COMMUNE de LIVAROT-PAYS-D'AUGE

Dossier n° *CU 014 371 25 00005*

Date de dépôt : 10/01/2025
Demandeur : SAS CHANCE & VARIN
Représenté par : Maître BUNETEL Thibaut
Adresse demandeur : 18 Place François Mitterrand 14100 LISIEUX
Pour : Travaux sur construction existante : changement de destination d'un bâtiment agricole en habitation
Adresse terrain : 52 Impasse de la Moutonnière, Notre-Dame-de-Courson
Parcelle(s) : 471 A 473

CERTIFICAT D'URBANISME OPÉRATIONNEL

délivré par le Maire au nom de la commune

Opération non réalisable

LE MAIRE,

Vu la demande présentée le 10/01/2025 par la SAS CHANCE & VARIN, représentée par Maître BUNETEL Thibaut, 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 : 471 A 473
- superficie : 36875 m²
- situé : 52 Impasse de la Moutonnière, Notre-Dame-de-Courson 14140 LIVAROT-PAYS-D'AUGE

et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la transformation d'un bâtiment agricole en habitation (bâtiment au sud de la parcelle), 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 du Pays de Livarot,
Vu le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) approuvé le 09/02/2017,

Considérant l'article **R.111-2** du Code de l'Urbanisme disposant 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 que le projet prévoit la transformation d'un bâtiment agricole en habitation (changement de destination),
Considérant que le projet a pour effet d'augmenter la capacité d'accueil de la construction et ainsi d'accroître la vulnérabilité des personnes vis-à-vis du risque d'incendie,
Considérant que le terrain n'est pas desservi par une installation de Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI),
Considérant que l'autorité compétente n'a pas prévu de réaliser des travaux permettant de desservir le terrain en Défense Extérieure Contre l'Incendie,
Considérant qu'ainsi le projet ne respecte pas le RDDECI et est de nature à porter atteinte à la sécurité publique,

Considérant le règlement de la zone A du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Pays de Livarot disposant que sont autorisés « *Le changement de destination de bâtiments existants, au titre des dispositions de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme [...] pour un usage d'habitation non agricole ou d'hébergement touristique, à conditions : [...] que la construction soit entièrement située à plus de 100 m d'un bâtiment agricole en activité, et que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site* »,
Considérant l'article **R.111-2** du Code de l'Urbanisme disposant 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 l'article **L. 111-3** du code rural et de la pêche maritime disposant que « *Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes* ».
Considérant que la construction sur laquelle porte le projet de changement de destination se situe à moins de 100 mètres d'un bâtiment agricole,
Considérant que la construction se situe au sein d'un périmètre de réciprocité agricole généré par une écurie située sur la même parcelle,
Considérant que le projet n'est pas conforme au règlement du PLUi et est de nature à porte atteinte à la sécurité et à salubrité publique du fait de l'implantation d'une construction à usage d'habitation dans le périmètre de réciprocité d'un bâtiment agricole,

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 ne respecte pas l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme (absence de DECI),
- Le projet ne respecte pas le règlement de la zone A du PLUi du Pays de Livarot et l'article R.111-2 du code de l'urbanisme (projet situé à moins de 100 mètres et dans le périmètre de réciprocité d'un bâtiment agricole),

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, L.111-26 à L111-34 R.111-56 à R 111-64 et D.111-54 et 55.

Zone du PLUi : **A**

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

Autres informations (règlement graphique):
- Eléments désignés pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre des dispositions du code de l'urbanisme (article L. 151-11),
- Périmètres de vigilance autour des bâtiments agricoles,
- Haies remarquables à protéger, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier au titre des dispositions du code de l'urbanisme (L. 151-23 du code de l'urbanisme),
- Couloirs de vue de haute qualité paysagère,

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
Eau potable	Oui	-	ESPA
Électricité	Oui	Oui	SDEC
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.

Electricité : Suite aux échanges entre le demandeur du présent certificat d'urbanisme et le Syndicat Départemental d'Energies du Calvados (SDEC) il a été convenu que le présent projet ne nécessitera pas de nouveau point de livraison. Le raccordement électrique de la future habitation se fera depuis le compteur existant de l'habitation principale. Le propriétaire devra se rapprocher de son fournisseur d'énergie électrique afin d'adapter son contrat électrique si nécessaire.

Cette parcelle est surplombée par une ligne électrique aérienne ou traversée par un câble électrique souterrain, les constructions érigées sur ce terrain devront donc respecter les distances réglementaires de sécurité décrites dans l'arrêté technique du 17 mai 2001. Si ces constructions ne pouvaient se trouver à distance réglementaire des ouvrages, alors ceux-ci devront être mis en conformité. Dès l'acceptation de l'autorisation d'urbanisme, le pétitionnaire devra demander une étude à Enedis pour déterminer les solutions techniques et financières à mettre en œuvre.

Assainissement : La parcelle faisant l'objet de la présente demande est située en zone d'assainissement non collectif. L'installation d'assainissement non collectif de l'habitation existante sur la parcelle est « conforme de catégorie E : Neuve et Conforme ».
Ce projet de changement de destination d'un bâtiment en maison d'habitation doit faire l'objet d'une installation d'assainissement non collectif pour laquelle nous vous engageons à transmettre à Eaux Sud Pays d'Auge un dossier de demande d'installation :
- un formulaire de demande d'installation d'assainissement non collectif
- une étude de filière d'installation d'assainissement non collectif.

L'attestation du SPANC validant le projet d'assainissement non collectif est une pièce obligatoire du dossier de permis de construire. D'autre part, aucune canalisation d'assainissement collectif n'est présente dans l'emprise du projet

Eau potable : La parcelle est déjà raccordée au réseau d'Alimentation en Eau Potable par un branchement d'eau individuel. Le gestionnaire du réseau d'eau potable Eaux Sud Pays d'Auge devra cependant être contacté avant le début des travaux afin de vérifier l'état du branchement et sa capacité à alimenter le projet. D'autre part, aucune canalisation d'alimentation en eau potable n'est présente dans l'emprise du projet.

Eaux pluviales : La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle. Seul l'excès de ruissellement peut être dirigé vers le réseau collecteur, après mise en œuvre de toutes les solutions susceptibles de favoriser la limitation des débits (stockage, infiltration, ...). 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 règlementation 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.

Article 4

Par délibération du 1er juin 2017, complétée le 31 mai 2018 et le 27 septembre 2018, la Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie (CALN), a institué un Droit de Préemption 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 s'applique un droit de préemption 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 :

Taxe d'Aménagement (TA) Communale	Taux = 5,00%
Taxe d'Aménagement (TA) Départementale	Taux = 2,10 %
Redevance d'Archéologie Préventive (RAP)	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 :

- Participation des constructeurs et lotisseurs pour les « Equipements propres dont la réalisation peut être exigée des bénéficiaires d'autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol » (art. L 332-15 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)** :

Si le projet porte sur un changement de destination avec travaux modifiant les structures porteuses ou la façade :

- demande de permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes,

Si le projet porte sur un changement de destination ne modifiant pas les structures porteuses ou la façade :

- demande de déclaration préalable constructions et travaux non soumis à permis de construire,

Article 8

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

- Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)

Fait à LIVAROT-PAYS-D'AUGE
Le 02.07.2025

Le Maire,
Monsieur Frédéric LEGOUVERNEUR

p/ délégation
Le Maire-Adjoint,
Chargé de l'urbanisme
Michel PIARD

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(s) la zone(s) A 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,*
- *Une commune comprenant des cavités et marnières 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 règlementaires relatives à cet aléa dans le cadre du projet,*
- *Une zone de sismicité très 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) :

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.

ADRESSAGE ET NUMÉROTATION DE VOIRIE :
Relevant de sa responsabilité, la Commune de LIVAROT-PAYS-D'AUGE procédera d'elle-même à l'adressage (nom de voie) du projet. Par ailleurs, en fonction du nombre de constructions déterminées par le demandeur et selon les différents permis de construire obtenus, une numérotation sera réalisée par la commune. Le demandeur ne devra en aucun cas procéder à une numérotation des futures 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".