

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

Dossier n° CU 014 371 25 00051

Date de dépôt : 12/04/2025

Demandeur : Madame HELFRICH Thérèse

Adresse demandeur : place Guillaume le Conquérant
14700 FALAISE

Pour : Construction d'une maison individuelle à usage
d'habitation

Adresse terrain : 195 Route de Villeneuve, FAMILLY
14290 LIVAROT-PAYS-D'AUGE

Parcelle(s) : 259 A 75

**CERTIFICAT D'URBANISME
OPÉRATIONNEL**

délivré par le Maire au nom de la commune

Opération réalisable

LE MAIRE,

Vu la demande présentée le 12/04/2025 par Madame HELFRICH Thérèse 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 259 A 75
- superficie : 1845 m²
- situé : 195 Route de Villeneuve, 14290 LIVAROT-PAYS-D'AUGE (FAMILLY)

et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la construction d'une maison individuelle à usage d'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 l'Orbiquet approuvé le 14/12/2015, et modifié le 14/12/2017, le 30/09/2021 et le 26/01/2023 et mis à jour le 03/01/2024,

Vu le(s) règlement(s) de(s) la zone(s) Ah du PLUi du Pays de L'Orbiquet,

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

Considérant que le projet prévoit la construction d'une maison individuelle à usage d'habitation,

Considérant que le projet doit respecter le(s) règlement(s) de(s) la zone(s) Ah du PLUi du Pays de L'Orbiquet,

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

Considérant que le règlement de la zone Ah du PLUi du Pays de l'Orbiquet stipule que « *sous réserve qu'elles ne compromettent pas d'exploitation agricole et ne réduisent pas des interdistances avec des bâtiments agricoles générant des périmètres sanitaires, sont autorisées les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et leurs annexes sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité des paysages* »,

Considérant que le projet prévoit la construction d'une maison individuelle à usage d'habitation,

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 12/06/2025,

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 :

- Le projet respectera le règlement de la zone Ah du PLUi du Pays de L'Orbiquet et notamment en termes d'implantation et d'emprise au sol.

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

Zone(s) du PLUi : **Ah**

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 :

Équipement	Terrain desservi	Capacité suffisante	Gestionnaire du réseau
Eau potable	Oui	Oui	ESPA
Électricité	Oui	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, 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 : L'accès à la parcelle se fera via la Route de Villeneuve, chemin communal.

Electricité : Nous avons considéré que l'opération prévoit d'alimenter une installation qui relève d'un branchement pour particulier. En cas de besoin d'une puissance supérieure, aucun coût éventuel ne sera à la charge de la commune.

Compte-tenu de la distance entre le réseau existant et la parcelle, nous estimons que le raccordement au réseau public de distribution d'électricité peut être réalisé par un branchement avec des travaux sur le réseau (extension), conformément au référentiel technique à Enedis.

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, Route de Villeneuve. La demande de création de branchement, à la charge financière du demandeur, devra être adressées à Eaux Sud Pays d'Auge (ESPA).

D'autre part, une canalisation d'alimentation en eau potable est présente sur la parcelle. La construction devra observer un recul d'au moins 3 mètres suffisant par rapport au réseau existant et il faudra maintenir une couverture d'au moins 80cm au-dessus de la génératrice supérieure de la conduite.

Une servitude de passage de canalisation de 3 mètres de part et d'autre de la conduite devra être instituée avec ESPA pour assurer un libre accès au personnel et aux engins d'exploitation et assurer son entretien ou sa réparation. Cette servitude, à la charge du demandeur, devra être notariée au moment de la vente du terrain et une copie devra nous être transmise avant la demande de création du nouveau branchement.

Eaux pluviales : Toute nouvelle urbanisation d'un terrain doit veiller à la maîtrise quantitative des ruissellements. Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont admises directement sur le domaine public. Elles seront infiltrées, régulées et traitées suivant les cas.

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales sur tout terrain doivent être réalisés à la charge du constructeur.

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 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 :

<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 :

- 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) :

- Néant.

Fait à : LIVAROT-PAYS-D'AUGE PAYS D'AUGE - CALVADOS
Le : 30.06.2025
Le Maire, M. Frédéric LEGOUVERNEUR



NB : La présente décision est valable durant une période de 18 mois à compter du 12/06/2025. 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) 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 faible,*
- *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 réglementation 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".