

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

Dossier n° CU 014 371 26 00031

Date de dépôt : 09/02/2026

Demandeur : Madame AUREY Christine

Adresse demandeur : 1128 Rue des Champs Fleuris
Familly
14290 LIVAROT PAYS D AUGE

Pour : Travaux sur construction existante : changement de destination d'un local commercial en habitation

Adresse terrain : 24 Route du Sap

Meulles

14290 LIVAROT-PAYS-D'AUGE

Parcelle : 429 AB 249

**CERTIFICAT D'URBANISME
OPÉRATIONNEL**

délivré par le Maire au nom de la commune

Opération réalisable

LE MAIRE,

Vu la demande présentée le 09/02/2026 par Madame AUREY Christine 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 : 429 AB 249
- superficie : 63 m²
- situé : 24 Route du Sap, Meulles 14290 LIVAROT-PAYS-D'AUGE

et précisant si ce terrain peut être utilisé pour le changement de destination d'un local commercial en 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, mis à jour le 03/01/2024 et révisé le 18/09/2025,

Vu le règlement de la zone Ua 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 le changement de destination d'un local commercial en habitation,

Considérant que le projet doit respecter le règlement de la zone Ua du PLUi du Pays de l'Orbiquet,

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

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 le projet concerne la création d'un nouveau logement dans un local à destination commerciale,

Considérant que la construction, sur laquelle porte le projet, se situe dans le périmètre de sécurité d'une cavité souterraine repérée sur la cartographie « *autres risques* » du règlement graphique du

PLUi du Pays de l'Orbiquet, ainsi que sur la cartographie de la DREAL (Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement Normandie) intitulée « *Prédispositions aux risques naturels Mouvements de terrain en Normandie* »,

Considérant que le projet n'est pas créateur d'une nouvelle surface de plancher,

Considérant cependant, que la transformation de la construction en logement a pour effet d'augmenter la vulnérabilité des personnes et des biens vis-à-vis du risque d'effondrement lié à la cavité,

Considérant que le dossier de demande d'urbanisme devra comporter les justifications suffisantes permettant d'écarter le risque pour les biens et les personnes,

Considérant l'article **R. 410-12** du code de l'urbanisme, disposant que « *A défaut de notification d'un certificat d'urbanisme dans le délai fixé par les articles R. 410-9 et R. 410-10, le silence gardé par l'autorité compétente vaut délivrance d'un certificat d'urbanisme tacite. Celui-ci a exclusivement les effets prévus par le quatrième alinéa de l'article L. 410-1, y compris si la demande portait sur les éléments mentionnés au b de cet article* »,

Considérant que la réponse à la demande de certificat d'urbanisme survient après le délai réglementaire de 2 mois fixé en application du code de l'urbanisme,

Considérant qu'ainsi, la réponse ne vaut que pour les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain à la date du 09/04/2026,

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 et notamment des prescriptions suivantes :

- Une étude permettant de lever le risque d'effondrement lié à la cavité souterraine devra être effectuée avant le dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme. Les éventuelles mesures édictées dans les conclusions de l'étude devront être mises en œuvre tout en respectant les règles d'urbanisme opposables.

- Le projet respectera le règlement de la zone Ua du PLUi du Pays de l'Orbiquet et notamment les prescriptions suivantes :

- Les changements de destination, les réhabilitations, les extensions, les reconstructions après démolitions sont exonérées sous réserve d'une justification technique démontrant l'impossibilité de réaliser à minima 1 place de stationnement par logement.
En cas de division/création de plusieurs logements dans un bâtiment, 1 place par logement doit être prévue par logement

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 : **Ua**

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

Autres informations (règlements graphiques) :

- Périmètre de sécurité autour d'une cavité souterraine (100 m).

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
Assainissement collectif	Oui	Oui	ESPA
Voirie	Oui	Oui	Commune / Département

Observations particulières relatives aux réseaux :

Général : La demande constituant un certificat d'urbanisme opérationnel, 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 : En cas de création d'un accès sur la Route Départementale N°164, une demande de création d'accès devra être adressée à l'Agence Routière Départementale.

Electricité : Le réseau basse tension souterrain est existant à moins de 30 mL de l'assiette de l'opération. Un simple branchement électrique, à la charge financière du pétitionnaire, sera à prévoir.

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

La parcelle pourra bénéficier de l'assainissement collectif en étant dotée de son propre branchement, situé en limite de propriété 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. La séparation des eaux usées et pluviales devra être strictement respectée. Un poste de relèvement privatif pourra s'avérer nécessaire selon l'altimétrie du terrain.

En application de l'article L2224-8 du CGCT, un contrôle du raccordement devra être réalisé afin d'évaluer la conformité du raccordement au regard des prescriptions réglementaires. Le contrôle devra être effectué dès la fin des travaux, sur demande du propriétaire de l'immeuble ou du syndicat de copropriétaires et aux frais de ce dernier. Le demandeur devra donc contacter le service réseaux d'ESPA afin de fixer la date du contrôle au 02 31 31 22 33 ou par mail à reseauxespa@agglo-lisieux.fr dès la fin des travaux.

De plus, une Participation au Financement de l'Assainissement collectif (PFAC) est en vigueur depuis le 1er juillet 2024 sur l'ensemble du territoire de la Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie pour tout nouveau raccordement à l'assainissement collectif. Le tarif est fixé par délibération du Conseil Communautaire et consultable sur le site de la Communauté D'Agglomération Lisieux Normandie.

Pour information, l'assainissement collectif est raccordé à la station d'épuration de Meulles. La conformité de la station est appréciée au moment de l'instruction du CUB, sous réserve qu'elle n'évolue pas d'ici l'instruction des autres demandes d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire).

Eau potable : Le projet pourra être raccordé au réseau d'Alimentation en Eau Potable par la création d'un 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.

Eaux pluviales : Toute nouvelle urbanisation d'un terrain doit veiller à la maîtrise quantitative et qualitative des ruissellements. Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas 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 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 = 2,50 %
<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 :

- 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 :

- Avec travaux modifiant les structures porteuses ou la façade : une demande de permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes.
- Sans travaux : une demande de déclaration préalable constructions et travaux non soumis à permis de construire.

Cependant, si le projet a pour effet de modifier la destination d'une surface de plancher supérieure à 150 m², le projet sera dans tout les cas soumis à permis de construire avec recours à un architecte obligatoire.

Article 8

Avis ou accord nécessaires de service de l'Etat suivant :

- 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 17/4/2026

Le Maire, Monsieur Jonathan BLIN



NB : La présente décision est valable durant une période de 18 mois à compter du 09/04/2026. *

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 demandes parallèles.

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 Ua du PLUi du Pays de l'Orbiquet.

VRD :

Toute modification, extension et/ou renforcement de réseaux 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 :

- Le périmètre de sécurité d'une cavité souterraine repérée,
- Une commune comprenant des cavités et marnières non localisées,
- Une zone d'aléa retrait-gonflement des argiles : aléa faible, 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 réglementation environnementale en vigueur au moment du dépôt de dossier (RE- 2020).

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".