



**DEPARTEMENT DU CALVADOS
LIVAROT – PAYS D'AUGE**

ARRETÉ AU NOM DE LA COMMUNE

Le Maire de « LIVAROT-PAYS D'AUGE »,

VU la demande de permis de construire présentée le 22 janvier 2024 par Monsieur Sébastien LUCIEN et Madame Marie FOUBERT demeurant 418 route du Sap à MEULLES (14290), commune historique de LIVAROT-PAYS D'AUGE et enregistrée par la Mairie de LIVAROT-PAYS D'AUGE sous le numéro PC 014 371 24 00004 pour le changement de destination en habitation d'un bâtiment agricole sur un terrain sis chemin de la Blandinière à NOTRE DAME DE COURSON (14140), commune historique de LIVAROT-PAYS D'AUGE, cadastré 471 E 317, 329 et 330,

VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants et R421-1 et suivants,

VU l'avis de dépôt affiché en mairie le 22/01/2024 prévu à l'article R 423-6 et conformément à l'article R 424-5 du Code de l'Urbanisme,

VU l'article R 424-13 du Code de l'Urbanisme,

VU le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUI) de la Communauté de Communes du Pays de Livarot approuvé le 27 juin 2013 et modifié le 10 juin 2015 et le 28 juin 2018, et révisé le 28/03/2019, zones A,

VU l'avis défavorable de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPNAF) en date du 07 mars 2024 au motif que « Le projet présenté n'est pas constitutif d'un changement de destination par l'ampleur des démolitions proposées et la non-conservation d'une part majoritaire des structures de l'ensemble bâti existant »,

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

ARRETE

ARTICLE 1: Le permis de construire est accordé tacitement.

ARTICLE 2 : L'arrêté du permis de construire initialement refusé du 18 avril 2024 est retiré.

ARTICLE 3 : Le présent arrêté annule et remplace l'arrêté délivré du 15 octobre 2024.

FAIT A LIVAROT-PAYS D'AUGE
Le 09 décembre 2024

Le Maire,
Frédéric LEGOUVERNEUR



OBSERVATIONS :

-RESEAUX 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.

***ELECTRICITE :** La présente autorisation est délivrée pour une construction nécessitant une puissance de raccordement électrique estimée à 12kVA monophasé. En cas de besoin d'une puissance supérieure aucun coût éventuel ne sera à la charge de la commune.

***EAU POTABLE :** Le projet pourra être raccordé au réseau d'alimentation d'eau potable par la création d'un simple branchement situé impérativement sur le domaine public. La demande de création du branchement à la charge financière du demandeur devra être adressée à Eaux Sud Pays d'Auge.

***ASSAINISSEMENT :** La parcelle faisant l'objet de la présente demande est située en zone d'Assainissement Non Collectif (ANC). Le demandeur devra prévenir le service d'Eaux Sud Pays d'Auge 7 jours avant le commencement des travaux afin qu'il puisse procéder à la bonne exécution des travaux.

*** EAUX PLUVIALES URBAINES :** La gestion des eaux pluviales devra se conformer au règlement précisé dans le PLUI du Pays de Livarot.

- 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 œuvre, 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.

Une attestation thermique après travaux devra aussi être jointe à la DAACT (pièce AT.3) afin de vérifier que la construction respecte la réglementation thermique 2020 ;

Sans ce (ou ces) document(s), aucune conformité ne pourrait être délivrée ;

- 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 œuvre ;

- 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;

- Annexes / Abris de jardins :

Pour tout projet de construction impliquant la création d'une surface (de plancher ou en emprise au sol) supérieure aux seuils prévus par le code de l'urbanisme, un dossier doit préalablement être déposé en mairie et obtenir l'accord de la collectivité.

Pour les nouvelles constructions (ex. annexes telles que les abris de jardin) les seuils sont les suivants :

- Permis de construire au-delà de 20m²*
- Déclaration préalable dès 5m² (attention, en abords de monument historique, a minima une déclaration préalable est nécessaire pour toute construction, quelle que soit la surface aussi faible soit-elle).*

- 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 soumis à un aléa sismique très faible ;*

**Le terrain est soumis à un risque de glissement de pente modérée ;*

**Le terrain est soumis à un aléa moyen du phénomène de retrait – gonflement des argiles ;*

**Le terrain est prédisposé aux marnières et aux cavités (la commune).*

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 - 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>.