

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

COMMUNE DE SOULEUVRE EN BOCAGE

*Commune déléguée de Le Tourneur
Arrêté Municipal 2025T011*

Dossier n° PC 014 061 24T0013

Date de dépôt : 07/11/2024

Demandeur : Madame HOUSSIN Océane

Pour : **Modification des ouvertures de l'habitation existante, construction d'un garage en extension**

Adresse des terrains : **La Baronnière - Le Tourneur
à SOULEUVRE EN BOCAGE (14350)**

Références cadastrales : 704ZM83, 704ZM86

Superficie des terrains : 4 011,00 m²

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 TOURNEUR, 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 07/11/2024, par Madame Océane HOUSSIN, demeurant au lieudit La Baronnière - Le Tourneur à Soulevre en Bocage (14350),

Vu l'objet de la demande :

- pour la modification des ouvertures de l'habitation existante (Supprimer une porte et une fenêtre et mettre une baie vitrée) et la construction d'un garage en extension,
- sur des terrains situés au lieudit La Baronnière - Le Tourneur à SOULEUVRE EN BOCAGE (14350),
- pour une emprise au sol créée de 139 m²,

Vu l'avis du Syndicat des Eaux du Bocage Virois en date du 15/11/2024,

Vu les pièces du dossier,

Vu les pièces complémentaires fournies les 02/12/2024 et 06/01/2025,

Considérant que l'extension d'une construction doit rester subsidiaire par rapport à la construction existante et que ne peut être qualifiée d'extension une construction dont les dimensions sont comparables voire supérieures à celles du bâtiment auquel elle s'intègre et que dans ce cas le projet doit être considéré comme une construction nouvelle (C.E., 18 novembre 2009, Suzanne Quillaud, requête n°326479),

Considérant que le PLU de Soulevre en Bocage définit dans son lexique la notion d'extension comme un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante,

Considérant que le PLU de Soulevre en Bocage définit également dans son lexique la notion d'annexe comme une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale,

Considérant que le projet prévoit la construction d'un garage venant en extension de l'habitation existante d'une emprise au sol de 139 m²,

Considérant que l'emprise au sol de l'habitation existante est de 109,65 m², les dimensions du projet de garage sont donc supérieures à celles de l'habitation principale ; en conséquence le projet de garage ne peut être considéré comme une extension dans la mesure où il ne répond pas à la définition de l'extension définie dans le PLU,

Considérant de plus que le projet ne répond pas également à la notion d'annexe telle qu'elle est définie dans le PLU,

Transmis au contrôle de légalité :

Date d'affichage en Mairie de l'avis de dépôt :
PC 14061 24 T0013

Considérant par conséquent que le projet de garage doit être analysé comme une construction nouvelle,

Considérant que le règlement de la zone agricole n'autorise pas les nouvelles constructions d'habitation (hors habitation d'un exploitant agricole) dans la zone,

Considérant les dispositions de la section 2 – article 2 du règlement du PLU, 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. La teinte des façades doit s'harmoniser avec l'environnement bâti et les paysages. Les couleurs doivent être en harmonie avec les teintes du bâti traditionnel.

Considérant les dispositions des orientations d'aménagement et de programmation C1, les matériaux apparents et couleurs des façades principales (hors détails architecturaux et autres éléments de modénatures) devront s'inspirer des coloris traditionnels des granites, schistes et grès du Bocage Virois (teintes dans les nuances de gris colorés, bruns, rouges pouvant s'inspirer des teintes de la gamme de RAL 7000 à 8099 et 3003 à 3011). La couleur blanche et la couleur « crème » des façades principales sont interdites,

Considérant que le projet de garage prévoit un enduit de teinte « crème » (teinte 041), teinte qui n'est pas autorisée par le règlement du PLU,

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,

Considérant que le projet de construction se situe sur un branchement et une conduite de distribution d'eau potable,

Considérant qu'il est interdit de construire sur ces deux ouvrages,

ARRÊTE

Article Unique

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

Fait à SOULEUVRE EN BOCAGE, le 27 février 2025
Le Maire délégué de Le Tourneur de SOULEUVRE EN BOCAGE,
Didier DUCHEMIN

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>