

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

Dossier n° CU 014 371 26 00120

Date de dépôt : 20/07/2026

Demandeur : SARL MERCATOR2

Représenté par : Monsieur HOY Thierry

Adresse demandeur : 105 Avenue du 6 Juin
14100 LISIEUX

Pour : Division pour la création d'un terrain à bâtir

Adresse terrain : 320 Route de Saint-Martin-de-Bienfaite
Fervaques

14140 LIVAROT-PAYS-D'AUGE

Parcelle : 265 AB 26

**CERTIFICAT D'URBANISME
OPÉRATIONNEL**

délivré par le Maire au nom de la commune

Opération réalisable

LE MAIRE,

Vu la demande présentée le 20/07/2026 par la SARL MERCATOR2 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 : 265 AB 26
- superficie : 1201 m²
- situé : 320 Route de Saint-Martin-de-Bienfaite, Fervaques 14140 LIVAROT-PAYS-D'AUGE

et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la division en vue de la création d'un lot 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 UAcv 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 division d'un terrain pour la création d'un lot à bâtir,

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

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

Considérant l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme disposant 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 le règlement du PLUi disposant que lorsque le projet se situe dans une zone soumise à un risque de glissements de terrain « *En l'absence de justifications suffisantes dans la demande d'autorisation d'urbanisme écartant le risque pour les biens et les personnes, tout projet pourra être interdit en application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme. [...] L'assainissement des eaux pluviales devra être réalisé en prenant en compte ce risque* »,

Considérant que le terrain se situe dans une zone soumise à un risque de glissement de terrain d'aléa pente modérée et à moins de 25 mètres d'une zone soumise à un risque de glissement de terrain d'aléa pente forte à pente très forte,

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 :

- En fonction de la localisation de la future construction par rapport à la zone impactée par le risque de glissement de terrain, une étude géotechnique pourra être demandée avant le début des travaux. Les mesures édictées dans les conclusions de l'étude géotechnique devront être mises en œuvre tout en respectant les règles d'urbanisme opposables.
- Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public.
- A l'intérieur des zones soumises à un risque d'inondation par remontée de nappe : Dans les différents secteurs où la profondeur de la nappe en situation de très hautes eaux est comprise entre 0 et 1mètre, sont interdits : Les sous-sols non adaptés à l'aléa, [...], l'infiltration des eaux pluviales dans le sol.
- Les constructions doivent s'adapter au relief et présenter une volumétrie simple, en accord avec le caractère traditionnel des constructions existantes. On privilégiera ainsi des constructions longues et étroites.
- Pour préserver le caractère de centre bourg de la zone, les constructions à usage d'habitation doivent être implantées : à l'alignement de la principale voie qui dessert la parcelle, et sur au moins une des limites séparatives latérales.
- Les toitures en pente du corps principal des constructions à usage d'habitation devront présenter une pente minimum de 40° comptés à partir de l'horizontale.

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_{cv}**

Servitudes d'Utilité Publique (SUP) grevant le terrain :

- Périmètre de protection de 500m de monument(s) historique(s) inscrits et/ou classés,

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	ENEDIS
Assainissement collectif	Non	Non	ESPA
Voirie	Oui	Oui	Commune/Département

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 Route de Saint Martin de Bienfaite et le chemin rural n° 48 . 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 : Le projet implique la création d'un accès sur le chemin rural n° 48. Pour tout projet de construction et d'aménagement sur la parcelle, le porteur de projet s'assurera de la sécurité routière.

Electricité : L'opération projetée prévoit d'alimenter une installation qui relève d'un branchement pour particulier.

Compte-tenu de la distance entre le réseau existant et la parcelle, le gestionnaire 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 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 Route de Saint Martin de Bienfaite. 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 (à la charge financière du demandeur).

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 reseaux@espa@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.

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...).

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

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 Route de Saint Martin de Bienfaite. La demande de création du branchement à la charge financière du demandeur devra être adressée à Eaux Sud Pays d'Auge. D'autre part, aucune canalisation AEP publique n'est présente dans l'emprise du projet.

Eaux pluviales : La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle. L'infiltration des eaux pluviales dans le sol est interdite dans la zone de remontée

de nappe phréatique comprise entre 0 et 1 m. Une solution alternative devra donc être trouvée (cuve hors sol etc).

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. 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 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 :

- demande de déclaration préalable de lotissement (suite à l'entrée en vigueur du Décret n° 2026-674 du 27 juillet 2026),

Article 8

Avis ou accords nécessaires de services de l'Etat suivants :

- Architecte des Bâtiments de France (ABF)

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 06.10.2026

Le Maire, Monsieur Jonathan BLIN



NB : (à conserver et compléter en cas d'accord) La présente décision est valable durant une période de 18 mois à compter du 20/09/2026.

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 UAcv 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 de prédisposition humide : aléa faible et fort,
- Une zone de remontées de nappes phréatiques (profondeur de la nappe : 0 à 2,5 m). Le constructeur, dans la mise en oeuvre 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,*
- *Le périmètre de vigilance autour d'une cavité repérée,*
- *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 de prédisposition aux glissements de terrain : pente modérée à très forte (zone tampon) ; le demandeur devra s'assurer que le projet au stade de sa mise en oeuvre permet d'assurer la protection des personnes et des biens au vu du risque identifié. Il est recommandé de faire réaliser par un bureau d'études spécialisé une étude géotechnique qui devra définir les conditions de réalisation, d'utilisation ou d'exploitation du projet en tenant compte de l'aléa considéré.*

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".