

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

**DECISION D'OPPOSITION
A UNE DECLARATION PREALABLE
PRONONCÉE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

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 27/10/2025 Complétée le 21/11/2025		N° DP 014 371 25 00109
Par : Monsieur et Madame DUFOUR Jean-Jacques, et Marie-Germaine		Surface de plancher projetée : 0 m ²
Demeurant à :	76 Chemin du Costil Livarot 14140 LIVAROT PAYS D AUGE	Emprise au sol projetée : 26,04 m ²
Pour :	Nouvelle construction : piscine enterrée et local technique	Destination : Habitation
Sur un terrain sis à :	76 Chemin du Costil Livarot	
Parcelle :	14140 LIVAROT-PAYS-D'AUGE AB 298, AB 303	

LE MAIRE

Vu la déclaration préalable susvisée,

Vu les pièces complémentaires déposées le 21/11/2025,

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 UB 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 construction d'une piscine enterrée et d'un local technique,

Considérant que le projet doit respecter le règlement de la zone UB du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Pays de Livarot,

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 dans une zone soumise à un risque de glissement de terrain d'aléa pente modérée et pente forte repérée sur la cartographie « *Prédispositions aux risques naturels Mouvements de terrain en Normandie* » de la DREAL.

Considérant que le projet prévoit des affouillements afin d'aplanir le terrain et permettre l'implantation de la piscine et du local,

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 le règlement du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Pays de Livarot disposant que dans les couloirs de vue de haute qualité paysagère repérés sur le règlement graphique du PLUi : « *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,...*»,

Considérant l'Orientation d'Aménagement et de Programmation – OAP B1a) du PLUi portant sur l'adaptation du bâti à la pente et disposant que « *Le relief du terrain ne doit pas être artificiellement remanié pour s'adapter à un modèle préconçu. Les constructions doivent s'adapter au terrain à travers une réelle réflexion* »,

Considérant que le projet se situe dans un couloir de vue de haute qualité paysagère,

Considérant que le projet prévoit des affouillements sur une superficie d'environ 120 m² afin d'aplanir le terrain et permettre l'implantation de la piscine et du local,

Considérant que le projet ne prévoit pas d'adaptation par rapport au relief du terrain naturel existant,

Considérant qu'ainsi, le projet ne respecte pas la disposition particulière applicable aux couloirs de vue de haute qualité paysagère et l'OAP B1a) relative à l'adaptation du bâti au terrain,

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

- Le projet ne respecte pas la disposition particulière relative au risque de glissement de terrain du règlement du PLUi du Pays de Livarot et l'OAP B1a) (risque pour la sécurité publique : glissement de terrain),

- Le projet ne respecte pas la disposition particulière applicable aux couloirs de vue de haute qualité paysagère du règlement du PLUi du Pays de Livarot et l'OAP B1a) du PLUi (adaptation au relief du terrain).

Fait à LIVAROT-PAYS-D'AUGE
Le 09.12.2025

Le Maire, Monsieur Frédéric LEGOUVERNEUR

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 :

- **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 commune comprenant des cavités non localisées,
- Une zone d'aléa retrait-gonflement des argiles ; aléa moyen,
- Une zone de sismicité très faible,
- Une zone de prédisposition aux glissements de terrain ; pente modérée et 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.

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 dans le mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite). Cette saisine ne prolonge pas le délai de recours contentieux.

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".

