

Date d'affichage de l'avis de dépôt en mairie le :  
Transmission au contrôle de légalité le :

DESCRIPTION DE LA DEMANDE	référence dossier
<b>Demande déposée le 19/02/2025 Complétée le 12/05/2025</b>	<b>N° PC 014 371 25 00005</b>
<b>Par :</b> EI GRENIER CYRIL <b>Représenté par :</b> Monsieur GRENIER Cyril <b>Demeurant à :</b> 130 Rue de la Vignerie Notre Dame de Courson 14140 LIVAROT PAYS D'AUGE <b>Pour :</b> Nouvelle construction : bâtiment agricole à couverture photovoltaïques <b>Sur un terrain sis à :</b> 130 Rue de la Vignerie Notre Dame de Courson <b>Parcelle :</b> 14140 LIVAROT PAYS D'AUGE 471 E 14, 471 E 25, 471 E 26, 471 E 288	<b>Surface de plancher créée :</b> 0 m <sup>2</sup> <b>Emprise au sol créée :</b> 1664 m <sup>2</sup> <b>Puissance :</b> 330 kWc <b>Destination :</b> Agricole

## LE MAIRE

**Vu** la demande de permis de construire susvisée,  
**Vu** les pièces complémentaires déposées le 12/05/2025, le 26/05/2025, le 05/06/2025 et le 26/08/2025,  
**Vu** le Code de l'Urbanisme,  
**Vu** les articles L.214-1 à L.214-6 et R.214-1 du code de l'environnement,  
**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 la Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) approuvé par arrêté préfectoral du 9 février 2017,  
**Vu** l'avis de l'Agence Routière Départementale du 01/04/2025,  
**Vu** l'avis du SDIS (service départementale d'incendie et de secours) du 09/04/2025,  
**Vu** l'avis favorable tacite de la DDPP (direction départementale de la protection des populations) du 13/04/2025,  
**Vu** l'avis de la CDPENAF (commission de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers) du 03/07/2025,  
**Vu** le rapport d'étude géotechnique – mission G2 AVP n° 1405975 du 23/07/2025 établi par ECR Environnement,

**Considérant** que le projet consiste en la construction d'un bâtiment agricole à usage de stabulation et de stockage pour le fourrage,

**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 RDDECI,

**Considérant** l'article L.332-8 du code de l'urbanisme disposant qu'«une participation spécifique peut être exigée des bénéficiaires des autorisations de construire qui ont pour objet la réalisation de toute installation à caractère industriel, notamment relative aux communications électroniques, agricole, commercial ou artisanal qui, par sa nature, sa situation ou son importance, nécessite la réalisation d'équipements publics exceptionnels »,

**Considérant** que le terrain d'assiette du projet n'est pas couvert par une Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI),

**Considérant** que la commune de LIVAROT-PAYS-D'AUGE souhaite mettre à la charge du demandeur le coût de la DECI en tant qu'équipements publics exceptionnels au titre de l'article L. 332-8 du Code de l'Urbanisme car le projet concerne un bâtiment lié à une exploitation agricole,

**Considérant** que le demandeur a prévu, dans le cadre de son projet, l'installation d'une poche d'eau d'une capacité de 120 m<sup>3</sup> afin d'assurer la défense incendie sur le terrain,

**Considérant** l'article R. 424-6 du Code l'Urbanisme disposant que « Lorsque la réalisation des travaux est différée dans l'attente de formalités prévues par une autre législation, la décision en fait expressément la réserve »,

**Considérant** que l'article L. 425-14 du Code de l'Urbanisme dispose que « Sans préjudice du deuxième alinéa de l'article L. 181-30 du code de l'environnement, lorsque le projet est soumis à autorisation environnementale, en application du chapitre unique du titre VIII du livre 1er du même code, ou à déclaration, en application de la section 1 du chapitre IV du titre 1er du livre II dudit code, le permis ou la décision de non-opposition à déclaration préalable ne peut pas être mis en œuvre :

1° Avant la délivrance de l'autorisation environnementale mentionnée à l'article L. 181-1 du même code, sauf décision spéciale prévue à l'article L. 181-30 du même code ;

2° Avant la décision d'acceptation, pour les installations, ouvrages, travaux et activités soumis à déclaration en application du II de l'article L. 214-3 du même code »,

**Considérant** que le projet porte sur une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE),

**Considérant** que le projet est susceptible d'être soumis à la législation « loi sur l'eau » du fait de son impacte sur l'écoulement des eaux pluviales,

**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** la disposition particulière relative aux risques de glissements de terrain du règlement du PLUi du Pays de Livarot disposant qu'« 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 se situe à proximité immédiate d'une zone de glissement de terrain d'aléa pente modéré à pente forte repérée sur la cartographie « Prédispositions aux risques naturels Mouvements de terrain en Normandie » de la DREAL,

**Considérant** qu'une étude géotechnique mission G2 AVP a été réalisée sur le site du projet le 11/07/2025,

## ARRÊTE

### LA PRÉSENTE DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE EST ACCORDÉE, SOUS RÉSERVES DU RESPECT DES PRESCRIPTIONS SUIVANTES :

#### Article 1 : VOIRIE ET RÉSEAUX DIVERS

Toute modification éventuelle des réseaux, branchements et accès devra être conforme aux dispositions d'urbanisme applicables au terrain. Toutes interventions sur le domaine public s'effectueront en concertation avec les concessionnaires de réseaux et de voirie concernés. Elles feront l'objet d'autorisations parallèles le cas échéant.

Tout frais induit sera à la charge exclusive du demandeur.

Electricité : Selon les dispositions de l'article L. 342-11 du code de l'énergie, la contribution au coût du branchement et de l'éventuelle contribution pour des travaux d'extension nécessaires à la réalisation d'un projet de production d'énergie est à la charge du demandeur.

Le projet de transformateur devra faire l'objet d'une demande d'urbanisme ultérieure.

Eau potable : Une canalisation d'alimentation en eau potable est présente sur la parcelle. La construction projetée devra observer un recul de 3 mètres par rapport au réseau existant et il faudra maintenir une couverture d'au moins 80 cm au-dessus de la génératrice supérieure de la conduite. La cote altimétrique du terrain naturel ne devra pas être modifiée sans validation de notre service. Une servitude de passage de canalisation de 3 mètres de part et d'autre de la conduite devra être instituée avec Eaux Sud Pays d'Auge pour assurer un libre accès au personnel et aux engins d'exploitation et assurer son entretien ou sa réparation.

Accès : La création de l'accès sur la route départementale n° 64 devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'Agence Routière Départementale.

#### Article 2 : DÉFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

Pour ce projet de construction de bâtiment agricole, le demandeur devra suivre le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) en créant et en entretenant à sa charge une réserve incendie dans les conditions émises par le Service Départemental d'Incendie et Secours (SDIS) 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.

Toute création d'équipement / installation de DECI ainsi que son entretien sera à la charge exclusive du demandeur au titre des Participations pour Equipements Publics Exceptionnels (PEPE). Aucun frais ne sera à la charge de la commune.

Le non-respect du RD-DECI pourra impliquer une contestation de conformité lors de la déclaration d'achèvement et de la conformité des travaux (DAACT).

L'accès au bâtiment devra également être conforme au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie.

Les travaux de mise en place d'une Défense Extérieure Contre l'Incendie devront être réalisés avant le début des travaux. A l'issue des travaux, l'ouvrage devra être réceptionné par le Service Départemental d'Incendie et Secours afin de s'assurer de sa conformité et l'intégrer dans la base de données opérationnelle du SDIS.

#### Article 3 : LEGISLATION ENVIRONNEMENTALE / DOSSIER LOI SUR L'EAU :

Le demandeur devra s'assurer de respecter les réglementations autres que celle de l'urbanisme, liées à son projet et d'avoir obtenu l'ensemble des éventuels accords nécessaires autres que le présent permis de construire notamment ceux liées à l'environnement (ex : dossier loi sur l'eau, ICPE, Code de la Santé Publique, etc.) avant d'entamer les travaux.

Au vu de sa localisation, le projet est susceptible d'être soumis à une procédure d'autorisation ou de déclaration au titre de la législation sur l'eau (article L. 214-3 du Code de l'environnement).

Le demandeur devra prendre contact avec un bureau d'études disposant d'une expertise « Loi sur l'eau » afin de s'assurer que le projet possède une surface totale, augmentée de l'air du bassin versant intercepté, inférieure à 1ha.

Si le projet s'avère soumis à la Loi sur l'eau, le demandeur devra déposer la demande requise auprès du service en charge de la Police de l'Eau, à la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM). Le présent arrêté deviendra exécutoire à la délivrance de l'autorisation ou de la déclaration.

#### Article 4 : RISQUE DE GLISSEMENT DE TERRAIN

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

De plus, l'ensemble des missions géotechniques (G2 PRO, G3 et G4) devra être réalisé pour permettre au projet de s'adapter au risque de mouvement de terrain au fur et à mesure de sa réalisation.

En cas d'impact sur le projet, une demande de permis de construire modificatif pourra s'avérer nécessaire. Toute modification devra être conforme au Code de l'Urbanisme ainsi qu'au document d'urbanisme en vigueur, aux servitudes d'utilités publiques opposables et aux données environnementales et risques du terrain.

Par ailleurs, si les conclusions des études conduisent à une impossibilité technique de réaliser le projet, la présente autorisation serait considérée comme nulle et non avenue.



Fait à LIVAROT-PAYS-D'AUGE

le 04.05.2025

Le Maire,  
Monsieur Frédéric LEGOUVERNEUR

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

#### OBSERVATIONS :

- Autres législations / début des travaux (Règlement Sanitaire Départemental) : Conformément à l'article R424-6 du Code de l'Urbanisme, la réalisation des travaux est différée si le projet reste dans l'attente de formalités prévues par une autre législation notamment en cas d'installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

- 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 ;

- Commencement des travaux / DOC : Lors du commencement des travaux, le bénéficiaire du permis de construire doit adresser à la mairie une déclaration d'ouverture de chantier (DOC) en trois exemplaires ;

- 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 ;

- Taxes / Déclaration à effectuer auprès des services fiscaux : Le projet est soumis à la Redevance d'Archéologie Préventive (R.A.P.). A l'achèvement des travaux une déclaration devra être effectuée par vos soins auprès des services fiscaux pour le calcul des impositions sur un portail dématérialisé : <https://www.impots.gouv.fr/accueil> ;

- 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 ;

- Archéologie : Toute découverte fortuite d'objets ou de vestiges archéologiques doit obligatoirement faire l'objet d'une déclaration immédiate en mairie et au Service régional de l'archéologie, et toutes les mesures de conservation provisoire doivent être mises en œuvre ;

- 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 zone prédisposée humide : aléa faible et fort,
- Une zone de remontées de nappes phréatiques (profondeur de la nappe : 0 à 2,5 m),
- Une commune comprenant des cavités non localisées,
- Une zone d'aléa retrait-gonflement des argiles : aléa faible et moyen,
- Une zone de sismicité très faible,
- Une zone de prédisposition aux glissements de terrain : pente modérée à forte.

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'ensevelissement, 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'Etat, 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).

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](http://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.

À 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.