

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

DESCRIPTION DE LA DEMANDE	référence dossier
Demande déposée le 11/08/2025 Complétée le 29/10/2025	N° DP 014 371 25 00091
Par : SARL SOCIETE D'EXPLOITATION DU MANOIR DE LA HANOUDIÈRE Représentée par : Madame LAGUARIGUE DE SURVILLIER Géraldine Demeurant à : 8 Rue de la Pompe 75016 PARIS Pour : Travaux sur construction existante : création et modification d'ouvertures, pose d'un vitrage en partie haute d'un préau, aménagement d'une chambre Sur un terrain sis à : 272 Chemin belle eau Le Mesnil Bacley 14140 LIVAROT-PAYS-D'AUGE Parcelle : 330 A 104, 330 A 217, 414 B 208, 414 B 312, 414 B 314, 414 B 87, 414 B 88	Surface de plancher existante avant travaux : 94,38 m ² Surface de plancher projetée : 0 m ² Destination : Habitation

LE MAIRE

Vu la demande de déclaration préalable susvisée,
Vu les pièces complémentaires déposées le 10/10/2025 et le 29/10/2025,
Vu le Code de l'Urbanisme,
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 N 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,

Considérant que le projet consiste en la création et la modification des ouvertures sur une annexe à l'habitation, la pose d'un vitrage en partie haute d'un préau et l'aménagement d'une chambre,

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

Considérant que le projet doit respecter le RDDECI,

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 prévoit l'aménagement d'une chambre dans une annexe à l'habitation ainsi que l'installation d'un dispositif d'assainissement non collectif pour 4 habitants (4EH),

Considérant que le projet a donc pour effet de rendre habitable l'annexe à l'habitation et d'augmenter sa capacité d'accueil,

Considérant que le projet se situe à proximité immédiate d'une zone de glissement de terrain d'aléa pente forte repérée sur la cartographie « *Prédispositions aux risques naturels Mouvements de terrain en Normandie* » de la DREAL,

Considérant que le dossier ne comporte aucun élément permettant de justifier la prise en compte du risque de glissement de terrain dans la conception et la réalisation du projet,

Considérant qu'ainsi le projet est de nature à porter atteinte à la sécurité publique,

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 que le projet prévoit l'aménagement d'une chambre dans une annexe à l'habitation ainsi que l'installation d'un dispositif d'assainissement non collectif pour 4 habitants (4EH),

Considérant que le projet a donc pour effet de rendre habitable l'annexe à l'habitation et d'augmenter sa capacité d'accueil,
Considérant que le terrain d'assiette du projet n'est pas desservi par une installation de Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI),
Considérant que l'autorité compétente n'a pas prévu de réaliser des travaux permettant de desservir le terrain en Défense Extérieure Contre l'Incendie,
Considérant qu'ainsi ce projet est de nature à porter atteinte à la sécurité publique au sens de l'article R. 111-2 susvisé,

Considérant l'article 1 de la section 1 du règlement de la zone N du PLUi du Pays de Livarot disposant que « *Tous les usages, affectations des sols, constructions et activités sont interdits à l'exception de ceux visés à l'article 2* »,
Considérant l'article 2 de la section 1 du règlement de la zone N du PLUi du Pays de Livarot disposant que sont autorisées « *La réhabilitation et l'extension des constructions à usage d'habitation* »,
Considérant que le lexique du règlement du PLUi du Pays de Livarot définit une réhabilitation comme « *une opération qui vise à améliorer une construction existante en intervenant sur les éléments de confort notamment* »,
Considérant que le projet prévoit l'aménagement d'une chambre dans une annexe à l'habitation ainsi que l'installation d'un dispositif d'assainissement non collectif pour 4 habitants (4EH),
Considérant que le projet a pour effet d'améliorer la construction en intervenant sur des éléments de confort,
Considérant par conséquent que le projet doit être considéré comme une réhabilitation,
Considérant que la construction concernée par le projet est une annexe à l'habitation et ne possède donc pas un usage d'habitation,
Considérant qu'ainsi, la réhabilitation d'une annexe est interdite par le règlement du PLUi,

DÉCIDE DE FAIRE OPPOSITION A LA DEMANDE DE DÉCLARATION PRÉALABLE
pour le(s) motifs suivant(s) :

- Le projet ne respecte pas l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme et les dispositions particulières du règlement de la zone N du PLUi du Pays de Livarot (sécurité publique : risque de glissement de terrain d'aléa pente forte),
- Le projet ne respecte pas l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme (sécurité publique : absence de défense extérieure contre l'incendie),
- Le projet ne respecte pas le règlement de la zone N du PLUi du Pays de Livarot (projet de réhabilitation interdit)

Fait à LIVAROT-PAYS-D'AUGE
Le 21.11.2025
Le Maire, Monsieur Frédéric LEGOUVERNEUR
Délégation



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

OBSERVATIONS :

- **Projet situé en zone inondable** : Si le projet avait été déclaré conforme aux règles d'urbanisme, le demandeur aurait dû prévoir l'aménagement d'une zone refuge dans la construction afin de s'adapter au risque d'inondation auquel est exposé la construction.
- **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 :
 - Un périmètre de zone humide repérée.
 - Une zone prédisposée humide : aléa faible à 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 moyen,
 - Une zone de sismicité faible,
 - Une zone de prédisposition aux glissements de terrain : pente modérée à pente très forte ; 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.
 - Une zone prédisposée à un risque de chute de blocs.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

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'État, 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".