

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 24/02/2026 Complétée le 11/05/2026	N° DP 014 371 26 00019
Par : Madame KOCHER Sophie Demeurant à : 535 Route des Moutiers-Hubert Notre dame de Courson 14140 LIVAROT PAYS D'AUGE Pour : Travaux sur construction existante : rénovation de la maison d'habitation, rénovation d'une dépendance dite « maison de l'ouvrier », rénovation de « l'écurie » Sur un terrain sis à : 535 Route des Moutiers-Hubert - Notre dame de Courson Parcelle : 14140 Livarot-Pays-D'Auge 14371 471 C 456	

LE MAIRE

Vu la déclaration préalable susvisée,
Vu les pièces complémentaires déposées le 11/05/2026,
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 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,

Considérant que le projet consiste en la rénovation de l'habitation principale comprenant la modification des ouvertures et des menuiseries, la pose de panneaux solaires sur la toiture et la pose d'une isolation thermique par l'extérieur, la rénovation d'une dépendance dite de la « maison de l'ouvrier » comprenant la modification des ouvertures et des menuiseries et le remplacement de la couverture la rénovation et la surélévation du bâtiment dit « l'écurie », la création d'une phytoépuration pour la gestion des eaux usées et l'aménagement des extérieurs comprenant le remplacement du portail, l'empierrement du chemin d'accès, la création d'une terrasse, l'installation d'une clôture la création de marches dans le lavoir,

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

Considérant que le projet doit respecter la Réglementation Environnementale 2020,

Considérant que le projet doit respecter le RDDECI,

Considérant le règlement ainsi que l'Orientation d'Aménagement et de Programmation B1b (OAP) du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Pays de Livarot disposant que « *L'isolation thermique par recouvrement extérieur des constructions traditionnelles à pan de bois ou aux façades en briques traditionnelles est interdite* »,

Considérant l'OAP B1d du PLUi disposant que « *Les réhabilitations doivent garantir une unité des éléments de façades et conserver des éléments de décor traditionnel* »,

Considérant que le projet porte sur une maison d'habitation traditionnelle caractéristique de l'architecture du pays d'Auge,

Considérant que le projet concerne la pose d'une isolation thermique par l'extérieur en bardeaux châtaigner sur les façades Est et Nord d'une ancienne maison d'habitation en briques caractéristique de l'architecture du pays d'Auge,

Considérant que le projet ne permet pas de conserver les éléments de décors de la construction tels que les linteaux, les corniches et les bandeaux en briques,

Considérant qu'ainsi, le projet n'est pas conforme au règlement du PLUi et ne respecte pas les OAP relatives à l'intégration des constructions dans le paysage,

DÉCIDE DE FAIRE OPPOSITION A LA DEMANDE DE DÉCLARATION PRÉALABLE

pour les motifs suivants :

- Le projet n'est pas conforme à l'article 2 de la section 2 du PLUi du Pays de Livarot relatif à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (recouvrement des façades en briques interdites).

- Le projet n'est pas compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLUi relatives à l'intégration des constructions dans le paysage (recouvrement des façades en briques interdites et conservation des éléments de décors traditionnels obligatoire).

Fait à LIVAROT-PAYS-D'AUGE

Le 19.05.2026

Le Maire,
Monsieur Jonathan BLIN



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 :

- **Statut de la construction « maison de l'ouvrier »** : Selon les plans joints au dossier, la construction intitulée « maison de l'ouvrier » s'apparente à une annexe à l'habitation et ne constitue pas un logement existant. En cas de nouveau dépôt il conviendra de clarifier le statut de cette construction et d'indiquer la raison de son raccordement au dispositif d'assainissement non collectif.

- **Risque de glissement de terrain et étude géotechnique** : Une partie du projet se situe dans une zone soumise à un risque de glissement de terrain d'aléa pente forte et une autre partie se situe à proximité immédiate de ce risque. En cas de nouveau dépôt et selon l'engagement de l'architecte du projet joint à la présente demande, il conviendra de joindre au dossier une étude géotechnique.

- **Assainissement autonome** : L'installation d'assainissement non collectif de l'habitation existante sur la parcelle est « non conforme de catégorie A » : absence d'installation et non-respect de l'article L.1331-1-1 du code de santé publique. Cette installation devra faire l'objet d'une réhabilitation pour laquelle le demandeur doit transmettre à Eaux Sud Pays d'Auge un dossier de demande d'installation (formulaire de demande d'installation ANC et étude de filière d'ANC).

- **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 humide identifiée par l'inventaire régional et repérée au règlement graphique du PLUi
- 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 et marnières non localisées,
- Une zone d'aléa retrait-gonflement des argiles : aléa faible à moyen,
- Une zone de sismicité très faible,
- Une zone de prédisposition aux glissements de terrain : pente modérée à pente très forte. En cas de nouveau dépôt, 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".