

**COMMUNE
de LIVAROT-PAYS-D'AUGE**

Dossier n° CU 014 371 24 00110

Date de dépôt : 22/07/2024

Demandeur : SARL ROUAULT Jean-Philippe

Adresse demandeur : HAMEAU DE BOULOGNE BP22
14290 ORBEC

Pour : Changement de destination d'un bâtiment agricole
en habitation

Adresse terrain : CHEMIN DE LA DAUGERIE
LA CROUPTE, 14140 LIVAROT-PAYS-D'AUGE

Parcelle(s) : 210 A 584

**CERTIFICAT D'URBANISME
OPÉRATIONNEL**

délivré par le Maire au nom de la commune

Opération non réalisable

LE MAIRE,

Vu la demande présentée le 22/07/2024 par SARL ROUAULT Jean-Philippe 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 : 14371 210 A 584
- superficie : 942 m²
- situé : CHEMIN DE LA DAUGERIE, LA CROUPTE,
14 140 LIVAROT-PAYS-D'AUGE

et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la transformation d'un bâtiment existant 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 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(s) règlement(s) de(s) la zone(s) Ah du PLUi du Pays de Livarot,

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

Considérant que le projet prévoit le changement de destination d'un bâtiment agricole en habitation,
Considérant que le projet doit respecter le(s) règlement(s) de(s) la zone(s) Ah du PLUi du Pays de Livarot,

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

Considérant que le règlement de la zone Ah du PLUi du Pays de Livarot stipule que « *sont admis le changement de destination des constructions existantes, l'ensemble des constructions est considéré comme repéré à ce titre* »,

Considérant que conformément aux dispositions générales du PLUi de Livarot, « *en l'absence de justifications suffisantes dans la demande d'autorisation d'urbanisme écartant le risque pour les biens et les personnes, tout projet pourra être interdit en application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme* »,

Considérant que le projet se situe à l'intérieur d'un périmètre de sécurité autour d'une cavité souterraine inventorié à l'Atlas régional,

Considérant l'absence de justification suffisante dans le dossier, permettant d'écarter ce risque pour les biens et personnes,

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 22/09/2024,

CERTIFIE

Article 1

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

- Le projet se situe à l'intérieur d'un périmètre autour d'une cavité souterraine inventorié à l'Atlas régional, qu'en l'état il est susceptible de porter atteinte à la sécurité publique pour les biens et personnes en application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme.

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(s) du PLUi : **Ah**

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

- Périmètre de protection de 500m de monument(s) historique(s) inscrits et/ou classés,

Autres informations (règlement graphique):

- Haies et alignements d'arbres protégés au titre du L151-23 du code de l'urbanisme : enjeu moyen ;

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	ESPA	
Électricité	Non	Oui	ENEDIS	
Assainissement Collectif	Non	Non	ESPA	
Voirie	Oui	Oui	Commune	

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.

Voirie/Accès : Le projet implique la création d'un accès sur le Chemin communal de la Daugerie.

Electricité : La présente demande a été instruite pour une puissance de raccordement électrique de 12 kVa en monophasé ou de 36 kVa en triphasé pour chaque habitation. En l'état actuel, la distance entre le réseau existant et la parcelle ne permettrait pas un raccordement au réseau public de distribution d'électricité avec un simple branchement conforme à la norme NF C 14-100.

Le réseau est présent à 133 mètres du droit de l'assiette d'opération. Il est de capacité suffisante.

Pour être raccordée électriquement, l'assiette d'opération nécessite :

- Une extension de 133 mètres,
- Un branchement.

L'extension peut se faire depuis le poste de transformation Bourg situé en domaine public.

Une deuxième solution est envisageable puisqu'il existe un réseau basse tension plus proche en domaine privé. Cette solution qui consisterait à créer un réseau basse tension souterrain sur 52 ml jusqu'au droit de l'assiette d'opération et repris depuis un support situé en domaine privé, n'est réalisable qu'avec **l'obtention d'une convention de servitude pour pouvoir raccorder ce projet. Le coût des travaux d'extension situés en dehors du terrain d'assiette d'une opération bénéficiant d'une autorisation d'urbanisme est due par le demandeur au raccordement.**

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 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,

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

Eau potable : La parcelle pourra être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable (AEP) par la création d'un simple branchement situé impérativement sur le domaine public, Chemin de la Daugerie. La demande de création de branchement, à la charge financière du demandeur, devra être adressées à Eaux Sud Pays d'Auge (ESPA).

Eaux pluviales : La construction devra se conformer au règlement d'assainissement en vigueur annexé au PLUi du Pays de Livarot.

La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle. Considérant le risque d'inondations par remontées de nappes phréatiques (profondeur de la nappe entre 0 et 1 m), **l'infiltration des eaux pluviales dans le sol est interdite. Une solution alternative devra donc être trouvée** (cuve hors sol etc).

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.

Le terrain est situé dans une zone concernée par le risque d'inondation par remontées de nappes phréatiques (profondeur de la nappe de 0 à 1 m). Par conséquent le constructeur, dans la mise en œuvre des travaux, devra prendre les dispositions constructives et techniques adaptées aux remontées d'eau souterraine susceptibles d'engendrer un risque d'inondation, d'insalubrité et de dégradation de la construction.

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 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)

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) :

- Architecte des Bâtiments de France (ABF)



Fait à : LIVAROT-PAYS-D'AUGE

Le : 23.01.2025

Le Maire, M. Frédéric LEGOUVERNEUR

délégué

Le Maire-Adjoint,
Chargé de l'urbanisme
MICHEL PTEARD

NB : La présente décision est valable durant une période de 18 mois à compter du 22/09/2024.

Toute éventuelle demande de prorogation devra être déposée en mairie au moins 2 mois avant la fin de validité de la présente décision pour être instruite, sous réserves que 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.

Avant tout projet de construction et demande autorisation d'urbanisme, le demandeur devra réaliser une étude géotechnique en faisant appel à un bureau d'études spécialisé en géotechnique orientée risques naturels pour la réalisation d'études (décapage, forage, curage) permettant d'adapter le périmètre au droit du projet (risque levé partiellement) ou justifiant de la réalisation de traitement permettant de lever le risque.

Dans le cadre d'une demande d'urbanisme, cette étude géotechnique devra être transmise et le maître d'œuvre devra attester de la prise en compte et la mise en œuvre des conclusions de l'étude conformément aux dispositions générales du PLUi concernant les cavités : *« En l'absence de justifications suffisantes dans la demande d'autorisation d'urbanisme écartant le risque pour les biens et les personnes, tout projet pourra être interdit en application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme ».*

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(s) la zone(s) Ah du PLUi du Pays de Livarot.

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 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 prédisposition humide : aléa faible et fort,
- Une zone de remontées de nappes phréatiques : 0 à 1 m (risque pour les réseaux et sous-sols); le constructeur, dans la mise en oeuvre des travaux, devra prendre les dispositions constructives et techniques adaptées aux remontées d'eau souterraine susceptibles d'engendrer un risque d'inondation, d'insalubrité, de dégradation de la construction.
- Une commune comprenant des cavités non localisées,
- Une zone d'aléa retrait-gonflement des argiles : aléa moyen, le demandeur doit s'assurer de la réalisation et de la prise en compte des études réglementaires relatives à cet aléa dans le cadre du projet,
- Une zone de sismicité faible,
- Une zone d'un périmètre de sécurité autour d'une cavité souterraine, inventorié à l'Atlas régional,

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 (Depuis le 1er janvier 2022 : RT 2012 ou 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".