

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

**Dossier n° CU 014 371 24 00205**

Date de dépôt : 19/12/2024

Demandeur : Monsieur LEMIERE Dominique

Adresse demandeur :

1246 route de Saint Pierre en Auge

Le Mesnil Bacley

14140 LIVAROT-PAYS D'AUGE

Pour : Division du terrain en vue de construire (50 lots)

Adresse terrain :

Montaudain

Le Mesnil Bacley

14140 LIVAROT-PAYS D'AUGE

Parcelles : 414 A 275, 57

**CERTIFICAT D'URBANISME  
OPÉRATIONNEL**  
délivré par le Maire au nom de la commune

**Opération non réalisable**

**LE MAIRE,**

**Vu** la demande présentée le 19/12/2024 par Monsieur LEMIERE Dominique 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 : 414 A 275, 57
- superficie : 101170 m<sup>2</sup>
- situé : Montaudain – Le Mesnil Bacley – 14140 LIVAROT PAYS D'AUGE

et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la division du terrain en 50 lots en vue de bâtir, 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 N 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 porte sur la division du terrain en 50 lots destinés à être bâtis,

**Considérant** que le projet doit respecter le règlement de la zone N du PLUi du Pays de Livarot,

**Considérant** que le projet ne respecte pas le RD-DECI du Calvados,

**Sur l'utilisation des sols :**

**Considérant** que selon les dispositions de l'article 1 « Usages, affectation des sols, constructions et activités interdits », de la section 1 « Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités », du règlement de la zone N du PLUi de Livarot Pays d'Auge, en zone N « Tous les usages, affectations des sols, constructions et activités sont interdits à l'exception de ceux visés à l'article 2 [...] »,

**Considérant** que selon les dispositions de l'article 2 « Usages, affectation des sols, constructions et activités soumis à conditions » de la même section 1 du règlement de la zone N du PLUi de Livarot Pays d'Auge, les nouvelles constructions à usage d'habitation ne sont pas autorisées,

**Considérant** par ailleurs qu'une partie du terrain assiette de l'opération est située dans le périmètre

de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorisée (OAP) n°26,

**Considérant** que cette OAP poursuit les enjeux et objectifs suivants :

« - Permettre le développement d'activités de loisirs et de tourisme valorisant l'identité paysagère du site.

- Préserver et mettre en valeur le réseau de haies et de chemins.
- Valoriser les vues sur la vallée et sur les parcs des châteaux et manoirs.
- Localiser les nouvelles constructions en partie Sud du site,
- Intégrer les constructions au relief et au paysage :
  - Emprise au sol faible
  - Façades basses
  - Privilégier le bois
  - Limiter l'accès des véhicules motorisés (entrée du site uniquement).
- Respecter les OAP thématiques A1, A2, A3, B1, B2, D1 et D2. »

**Considérant** de fait que le projet de division du terrain en 50 lots destinés à être bâtis au titre de l'habitation, n'est pas compatible avec les enjeux et objectifs de l'OAP susvisée,

#### **Sur le non-respect des mesures de protection des éléments de paysages et secteurs écologiques :**

**Considérant** qu'une zone humide répertoriée à l'atlas régional est identifiée sur une partie du terrain assiette de l'opération,

**Considérant** que selon les dispositions générales du PLUi applicables à toutes les zones, article 3 « dispositions particulières », « Toutes les mesures doivent être prises par le demandeur, préalablement à tout projet soumis au régime de déclaration ou d'autorisation en vertu des articles L.214-1 et suivants du code de l'environnement, pour vérifier la fonctionnalité et le contour de la zone humide identifiée au règlement graphique (source DREAL), en application des arrêtés interministériels des 24 juin 2008 et 1er octobre 2009 »,

**Considérant** également, que selon ces dispositions particulières, en zone humide, « Les affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides sont seuls autorisés. L'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation, ou le remblai de zones humides est interdit »,

**Considérant** cependant qu'une partie du projet s'implante dans cette zone humide identifiée, sans qu'aucune mesure n'ait été prise par le demandeur conformément à l'article L.214-1 et suivants du Code de l'environnement afin de vérifier la fonctionnalité et le contour de cette zone humide,

#### **Sur la desserte par les réseaux des futurs lots :**

**Considérant** de plus que l'article L.111-11 du code de l'urbanisme prévoit que « *lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés* »,

**Considérant** que le projet nécessite un renforcement du réseau public d'eau potable le long de la RD4 sur un linéaire d'environ 420 mètres linéaires,

**Considérant** que l'extension du public d'eau potable est supérieure à 100m et que la commune de LIVAROT-PAYS-D'AUGE n'a pas prévu de réaliser les travaux d'extension du réseau public d'eau potable,

#### **Sur la desserte par les voies des futurs lots :**

**Considérant** que selon l'article 3 « dispositions particulières » du titre II « Dispositions générales applicables à toutes les zones », du règlement du PLUi du Pays de Livarot, concernant la desserte par les voies « [...] *Les constructions peuvent être interdites ou les accès se voir imposer des aménagements spéciaux s'ils ne permettent pas de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité des usagers.*

[...]

*Les dossiers de demande de permis de construire ou d'aménager prenant accès sur une voie publique doivent être transmis au service gestionnaire de la voirie pour lui permettre de donner un avis sur la sécurité au regard de la circulation [...] »,*

**Considérant** l'avis défavorable de l'Agence Routière Départementale (ARD) en date du 11/02/2025, notamment au motif de l'article R 111-2 du Code de l'urbanisme selon lequel *« 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 »*,

**Sur les risques pour les biens et les personnes (risques naturels et absence de défense incendie) :**

**Considérant** que l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme prévoit 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 selon l'article 3 « dispositions particulières » du titre II « Dispositions générales applicables à toutes les zones », du règlement du PLUi du Pays de Livarot, concernant le risque de glissement de terrain, *«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 s'implante dans la zone de risque de mouvement de terrain pente modérée ainsi que dans la zone tampon de 25 m vis-à-vis du risque de mouvement de terrain, pente forte, identifié à l'atlas régional (source : DREAL),

**Considérant** ainsi que le remaniement artificiel du terrain peut présenter un risque pour la stabilité des sols,

**Considérant** l'absence de justifications dans le dossier, permettant d'écartier ce risque pour les biens et personnes,

**Considérant** que l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme prévoit 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 selon l'article 3 « dispositions particulières » du titre II « Dispositions générales applicables à toutes les zones », du règlement du PLUi du Pays de Livarot, concernant le risque d'inondation par débordement de cours d'eau *« A l'intérieur des zones soumises à un risque d'inondation par débordement de cours d'eau :*

*[...]*

*En zones non urbanisées (AU, A et N) : toutes nouvelles constructions et exhaussements de terrain sont interdits.*

*[...] »*,

**Considérant** que le projet s'implante dans une zone concernée par le risque d'inondation par débordement de cours d'eau, identifiée à l'atlas régional (source : DREAL),

**Considérant** que la conformité du projet vis-à-vis de la zone inondable ne peut être établie,

**Considérant** que l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme dispose 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 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'en application de l'article R.410-12 du Code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme applicables sont celles en vigueur au 19/02/2025,

## 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 le règlement de la zone N du PLUi du Pays de Livarot (les nouvelles constructions à usage d'habitation ne sont pas autorisées en zone N),
- Le projet ne respecte pas l'OAP sectorisée n°26 du règlement du PLUi de Livarot (le projet n'est pas compatible avec les enjeux et les objectifs poursuivis par l'OAP),
- Le projet n'est pas conforme à l'article 3 « dispositions particulières » des dispositions générales du PLUi, applicables à toutes les zones, ainsi qu'à l'article L.214-1 et suivants du Code de l'environnement (implantation d'une partie du projet sur une zone humide identifiée, sans mesures prises au préalable par le demandeur afin de vérifier la fonctionnalité et le contour de cette zone humide).
- application de l'article L111-11 du Code de l'urbanisme (absence d'alimentation en eau potable aux droits de la parcelle),
- Le projet ne respecte pas l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme (absence de DECI),
- Le projet n'est pas conforme à l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme ainsi qu'aux dispositions générales du règlement du PLUi du Pays de Livarot (projet situé dans une zone inondable par débordement de cours d'eau, dans une zone de risque de mouvement de terrain, avis défavorable de l'ARD concernant les accès aux futurs lots),

### 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 du PLUi : N

Autres informations (règlement graphique) :

Des haies remarquables repérées au règlement graphique du PLUi au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme sont présentes sur l'unité foncière.

### 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	Non	ESC
Électricité	?	?	SDEC
Assainissement collectif	Non	Non	ESPA
Voirie	Oui	Non	Département

### Article 4

Par délibération du 1<sup>er</sup> 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

Fait à : LIVAROT-PAYS-D'AUGE

Le : 07.10.2025

Le Maire, M. Frédéric LEGOUVERNEUR



*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

#### ENVIRONNEMENT / RISQUES :

Le terrain concerné par la présente demande est situé dans :

- Une zone humide identifiée par l'inventaire régional
- Une zone de prédisposition humide : aléa faible et fort,
- Une zone de remontées de nappes phréatiques : moins de 0.1 m (risque pour les réseaux et sous-sols); 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, de dégradation de la construction,

- Une commune comprenant des cavités non localisées,
- Une zone d'aléa retrait-gonflement des argiles : aléa moyen,
- Une zone concernée par le risque d'inondation par débordement de cours d'eau,
- Une zone de sismicité faible,
- Une zone de prédisposition aux glissements de terrain : pente modérée à forte.

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 150,00m<sup>2</sup>, 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 150m<sup>2</sup> après travaux.

(Pour les constructions à usage agricole, ce plafond est porté à 800m<sup>2</sup> 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 000m<sup>2</sup> 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 500m<sup>2</sup>, 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](http://www.telerecours.fr)".