,
Didier DUCHEMIN

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

