

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

DESCRIPTION DE LA DEMANDE	référence dossier
<b>Demande déposée le : 30/12/2024</b>	<b>N° DP 014 371 24 00116</b>
<p><b>Par :</b> Monsieur AMI SAADA Rachid <b>Demeurant :</b> 46 rue Hoche 78800 HOUILLES</p> <p><b>Pour :</b> Travaux sur construction existante : Réhabilitation d'un bâtiment agricole (selon déclaratif).</p> <p><b>Sur un terrain sis :</b> 185 route du Sap MEULLES 14290 LIVAROT-PAYS D'AUGE</p> <p><b>Parcelle :</b> 429 A 301</p>	<p><b>Surface de plancher existante :</b> 155, 80 m<sup>2</sup></p> <p><b>Surface de plancher créée :</b> 0 m<sup>2</sup> (selon déclaratif) <b>Emprise au sol créée :</b> 0 m<sup>2</sup></p> <p><b>Destination existante:</b> Agricole (selon déclaratif) <b>Destination créée :</b> Habitation</p>

**LE MAIRE,**

**Vu** la déclaration préalable de travaux susvisée,  
**Vu** le Code de l'urbanisme,  
**Vu** le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Pays de l'Orbiquet approuvé le 14/12/2015 et modifié le 14/12/2017, le 30/09/2021 et le 26/01/2023 et mis à jour le 03/01/2024,  
**Vu** le règlement de la zone N2 du PLUi,  
**Vu** le Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) approuvé par arrêté préfectoral du 9 février 2017,

**Considérant** que le projet porte sur la réhabilitation d'un bâtiment agricole (selon déclaratif),  
**Considérant** que le projet doit respecter le règlement de la zone N2 du PLUi,  
**Considérant** que le projet doit respecter le RDDECI,

**Considérant** que selon les dispositions de l'article N1 du règlement du PLUi, sont interdites en zone N « Les constructions, travaux, ouvrages, installations ou utilisation du sol de toutes natures sauf celles prévues à l'article N2 »,

**Considérant** que l'article N2 du règlement du PLUi ne prévoit pas le changement de destination d'un bâtiment agricole en habitation,

**Considérant** par conséquent que le changement de destination d'un bâtiment agricole en habitation n'est pas autorisé en zone N2,

**Considérant** cependant qu'il apparaît sur les pièces graphiques du dossier que la réhabilitation projetée a pour effet de transformer la construction en habitation,

**Considérant** effectivement que de nombreuses ouvertures (baies vitrées) sont créées au rez de chaussée comme au 1<sup>er</sup> étage et que les ouvertures existantes sont également remplacées par des baies vitrées,

**Considérant** par ailleurs que préalablement au dépôt de cette présente demande d'autorisation d'urbanisme, 3 autres dossiers ont été déposés, ayant tous les 3 pour objet de transformer la construction existante en habitation :

- Déclaration préalable de travaux référencée DP 014 371 19 00038 déposée en mairie en date du 01/07/2019, portant sur « l'extension et la surélévation d'une construction à usage d'habitation », ayant fait l'objet d'une décision d'opposition à déclaration préalable de travaux en date du 19/07/2019. Les motifs du refus portaient notamment sur le fait que la construction objet des travaux est identifiée comme une construction agricole et non à usage d'habitation et qu'en zone N2 du règlement du PLUi, les constructions nouvelles à usage d'habitation, les extensions et annexes aux constructions à usage d'habitation existantes ainsi que le changement de destination des constructions, ne sont pas autorisés.
- Déclaration préalable de travaux référencée DP 014 371 22 00049 déposée en mairie en date du 01/07/2019, portant sur « le réaménagement d'un bâtiment agricole avec réfection de la couverture et modification des façades » ayant fait l'objet d'une décision de rejet tacite en date du 14/09/2022 car non complétée dans les délais. Dans le cadre de la lettre de 1<sup>er</sup> mois, une observation accompagnant la demande de complétude avait notamment été émise pour informer le demandeur qu'en l'absence de justificatif permettant d'établir que la destination de la construction objet des travaux est bien celle d'habitation, les travaux ne pourraient être autorisés. Ce justificatif n'a pas été transmis.
- Certificat d'urbanisme opérationnel référencé CUB 014 371 23 00085 déposé en mairie en date du 16/11/2023 portant sur « la rénovation d'un bâtiment en habitation » ayant fait l'objet d'un certificat d'urbanisme opérationnel non réalisable en date du 23/07/2024 au motif que le changement de destination des constructions n'est pas autorisé en zone N2. Dans ce dossier, l'acte de vente avait été joint et désignait la construction objet des travaux comme « bâtiment à réhabiliter en habitation », sans autre précision ce qui ne permettait donc pas de garantir la destination d'« habitation » de la construction.

Considérant en outre que si dans la présente déclaration préalable de travaux, il est spécifié que les travaux porteront uniquement sur la réfection de la construction avec modification de ses façades, sans changement de destination, les modifications des façades projetées s'apparentent sans équivoque à une transformation de la construction en habitation,  
Considérant ainsi que le projet n'est pas conforme aux dispositions des articles précités,

Considérant de plus que selon les dispositions de l'article R\*421-14 du Code de l'urbanisme, sont soumis à permis de construire « Les travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, lorsque ces travaux s'accompagnent d'un changement de destination entre les différentes destinations et sous-destinations définies aux articles R. 151-27 et R. 151-28 »,  
Considérant que le projet implique un changement de destination qui s'accompagne de modification de façades,

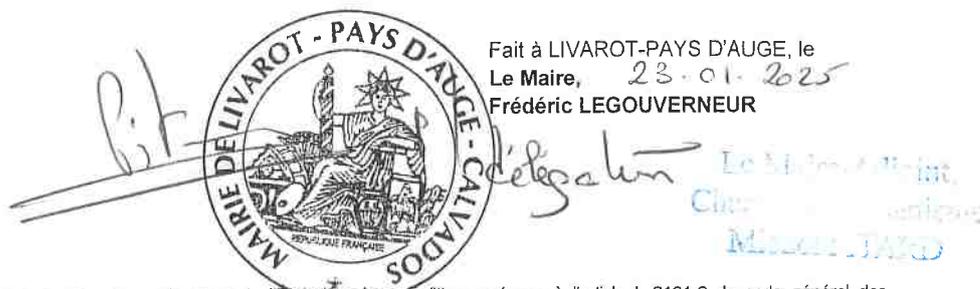
**S'OPPOSE À LA DEMANDE** visée dans le cadre ci-dessus  
SELON LES MOTIFS SUIVANTS :

**- CHANGEMENT DE DESTINATION D'UN BATIMENT AGRICOLE EN HABITATION**

L'opération n'est pas conforme aux dispositions des articles N1 et N2 du règlement de la zone N du PLUi. Le changement de destination d'une construction agricole en habitation n'est pas autorisé.

**- TRAVAUX SOUMIS À PERMIS DE CONSTRUIRE**

Les travaux projetés nécessitent, selon les dispositions de l'article R\*421-14 du Code de l'urbanisme, le dépôt d'un permis de construire et non une déclaration préalable de travaux (changement de destination accompagné d'une modification des façades).



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 :**

**Environnement/risques :**

Le terrain est situé en zone de cavités non localisées et cavité localisée au nord du terrain (hors assiette de l'opération). Une étude de prise en compte des risques est recommandée ;

Le terrain est prédisposé à la présence de marnières ;

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

Le terrain est situé dans une zone soumise au retrait-gonflement des argiles, aléa faible ;

Le terrain est situé dans une zone soumise au risque d'inondation par remontée de nappes (profondeur de la nappe entre 0 et 2,5 m, 1 et 2.5 m dans l'emprise du projet). L'infiltration des eaux pluviales dans le sol est interdite.

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>

---

**INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT**

---

**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'État, 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.  
Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site Internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).