

Date d'affichage de l'avis de dépôt en mairie le :

Transmission au contrôle de légalité le :

DESCRIPTION DE LA DEMANDE	Référence dossier
Demande déposée le 21/04/2026 Complétée le 28/05/2026	N° DP 014 371 26 00038
Par : SARL MERCATOR2 Représenté par : Monsieur HOY Thierry Demeurant à : 105 Avenue du 6 Juin 14100 Lisieux Pour : Création de 3 lots à bâtir Sur un terrain sis à : Rue du Champ de Croix (anciennement Le Mesnil Germain) Parcelle : 14140 LIVAROT-PAYS-D'AUGE 420 B 46	Superficie de l'unité foncière : 13 717 m ² Superficie aménagée : 3 719 m ² Nombre de lot(s) : 3

LE MAIRE

Vu la déclaration préalable susvisée,

Vu les pièces complémentaires déposées le 28/05/2026,

Vu le Code de l'Urbanisme,

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, UB du PLUi du Pays de Livarot,

Vu l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°34 du PLUi du Pays de Livarot,

Vu le Code du Patrimoine,

Vu la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les Monuments Historiques,

Vu l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) en date du 07/05/2026,

Vu le Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) approuvé par arrêté préfectoral du 9 février 2017,

Considérant que le projet consiste à créer 3 lots à bâtir,

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

Considérant que les lots à bâtir projetés se situent plus particulièrement en zone UB du PLUi du Pays de Livarot mais qu'un surplus conservé non bâti se situe en zone A,

Considérant que le projet doit respecter le RDDECI,

Considérant que le projet doit respecter l'OAP n°34 du PLUi du Pays de Livarot,

Considérant qu'en application de la densité souhaitée pour l'OAP n°34, l'ensemble des lots à bâtir, doit proposer au moins 3 constructions à destination d'habitation,

Considérant que le projet n'apporte pas de précisions sur le nombre de constructions sur les lots,

NE S'OPPOSE PAS À LA DEMANDE visée dans le cadre ci-dessus mais
NOTIFIE AU DÉCLARANT l'obligation de respecter les prescriptions suivantes :

Article 1 : RÈGLES D'URBANISME

Tout projet de construction et/ou d'aménagement sur le terrain issu de la division devra faire l'objet au préalable d'une autorisation d'urbanisme. Ce n'est que lors de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme que la commune de LIVAROT-PAYS-D'AUGE pourra statuer sur la faisabilité complète de l'opération, au regard de la voirie et des réseaux, de la défense incendie ainsi que du respect des règles d'urbanisme (implantation, espaces verts, stationnement...)

Tout projet pourra se voir apporter un refus ou des prescriptions particulières en application du règlement de la zone et de l'OAP n°34 du PLUi du Pays de Livarot (densité de logements à atteindre) compte tenu de son aspect extérieur (volumétrie, couleurs, matériaux...) et de son insertion dans l'environnement et le paysage.

Les projets de construction respecteront le règlement de la zone UB du PLUi du Pays de Livarot et notamment les prescriptions suivantes :

- Pour les parcelles dont la superficie est supérieure à 400m² (cas des trois lots projetés) le règlement de la zone UB prévoit : au moins 25% de la superficie de l'unité foncière devra être conservée en pleine terre (jardin planté ou engazonné).

Les surfaces en toitures végétalisées et espaces de stationnement perméables sont également intégrées, pour 50% de leur superficie, dans cette part.

- Les constructions destinées à l'habitation seront impérativement implantées sur les lots situés en zone UB du PLUi du Pays de Livarot

- Les parcelles sont situées en périmètre de secteur soumis à une Orientation d'Aménagement et de programmation spatialisée qui impose le respect d'un principe de densité de trois logements. Le projet respectera l'OAP n°34 notamment en termes de densité.

Tout projet pourra se voir apporter un refus ou des prescriptions particulières en application du règlement de la zone 1AU et de l'OAP n°19 du PLUi de la Vallée d'Auge (densité de logements (3 logements au regard de la superficie de l'ensemble des lots projetés),

Article 2 : VOIRIES ET RÉSEAUX DIVERS

Toutes éventuelles occupations ou interventions sur le domaine public et/ou les réseaux publics et/ou la voirie s'effectueront en concertation avec la commune de LIVAROT-PAYS-D'AUGE et les concessionnaires concernés. Elles feront l'objet d'autorisations parallèles le cas échéant.

La commune et les différents concessionnaires devront être associés à la phase de travaux afin de s'assurer d'une conception conforme à celle des réseaux publics.

Toute modification des réseaux, branchements et accès devra être conforme aux dispositions d'urbanisme applicables au terrain. Tout frais induit sera à la charge exclusive du demandeur.

La demande constituant déclaration préalable de division, 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 du Champ de Croix. 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 inclut 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 : Pour tout projet de construction et d'aménagement sur la parcelle divisée, en cas de modification et/ou déplacements et/ou création d'accès, le porteur de projet s'assurera du respect de la sécurité routière notamment au regard de la connexion avec une route départementale (RD n°47B). La création de nouveaux accès le long des routes départementales sera limitée à ceux ne présentant pas de risque de sécurité vis-à-vis de l'importance de ces voies. Une demande de création d'accès devra être adressée à l'Agence Routière Départementale.

Electricité : Compte tenu du type de projet, le gestionnaire d'électricité a basé sa réponse sur l'hypothèse d'une puissance de raccordement de 36 kVA triphasé.

Sur la base des hypothèses retenues pour l'analyse, le raccordement au réseau public de distribution d'électricité peut être réalisé par un branchement avec des travaux sur le réseau qui nécessite une extension de 25 mètres et un branchement pour chaque lot.

En cas de suite au projet, la proposition technique et financière définitive ainsi que les travaux, seront réalisées sous réserve des autorisations administratives nécessaires.

Cette réponse est donnée à titre indicatif et est susceptible d'être revue dans le cas :

- de la non-obtention des servitudes de passage éventuellement nécessaires ;
- de la non-obtention des autorisations administratives ou de prescriptions administratives ;
- d'une évolution du réseau électrique depuis la date de la demande en objet ;
- d'une évolution de la demande du pétitionnaire (puissance, situation...) ;

Assainissement : La parcelle faisant l'objet de la présente demande est située en zone d'Assainissement Non Collectif (ANC). Dans le cadre du dépôt des futurs permis de construire, chaque demandeur devra transmettre à Eaux Sud Pays d'Auge un dossier de demande d'installation pour validation (1 dossier par habitation) :

- 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, 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 par la création de branchements situés impérativement sur le domaine public Avenue Notre Dame. La demande de création des branchements (1 branchement AEP par habitation) à la charge financière du demandeur devra être adressée à Eaux Sud Pays d'Auge.

D'autre part aucune canalisation du réseau AEP n'est présente dans l'emprise de la parcelle.

Eaux pluviales : Les dispositions à mettre en œuvre pour la gestion des eaux pluviales sont précisées dans le PLUI du Pays de Livarot.

La construction devra se conformer au règlement d'assainissement en vigueur. 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.

Les aménagements permettant l'infiltration des eaux pluviales ne s'imposent pas sur chaque terrain privé dès lors qu'une opération d'aménagement d'ensemble est réalisée proposant des aménagements collectifs de gestion et de traitement des eaux pluviales qui présentent de réelles qualités paysagères et environnementales.

Article 3 : DÉFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

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 : GESTION DES DÉCHETS

Le demandeur devra prendre contact avec le service déchets de la Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie (CALN) afin de s'assurer des modalités de stockage, collecte et présentation des déchets dans le respect du cadre réglementaire en vigueur.

Article 5 : STATIONNEMENT

Le stationnement imposé par le le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Pays de Livarot, et lié aux futures constructions (validé au moment des permis de construire), devra s'effectuer sur le terrain d'assiette de l'opération, en dehors des espaces communs et voies publiques.

Article 6 : CLÔTURES, ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

Toute clôture et plantations devront être conformes au règlement de lotissement et aux articles relatifs aux clôtures et plantations du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Pays de Livarot.

Article 7 : RÉGLEMENTATION ENVIRONNEMENTALE

Les demandes de permis de construire déposées sur les différents lots nouvellement créés devront respecter la Réglementation Environnementale (RE 2020).

En conséquence des attestations devront être jointes au moment du dépôt des autorisations d'urbanisme et à l'achèvement des constructions.

Article 8 : ACTE DE VENTE / REMISE À L'ACQUÉREUR

Conformément au Code de l'Urbanisme, le présent arrêté sera remis à l'acquéreur préalablement à la signature de la promesse ou de l'acte de vente ainsi qu'au preneur lors de la signature des engagements de location. Les actes mentionneront que ces formalités ont été effectuées.

Article 9 : PUBLICATION À LA CONSERVATION DES HYPOTHÈQUES

Le présent arrêté sera publié à la conservation des hypothèques à la diligence du lotisseur (ou de son notaire) et à ses frais.

Fait à : LIVAROT-PAYS-D'AUGE

Le : 20.07.2026

Le Maire, M. Jonathan BLIN



La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

OBSERVATIONS :

- Réseaux et canalisations (DT/DICT) : Afin de vérifier que le projet n'endommage pas les réseaux et canalisations existantes, au niveau aérien, souterrain ou subaquatique, mais également connaître les éventuelles recommandations techniques à mettre en œuvre, le maître d'ouvrage devra effectuer une demande (Déclaration de projet de Travaux DT / Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux DICT) avant le début des travaux. Le demandeur se doit d'imposer aux entreprises retenues pour les travaux la

réalisation d'investigations complémentaires afin de vérifier l'implantation exacte des réseaux avec les concessionnaires ;

- **Conformité / DAACT** : Afin de pouvoir établir la conformité de la construction, une Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT) liée au permis de construire devra être déposée après avoir achevé l'ensemble des travaux (constructions, clôtures, etc.) et aménagements (haies, espaces verts, plantations, aire de stationnement, etc.) autorisés. Sans ce (ou ces) document(s), aucune conformité ne pourrait être délivrée ;

- **Code Civil** : La présente autorisation ne préjuge pas de la conformité du projet vis-à-vis des dispositions de droit privé telle que celles relevant du Code Civil (vues sur fonds voisin, plantations : hauteur et distance, etc.). Le demandeur devra s'assurer de lui-même qu'il ne contrevient pas à de telles réglementations ;

- **Environnement / risques** : 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>

Le terrain est situé dans :

- Une commune comprenant des cavités et des marnières non localisées,
- Une zone d'aléa retrait-gonflement des argiles : aléa moyen,
- Une zone de sismicité très faible,

Conditions dans lesquelles la présente autorisation devient exécutoire :

Vous pouvez commencer les travaux autorisés dès la date à laquelle cette autorisation vous a été notifiée, sauf dans le(s) cas particulier(s) suivant(s) :

- une autorisation relevant d'une autorité décentralisée n'est exécutoire qu'à compter de la date à laquelle elle a été transmise au préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale doit vous informer de la date à laquelle cette transmission a été effectuée.

- si votre projet est situé dans un site inscrit vous ne pouvez commencer les travaux qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie.

- si l'arrêté mentionne que votre projet fait l'objet d'une prescription d'archéologie préventive alors les travaux ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution des prescriptions d'archéologie préventive.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

VALIDITÉ DE LA DECISION :

Durée de validité du permis (Article A424-8 CU).

Conformément à l'article R. 424-17 du code de l'urbanisme, le permis est périmé si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au bénéficiaire. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

En cas de recours contre le permis le délai de validité est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Il en va de même, en cas de recours contre une décision prévue par une autre législation connexe donnant lieu à une réalisation différée des travaux dans l'attente de son obtention.

Le bénéficiaire du permis peut commencer les travaux après avoir :

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration Cerfa n° 13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du Gouvernement) ;

- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du Gouvernement ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux.

Attention : 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 d'en informer le bénéficiaire du permis 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 d'en informer préalablement le bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

Droits des tiers (article A 424-8 CU)

Le permis est délivré sous réserve du droit des tiers : il vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Il ne vérifie pas si le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si le permis respecte les règles d'urbanisme. Il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter le droit des tiers (notamment obligations contractuelles : servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement ...).

AFFICHAGE : Article A424-15 : L'affichage sur le terrain du permis de construire, d'aménager ou de démolir explicite ou tacite ou l'affichage de la déclaration préalable, prévu par l'article R. 424-15, est assuré par les soins du bénéficiaire du permis ou du déclarant sur un panneau rectangulaire dont les dimensions sont supérieures à 80 centimètres.

Article A424-16 : Le panneau prévu à l'article A. 424-15 indique le nom, la raison sociale ou la dénomination sociale du bénéficiaire, le nom de l'architecte auteur du projet architectural, la date de délivrance, le numéro du permis, la nature du projet et la superficie du terrain ainsi que l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté

Il indique également, en fonction de la nature du projet :

a) Si le projet prévoit des constructions, la surface de plancher autorisée ainsi que la hauteur de la ou des constructions, exprimée en mètres par rapport au sol naturel ;

b) Si le projet porte sur un lotissement, le nombre maximum de lots prévus ;

c) Si le projet porte sur un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs, le nombre total d'emplacements et, s'il y a lieu, le nombre d'emplacements réservés à des habitations légères de loisirs ;

d) Si le projet prévoit des démolitions, la surface du ou des bâtiments à démolir.

Article A424-17 Le panneau d'affichage comprend la mention suivante :

" Droit de recours : " Le délai de recours contentieux est de deux mois à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain du présent panneau (art. R. 600-2 du code de l'urbanisme).

" Tout recours administratif ou tout recours contentieux doit, à peine d'irrecevabilité, être notifié à l'auteur de la décision et au bénéficiaire du permis ou de la décision prise sur la déclaration préalable. Cette notification doit être adressée par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de quinze jours francs à compter du dépôt du recours (art. R. 600-1 du code de l'urbanisme). "

Article A424-18 : Le panneau d'affichage doit être installé de telle sorte que les renseignements qu'il contient demeurent lisibles de la voie publique ou des espaces ouverts au public pendant toute la durée du chantier.

Article A424-19 : La déclaration d'ouverture de chantier prévue à l'article R. 424-16 est établie conformément au formulaire enregistré par le secrétariat général pour la modernisation de l'action publique sous le numéro Cerfa 13407.

Ce modèle de formulaire peut être obtenu auprès des mairies ou des services départementaux de l'Etat chargés de l'urbanisme et est disponible sur le site internet officiel de l'administration française : <http://www.service-public.fr>.

DÉLAIS ET VOIES DE RECOURS : Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification.

Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'État, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme dans le mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite). Cette saisine ne prolonge pas le délai de recours contentieux.

Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.

"Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site Internet www.telerecours.fr".

OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE : Lorsque le projet porte sur une construction (article A 424-9 CU).

Article L241-1 du Code des Assurances : Toute personne physique ou morale, dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, doit être couverte par une assurance.

A l'ouverture de tout chantier, elle doit justifier qu'elle a souscrit un contrat d'assurance la couvrant pour cette responsabilité. Tout candidat à l'obtention d'un marché public doit être en mesure de justifier qu'il a souscrit un contrat d'assurance le couvrant pour cette responsabilité. Tout contrat d'assurance souscrit en vertu du présent article est, nonobstant toute stipulation contraire, réputé comporter une clause assurant le maintien de la garantie pour la durée de la responsabilité décennale pesant sur la personne assujettie à l'obligation d'assurance.

Article L241 du Code des Assurances : Celui qui fait réaliser pour le compte d'autrui des travaux de construction doit être couvert par une assurance de responsabilité garantissant les dommages visés aux articles 1792 et 1792-2 du code civil et résultant de son fait.

Il en est de même lorsque les travaux de construction sont réalisés en vue de la vente.

TRAVAUX SUR CONSTRUCTION EXISTANTE : En cas de déclaration portant sur une construction existante, toute décision ne porte que sur le projet faisant l'objet de la demande et ne valide aucunement d'autres travaux qui auraient pu être réalisés sans autorisation d'urbanisme préalable. Tous travaux sur construction dite « existante » sont accordés sous réserves que :

- les constructions déclarées comme telles ont bien fait l'objet des autorisations d'urbanisme adéquates conformément aux dispositions d'urbanisme applicables au moment de leur réalisation. À défaut, une autorisation pourra s'avérer sans valeur légale. Pour une éventuelle régularisation, une demande portant sur l'ensemble des travaux serait nécessaire.

- le projet ne relève pas d'un permis de construire modificatif en cas de construction initiale ayant été soumise à permis de construire qui s'avère non clos au moment du dépôt de la déclaration préalable.

