COMMUNE
de LIVAROT-PAYS-D'AUGE

Dossier n° *CU 014 371 24 00170*

Date de dépôt : 02/10/2024
Demandeur : Madame DELAUNAY FRANCOISE
Adresse demandeur : 349 RUE DU CHAMP DE CROIX
14140 LIVAROT-PAYS-D'AUGE
Pour : Création de trois lots à bâtir pour la construction de trois maisons individuelles
Adresse terrain : AVENUE NOTRE DAME,
LE MESNIL GERMAIN, 14140 LIVAROT-PAYS-D'AUGE
Parcelle(s) : 420 B 46

CERTIFICAT D'URBANISME OPÉRATIONNEL

délivré par le Maire au nom de la commune

Opération réalisable

LE MAIRE,

Vu la demande présentée le 02/10/2024 par Madame DELAUNAY FRANCOISE 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 : 420 B 46
- superficie : 13717 m²
- situé : AVENUE NOTRE DAME, LE MESNIL GERMAIN, 14140 LIVAROT-PAYS-D'AUGE

et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la construction de trois maisons individuelles, 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) A, UB 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 la création de trois lots à bâtir pour la construction de trois maisons individuelles,
Considérant que le projet doit respecter le(s) règlement(s) de(s) la zone(s) A, UB du PLUi du Pays de Livarot,
Considérant que le projet doit respecter le RD-DECI du Calvados,
Considérant que le projet se situe plus particulièrement en zone UB du PLUi du Pays de Livarot,
Considérant que le projet doit respecter l'OAP n°34,

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 02/12/2024,

CERTIFIE

Article 1

Le terrain objet de la demande peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée sous réserve du respect du PLUi en vigueur et notamment des prescriptions suivantes :

- Les lots à bâtir comportant les trois maisons individuelles devront impérativement s'implanter en zone UB du Pays de Livarot ,
- Le projet respectera l'OAP n°34 notamment en termes de densité et l'obligation de tendre vers la création de 3 logements

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(s) du PLUi : **A, UB**

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 :

Équipement	Terrain desservi	Capacité suffisante	Gestionnaire du réseau
Eau potable	Oui	Oui	ESPA
Électricité	Oui	Oui	SDEC/ENEDIS
Assainissement collectif	Non	Non	ESPA
Voirie	Oui	Oui	Département

Observations particulières relatives aux réseaux :

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.

Voirie/Accès : Le projet implique la création d'un accès sur la Route Départementale N°47B. Une demande d'accès devra être adressée à l'agence routière de Saint-Pierre-Sur-Dives.

Electricité : La présente autorisation est délivrée pour une construction nécessitant une puissance de raccordement électrique supérieure à 12 kVA monophasé ou 36 kVA triphasé ou d'un ensemble de lots.
Pour le lot 1, un support bois est existant face au lot. Un simple branchement sera à réaliser.
Pour les lots 2 et 3, une extension de 28ml basse tension souterraine sera à réaliser depuis le support bois jusqu'à la limite séparative des deux lots. Le coût du branchement est à la charge financière exclusive du demandeur.
Le réseau est de capacité suffisante.

Assainissement : Le projet est situé dans en zone d'assainissement non collectif. Un dossier de demande d'installation devra être déposé pour chaque habitation 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. 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.
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.

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 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 est 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 :

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

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

Article 8

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

- Architecte des Bâtiments de France (ABF)

Fait à : LIVAROT-PAYS-D'AUGE
Le : 02.06.2025

Le Maire, M. Frédéric LEGOUVERNEUR

MAIRIE DE LIVAROT - PAYS D'AUGE - CALVADOS
REPUBLIQUE FRANÇAISE

NB La présente décision est valable durant une période de 18 mois à compter du 02/12/2024.
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.

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) A, UB 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 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 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) :
https://www.normandie.developpement-durable.gouv.fr/les-cartes-interactives-a4661.html

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 règlementation 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".