

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 12/03/2025 Complétée le 04/07/2025	N° PC 014 371 25 00014
Par : SARL Will Woodhead & Associés Représentée par : Monsieur WOODHEAD William Demeurant à : 490 route de Saint-Martin-de-la-Lieue FERVAQUES 14140 LIVAROT PAYS D'AUGE Pour : <u>Travaux sur construction existante :</u> Réhabilitation et changement de destination de la remise en gîte touristique et création d'un muret de soutènement. Sur un terrain sis à : 490 route de Saint-Martin-de-la-Lieue FERVAQUES 14140 LIVAROT PAYS D'AUGE Parcelle : 265 A 415	Surface de plancher existante : 81 m ² Surface de plancher créée par changement de destination : 77 m ² Surface de plancher supprimée par changement de destination : 81 m ² Emprise au sol créée : 0 m ² Destination : Initiale : Agricole Après travaux : Hébergement touristique

LE MAIRE

Vu la demande de permis de construire susvisée,
Vu les pièces complémentaires déposées le 04/07/2025,
Vu le Code de l'urbanisme (article R*423-10 notamment),
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 N, Nt du PLUi du Pays de Livarot,
Vu le Code du Patrimoine (articles, R621-63 à R621-68 et L 621-27 notamment),
Vu la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les Monuments Historiques,
Vu le Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) approuvé par arrêté préfectoral du 9 février 2017,
Vu l'arrêté du 1^{er} décembre 1980 portant inscription du manoir, en totalité ; des bâtiments de la boulangerie, en totalité ; des façades et toitures de la remise et du pressoir à pans de bois, au titre des monuments historiques du manoir du verger, cadastré 265 A 415, situé route de Saint Martin de la Lieue, à Fervaques, situé sur la commune de Livarot Pays d'Auge,
Vu le refus du préfet de la région, assorti d'observations en date du 22/04/2025,

Considérant que le projet porte sur la réhabilitation et le changement de destination de la remise implantée en zone Nt du PLUi en gîte touristique ainsi que sur la construction d'un muret de soutènement,
Considérant que le projet doit respecter le règlement de la zone Nt du PLUi du Pays de Livarot,
Considérant que le projet doit respecter le RDDECI,

Considérant que les travaux portent sur un immeuble inscrit au titre des monuments historiques (façades et toitures de la remise du verger),

Considérant le refus du préfet de la région, assorti d'observations en date du 22/04/2025 (ci-annexé), selon les motifs suivants :

« Cette opération entraîne de nombreuses modifications de l'aspect d'origine du bâtiment avec notamment la surélévation de la hauteur du faîtage de 20 centimètres, la création de nombreuses ouvertures en façade et en toiture (lucarne et châssis de toit), la réfection de la toiture en ardoise en remplacement de la petite tuile plate, que toutes ces modifications d'aspect entraînent la disparition des caractéristiques d'origine de l'édifice qui ont présidé à sa protection »,

Considérant ainsi que « le projet présenté est de nature à porter atteinte et nuit à la mise en valeur du monument »,

Considérant que l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme prévoit 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 la construction objet des travaux est située dans une zone prédisposée au risque de mouvement de terrain pente modérée à pente forte, identifiée à l'atlas régional,

Considérant par ailleurs que le projet est de nature à augmenter la capacité d'accueil de la construction (création d'hébergement) puisqu'il porte sur le changement de destination d'une remise en gîte touristique et à donc pour effet d'augmenter l'exposition des biens et personnes au risque identifié,

ARRÊTE

ARTICLE 1 (Unique) : Le permis de construire susvisé est refusé, pour les motifs suivants :

ASPECT ARCHITECTURAL :

Le projet présenté est de nature à porter atteinte et nuit à la mise en valeur du monument (avis défavorable du préfet de région).

MOUVEMENT DE TERRAIN :

Le projet n'est pas conforme aux dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme. Le projet a pour effet d'augmenter l'exposition des personnes face aux risque de mouvement de terrain identifié.

Fait à : LIVAROT-PAYS-D'AUGE

Le : 27.11.2025

Le Maire, M. Frédéric LEGOUVERNEUR


Le Maire-Adjoint
Chargé de l'urbanisme
Michel PITARIN

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 :

-Aspect architectural : Si toutefois, le projet devait être maintenu et qu'une nouvelle demande de permis de construire devait être à nouveau déposée, il conviendrait préalablement au dépôt, de prendre en compte les éléments suivants :

- Le maintien de la toiture à sa hauteur existante, ainsi que la réfection de la couverture en petites tuiles plates, matériaux d'origine du bâtiment.

- La création raisonnée d'ouvertures en façades et en toiture soit selon des dispositions anciennes aujourd'hui disparues (à vérifier en archive), soit selon des dispositions traditionnelles dans le bâti ancien du Pays d'Auge.

- **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) <https://www.normandie.developpement-durable.gouv.fr/les-cartes-interactives-a4661.html>
Le terrain est situé dans :

- Une zone de remontées de nappes phréatiques : moins de 0.1 à 2.5 m (hors projet); 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.
- Une zone humide identifiée à l'atlas régional (hors projet),
- Une zone prédisposée faiblement à fortement à la présence d'une zone humide (hors projet),
- Une commune comprenant des cavités non localisées,
- Une zone d'aléa retrait-gonflement des argiles : aléa moyen,
- Une zone de sismicité très faible,
- Une zone de prédisposition aux glissements de terrain : pente modérée à forte (construction objet des travaux en pente modérée et pente forte); le demandeur devra s'assurer que le projet au stade de sa mise en œuvre permet d'assurer la protection des personnes et des biens au vu du risque identifié. Il est recommandé de faire réaliser par un bureau d'études spécialisé une étude géotechnique qui devra définir les conditions de réalisation, d'utilisation ou d'exploitation du projet en tenant compte de l'aléa considéré.

INFORMATIONS - À LIRE ATTENTIVEMENT

DÉLAIS 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".