

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

Dossier n° CU 014 371 26 00036

Date de dépôt : 16/02/2026

Demandeur : Madame GAUTHIER VALERIE

Adresse demandeur : 6 ALLEE DES SOUPIRS

Fervaques

14140 LIVAROT PAYS D'AUGE

Pour : Réhabilitation en habitation d'un bâtiment dit en
« ruine »

Adresse terrain : PRE AU LOUP, Notre Dame De Courson
14140 LIVAROT-PAYS-D'AUGE

Parcelle(s) : 14371 471 A 269, 14371 471 A 270, 14371
471 A 271, 14371 471 A 272, 14371 471 A 273

**CERTIFICAT D'URBANISME
OPÉRATIONNEL**

délivré par le Maire au nom de la commune

Opération non réalisable

LE MAIRE,

Vu la demande présentée le 16/02/2026 par Madame GAUTHIER Valérie 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 471 A 269, 14371 471 A 270, 14371 471 A 271, 14371 471 A 272, 14371 471 A 273
- superficie : 17578 m²
- situé : PRE AU LOUP, Notre Dame de Courson, 14140 Livarot-Pays-D'Auge

et précisant si ce terrain peut être utilisé pour réhabilitation en habitation d'un bâtiment dit en « ruine », 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 réhabilitation en habitation d'un bâtiment dit en « ruine »,

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 ne respecte pas le RD-DECI du Calvados,

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 couvert 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 que l'article L111-15 stipule que « *Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement* »,

Considérant que l'article L 111-23 du code de l'urbanisme dispose que « *la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment* »,

Considérant que le règlement de la zone A du PLUi du Pays de Livarot dispose que « *sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles ; les constructions nouvelles pour un usage de logement nécessaire à l'exploitation agricole à condition qu'ils soient réalisés à une distance maximale de 150 m comptés à partir de l'extrémité des bâtiments existants formant le siège d'exploitation* »,

Considérant qu'au regard de la photographie du bâtiment dit en « ruine », fourni dans le dossier, celui-ci ne constitue pas une réhabilitation mais une reconstruction (assimilable à une nouvelle construction),

Considérant qu'au regard des éléments du dossier, notamment les photographies de l'existant et le visuel de l'opération projetée, le projet implique la démolition d'une construction existante pour donner lieu à une nouvelle construction à destination d'habitation,

Considérant que par conséquent, le projet est assimilé à une nouvelle construction à destination d'habitation, car le demandeur ne justifie pas du statut d'agriculteur ni de l'exercice d'une activité agricole,

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 16/04/2026,

CERTIFIE

Article 1

Le terrain objet de la demande ne peut pas être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée pour la(les) raison(s) suivante(s) :

- Le projet ne respecte pas le règlement de la zone A du PLUi du Pays de Livarot (construction non autorisée dans la zone, non nécessaire à une activité agricole),
- Le projet ne respecte pas l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme (absence de DECI),

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 ;

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	Oui	ESPA
Électricité	Oui	Oui	SDEC/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.

Electricité : Il s'avère que le projet peut être raccordé par un simple branchement électrique sous la maîtrise d'ouvrage d'Enedis

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

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 : 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. La demande de création de branchement, à la charge financière du demandeur, devra être adressée 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.

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.

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^{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 = 2,50%
<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 :

- 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 (**si l'opération avait été déclarée comme réalisable**) :

- 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) (**si l'opération avait été déclarée comme réalisable**) :

- Néant,

Article 9

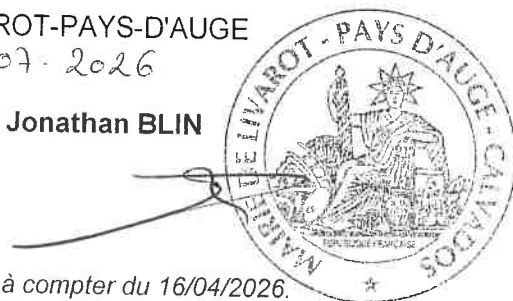
Possibilités de sursis à statuer :

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 : 13.07.2026

Le Maire, M. Jonathan BLIN



NB : La présente décision est valable durant une période de 18 mois à compter du 16/04/2026.
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 (si l'opération avait été déclarée comme réalisable):

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 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 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 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 150,00m², 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".