

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 30/12/2025 Complétée le 05/03/2026	N° DP 014 371 25 00129
<p>Par : Monsieur TUTIN-LEMONNIER Vincent Demeurant à : 16 Rue Racine Livarot 14140 LIVAROT PAYS D'AUGE Pour : Travaux sur construction existante : Transformation du garage en pièce de vie, changement de la porte d'entrée et remplacement de la porte du garage par une fenêtre Sur un terrain sis à : 16 Rue Racine Livarot 14140 LIVAROT PAYS D'AUGE Parcelle : AB 107, AB 42</p>	<p>Surface de plancher existante avant travaux : 83 m²</p> <p>Surface de plancher créée : 20,7 m²</p> <p>Destination : Habitation</p>

LE MAIRE

Vu la déclaration préalable susvisée,
Vu les pièces complémentaires déposées le 05/03/2026,
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 UAcv 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,

Considérant que le projet consiste en la transformation d'un garage en pièce de vie, le changement d'une porte d'entrée et le remplacement de la porte du garage par une fenêtre,

Considérant que le projet doit respecter le règlement de la zone UAcv du PLUi du Pays de Livarot,

Considérant que le projet doit respecter le RDDECI,

Considérant les dispositions particulières du règlement du PLUi, liées aux risques d'inondation par débordement de cours d'eau, disposant que « *Dans les secteurs soumis à un risque de submersion inférieur à 1 mètre :*

o En zone urbanisées (U) : les constructions nouvelles, les extensions et les aménagements de constructions existantes devront respecter les prescriptions suivantes : [...]

▪ Un niveau du plancher bas situé à 0.20m au-dessus de la cote des PHEE, ou si cette cote est inconnue, à plus d'1m au-dessus du Terrain naturel [...],

Considérant que le projet concerne l'aménagement d'un garage en pièce de vie,

Considérant que le projet se situe dans une zone soumise à un risque d'inondation par débordement de cours d'eau,

Considérant que le dossier de demande ne mentionne pas la cote des plus hautes eaux applicable sur le terrain,

Considérant que lorsque la cote des plus hautes eaux (PHEE) n'est pas connue sur le terrain, le règlement du PLUi impose pour tout aménagement de construction existante, un niveau de plancher bas située à plus d'1 mètre au-dessus du terrain naturel,

Considérant qu'en l'état le dossier ne justifie pas que le plancher du projet soit implanté à plus d'1 mètre au-dessus du terrain naturel,

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 projet de transformation du garage en pièce de vie a pour effet d'augmenter la capacité d'accueil d'une partie de la construction qui est située en zone inondable,

Considérant que le projet ne prévoit aucune disposition permettant de diminuer la vulnérabilité des biens et des personnes vis-à-vis du risque d'inondation,

Considérant que par conséquent le projet est de nature à porter atteinte à la sécurité publique,

DÉCIDE DE FAIRE OPPOSITION A LA DEMANDE DE DÉCLARATION PRÉALABLE

pour les motifs suivants :

- Le projet ne respecte pas les dispositions particulières du règlement du PLUi du Pays de Livarot (aménagement d'une construction en zone inondable et niveau du plancher bas),
- Le projet n'est pas conforme à l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme (risque pour la sécurité publique : augmentation de la capacité d'accueil en zone inondable),



Fait à LIVAROT-PAYS-D'AUGE

Le 27-03-2026

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 :

- 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 inondable,
- Une zone prédisposée humide : aléa fort,
- Une zone de remontées de nappes phréatiques (profondeur de la nappe : 0 à 0,1 m),
- Une commune comprenant des cavités non localisées,
- Une zone d'aléa retrait-gonflement des argiles : aléa moyen,
- Une zone de sismicité très faible,

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A 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 dans le mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite). Cette saisine ne prolonge pas le délai de recours contentieux.

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".