

# REPUBLIQUE FRANCAISE

**LIVAROT-PAYS D'AUGE**  
Terres de dynamisme



## ARRETE AU NOM DE LA COMMUNE DE LIVAROT- PAYS D'AUGE COMMUNE HISTORIQUE DE LIVAROT

Le Maire de LIVAROT-PAYS D'AUGE,

**VU** la demande de permis de construire présentée le 14 mars 2024, enregistrée sous le numéro PC 014 371 24 00018, par le GAEC de la Tuilerie, représenté par Monsieur JULIEN Mathieu, domicilié La Tuilerie à LE Mesnil-Durand, Livarot-Pays d'Auge (14140), sur un terrain situé Pré Hébert à Livarot, Livarot-Pays d'Auge (14140) et cadastré 418 C 360, 358, 374, 375 et 154 ;

**VU** l'objet de la demande :

- Construction de deux stabulations.

**VU** le Code de l'Urbanisme ;

**VU** le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé le 27/06/2013, modifié le 10 juin 2015 et le 28/06/2018 et révisé le 28/03/2019, zone NF,

**VU** le Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) approuvé par arrêté préfectoral du 9 février 2017,

**VU** la demande de permis de construire susvisée,

## **ARRETE**

**ARTICLE 1** : Le permis de construire est accordé.

FAIT A LIVAROT-PAYS D'AUGE  
Le 24 juillet 2024

Le Maire de Livarot-Pays d'Auge,  
Frédéric LEGOUVERNEUR,



## OBSERVATIONS :

### - ACCÈS ET RÉSEAUX DIVERS

Toute modification des réseaux, branchements et accès devra être conforme aux dispositions d'urbanisme applicables au terrain et obtenir la validation préalable des concessionnaires. Tout frais induit sera à la charge exclusive du demandeur.

Electricité : Selon les éléments déclarés, le projet n'a pas d'impact sur l'alimentation électrique.

Eau potable : Le terrain est déjà alimenté par un branchement d'eau individuel.

Surface de plancher créée : 0 m<sup>2</sup>

Emprise au sol créée : 1401,04 m<sup>2</sup>

Destination : Agricole

D'autre part, aucune canalisation AEP publique n'est présente dans l'emprise du projet

Eaux pluviales : La gestion des eaux pluviales devra se conformer au règlement en vigueur précisé dans le PLUi du Pays de Livarot. Elle doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle. Le raccordement au réseau d'eaux pluviales, lorsqu'il existe, est possible, uniquement en cas de nécessité technique (raccordement du trop-plein d'un dispositif de stockage ou d'infiltration, configuration particulière du terrain...). Tout rejet d'eaux pluviales dans un réseau public doit recueillir l'accord préalable du service gestionnaire du réseau.

### - MOUVEMENTS DE TERRAIN

Afin de s'assurer de la stabilité des terrains et de savoir quels travaux confortatifs il est nécessaire de mettre en œuvre, une étude géotechnique devra être réalisée. Cette dernière devra respecter la norme NF94-500 (ou toute norme équivalente la remplaçant), qui comprendra une reconnaissance du sous-sol par sondage et portera au minimum sur :

- Un examen de la stabilité du site et de son environnement,
- Une détermination du mode de fondation adaptée aux caractéristiques mécaniques des terrains,
- Une analyse de l'incidence éventuelle des aménagements projetés sur l'aggravation de l'aléa pour la parcelle considérée et les terrains avoisinants, notamment au regard de la gestion des eaux de surface.

Le maître d'ouvrage devra faire vérifier la bonne conformité du projet avec les conclusions de l'étude géotechnique par le bureau ayant réalisé cette dernière et le cas échéant, mettre en œuvre les travaux confortatifs adéquats.

### - AUTRES LÉGISLATIONS / DÉBUT DES TRAVAUX

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 autre que le présent permis de construire notamment celles liées à l'environnement (ex : dossier loi sur l'eau, ICPE, règlement sanitaire départemental, Code de la Santé Publique, etc.) avant d'entamer les travaux.

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).

### - SÉCURITÉ / DÉFENSE INCENDIE

Pour ce projet de construction de bâtiments agricoles, le demandeur devra suivre le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI). Par ailleurs, le demandeur devra s'assurer du niveau de remplissage de la réserve et solliciter l'avis de la Direction Départementale de la Protection des Populations (DDPP), compétente pour se prononcer sur les besoins en matière de DECI d'une ICPE.

Le cas échéant, avant le début des travaux, le demandeur pourra prendre contact avec le SDIS afin de s'assurer que le dispositif existant respecte les dispositions reprises dans le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie et permet d'assurer la défense contre l'incendie des deux constructions nouvellement créées.

*- 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 oeuvre, 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.*

*- 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 ;*

*- Taxes d'urbanisme :*

*Le projet est soumis au versement de la Taxe d'Aménagement et éventuellement de la Redevance d'Archéologie Préventive (R.A.P.) ; la présente décision constitue le fait générateur de taxes dont le montant définitif sera notifié ultérieurement au demandeur par les services de l'État compétents dans le domaine ;*

*- 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 oeuvre ;*

*- Évolution de la construction :*

*Toute création de surface de plancher supplémentaire et de modification de l'aspect extérieur sont soumises à autorisation d'urbanisme au préalable qui pourra générer des taxes d'urbanisme ;*

*- 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) :*

*<http://www.donnees.basse-normandie.developpement-durable.gouv.fr/index.php>*

*Le terrain est situé dans une commune comprenant des cavités non localisées et dans une zone prédisposée à la présence de marnières. La réalisation d'une étude de sol avant la réalisation des travaux est recommandée.*

*Le terrain est situé dans une zone de retrait-gonflement des argiles (aléa moyen). Le demandeur doit s'assurer de la réalisation et de la prise en compte des études réglementaires relatives à cet aléa dans le cadre du projet.*

Le terrain est situé dans une zone de sismicité très faible.

Le terrain est situé dans une zone prédisposée faiblement à fortement à la présence d'une zone humide.

Le terrain est situé dans une zone concernée par le risque d'inondation par remontée de nappes phréatiques, profondeur de la nappe entre 0 et 5 m (hors emprise du projet).

Le terrain est situé dans une zone concernée par le risque de mouvement de terrain, pente modérée à forte (projet situé dans la zone tampon de 25 m établie vis-à-vis de la pente modérée).

*Par conséquent le constructeur, dans la mise en œuvre des travaux, devra prendre les dispositions constructives et techniques adaptées aux remontées d'eau souterraine susceptibles d'engendrer un risque d'inondation, d'insalubrité, de dégradation de la construction.*

*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**

### **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'ensoleillement, 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 et la date d'affichage en mairie 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>.