

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

Dossier n° CU 014 371 26 00063

Date de dépôt : 14/04/2026

Demandeur : Madame BELLANGER Camille

Adresse demandeur : 930 chemin de Marie

Cheffreville-Tonnencourt

14140 LIVAROT PAYS D'AUGE

Pour : Nouvelle construction : maison individuelle
d'habitation principale et annexe de stockage dans le cadre
d'une activité de micro production de légumes

Adresse terrain : Chemin de la Tuilerie

Cheffreville-Tonnencourt

14140 LIVAROT-PAYS-D'AUGE

Parcelle : 155 A 28

**CERTIFICAT D'URBANISME
OPÉRATIONNEL**

délivré par le Maire au nom de la commune

Opération non réalisable

LE MAIRE,

Vu la demande présentée le 14/04/2026 par Madame BELLANGER Camille 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 : 155 A 28
- superficie : 5940 m²
- situé : Chemin de la Tuilerie, Cheffreville-Tonnencourt 14140 LIVAROT-PAYS-D'AUGE

et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la construction d'une maison individuelle d'habitation principale et d'une annexe de stockage de matériel dans le cadre d'une activité de micro production de légumes, 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 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 construction de maison individuelle d'habitation principale (entre 90 et 120 m²) et d'une annexe de stockage de matériel (type chalet ou carport fermé) dans le cadre d'une activité de micro production de légumes,

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

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

Considérant que le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Livarot Pays d'Auge indique que « la zone A comprend les secteurs agricoles à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique et économique. »,

Considérant que selon les dispositions de l'article 2 de la section 1 du règlement de la zone A du PLUi de Livarot Pays d'Auge, sont autorisées en zone A « Les constructions nouvelles pour un usage de logement nécessaire à l'exploitation agricole à condition qu'ils soient réalisés à une

distance maximale de 150m comptés à partir de l'extrémité des bâtiments existants formant le siège d'exploitation (ou siège annexe justifiant une présence permanente) »,

Considérant cependant qu'une construction ou une installation agricole est caractérisée par le fait qu'elle concourt à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L.311-1 du code rural et de la pêche maritime,

Considérant que selon les dispositions de l'article précité : *« Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation [...] »*,

Considérant de plus que pour déterminer si la construction d'une habitation est bien nécessaire et directement liée à l'activité agricole, plusieurs critères sont à apprécier, à savoir :

- La réalité de l'activité agricole déclarée,
- La nécessité d'une présence rapprochée et permanente du chef d'exploitation pour assurer le bon fonctionnement de l'activité agricole exercée,
- L'adéquation des caractéristiques du projet avec l'exploitation agricole existante ou le projet décrit,

Considérant que, concernant la réalité de l'activité agricole, il appartient au pétitionnaire d'en justifier,

Considérant en l'espèce qu'il est uniquement mentionné dans le dossier que le projet porte sur la « Construction d'une habitation et d'une annexe de stockage de matériel dans le cadre de l'installation d'une activité de micro-production de légumes »,

Considérant que le terme « micro-production » induit une activité de petite taille pouvant correspondre davantage, en l'absence de précisions, à une activité exercée à titre secondaire pouvant éventuellement relever d'une activité de loisir plutôt qu'à une activité agricole au sens de l'article L. 311.1 du code rural et de la pêche maritime, susvisé,

Considérant alors que par ces seules informations, le pétitionnaire ne justifie pas d'un statut d'exploitant agricole à titre principal, pouvant permettre la réalisation d'une habitation de fonction et d'un bâtiment de stockage pour l'exercice de cette activité,

Considérant que, concernant la nécessité d'une présence rapprochée et permanente du chef d'exploitation afin de permettre le bon fonctionnement de l'activité agricole exercée, il appartient là encore au pétitionnaire de le démontrer,

Considérant que s'agissant d'une « installation », l'activité en question n'est alors pas encore effective sur le terrain,

Considérant ainsi que dès lors que l'activité de production n'est pas mise en place, la nécessité d'une surveillance permanente et rapprochée au regard de cette activité ne peut être démontrée,

Considérant par ailleurs qu'il est de jurisprudence constante que si la nécessité d'une présence permanente et rapprochée est aisée à démontrer pour une activité d'élevage, elle est néanmoins difficile à établir pour une activité de culture,

Considérant de plus qu'aucun élément n'est versé au dossier pour justifier de la nécessité d'une surveillance permanente et rapprochée permettant le bon fonctionnement de la future activité,

Considérant que concernant l'adéquation des caractéristiques du projet avec l'exploitation agricole existante ou le projet d'écrit, des critères comme la dimension de l'exploitation, l'existence d'un autre logement à proximité de l'exploitation ou encore, la domiciliation actuelle du porteur du projet sont autant d'éléments permettant d'apprécier la nécessité d'un logement de fonction rattachée à l'activité exercée,

Considérant qu'en l'espèce, aucune précision n'est versée au dossier concernant les caractéristiques de l'activité de production qui sera mise en place,

Considérant ainsi qu'en l'état, la réalisation d'une maison d'habitation de fonction et d'une annexe de stockage pour le matériel, ne peut être appréciée comme étant nécessaire à l'exercice d'une activité agricole car cette dernière n'est pas définie,

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 14/06/2026,

CERTIFIE

Article 1

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

- Le projet ne respecte pas les dispositions de l'article 2 de la section 1 du règlement de la zone A du PLUi ainsi que les dispositions générales du règlement de cette zone, définissant sa vocation. Effectivement, l'exercice par le pétitionnaire, d'une activité agricole à titre principal, pouvant justifier la nécessité d'une habitation de fonction et d'un bâtiment de stockage pour permettre son bon fonctionnement, n'est pas démontrée. Par ailleurs, il n'est pas non plus démontré la nécessité d'une présence permanente et rapprochée sur le terrain au regard de l'activité envisagée.

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 : **A**

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

Autres informations (règlement graphique):

- Patrimoine bâti à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier au titre des dispositions du code de l'urbanisme (article L.151-19) : Couloirs de vue de haute qualité paysagère

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	Non	Non	Eaux Sud Pays d'Auge
Électricité	Oui	Oui	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, 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.

La réponse porte sur la desserte en voirie et réseaux depuis le chemin rural dit « Chemin Perdu ».

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 inclue 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 : Le projet implique la création d'un accès sur le chemin rural dit « chemin Perdu », route d'intérêt communale. Pour tout projet de construction et d'aménagement sur la parcelle, le porteur de projet s'assurera de la sécurité routière.

Une demande de création d'accès devra être adressée à la commune en tant que gestionnaire de voirie.

Electricité : L'opération projetée prévoit d'alimenter une installation qui relève d'un branchement pour particulier (puissance de raccordement égale à 12 kVA en monophasé ou à 36 kVA en triphasé. Compte-tenu de la distance entre le réseau existant et la parcelle, le gestionnaire du réseau 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).

Eaux Sud Pays d'Auge 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, 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 projet pourra être raccordé au réseau d'Alimentation en Eau Potable par la création d'un branchement situé impérativement sur le domaine public Chemin de la Tuilerie (un branchement long est à prévoir).

La demande de création du branchement à la charge financière du demandeur devra être adressée à Eaux Sud Pays d'Auge. En fonction du linéaire et du positionnement de l'extension, les modalités de réalisation et de financement des travaux pourraient être modifiées.

D'autre part aucune canalisation du réseau d'Alimentation en Eau Potable n'est présent dans l'emprise de la parcelle.

Eaux pluviales : La gestion des eaux pluviales devra se conformer au règlement en vigueur précisé dans le 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.

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.

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 prémption 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 prémption 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)
- Participation des constructeurs 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 (si l'opération avait été déclarée comme réalisable) :

- demande de permis de construire comprenant ou non des démolitions,

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

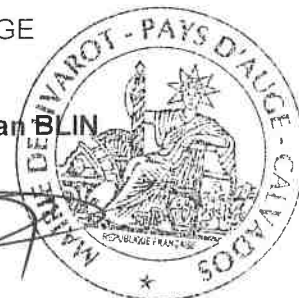
Possibilités de sursis à statuer :

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 L.153-11 du Code de l'Urbanisme (délibérations communautaires du 24/06/2021 et du 11/12/2025).

Fait à LIVAROT-PAYS-D'AUGE

Le 15.09.2026

Le Maire, Monsieur Jonathan BLIN



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 :

- *Un milieu significativement prédisposé à la présence de zones humides.*
- *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,*

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.

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 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".