

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 03/06/2025 - Complétée le 28/07/2025	N° DP 014 371 25 00063
<p>Par : Madame LORINETTE Emilie</p> <p>Demeurant : 6417 route de Vimoutiers Meulles 14290 LIVAROT-PAYS D'AUGE</p> <p>Pour : Travaux sur construction existante : Réhabilitation d'une maison existante pour en faire un gîte</p> <p>Sur un terrain sis : 6417 route de Vimoutiers Meulles 14290 LIVAROT-PAYS D'AUGE</p> <p>Parcelle : 429 H 273</p>	<p>Surface de plancher existante : 71,50 m²</p> <p>Surface de plancher supprimée : 30,70 m²</p> <p>Destination : Habitation</p>

LE MAIRE,

Vu la déclaration préalable de travaux susvisée ;
Vu les pièces complémentaires du 23/07/2025 et du 28/07/2025 ;
Vu le Code de l'urbanisme ;
Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Pays de l'Orbiquet approuvé le 14/12/2015, 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 A – secteur Aa du PLUi ;
Vu le Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) approuvé par arrêté préfectoral du 9 février 2017 ;

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 que le terrain d'assiette du projet n'est pas desservi par une installation de Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) conforme au RDDECI ;

Considérant que l'autorité compétente n'a pas prévu de réaliser des travaux permettant de desservir le terrain en Défense Extérieure Contre l'Incendie ;

Considérant que le demandeur évoque l'existence d'une réserve d'eau enterrée à usage de défense incendie ;

Considérant que cette réserve d'eau n'est pas répertoriée dans le registre du SDIS et que le demandeur n'apporte aucun élément justifiant que la réserve d'eau a été réalisée conformément au règlement du RDDECI ;

Considérant que le projet de réhabilitation d'une maison d'habitation en vue de la création d'un gîte a pour effet d'augmenter la capacité d'accueil de la construction et ainsi d'accroître le risque d'exposition à l'incendie ;

Considérant qu'ainsi ce projet est de nature à porter atteinte à la sécurité publique au sens de l'article R. 111-2 susvisé ;

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 l'article A4 du règlement du PLUi du Pays de l'Orbiquet disposant que « *Toute construction ou installation nouvelle qui suppose la production d'eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, sauf s'il n'y a pas de réseau collectif d'assainissement au droit de l'unité foncière accueillant des bâtiments nécessitant un assainissement. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les installations individuelles sont autorisées sous réserve d'être conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur et sur avis du SPANC. Les bâtiments doivent disposer d'un assainissement autonome aux normes définies par l'arrêté interministériel du 7 mars 2012 modifiant l'arrêté du 7 septembre 2009 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif* » ;

Considérant que le projet concerne la création gîte qui suppose la production d'eaux usées ;

Considérant que le terrain n'est pas desservi par le réseau collectif d'assainissement ;

Considérant que le projet ne prévoit pas de création d'un dispositif d'assainissement autonome ;

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

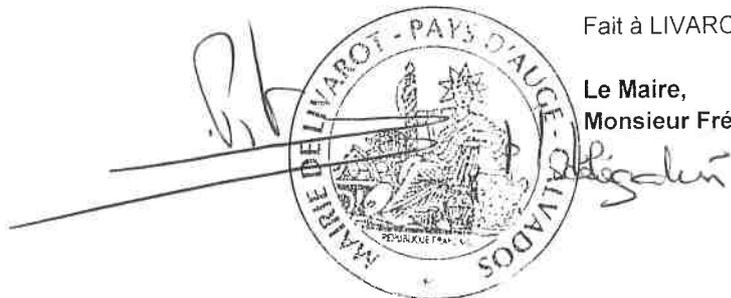
Considérant l'article A11 du règlement du PLUi du Pays de l'Orbiquet disposant que « *Pour les réhabilitations, changements de destination ou extension des bâtiments anciens : Tous travaux réalisés, y compris les ravalements de façades, doivent mettre en valeur les caractéristiques traditionnelles de la construction, ou les améliorer, en conformité avec l'aspect originel du bâtiment à sa construction, connu ou supposé. Les aménagements (réhabilitations, restaurations, rénovations, changements de destination,...) devront être conduits dans le respect de la logique*

vernaculaire et des caractéristiques esthétiques et historiques des constructions. Ainsi, la volumétrie d'ensemble du bâtiment, l'ordonnement des façades, le rythme et les proportions des percements devront être respectés » ;
Considérant que le projet prévoit la réhabilitation d'une construction ancienne constituée partiellement en torchis ;
Considérant que le projet prévoit la modification des ouvertures, l'ajout d'une baie vitrée et le recouvrement des façades par du bardage bois ;
Considérant que les éléments du dossier (photographies et plans des façades) ne permettent pas de justifier que les caractéristiques traditionnelles de la construction seront préservées et que les aménagements seront conduits dans le respect de la logique vernaculaire ;

DÉCIDE DE FAIRE OPPOSITION À LA DEMANDE DE DÉCLARATION PRÉALABLE
pour le(s) motif(s) suivant(s) :

- Le projet ne respecte pas l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme (risques pour la sécurité publique : absence de défense contre l'incendie) ;
- Le projet ne respecte pas l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme et l'article A4 du règlement du PLUi (risques pour la salubrité publique : absence dispositif d'assainissement autonome) ;
- Le projet ne respecte pas l'article A11 du règlement du PLUi (aspect extérieur) ;

Fait à LIVAROT-PAYS D'AUGE, le
04.08.2025
Le Maire,
Monsieur Frédéric LEGOUVERNEUR



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 :

- En cas de nouveau dépôt :

- Au regard des informations cadastrales, la construction concernée par le projet ne semble pas être déclarée en tant que maison d'habitation. Par conséquent, dans l'hypothèse d'un nouveau dépôt de demande d'urbanisme il conviendra d'indiquer que le projet porte sur la création d'un nouveau logement.
- Pour permettre une meilleure insertion du projet et la prise en compte des prescriptions architecturales du règlement du PLUi, il conviendra de prendre attache auprès du CAUE (Conseil en Architecture Urbanisme et Environnement - 02.31.15.59.60).

- 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) :

Le terrain est situé en zone de cavités et de marnières non localisées.

Le terrain est situé dans une zone de sismicité faible.

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

Le terrain est situé dans une zone soumise au risque d'inondation par remontée de nappes (profondeur de la nappe entre 0 à 1 mètres).

Le terrain est situé dans un secteur prédisposé à la présence de zones humides.

INFORMATIONS - À 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.