

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

**Dossier n° CU 014 371 25 00097**

Date de dépôt : 01/07/2025

Demandeur : Madame JEAN et Monsieur LEPLUMEY

Adresse demandeur : 1 Rue Louis Fresnel

14140 LIVAROT PAYS D AUGE (anciennement  
FERVAQUES)

Pour : Création d'une entreprise agricole en maraîchage,  
nécessité de raccordement aux réseaux.

Adresse terrain : Route de la jehanniere, Auquainville,  
14140 LIVAROT-PAYS-D'AUGE

Parcelle(s) : 028 A 240

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

**Opération réalisable**

**LE MAIRE,**

**Vu** la demande présentée le 01/07/2025 par Madame JEAN et Monsieur LEPLUMEY 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 : 028 A 240
- superficie : 23215 m<sup>2</sup>
- situé : Route de la jehanniere, Auquainville, 14140 LIVAROT-PAYS-D'AUGE

et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la création d'une entreprise agricole en maraîchage, 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 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 d'une entreprise agricole en maraîchage,

**Considérant** que le projet doit respecter le(s) règlement(s) de(s) la zone(s) A du PLUi du Pays de Livarot,

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

**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 01/09/2025,

**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 :

- Le demandeur devra attester de son statut d'agriculteur et justifier le lien de nécessité de son projet avec une activité 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 L.111-34 R.111-56 à R.111-64 et D.111-54 et 55.

Zone(s) du PLUi : A

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

Autres informations (règlement graphique) :

- Haies et alignements d'arbres protégés au titre du L151-23 du code de l'urbanisme : enjeu moyen ;
- Couloir de vue de haute qualité paysagère ;

## 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 : L'accès à la parcelle est existant sur la Route départementale D135B

Electricité : L'opération projetée prévoit d'alimenter une installation qui relève d'un branchement pour particulier.

Compte-tenu de la distance entre le réseau existant et la parcelle, le gestionnaire d'électricité estime que le raccordement au réseau public de distribution d'électricité peut être réalisé par un simple branchement, conformément au référentiel technique d'Enedis.

Cette réponse est donnée à titre indicatif et est susceptible d'être revue notamment lors de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme ou de la demande de raccordement à Enedis.

Assainissement : La parcelle faisant l'objet de la présente demande est située en zone d'assainissement non collectif (ANC).

Si le projet comprend un bâtiment à usage de bureau avec sanitaire, notre service devra être consulté dans le cadre du dépôt du permis de construire de l'habitation, le demandeur devra transmettre à Eaux Sud Pays d'Auge un dossier de demande d'installation pour validation :

- Un formulaire de demande d'installation ANC
- Une étude de filière d'ANC

L'attestation du SPANC validant le projet d'assainissement non collectif est une pièce obligatoire du dossier de permis de construire.

Par ailleurs, je vous informe que lors de la réalisation des travaux d'assainissement non collectif, le service devra être prévenu 7 jours avant le commencement des travaux afin qu'il puisse procéder à la vérification de la bonne exécution des travaux (accueil : 02 31 31 22 33).

Eau potable : Le réseau d'alimentation en eau potable de la commune n'est pas en mesure de fournir des volumes d'eau important sans mettre en péril l'alimentation en eau des autres abonnés. Si le projet comprend un bâtiment à usage de bureau avec sanitaire, celui-ci pourra être raccordé au réseau d'Alimentation en Eau potable par la création d'un simple branchement situé impérativement sur le domaine public. La demande de création du branchement, à la charge financière du demandeur, devra être adressée à Eaux Sud Pays d'Auge.

Cependant, l'activité de maraîchage ne pourra pas être alimentée par le réseau d'eau potable, des solutions alternatives devront être trouvées par le demandeur.

Une canalisation d'alimentation en eau potable est présente sur la parcelle. La construction projetée devra observer un recul de 3 mètres par rapport au réseau existant et il faudra maintenir une couverture d'au moins 80 cm au-dessus de la génératrice supérieure de la conduite. La cote altimétrique du terrain naturel ne devra pas être modifiée sans validation de notre service.

Une servitude de passage de canalisation de 3 mètres de part et d'autre de la conduite devra être instituée avec Eaux Sud Pays d'Auge pour assurer un libre accès au personnel et aux engins d'exploitation et assurer son entretien ou sa réparation.

Un branchement privé est également présent sur la parcelle permettant le raccordement de la parcelle 224.

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. Considérant le risque d'inondations par remontées de nappes phréatiques (profondeur de la nappe entre 0 et 1 m), **l'infiltration des eaux pluviales dans le sol est interdite. Une solution alternative devra donc être trouvée** (cuve hors sol etc).

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. Le terrain est situé dans une zone concernée par le risque d'inondation par remontées de nappes phréatiques (profondeur de la nappe de 0 à 1 m). Par conséquent 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 et de dégradation de la construction.

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<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

#### 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) :

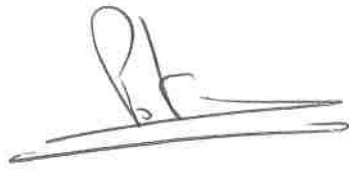
- Néant.

#### Article 9

##### **Possibilités de sursis à statuer :**

Attention : Lors du dépôt d'une déclaration préalable ou d'une demande de permis, un sursis à statuer pourra être opposé en raison du document d'urbanisme en cours d'élaboration : Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) en application des articles L.421-1 et L153-11 du Code de

l'Urbanisme (délibérations communautaires du 24/06/2021 et du 11/12/2025).



Fait à : LIVAROT-PAYS-D'AUGE

Le : 18.03.2026

Le Maire, M. Frédéric LEGOUVERNEUR

pl délégué Le Maire-Ad

Chargé de l'urbanisme

Michel PITARD



*NB : La présente décision est valable durant une période de 18 mois à compter du 01/09/2025.*

*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) A du PLU 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 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 zone de remontées de nappes phréatiques : profondeur de 1 à 2,5 m,*
- *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 réglementaires relatives à cet aléa dans le cadre du projet,*
- *Une zone de sismicité très faible,*
- *Un couloir de vue de haute qualité paysagère,*

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)".