

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Commune de Pont-L'Evêque

Date de dépôt : 27.03.2026

Demandeur : SELAS BUREL et BARDET, Etude notariale, représentée par Maître Jennifer BARDET, Notaire

pour : **CU opérationnel**

Détachement d'un lot de terrain à bâtir de 2500 m² environ en vue d'y édifier une habitation individuelle

Adresse du terrain : Chemin des Carrières (Voie communale n°301), « Coudray-Rabut », à Pont-l'Evêque (14 130)

CERTIFICAT D'URBANISME
délivré au nom de la commune
Opération non réalisable

Le maire de Pont-l'Evêque,

Vu la demande présentée le 27/03/2026 par la SELAS BUREL & BARDET, Etude notariale, représentée par Maître Jennifer BARDET, Notaire, exerçant 42, Rue Hamelin, BP1 à PONT-L'ÉVÊQUE (14 130), 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 préfixe 185 section A n°257 ;
 - situé Chemin des Carrières (Voie communale n°301), « Coudray-Rabut », à Pont-l'Evêque (14 130)

et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en **le détachement d'un lot de terrain à bâtir de 2500 m² environ en vue d'y édifier une habitation individuelle.**

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

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) approuvé le 5 mars 2020, modification selon une procédure simplifiée n°1 approuvée le 7 octobre 2021, modifications n°1 à 6 de droit commun approuvées le 12 décembre 2024 rendues exécutoires le 21 janvier 2025 ;

Considérant que, en application de la section 1 intitulée « DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES » des dispositions applicables aux zones A (secteur As) du règlement du PLUi, seules les habitations nécessaires au bon fonctionnement des exploitations agricoles peuvent être autorisées, sous réserve de justifier une présence permanente et rapprochée pour le fonctionnement de l'exploitation agricole et d'être situées à proximité des installations nécessitant une surveillance ;

Considérant qu'il ne ressort pas des éléments du dossier que l'habitation projetée puisse être regardée comme liées et nécessaires à une exploitation agricole, **l'opération envisagée ne peut pas être réalisée ;**

CERTIFIE

Article 1

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

Article 2 Règles d'urbanisme

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal susvisé.

Les articles suivants du Code de l'urbanisme demeurent notamment applicables :

- art. L.111-6 à L.111-10, art. L.111-11 à L.111-13; art. R.111-2, R.111-4, R.111-25, R.111-26 et R.111-27.

Zone : **A (secteur As dit « du Site inscrit du Pays d'Auge »)**.

Haie bocagère d'essences régionales bordant la limite Ouest de la propriété, identifiée au règlement graphique du PLUi comme devant être protégée au titre des articles L.151-23 et R.151-43 5^{ème} alinéa du Code de l'urbanisme.

Mare à l'extrémité Nord-Ouest de la propriété, identifiée au règlement graphique du PLUi comme devant être protégée au titre des articles L.151-23 et R.151-43 5^{ème} alinéa du Code de l'urbanisme.

Le terrain n'est pas concerné par le **Droit de Prémption Urbain**.

Article 3 Servitudes

Le terrain est grevé par les servitudes d'utilité publique suivantes :

- **servitudes AC2 (site inscrit du Pays d'Auge) : consultation obligatoire de l'Architecte des Bâtiments de France en application de l'article R.425-30 du Code de l'urbanisme.**

Article 4 Équipements

L'état des équipements publics existants ou prévus est le suivant :

Équipement	Terrain desservi	Capacité suffisante	Gestionnaire du réseau	Date de desserte
Eau potable	Oui	Oui	VÉOLIA Eau	
Électricité	Non Extension de 172 ml	Oui	ENEDIS/SDEC Energie	
Assainissement	Non	Non		
Voirie	Oui Chemin des Carrières Accès à créer	Oui		

La présente demande a été instruite sur la base d'une puissance de raccordement égale à 12kVA en monophasé ou à 36 kVA en triphasé.

Le coût de **raccordement de l'opération projetée au réseau public d'électricité (extension de 172 ml) est estimé à 12 135,00 € HT (après part prise en charge par le SDEC Energie).**

Précisions sur la **contribution au raccordement électrique** : La loi APER (relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables) du 10 mars 2023 a supprimé la contribution financière des Collectivités en Charge de l'Urbanisme (CCU) pour les travaux d'extension situés hors du terrain d'une opération de raccordement ; cette modification des textes législatifs s'applique depuis le 10 septembre 2023. Par ailleurs, dans sa délibération n°2023-300 du 22 septembre 2023, la Comité Régional de l'Energie (CRE) précise que la part des coûts des travaux d'extension situés hors du terrain d'une opération de raccordement bénéficiant d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable, couverte par la contribution prévue à l'article L. 342-6 du code de l'énergie, est due par le demandeur au raccordement.

Une canalisation de distribution d'eau potable **traverse** le terrain d'assiette du projet. **Tout exhaussement, affouillement et toute plantation ou construction est interdit(e) sur une bande de 3 mètres de part et d'autre de la canalisation**, afin d'assurer le libre accès à l'ouvrage du personnel et des engins d'entretien et d'exploitation.

Article 5 Fiscalité

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 :

TA Communale	Taux = 5 %
TA Départementale	Taux = 2,50 %
Redevance d'Archéologie Préventive	Taux = 0,40 %

Article 6 Participations

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 spécifique pour la réalisation d'équipements publics exceptionnels (articles L. 332-6-1-2° c) et L. 332-8 du code de l'urbanisme)

Participations préalablement instaurées par délibération :

- Participation pour Voiries et Réseaux (article L. 332-6-2° du code de l'urbanisme).

Article 7 Informations complémentaires

Le terrain objet de la demande est situé dans **une zone à risques de remontées de nappes phréatiques (zone rose – profondeur de la nappe en périodes de très hautes eaux : moins de 0,1 m : les sous-sols non étanches sont notamment interdits)**. Source : cartographie c@rmen – DREAL Normandie.

Le terrain objet de la demande est situé dans une zone prédisposée à la présence de cavités. Source : cartographie c@rmen - DREAL Basse-Normandie.

Le terrain objet de la demande est en partie situé dans une zone prédisposée aux glissements de terrain (**pente modérée**). Source : cartographie c@rmen - DREAL Basse-Normandie.

Le terrain objet de la demande est situé dans une zone prédisposée au retrait et au gonflement des argiles (aléa faible à aléa moyen). Source : cartographie c@rmen - DREAL Basse-Normandie.

Le terrain est situé dans une zone de risque sismique (aléa très faible). Source : cartographie c@rmen - DREAL Normandie.

Le terrain objet de la demande est situé dans **un milieu fortement prédisposé à la présence d'une zone humide** (les installations, ouvrages, travaux et aménagements peuvent être soumis à déclaration ou demande d'autorisation au titre de la Loi sur l'eau selon la nature et la taille du projet). Source : cartographie c@rmen - DREAL Normandie.

Fait à Pont-l'Évêque, le **23 AVR. 2026**

Le Maire,
Jérémy ROSEAU



La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Le (ou les) demandeur(s) peut/peuvent contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. À cet effet, il(s) peu(ven)t saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Il(s) peu(ven)t 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'État. 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.

Durée de validité : Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

Effets du certificat d'urbanisme : le certificat d'urbanisme 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 d'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.