

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 01/06/2026 Complétée le 27/07/2026	N° PC 014 371 26 00022
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 d'une habitation et de la « maison de l'ouvrier », création de fenêtres de toit, construction d'une annexe et aménagement des abords Sur un terrain sis à : 535 Route des Moutiers-Hubert Notre-Dame-de-Courson 14140 LIVAROT-PAYS-D'AUGE Parcelle : 471 C 456	Surface de plancher existante avant travaux : 196 m ² Surface de plancher projetée : 29 m ² Emprise au sol projetée : 49 m ² Destination : Habitation

LE MAIRE

Vu la demande de permis de construire susvisée,
Vu les pièces complémentaires déposées le 27/07/2026 et le 01/08/2026,
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 (reprise des façades et de la cheminée, remplacement des menuiseries et des volets, remplacement de la porte d'entrée, création de fenêtres de toit, pose de panneaux solaires, modification d'une ouverture et création d'un œil de bœuf) et de la « maison de l'ouvrier » (reprise des façades et de la cheminée, remplacement des menuiseries, remplacement des volets, remplacement des portes d'entrée, création d'une fenêtre de toit, remplacement de la couverture, modification d'une fenêtre et création d'un châssis), la construction d'une annexe à vocation de jardin d'hiver accolé à l'habitation, des aménagements extérieurs (chemin empierré, terrasse en pavé enherbé, clôture) et installation d'une réserve incendie (agrandissement d'une mare et aménagement d'une aire pompier),

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 l'article A1 du règlement de la zone A 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 que l'article A2 de la section 1 de la zone A du règlement du PLUi n'autorise pas l'aménagement de constructions existantes pour un usage d'habitation,

Considérant que le projet concerne la rénovation d'un local intitulé « maison de l'ouvrier »,

Considérant que, selon les éléments du dossier, ce local est actuellement à usage de cave et chaufferie et ne possède pas un usage d'habitation,

Considérant que la notice jointe au dossier (01/08/2026) indique que ce local était dédié à l'accueil des saisonniers pour l'exploitation agricole de la Loisonnière,

Considérant qu'ainsi ce local constituait un logement d'appoint accessoire à l'exploitation agricole préexistante,

Considérant que le local ne possède actuellement aucun assainissement autonome et n'est pas raccordé à l'électricité,

Considérant que ce local qui n'est plus occupé depuis la cessation de l'activité agricole et qui n'est actuellement pas aménagé pour être utilisé comme habitation, ne peut pas être considéré comme un logement existant,

Considérant que par conséquent le projet prévoit l'aménagement d'une construction en logement afin de permettre un usage d'habitation,

Considérant qu'ainsi le projet n'est pas conforme au règlement de la zone Agricole du PLUi qui interdit l'aménagement de constructions existantes pour un usage d'habitation,

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 de rénovation de « la maison de l'ouvrier » prévoit le raccordement de ce local à l'assainissement autonome et à l'électricité,

Considérant que le projet est donc de nature à augmenter la capacité d'accueil de la construction,

Considérant que ce local se situe dans la zone tampon de 25 mètres autour 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 par conséquent, le local est susceptible d'être exposé au risque de glissement de terrain,

Considérant que le dossier comporte une attestation dans laquelle l'architecte du projet s'engage à transmettre une étude géotechnique G2 PRO avant tout démarrage des travaux liés à la construction de l'annexe,

Considérant que l'attestation ne prend pas en compte l'aménagement de « la maison de l'ouvrier » et qu'aucun autre élément du dossier ne permet de justifier la prise en compte du risque de glissement de terrain dans la conception et la réalisation de cet aménagement,

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

Considérant l'article 2 de la section 1 du règlement de la zone A du PLUi du Pays de Livarot Pays d'Auge disposant que « *L'emprise au sol de l'ensemble des annexes aux constructions à usage d'habitation ne pourra excéder 50 m² à la date d'approbation du PLUi* »,

Considérant que le lexique du PLUi du Pays de Livarot définit une annexe comme « *une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage* »,

Considérant que le projet prévoit d'agrandir et d'aménager une mare pour permettre la desserte du terrain en DECI (défense extérieure contre l'incendie),

Considérant que la mare sera bâchée et s'apparentera donc à un bassin de rétention,

Considérant que les bassins pour la rétention de l'eau sont créateurs d'emprise au sol,

Considérant qu'en application de la définition du PLUi, le projet d'installation d'un bassin pour la défense incendie d'une habitation est assimilable à une construction annexe,

Considérant que bassin possède une emprise au sol de 30 m²,

Considérant que le projet prévoit également la construction d'une annexe accolée à la construction principale d'une emprise au sol de 49 m²,

Considérant qu'ainsi, l'emprise au sol cumulée du projet d'annexe accolée à la maison et du projet de bassin est supérieure au seuil d'emprise au sol maximale de 50 m² autorisé pour la construction des annexes en zone A,

Considérant l'article 2 de la section 1 du règlement de la zone A du PLUi du Pays de Livarot Pays d'Auge disposant que « *Les annexes devront être implantées à moins de 35 m de l'habitation* »,

Considérant que le bassin de rétention pour la défense incendie se situe à une distance d'environ 60 m de la maison d'habitation existante,

Considérant qu'ainsi, le projet ne respecte pas la distance maximale autorisée entre une maison d'habitation principale et une construction annexe,

ARRÊTE

ARTICLE 1 (Unique) : Le permis de construire susvisé est refusé, pour les motifs suivants :

- Le projet n'est pas conforme aux articles A1 et A2 de la section 1 du règlement de la zone Agricole du PLUi du Pays de Livarot (l'aménagement d'une construction existante pour un usage d'habitation interdit),
- Le projet n'est pas conforme à l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme (risque pour la sécurité publique : augmentation de la capacité d'accueil d'une construction à proximité immédiate d'un aléa pente forte – glissement de terrain),
- Le projet n'est pas conforme à l'article A2 de la section 1 du règlement de la zone Agricole du PLUi du Pays de Livarot (dépassement du seuil d'emprise au sol maximale autorisée pour les annexes),
- Le projet n'est pas conforme à l'article A2 de la section 1 du règlement de la zone Agricole du PLUi du Pays de Livarot (implantation des annexes par rapport à l'habitation principale),

Fait à LIVAROT-PAYS-D'AUGE

Le 16.10.2026

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 :

- 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 moyen,
- Une zone de sismicité très faible,
- Une zone de prédisposition aux glissements de terrain : pente modérée à très forte,

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".

Lorsque le projet est situé dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou dans les abords des monuments historiques, le demandeur peut, en cas d'opposition à une déclaration préalable ou de refus de permis fondé sur un refus d'accord de l'architecte des Bâtiments de France, saisir le préfet, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, d'un recours contre cette décision dans le délai de deux mois à compter de la notification de l'opposition ou du refus. Le demandeur précise lors de sa saisine s'il souhaite faire appel à un médiateur désigné dans les conditions prévues au III de l'article L. 632-2 du code du patrimoine. Dans ce cas, le préfet saisit le médiateur qui transmet son avis dans le délai d'un mois à compter de cette saisine.

Le préfet adresse notification de la demande dont il est saisi au maire s'il n'est pas l'autorité compétente, et à l'autorité compétente en matière d'autorisations d'urbanisme.

Le délai à l'issue duquel le préfet est réputé avoir confirmé la décision de l'autorité compétente en cas de recours du demandeur est de deux mois à compter de la réception de ce recours.

Si le préfet infirme le refus d'accord de l'architecte des Bâtiments de France, l'autorité compétente en matière d'autorisations d'urbanisme statue à nouveau dans le délai d'un mois suivant la réception de la décision du préfet.