

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

**Dossier n° CU 014 371 26 00029**

Date de dépôt : 08/02/2026

Demandeur : Madame DA SILVA RODRIGUES Sandra

Adresse demandeur : 206 rue Roger Provost

Le Mesnil Germain

14140 LIVAROT PAYS D'AUGE

Pour : Détachement de deux lots à bâtir

Adresse terrain : 206 rue Roger Provost

Le Mesnil Germain

14140 LIVAROT PAYS D'AUGE

Parcelle : 420 C 310

**CERTIFICAT D'URBANISME  
OPÉRATIONNEL**

délivré par le Maire au nom de la commune

**Opération réalisable**

**LE MAIRE,**

**Vu** la demande présentée le 08/02/2026 par Madame DA SILVA RODRIGUES Sandra 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 C 310
- superficie : 7704 m<sup>2</sup>
- situé : 206 rue Roger provost

Le Mesnil Germain

14140 Livarot-Pays-D'Auge

et précisant si ce terrain peut être utilisé pour le détachement de deux lots à 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 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 le détachement de deux lots à bâtir,

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

**Considérant** que le projet doit respecter le RDDECI 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 08/04/2026,

**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, en particulier des dispositions générales du règlement du PLUi du Pays de Livarot et de celles de la zone UB, notamment :**

- Le projet respectera les dispositions de l'article 2 « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » de la section 2 du PLUi ainsi que les dispositions générales du règlement et les prescriptions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) A1 du règlement, concernant les haies protégées, repérées au règlement graphique et implantées en limite sur voie.
- Le projet respectera les dispositions générales du PLUi concernant la création des nouveaux accès sur la voie publique.

## 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 : **UB**

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

Autres informations (règlement graphique) :

- Verger au nord-ouest du terrain (hors projet), protégé au titre du L151-23 du code de l'urbanisme ;
- Haies protégées au titre du L151-23 du code de l'urbanisme.

## 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	Non	Non	SDEC
Assainissement non collectif	Non	Non	ESPA
Voirie	Oui	Oui	Commune

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.

Le projet constitue une division parcellaire en vue de construire. La réponse porte sur la desserte en voirie et réseaux depuis la rue Roger Provost. Aussi pour tout passage sur un terrain tiers partagé, le demandeur s'assurera d'être en possession des accords nécessaires.

Si le projet envisagé prévoit que la voie d'accès inclus une servitude de passage pour les réseaux, les canalisations seraient alors situées à l'intérieur de la parcelle. Les constructions projetées devraient donc observer un recul suffisant par rapport aux éventuelles canalisations afin d'assurer un libre accès au personnel et aux engins d'exploitation.

Le cas échéant, le notaire chargé de la vente devra instituer une servitude de passage afin d'assurer

l'entretien et/ou la réparation des réseaux.

Voirie/Accès : La création de nouveaux accès devra être validée par le gestionnaire de voirie (commune). Les accès pourront se voir imposer des aménagements spéciaux s'ils ne permettent pas de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité des usagers. Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Electricité : La présente demande a été instruite pour une puissance de raccordement électrique estimée à 24 kVA, soit 12 kVA par lot. En l'état actuel, la distance entre le réseau existant et la parcelle ne permet pas un raccordement au réseau public de distribution d'électricité avec un simple branchement conforme à la norme NF C 14-100. Une extension du réseau public d'électricité est nécessaire pour alimenter la parcelle.

■ **Concernant l'extension :**

Deux solutions techniques et financières sont possibles :

- Depuis le support situé en domaine public  
Une extension en souterrain de 165 m en domaine public représentant un coût total de 11 702,40 € HT à la charge du bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme.
- Depuis le support situé en domaine privé  
Un branchement électrique pour chaque lot repris depuis un support situé en domaine privé car un réseau basse tension est existant plus proche en domaine privé. Cette solution n'est réalisable qu'avec l'obtention d'une convention de servitude pour pouvoir raccorder ce projet. Le cas échéant, il sera indispensable pour le pétitionnaire de s'assurer de l'obtention de l'autorisation de passage en privé avant le dépôt des demandes d'autorisation d'urbanisme nécessaires à la réalisation du projet (autorisation à joindre au dossier lors de son dépôt en mairie).

■ **Concernant le branchement :**

Le coût du branchement est à la charge financière exclusive du demandeur. Celui-ci se rapprochera de l'Accueil Raccordement Electricité (A.R.E.) du concessionnaire Enedis pour le chiffrage et la réalisation : Site de Koenig – 14760 BRETTEVILLE SUR ODON – Courriel [ndie-are@enedis.fr](mailto:ndie-are@enedis.fr)  
Tél : 0 970 831 970

Portail : <https://connect-racco.enedis.fr/prac-internet/login/>

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, par exemple en fonction du point de livraison électrique définitif précisé dans la demande d'autorisation d'urbanisme. Dans tous les cas, aucun frais ne sera à la charge de la commune.

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

Le service d'Eaux Sud Pays d'Auge devra être consulté dans le cadre du dépôt de permis de construire pour chaque lot. Pour chaque lot, le demandeur devra alors transmettre à Eaux Sud Pays d'Auge un dossier de demande d'installation de dispositif d'ANC pour validation, comprenant :

- 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, lors de la réalisation des travaux d'assainissement non collectif, le service d'Eaux Sud Pays d'Auge 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 projet pourra être raccordé au réseau d'alimentation en eau potable (AEP) par la création d'un simple branchement situé impérativement sur le domaine public, rue Roger Provost. La demande de création de branchement (un branchement AEP par habitation), à la charge financière du demandeur, devra être adressées à Eaux Sud Pays d'Auge (ESPA).

Eaux pluviales : La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la

parcelle. Seul l'excès de ruissellement peut être dirigé vers le réseau collecteur, après mise en œuvre de toutes les solutions susceptibles de favoriser la limitation des débits (stockage, infiltration ...). 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. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

#### 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 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 :

<i>Taxe d'Aménagement (TA) Communale</i>	Taux = 5,00%
<i>Taxe d'Aménagement (TA) Départementale</i>	Taux = 2,5%
<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 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 déclaration préalable de division,
- demande de permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes pour chaque lot.

#### Article 8

Avis ou accord nécessaires des services de l'Etat suivants :

- 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

27.03.2026

Le Maire, M. Frédéric LEGOUVERNEUR

*NB : La présente décision est valable durant une période de 18 mois à compter du 08/04/2026.*

*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 la zone 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 zone prédisposée faiblement à fortement à la présence d'une zone humide (au sud du terrain, hors projet),
- Une zone de remontées de nappes phréatiques : 0,1 à 2,5 m (au sud du terrain, hors projet); 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, 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,
- Une zone prédisposée à la présence de marnières,
- Une zone de prédisposition aux glissements de terrain : partie sud du terrain (hors projet) située dans la zone tampon de 25 m établie vis-à-vis du risque de mouvement de terrain pente modérée.

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.

**ADRESSAGE ET NUMÉROTATION DE VOIRIE :**

Relevant de sa responsabilité, la Commune de LIVAROT-PAYS-D'AUGE procédera d'elle-même à l'adressage (nom de voie) du projet. Par ailleurs, en fonction du nombre de constructions déterminées par le demandeur et selon les différents permis de construire obtenus, une numérotation sera réalisée par la commune. Le demandeur ne devra en aucun cas procéder à une numérotation des futures 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)".