

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

**Dossier n° CU 014 371 24 00042**

Date de dépôt : 27/03/2024

Demandeur : Monsieur CUREAUDEAU Vincent

Adresse demandeur :

5016 Route de Courson, BELLOU

14140 LIVAROT PAYS D AUGE

Pour : Division en vue de construire

Adresse terrain :

BOULEVARD GUSTAVE TIMMERMAN, LIVAROT

14140 LIVAROT-PAYS-D'AUGE

Parcelle(s) : AI 425

**CERTIFICAT D'URBANISME  
OPÉRATIONNEL**  
délivré par le Maire au nom de la commune

**Opération réalisable**

**LE MAIRE,**

**Vu** la demande présentée le 27/03/2024 par Monsieur CUREAUDEAU Vincent 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 :

- Cadastéré : AI 425
- Superficie : 2359 m<sup>2</sup>
- Situé : BOULEVARD GUSTAVE TIMMERMAN 14140 – LIVAROT - LIVAROT-PAYS-D'AUGE

et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la division en vue de construire 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 UB 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 en vue de construire,

**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 le RD-DECI du Calvados,

**Considérant** que l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme prévoit 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 selon l'article 3 « dispositions particulières » du titre II « Dispositions générales applicables à toutes les zones », du règlement du PLUi du Pays de Livarot, concernant le risque de glissement 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»,*

**Considérant** que le projet s'implante dans la zone tampon de 25 m vis-à-vis du risque de mouvement de terrain, pente modérée, identifié à l'atlas régional,

**Considérant** que le remaniement artificiel éventuel du terrain peut présenter un risque pour la stabilité des sols,

**Considérant** l'absence de justification suffisante dans le dossier, permettant d'écarter ce risque pour les biens et personnes,

**Considérant** le risque d'inondations par remontées de nappes phréatiques (profondeur de la nappe entre 0 et 1 m),

**Considérant** que le règlement de la zone UB du PLUi du Pays de Livarot stipule que  
« Dans les différents secteurs où la profondeur de la nappe en situation de très hautes eaux est comprise entre 0 et 1mètre, sont interdits :

o Les sous-sols non adaptés à l'aléa,

o L'infiltration des eaux pluviales dans le sol,

o L'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC). »

**Considérant** que le terrain objet de la demande se situe en zone de remontées de nappe 0 à 1m (risques pour les réseaux et sous-sols).

**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 27/05/2024.

## 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
- Dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme, pour tout projet de construction, il est recommandé de faire appel à un maître d'œuvre pour s'assurer de la stabilité des terrains et savoir quels travaux confortatifs il est nécessaire de mettre en œuvre.

Cette étude portera au minimum sur :

- un examen de la stabilité du site et de son environnement,
- une détermination du mode de fondation adaptée aux caractéristiques mécaniques des terrains
- une analyse de l'incidence éventuelle des aménagements projetés sur l'aggravation de l'aléa pour la parcelle considérée et les terrains avoisinants, notamment au regard de la gestion des eaux de surface.

Les mesures édictées dans les conclusions de l'étude géotechnique devront être mises en œuvre tout en respectant les règles d'urbanisme opposables

### 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**

Autres informations (règlement graphique) :

- Couloir de vue de haute qualité paysagère au titre de l'article L151.19 du code de l'urbanisme

- 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 :

Équipement	Terrain desservi	Capacité suffisante	Gestionnaire du réseau
Eau potable	Oui	Oui	ESPA
Électricité	Oui	Oui	ENEDIS
Assainissement collectif	Oui	Oui	ESPA
Voirie	Oui	Oui	Commune

#### 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.

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 pourra être raccordé au réseau d'Assainissement collectif par la création d'un branchement situé impérativement sur le domaine public Boulevard Gustave Timmerman. 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.

En application de l'article L2224-8 du CGCT, un contrôle du raccordement doit être réalisé afin d'évaluer la conformité du raccordement au regard des prescriptions réglementaires. Le contrôle doit 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. La durée de validité de ce contrôle est de 10 ans. Chaque demandeur devra donc contacter le service contrôle d'ESPA afin de fixer la date du contrôle au 02 31 31 22 33 ou par mail [branchement@agglo-lisieux.fr](mailto:branchement@agglo-lisieux.fr) dès la fin des travaux.

#### 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 Boulevard Gustave Timmerman. La demande de création du branchement à la charge financière du demandeur devra être adressée à Eaux Sud Pays d'Auge.

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. Considérant le risque d'inondations par remontées de nappes phréatiques (profondeur de la nappe entre 0 et 1 m), **l'infiltration des eaux pluviales dans le sol est interdite. 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.

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<sup>er</sup> 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 = 2,10 %
<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.

- Néant

#### Article 7

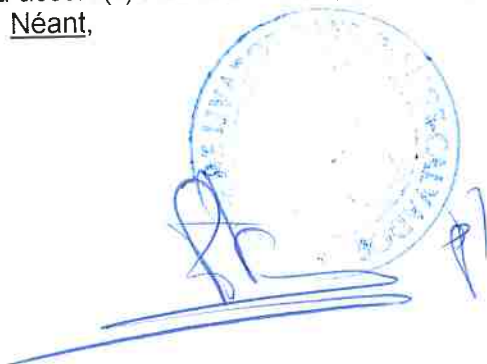
Préalablement à la réalisation de votre projet, les formalités suivantes pourront être nécessaires :

- Une demande de permis de construire devra être faite pour la division de la parcelle ainsi que le projet de construction de la maison.

#### Article 8

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

- Néant,



Fait à : LIVAROT-PAYS-D'AUGE

Le : 08.10.2024

Le Maire, M. Frédéric LEGOUVERNEUR

*délégué*

Le Maire-Adjoint,  
Chargé de l'urbanisme  
Michel PILLARD

*NB : La présente décision est valable durant une période de 18 mois à compter du 27/05/2024.  
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 zone humide identifiée par l'inventaire régional et repéré au règlement graphique du PLUi Livarot Pays d'Auge,
- Une zone de prédisposition humide : aléa faible,
- Une zone de remontées de nappes phréatiques : 0 à 1 m (risque pour les réseaux et sous-sols); 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, de dégradation de la construction.
- Une commune comprenant des cavités non localisées,
- Une zone d'aléa retrait-gonflement des argiles : aléa moyen,
- Une zone de sismicité faible,
- Une zone de prédisposition aux glissements de terrain (zone tampon) : pente modérée ; le demandeur devra s'assurer que le projet au stade de sa mise en œuvre 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) :

<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 150,00m<sup>2</sup>, 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.

DP

**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 150m<sup>2</sup> après travaux.

(Pour les constructions à usage agricole, ce plafond est porté à 800m<sup>2</sup> 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 000m<sup>2</sup> 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 500m<sup>2</sup>, 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](http://www.telerecours.fr)".