

Date d'affichage de l'avis de dépôt en mairie le :
Transmission au contrôle de légalité le :

DESCRIPTION DE LA DEMANDE	référence dossier
<p>Demande déposée le 02/08/2024 Complété le 30/09/2024, 07/10/2024</p> <p>Par : SCI COUR THOMAS Représentée par : Monsieur JOUAN DE KERVENOAL Mathieu Demeurant : 35 rue du Docteur Blanche 75016 PARIS 16</p> <p>Pour : Travaux sur construction existante : Changement de destination et réfection de deux bâtiments agricoles en habitation et création d'un dispositif de Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI).</p> <p>Sur un terrain sis : 1815 route de Heurtevent Heurtevent 14140 LIVAROT PAYS D'AUGE</p> <p>Parcelles : 330 B 300</p>	<p>N° PC 014 371 24 00039</p> <p>Surface de plancher existante : 222 m² (habitation) 362 m² (agricole)</p> <p>Surface de plancher créée par changement de destination : 362 m²</p> <p>Surface de plancher supprimée par changement de destination : 362 m²</p> <p>Emprise au sol créée : 60 m² (bâche incendie)</p> <p>Destination : Habitation</p>

LE MAIRE,

Vu la demande de permis de construire susvisée,
Vu les pièces complémentaires reçues en mairie le 30/09/2024 et le 07/10/2024,
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,
Vu l'avis du Service Départementale d'incendie et de Secours (SDIS) en date du 20/11/2024 (ci-annexé),
Vu l'avis conforme favorable de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) lors de la commission dématérialisée du 3 au 6 septembre 2024,

Considérant que le projet porte sur le changement de destination et la réfection de deux bâtiments agricoles en habitation ainsi que sur la création d'un dispositif de Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI),
Considérant que le projet doit respecter le règlement de la zone A du PLUi,
Considérant que le projet doit respecter le RDDECI,

Considérant que le terrain est concerné par le risque d'inondation par remontées de nappes phréatiques, profondeur de la nappe entre 0 et 1 m,

Considérant que l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme dispose 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 que le terrain n'est pas desservi par une installation de Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI),
Considérant cependant que le pétitionnaire, par un écrit en date du 29/09/2024, joint au présent dossier de demande de permis de construire, s'est engagé à prendre en charge financièrement et techniquement, la réalisation d'une Défense Extérieure Contre l'Incendie, conforme au Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie,

Considérant également que l'emplacement de cette Défense Extérieure Contre l'Incendie est matérialisé sur le plan masse des travaux projetés,

Considérant que la Loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergie renouvelables a supprimé la contribution financière des Collectivités en Charge de l'Urbanisme (CCU) pour les travaux d'extension situés hors du terrain d'une opération de raccordement,

Considérant que cette modification des textes législatifs s'applique depuis le 10 septembre 2023,

Considérant par ailleurs que dans sa délibération n°2023-300 du 22 septembre 2023, la CRE précise que la part des coûts des travaux d'extension situés hors du terrain d'une opération de raccordement bénéficiant d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable, couverte par la contribution prévue à l'article L 342-6 du Code de l'énergie, est due par le demandeur au raccordement,

Considérant que le projet nécessite une extension de réseau de 30 mètres en dehors du terrain d'assiette de l'opération,
Considérant qu'ainsi les coûts des travaux d'extension sont dus par le demandeur,

. ARRÊTE
**LA PRÉSENTE DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE
EST ACCORDÉE,
SOUS RÉSERVES DU RESPECT DES PRESCRIPTIONS SUIVANTES :**

ARTICLE 1 : 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. Toutes interventions sur le domaine public s'effectueront en concertation avec les concessionnaires de réseaux et de voirie concernés. Elles feront l'objet d'autorisations parallèles le cas échéant. Tout frais induit sera à la charge exclusive du demandeur.

Electricité :

La présente autorisation est délivrée pour un projet nécessitant une puissance de raccordement électrique estimée à 24 kVA monophasé. La parcelle est desservie au sens du Code de l'urbanisme. Pour être raccordée électriquement, elle nécessite :

- Une extension de 30 mètres,
- 2 branchements.

- L'extension :

Le coût de l'extension électrique en souterrain de 30 mètres est constitué d'une part fixe de 1949 € HT et d'une part variable de 80 € HT par mètre, soit un coût total de 4349 € HT. La TVA étant avancée par le SDEC ENERGIE, la part restant à financer par le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme est de 60 % soit 2609,40 €, le solde étant couvert par le tarif d'utilisation du réseau public d'électricité (TURPE). Les travaux seront effectués par le SDEC ENERGIE.

- Les branchements :

Le coût des branchements est à la charge financière exclusive du demandeur. Celui-ci se rapprochera du concessionnaire Enedis (Accueil Raccordement Electricité – Site Koenig – 660 rue Antoine Saint Exupéry – 14760 BRETEVILLE SUR ODON tél : 0 970 831 970) pour le chiffrage et la réalisation.

Courriel : ndie-are@enedis.fr / Tél : 0 970 831 970

Portail : https://connect-racco.enedis.fr/prac-internet/demande/chantier_ctrl_perimetre

Eau potable : Le projet ne présente pas d'incidence sur le réseau public de distribution d'eau potable.

Eaux usées : Le projet est situé dans en zone d'Assainissement Non Collectif (ANC).

Par suite du dossier de demande d'installation déposé pour instruction en amont du dépôt du permis de construire, lors de la réalisation des travaux d'assainissement non collectif, le service d'Eaux Sud Pays d'Auge devra être prévenu 7 jours avant le commencement des travaux afin qu'il puisse procéder à la vérification de la bonne exécution des travaux (accueil : 02 31 31 22 33).

Par ailleurs, aucune canalisation d'assainissement collectif 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 PLU du Pays de Livarot.

Elle doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle.

Considérant le risque d'inondations par remontées de nappes phréatiques (profondeur de la nappe entre 0 et 1 m), l'infiltration des eaux pluviales dans le sol est interdite. Une solution alternative devra donc être trouvée (cuve hors sol etc).

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.

Le terrain est situé dans une zone concernée par le risque d'inondation par remontées de nappes phréatiques (profondeur de la nappe de 0 à 1 m). 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 et de dégradation de la construction.

ARTICLE 2 : DÉFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE (DECI)

Le projet n'est pas couvert par une Défense Incendie. Le demandeur s'engage à prendre à sa charge l'installation d'une Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) avant l'achèvement des travaux.

Le projet devra respecter le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI), notamment :

Conformément à son engagement, pour la création et l'entretien du dispositif de DECI, le demandeur devra suivre le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI), concernant notamment :

- La localisation et le potentiel hydraulique nécessaire du Point d'Eau Incendie (PEI) couvrant le projet. **Le dispositif de DECI de ce projet sera assuré par la création d'une réserve incendie d'un volume de 60 m3, situé à moins de 200 mètres de tous les bâtiments du projet. L'installation devra être hors gel et munie d'une colonne d'aspiration type col de cygne.**
- L'accessibilité au Point d'Eau Incendie (PEI) ainsi qu'au risque à couvrir, devra répondre aux obligations réglementaires, tant au niveau des voies publiques que privées. **En cas d'implantation d'une citerne ou réserve, celle-ci sera accessible par une aire 4m*8m, aménagée pour un engin**

La mise en place du dispositif de Défense Extérieure Contre l'Incendie devra être réalisée avant le début des travaux. Par ailleurs, le demandeur devra se rapprocher du SDIS (groupement de la prévision des risques, sur la boîte mail : deci@sdis14.fr) après les travaux pour s'assurer que le dispositif mis en place sur le terrain est bien conforme au RDDECI et afin d'assurer la reconnaissance opérationnelle initiale de la citerne. Le non-respect du RD-DECI pourra impliquer une contestation de conformité lors de la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux (DAACT).



Fait à LIVAROT-PAYS D'AUGE,

le 19.12.2024

Le Maire, Frédéric LEGOUVERNEUR

Le Maire-Adjoint,
Chargé de l'urbanisme
Michel PITARD

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

OBSERVATIONS :

- 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.

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 2012 ;

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 / Déclaration à effectuer auprès des services fiscaux : Le projet est soumis au versement de la Taxe d'Aménagement (TA) et éventuellement de la Redevance d'Archéologie Préventive (R.A.P.). A l'achèvement des travaux une déclaration devra être effectuée par vos soins auprès des services fiscaux pour le calcul des impositions sur un portail dématérialisé : <https://www.impots.gouv.fr/accueil>.

- 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 ;

- 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 situé dans un secteur de cavités non localisées. Une étude de sol est recommandée pour la réalisation des travaux ;

Le terrain est soumis à un aléa sismique faible.

Une zone humide est présente sur le terrain (hors projet) et le reste du terrain est prédisposé faiblement à fortement à la présence d'une zone humide (prédisposition forte dans l'emprise du projet).

Le terrain est soumis à un aléa moyen du phénomène de retrait – gonflement des argiles. 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 risque d'inondations par remontées de nappes phréatiques, profondeur de la nappe située entre 0 et 1 mètre dans l'emprise du projet).

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 - À 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>.

DELAIS 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'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).

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.

OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE :

Lorsque le projet porte sur une construction (article A 424-9 CU).

Article L241-1 du Code des Assurances :

Toute personne physique ou morale, dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, doit être couverte par une assurance.

A l'ouverture de tout chantier, elle doit justifier qu'elle a souscrit un contrat d'assurance la couvrant pour cette responsabilité. Tout candidat à l'obtention d'un marché public doit être en mesure de justifier qu'il a souscrit un contrat d'assurance le couvrant pour cette responsabilité.

Tout contrat d'assurance souscrit en vertu du présent article est, nonobstant toute stipulation contraire, réputé comporter une clause assurant le maintien de la garantie pour la durée de la responsabilité décennale pesant sur la personne assujettie à l'obligation d'assurance.

Article L241 du Code des Assurances:

Celui qui fait réaliser pour le compte d'autrui des travaux de construction doit être couvert par une assurance de responsabilité garantissant les dommages visés aux articles 1792 et 1792-2 du code civil et résultant de son fait.

Il en est de même lorsque les travaux de construction sont réalisés en vue de la vente.

TRAVAUX SUR CONSTRUCTION EXISTANTE :

En cas de déclaration portant sur une construction existante, toute décision ne porte que sur le projet faisant l'objet de la demande et ne valide aucunement d'autres travaux qui auraient pu être réalisés sans autorisation d'urbanisme préalable.

Tous travaux sur construction dite « existante » sont accordés sous réserves que :

- les constructions déclarées comme telles ont bien fait l'objet des autorisations d'urbanisme adéquates conformément aux dispositions d'urbanisme applicables au moment de leur réalisation. À défaut, une autorisation pourra s'avérer sans valeur légale. Pour une éventuelle régularisation, une demande portant sur l'ensemble des travaux serait nécessaire.

- le projet ne relève pas d'un permis de construire modificatif en cas de construction initiale ayant été soumise à permis de construire qui s'avère non clos au moment du dépôt de la déclaration préalable.