

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

Dossier n° CU 014 371 24 00080

Date de dépôt : 28/05/2024

Demandeur : Madame JONQUET Lucy

Adresse demandeur : 31 ROUTE DE LA BLONDELIERE
AUQUAINVILLE, 14 140 LIVAROT PAYS D'AUGE

Pour : Division parcelle en vue de construire une maison
individuelle

Adresse terrain : 31 ROUTE DE LA BLONDELIERE
AUQUAINVILLE, 14 140 LIVAROT PAYS D'AUGE

Parcelle(s) : 28 C 339

**CERTIFICAT D'URBANISME
OPÉRATIONNEL**

délivré par le Maire au nom de la commune

Opération réalisable

LE MAIRE,

Vu la demande présentée le 28/05/2024 par Madame JONQUET Lucy Aline Chantal 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 : 28 C 339
- Superficie : 2 593 m²
- situé : 31 Route de la Blondelière, AUQUAINVILLE, 14140 LIVAROT-PAYS-D'AUGE

et précisant si ce terrain peut être utilisé pour division foncière en vue de construire une maison individuelle, 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 OU 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 et mis à jour le 03/01/2024,

Vu le(s) règlement(s) de(s) la zone(s) UB du PLUi du Pays de Livarot,

Vu l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°4 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 une division foncière en vue de construire une maison individuelle,
Considérant que le projet doit respecter le(s) règlement(s) de(s) la zone(s) UB du PLUi du Pays de Livarot,

Considérant que le projet doit respecter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°4,

Considérant que le projet devra respecter la densité requise dans l'OAP n°4 en réalisant un minimum de deux logements,

Considérant que le projet doit respecter le RDDECI du Calvados,

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 28/07/2024,

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 :

- Le projet respectera le règlement de la zone UB du PLUi du Pays de Livarot et notamment les prescriptions suivantes :

Le projet devra respecter et être conforme à l'OAP n°4 et notamment respecter la densité requise : un minimum de 2 logements devra être réalisé sur le lot créé .

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.

Zone(s) du PLUi : **UB**

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

- Périmètre de protection de 500m de monument(s) historique(s) inscrits et/ou classés,
- Périmètre de protection éloignée autour d'un point de captage d'eau potable : l'Agence régionale de Santé sera consulté dans le cadre du dépôt du Permis de construire

Autres informations (règlement graphique) :

- Couloir de vue de haute qualité paysagère ;

Le terrain se situe dans un couloir de vue de haute qualité paysagère. Le règlement de la zone UB précise que la recherche d'intégration paysagère devra être particulièrement poussée : décomposition des volumes bâtis, adaptation au relief, choix de couleurs sombres, utilisation privilégiée du bardage bois.

Article 3

L'état des équipements publics existants ou prévus est le suivant :

| Équipement | Terrain desservi | Capacité suffisante | Gestionnaire du réseau | Date de desserte (si inexistante et prévue) |
|--------------------------|------------------|---------------------|------------------------|---|
| Eau potable | Oui | Oui | ESPA | |
| Électricité | Oui | Oui | SDEC/ENEDIS | |
| Assainissement Collectif | Oui | Oui | ESPA | |
| Voirie | Oui | Oui | 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.

Voirie/accès : L'agence routière départementale a rendu un avis favorable. Un accès devra être créé par le chemin du pressoir pour le lot à bâtir.

Electricité : La présente autorisation est délivrée pour une construction nécessitant une puissance de raccordement électrique estimée à 12 kVA monophasé ou 36 kVA triphasé. En cas de besoin d'une puissance supérieure, aucun coût éventuel ne sera à la charge de la commune. Un simple branchement conforme à la norme NF C 14-100 sera nécessaire.

Assainissement : Le projet est situé dans en zone d'assainissement non collectif.

Les deux installations d'assainissement non collectif des habitations existantes sur la parcelle sont « non conformes de catégorie A » : absence d'installation et non-respect de l'article L 1331-1-1 du code de santé publique.

Afin de ne pas créer de nuisances sur la parcelle nouvellement créée, ces installations devront faire l'objet d'une réhabilitation pour laquelle Le demandeur devra transmettre à Eaux Sud Pays d'Auge :

- Un formulaire de demande d'installation d'assainissement non collectif (ANC),
- Une étude de filière d'ANC,

ESPA devra de nouveau être consulté lors du dépôt du permis de construire.

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 Route du Lieu Neuville. La demande de création de branchement, à la charge financière du demandeur, devra être adressée à Eaux Sud Pays d'Auge (ESPA).

Eaux pluviales : La construction devra se conformer au règlement d'assainissement en vigueur annexé au PLU 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.

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 :

| | |
|--|---------------|
| Taxe d'Aménagement (TA) Communale | Taux = 5,00 % |
| Taxe d'Aménagement (TA) Départementale | Taux = 2,10 % |
| Redevance d'Archéologie Préventive (RAP) | 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 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)

Article 7

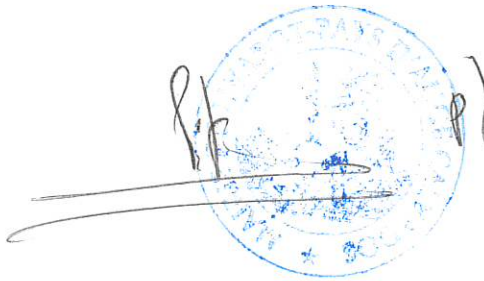
Préalablement à la réalisation de votre projet, les formalités suivantes pourront être nécessaires :

- Permis d'Aménager pour division foncière en vue de construire d'une parcelle située en périmètre des abords d'un Monument historique,
- Permis de construire pour une maison individuelle ou ses annexes,

Article 8

Avis ou accord(s) nécessaires de(s) service(s) de l'Etat suivant(s) :

- Architecte des Bâtiments de France (ABF)



Fait à : LIVAROT-PAYS-D'AUGE

Le : 04.09.2024

Le Maire, M. Frédéric LEGOUVERNEUR

délégué
Le Maire-Adjoint,
Chargé de l'Urbanisme
Mairie - Livarot-Pays-d'Auge

NB : La présente décision est valable durant une période de 18 mois à compter du 28/07/2024.

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(s) la zone(s) UB 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 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 règlementaires relatives à cet aléa dans le cadre du projet,*
- *Une zone de sismicité faible,*
- *Un périmètre de protection éloignée d'un point de captage d'eau potable*

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) :

<http://www.donnees.basse-normandie.developpement-durable.gouv.fr/index.php>

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 thermique/environnementale en vigueur au moment du dépôt de dossier (Depuis le 1er janvier 2022 : RT 2012 ou 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".