

Date de dépôt : 16/11/2023

Demandeur : Monsieur Rachid AMI SAADA

Adresse demandeur : 46 rue Hoche
78800 HOUILLES

Pour : Rénovation et changement de destination d'une
grange en habitation

Adresse terrain : 185, Route du Sap
14290 MEULLES

Parcelle : AB 301

CERTIFICAT D'URBANISME OPÉRATIONNEL

délivré au nom de la commune

Opération non réalisable

LE MAIRE,

Vu la demande présentée le 16/11/2023 par Monsieur Rachid AMI SAADA 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 : AB 301
- superficie : 19 909 m²
- situé : 185 route du Sap, Meulles, 14290 LIVAROT PAYS D'AUGE

et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réhabilitation et changement de destination d'une grange en habitation, ainsi que l'état des équipements publics existants ou prévus ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Pays de l'Orbiquet approuvé le 14/12/2015 et modifié le 14/12/2017, le 30/09/2021 et le 26/01/2023,

Vu le règlement de la zone N du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) ;

Vu le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) approuvé le 09/02/2017 ;

Considérant que le projet concerne la réhabilitation et changement de destination d'une grange en habitation,

Considérant que le projet doit respecter le règlement de la zone N du PLUi,

Considérant que conformément à l'article 2 du règlement de la N 2 du PLUi, sont autorisés les aménagements et constructions destinés à l'activité agricole,

Considérant que sont autorisés, les travaux ou transformations sur les éléments bâtis ou naturels identifiés au document graphique du PLUi,

Considérant que le bâtiment objet de la demande n'est pas identifié au document graphique comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination,

Considérant que l'acte de vente transmis par le pétitionnaire en cours d'instruction ne permet pas de certifier que le bâtiment objet de la demande est à usage d'habitation,

Considérant l'article R. 410-12 du Code de l'urbanisme, disposant que « A défaut de notification d'un certificat d'urbanisme dans le délai fixé par les articles R. 410-9 et R. 410-10, le silence gardé par l'autorité compétente vaut délivrance d'un certificat d'urbanisme tacite. Celui-ci a exclusivement les effets prévus par le quatrième alinéa de l'article L. 410-1, y compris si la demande portait sur les éléments mentionnés au b de cet article » ;

Considérant que la réponse à la demande de certificat d'urbanisme survient après le délai réglementaire de 2 mois fixé en application du Code de l'urbanisme ;

Qu'ainsi, la réponse ne vaut que pour les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain à la date du 16/01/2024 ;

CERTIFIE**Article 1**

Le terrain objet de la demande ne peut pas être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée pour les raisons suivantes :

- Le projet n'est pas conforme aux dispositions de l'article 2 du règlement de la zone N du PLUi, en ce que le bâtiment objet de la demande n'est pas identifié au PLUi, comme pouvant changer de destination en habitation,

Article 2

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) susvisé. Les articles suivants du Code de l'urbanisme sont notamment applicables :

art L.111-6 à L.111-10, L.111-11 à L.111-21 et L.111-23 à L.111-25, art. R.111-2, R.111-4, R.111-20 à R.111-27 et R.111-31 à R.111-51.

Zone du PLUi : A

Servitudes d'Utilité Publique (SUP) grevant le terrain :

- Emplacement réservé n°11 (Hors projet)
- Alignement d'arbres et de haies à préserver (Hors projet)
- Périmètre de sécurité autour d'une cavité souterraine (Hors projet)

Article 3

L'état des équipements publics existants ou prévus est le suivant (Si l'opération avait été déclarée comme réalisable) :

Équipement	Terrain desservi	Capacité suffisante	Gestionnaire du réseau	Date de desserte (si inexistante et prévue)
Eau potable	Oui	Oui	Eaux Sud Pays d'Auge	
Électricité	Oui	Oui	ENEDIS	
Assainissement Collectif	Oui	Oui	Eaux Sud Pays d'Auge	
Voirie	Oui	Oui	Conseil Départemental	

Observations particulières relatives aux réseaux (Si l'opération avait été déclarée comme réalisable) :

- Général : La demande constituant un certificat d'urbanisme opérationnel, en l'absence de plus amples précisions concernant notamment l'implantation exacte et définitive de constructions, l'état des équipements (notamment des réseaux) pourrait être revu au moment du dépôt des autorisations d'urbanisme et avoir une incidence quant à la nature de la décision qui serait apportée. Le cas échéant, des frais pourraient être mis à la charge du demandeur.

- Electricité : Il a été considéré que l'opération serait réalisée avec une puissance de raccordement égale à 12 kVA en monophasé ou à 36 kVA en triphasé.
La distance entre le réseau existant et la parcelle ne permet pas un raccordement au réseau public de distribution d'électricité avec un simple branchement conforme à la norme NFC 14-100.

- Eau potable : Le terrain est déjà desservi au réseau d'alimentation en eau potable par un branchement individuel. Eaux Sud Pays d'Auge devra cependant être contacté afin de vérifier l'état du branchement avant le début des travaux. Si nécessaire un nouveau branchement pourra être créé en domaine public. La demande de création du branchement à la charge financière du demandeur devra être adressée à Eaux Sud Pays d'Auge.

- Assainissement : Le projet est situé dans une zone d'assainissement non collectif. Un dossier de demande d'installation devra être déposé pour instruction à ESPA en amont du dépôt du permis de construire, afin de valider le projet d'assainissement non collectif afin d'obtenir l'attestation de conformité

du projet d'installation. Cette attestation devra obligatoirement être jointe à la demande de permis de construire. Le demandeur devra transmettre à Eaux Sud Pays d'Auge :

- Un formulaire de demande d'installation d'assainissement non collectif (ANC),
- Une étude de filière d'ANC,

- Accès : L'accès à la parcelle est déjà existant via la D 164.

- Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) :

Le projet devra respecter le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI), notamment :

■ la localisation et le potentiel hydraulique nécessaire du Point d'Eau Incendie (PEI) couvrant le projet. La desserte en DECI du projet devra être effective avant le début des travaux ;

■ L'accessibilité au Point d'Eau Incendie (PEI) ainsi qu'au risque à couvrir, devra répondre aux obligations réglementaires, tant au niveau des voies publiques que privées.

Le non-respect du RD-DECI pourra impliquer un refus ou des prescriptions spécifiques en cas de demande de permis de construire.

Article 4

Par délibération du 1^{er} juin 2017, complétée par délibérations du 31 mai 2018 et du 27 septembre 2018, la Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie (CALN), a institué un Droit de Prémption Urbain (DPU) à son bénéfice. Néanmoins, toute Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) doit être déposée auprès de la mairie. La commune de LIVAROT PAYS D'AUGE est concernée par ce droit de prémption urbain. Le terrain objet de la présente demande de certificat d'urbanisme n'est pas situé à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique un droit de prémption urbain.

Article 5

Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable :

<i>Taxe d'Aménagement (TA) Communale</i>	Taux = 5,00 %
<i>Taxe d'Aménagement (TA) Départementale</i>	Taux = 2,10 %
<i>Redevance d'Archéologie Préventive (RAP)</i>	Taux = 0,40 %

Article 6

Les participations ci-dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis ou d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas elles seront mentionnées dans l'arrêté de permis ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable.

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :

- PEPE : Participations pour équipements publics exceptionnels (articles L. 332-6-1-2° c et L. 332-8 du Code de l'Urbanisme)

Participations préalablement instaurées par délibération :

- PVR : Participation pour voiries et réseaux (articles L 332-6-1-2°d, L.332.11.1 et L.332-11-2 du Code de l'Urbanisme)

Article 7

Préalablement à la réalisation de votre projet, les formalités suivantes pourront être nécessaires (Si l'opération avait été déclarée comme réalisable) :

- Demande de Permis de Construire autre que pour une maison individuelle

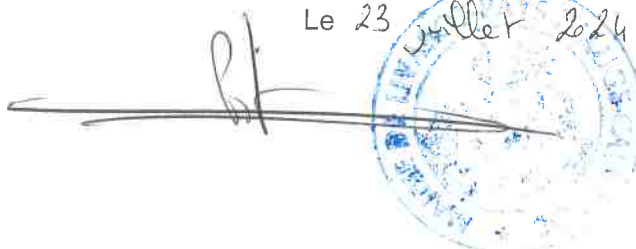
Article 8

Avis ou accord(s) nécessaires de(s) service(s) de l'Etat suivant(s) :

- Commission Départementale de la nature, des paysages et sites (CDNPS)

Fait à LIVAROT-PAYS D'AUGE

Le 23 juillet 2024



Le présent certificat est transmis au représentant de l'Etat dans les conditions définies aux articles L 2131-1 et L 2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales (Art R 410-19 du Code de l'Urbanisme).

OBSERVATIONS :

RÈGLES D'URBANISME :

Le présent certificat ne vaut pas autorisation d'urbanisme. Toute construction et/ou tous travaux et/ou tout aménagement devront faire l'objet de demande(s) parallèle(s).

En cas de dépôt de d'une autorisation d'urbanisme, le projet devra respecter les dispositions applicables et les règles d'urbanisme de la zone A du PLUi de Livarot Pays d'Auge.

VRD :

Toute modification, extension et/ou renforcement de réseau(x) que le projet rendrait nécessaire sera à la charge exclusive du demandeur après accord de la Commune de LIVAROT PAYS D'AUGE et des différents concessionnaires/gestionnaires concernés.

Il en sera de même pour les coûts liés aux raccordements avec les réseaux et les éventuelles traversées de chaussées (remise en état conforme de la voirie).

ENVIRONNEMENT / RISQUES :

Les enjeux environnementaux et les risques connus auxquels ce terrain est susceptible d'être soumis sont consultables sur le site internet de la DREAL (données communales) :

<http://www.donnees.basse-normandie.developpement-durable.gouv.fr/index.php>

Le terrain est :

- prédisposé à la présence de cavités. Une étude de prise en compte des risques est recommandée.
- soumis à un risque sismique très faible.
- prédisposé faiblement à fortement à la présence d'une zone humide.
- prédisposé à un risque inondation par remontées de nappes (profondeur de la nappe : 0 à 5 m).
- concerné par un périmètre de sécurité autour d'une cavité souterraine, inventorié à l'Atlas régional (Hors projet)
- concerné par des haies à protéger identifiées au document graphique du PLUi (Hors projet)
- concerné par la présence d'un emplacement réservé (Hors projet)

<http://www.donnees.basse-normandie.developpement-durable.gouv.fr/index.php>

RECOURS ARCHITECTE :

Pour un permis de construire déposé par une personne physique qui déclare vouloir édifier ou modifier une construction pour elle-même, en cas de création de surface de plancher supérieure ou à égale à 150 m², le recours à un architecte est obligatoire.

En cas de permis déposé par une personne morale (ex. société, SCI, etc.) le recours à architecte est obligatoire quel que soit le projet.

RÈGLEMENTATION THERMIQUE :

Les projets de constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur au moment du dépôt de dossier (Réglementation Environnementale : RE 2020). En conséquence des attestations devront être jointes au moment du dépôt de dossier et à l'achèvement des constructions.

INFORMATIONS :

Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois.

Selon l'article R 410-17 le certificat d'urbanisme peut être prorogé par périodes d'une année sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité, si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain n'ont pas changé.

La demande de prorogation, formulée en double exemplaire par lettre accompagnée du certificat à proroger, est déposée et transmise dans les conditions prévues à l'article R. 410-3.

Effets du certificat d'urbanisme : c'est un acte administratif d'information qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou une opération projetée.

Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Recours obligatoire à un architecte :

Constructions : (article L.431-1 et suivants ainsi que R.431-1 et suivants du Code de l'urbanisme)

Conformément aux dispositions de l'article 3 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture, toute demande de permis de construire ne peut être instruite que si la personne qui désire entreprendre des travaux soumis à une autorisation a fait appel à un architecte pour établir le projet architectural faisant l'objet de la demande de permis de construire.

Toutefois, ne sont pas tenues de recourir à un architecte, les personnes physiques qui déclarent vouloir édifier ou modifier, pour elles-mêmes, une construction (à usage autre qu'agricole) dont la surface de plancher n'excède pas 150m² après travaux.

(Pour les constructions à usage agricole, ce plafond est porté à 800m² de surface de plancher et d'emprise au sol, et pour les serres de production dont le pied droit a une hauteur inférieure à 4 mètres, il est de 2 000m² de surface de plancher et d'emprise au sol).

Lotissements : (article L.441-4 et suivants ainsi que R.441-4-2 du Code de l'urbanisme)

La demande de permis d'aménager concernant un lotissement ne peut être instruite que si la personne qui désire entreprendre des travaux soumis à une autorisation a fait appel aux compétences nécessaires en matière d'architecture, d'urbanisme et de paysage pour établir le projet architectural, paysager et environnemental dont, pour les lotissements de surface de terrain à aménager supérieure à un seuil de 2 500m², celles d'un architecte au sens de l'article 9 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture.

Délais et voies de recours

Le destinataire d'un certificat d'urbanisme qui en conteste le contenu peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les deux mois à partir de la notification du certificat. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque le certificat est délivré par le préfet, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (L'absence de réponse au terme d'un délai de **deux mois** vaut rejet implicite. Le permis n'est définitif qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas l'auteur du recours est tenu de vous en informer au plus tard quinze jours après le dépôt du recours
- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue de vous en informer préalablement et de vous permettre de répondre à ses observations.