

**COMMUNE
de LIVAROT PAYS D'AUGE**

Dossier n° CU 014 576 24 00066

Date de dépôt : 03/05/2024

Demandeur : Monsieur PRIEUR Marc Antoine

Adresse demandeur : Le Bourg (Mairie)

61120 LE RENOUARD

Pour : Construction d'une maison de fonction pour l'exploitation agricole.

Adresse terrain : 4600 route de Trun

« Cour Pierre l'Abbé »

HEURTEVENT, 14140 LIVAROT PAYS D'AUGE

Parcelle : 330 C 130

**CERTIFICAT D'URBANISME
OPÉRATIONNEL**

délivré au nom de la commune

Opération non réalisable

LE MAIRE,

Vu la demande présentée le 03/05/2024 par Monsieur PRIEUR Marc-Antoine 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 : 330 C 130
- superficie : 66 192 m²
- situé : 4600 route de Trun, « Cour Pierre l'Abbé », HEURTEVENT, 14140 LIVAROT PAYS D'AUGE.

et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la création d'une maison de fonction pour l'exploitation agricole, 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 Livarot approuvé le 27/06/2013, modifié le 10/06/2015 et le 28/06/2018 et révisé le 28/03/2019 et le 28/09/2023,

Vu le règlement de la zone A du PLUi de Livarot Pays d'Auge,

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

Considérant que le projet porte sur la construction d'une maison d'habitation de fonction pour l'exploitation agricole en zone A du PLUi,

Considérant que le projet doit respecter le règlement de la zone A de Livarot Pays d'Auge,

Considérant que le projet doit respecter le RD-DECI du Calvados,

Considérant qu'en application de l'article R.410-12 du Code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme applicables sont celles en vigueur au 03/07/2024,

Considérant que le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Livarot Pays d'Auge indique que « la zone A comprend les secteurs agricoles à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique et économique. »,

Considérant que le règlement de la zone A du PLUi de Livarot Pays d'Auge autorise :

« Les constructions et installations **nécessaires aux exploitations agricoles**.

*Les constructions nouvelles pour un usage de **logement nécessaire à l'exploitation agricole** à condition qu'ils soient réalisés à une distance maximale de 150m comptés à partir de l'extrémité des bâtiments existants formant le siège d'exploitation (ou siège annexe justifiant une présence permanente) [...] »,*

Considérant que la création d'une maison d'habitation de fonction est autorisée uniquement pour un exploitant agricole, **à condition que sa présence permanente sur le site de l'exploitation agricole soit nécessaire à son bon fonctionnement et qu'il n'existe pas déjà au sein de l'exploitation un bâtiment qui aurait pu répondre à ce besoin,**

Considérant en l'espèce qu'une maison d'habitation est déjà existante sur le siège de l'exploitation, permettant ainsi d'assurer une présence permanente sur site,

Considérant par ailleurs, qu'il existe également sur l'unité foncière des constructions qui semblent pouvoir être réhabilitées ou aménagées pour répondre à ce besoin sans que soit réalisée une construction neuve,

Considérant ainsi qu'en l'état, il est difficile d'établir qu'il n'existe pas déjà au sein de l'exploitation un bâtiment qui pourrait répondre à ce besoin de réalisation d'une maison d'habitation de fonction,

Considérant que le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Livarot Pays d'Auge indique que *« la zone A comprend les secteurs agricoles à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique et économique. »*,

Considérant qu'en date du 13/05/2024, un permis de construire référencé n° PC 014 371 24 00010 a été délivré au pétitionnaire sur la même unité foncière pour la construction de deux hangars avec panneaux photovoltaïques, d'une emprise au sol cumulée de 1600 m², pour le stockage du foin et de matériel agricole,

Considérant que ces constructions viennent s'ajouter aux constructions agricoles déjà existantes et vétustes, non démolies, dont il ne sera plus fait usage avec la création de ces nouvelles constructions, la notice descriptive du projet précisant que ces bâtiments viennent remplacer les anciennes,

Considérant ainsi que la totalité des constructions présentes sur l'unité foncière représentent une emprise au sol assez conséquente au regard de la superficie de l'unité foncière et de l'activité exercée,

Considérant alors que la création d'une nouvelle construction à usage d'habitation de fonction viendrait accroître cette emprise au sol et entrer en contradiction avec la vocation première de cette zone agricole visant à protéger les terres en raison de leur potentiel agronomique, biologique et économique,

CERTIFIE **Article 1**

Le terrain objet de la demande ne peut pas être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée pour la raison suivante :

- Le projet ne respecte pas les dispositions de l'article 2 de la section 1 du règlement de la zone A du PLUi ainsi que les dispositions générales du règlement de cette zone, définissant sa vocation. Effectivement, il n'est pas démontré dans la présente demande qu'il n'existe pas déjà sur le siège de l'exploitation, une construction permettant d'assurer une présence permanente afin de garantir le bon fonctionnement de l'activité agricole exercée. Il n'est pas non plus démontré qu'il n'existe pas sur l'unité foncière une construction pouvant être réhabilitée ou aménagée à cet usage.

NOTA BENE : // est de jurisprudence constante que la nécessité d'une présence permanente de l'exploitant sur l'exploitation peut se justifier lorsque l'on est en présence d'une activité d'élevage (notamment pour les vélages etc). Cependant, si une habitation de fonction est déjà présente sur l'unité foncière comportant l'exploitation agricole, la nécessité d'une seconde habitation de fonction ne pourra être justifiée. Par ailleurs, s'il existe déjà sur le siège d'exploitation une construction pouvant répondre à ce besoin en procédant à sa réhabilitation ou son aménagement, cette piste

est à privilégier afin de préserver les terres agricoles et leur potentiel biologique, agronomique et économique. Le logement de fonction agricole devant par définition permettre le fonctionnement durable de l'exploitation à laquelle il est rattaché.

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.

Zones du PLUi : A

Le terrain n'est grevé d'aucune Servitude d'Utilité Publique (SUP).

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	Eau Sud Calvados	
Électricité	Oui	Oui	ENEDIS	
Assainissement collectif	Non	Non	ESPA*	
Voirie	Oui	Oui	Commune	

*Eaux Sud Pays d'Auge

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

Général : La demande constituant un certificat d'urbanisme opérationnel, 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.

La réponse porte sur la desserte en voirie et réseaux depuis la route de Trun « Cour Pierre l'Abbé ». Aussi pour tout passage sur un terrain tiers partagé, le demandeur s'assurera d'être en possession des accords nécessaires.

Si le projet envisagé prévoit que la voie d'accès inclus une servitude de passage pour les réseaux, les canalisations seraient alors situées à l'intérieur de la parcelle. Les constructions projetées devraient donc observer un recul suffisant par rapport aux éventuelles canalisations afin d'assurer un libre accès au personnel et aux engins d'exploitation.

Le cas échéant, le notaire chargé de la vente devra instituer une servitude de passage afin d'assurer l'entretien et/ou la réparation des réseaux.

Electricité : La présente demande a été instruite pour une puissance de raccordement électrique de 12 kVa en monophasé ou de 36 kVa en triphasé. Compte tenu de la situation géographique de la parcelle, le raccordement au réseau public de distribution d'électricité sera réalisé avec un simple branchement conforme à la norme NF 14-100.

En cas de besoin d'une puissance supplémentaire, les frais d'extension et/ou de renforcement de réseau et/ou d'installation d'un transformateur électrique, seront à la charge du demandeur.

Assainissement : Le projet est situé dans en 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 et 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,

ESPA devra de nouveau être consulté lors du dépôt du permis de construire.

Eau potable : Le réseau d'eau potable peut desservir la parcelle cadastrée 330 C 130. A cet effet, un branchement d'environ 7 m sera à créer à la charge du pétitionnaire.

Eaux pluviales : La gestion des eaux pluviales devra se conformer au règlement en vigueur précisé dans le PLUi du Pays de Livarot.

La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle.

Le raccordement au réseau d'eaux pluviales, lorsqu'il existe, est possible, uniquement en cas de nécessité technique (raccordement du trop-plein d'un dispositif de stockage ou d'infiltration, configuration particulière du terrain...). Tout rejet d'eaux pluviales dans un réseau public doit recueillir l'accord préalable du service gestionnaire du réseau.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) : Le projet devra respecter le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RD-DECI), 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 le 31 mai 2018 et le 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 préemption urbain.

Le terrain objet de la présente demande de certificat d'urbanisme n'est pas situé à l'intérieur d'un périmètre dans lequel le droit de préemption urbain s'applique.

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).

Autres taxes :

- Néant

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 comprenant ou non des démolitions,

Article 8

Avis ou accord(s) nécessaires de(s) service(s) de l'Etat suivant(s) (si l'opération avait été déclarée comme réalisable) :

- Néant



Fait à LIVAROT-PAYS D'AUGE

Le 28.11.24

Le Maire, Frédéric LEGOUVERNEUR

Le Maire-Adjoint,
Chargé de l'urbanisme
Michel BARRÉ

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 (si l'opération avait été déclarée comme réalisable) :

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 :

Le terrain concerné par la présente demande est situé dans :

- Une zone de remontée de nappes : profondeur de la nappe entre 0 m à 5 m (entre 0 et 1 m dans l'emprise du projet) ;
- Une commune comprenant des cavités non localisées,
- Une zone de retrait-gonflement des argiles : aléa moyen ;
- Une zone de sismicité faible,

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>

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 150,00m², 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/ENVIRONNEMENTALE :

Les projets de constructions devront respecter la réglementation thermique/environnementale en vigueur au moment du dépôt de dossier (RE 2020). En conséquence une attestation devra être jointe 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.
- "Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site Internet www.telerecours.fr".