

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 22/05/2026		N° PC 014 371 26 00019
Par :	Monsieur LEGRAS Pascal	Surface de plancher existante avant travaux : 95.27m² Surface de plancher projetée : 0 m² Emprise au sol créée : 27.75 m² Destination : Habitation
Demeurant :	134 Chemin des coutures Notre Dame de Courson 14140 LIVAROT-PAYS D'AUGE	
Pour :	<u>Nouvelle construction</u> : Création d'un garage + pose d'un portail d'entrée	
Sur un terrain sis :	134 Chemin des coutures Notre Dame de Courson 14140 LIVAROT-PAYS D'AUGE	
Parcelle :	14371 471 D 335	

LE MAIRE

Vu la demande de permis de construire susvisée,
Vu le Code de l'urbanisme,
Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Pays de Livarot 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 09 février 2017,

Considérant que le projet concerne la création d'un garage accolé à l'habitation ainsi que l'installation d'un portail d'entrée,

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

Considérant que le règlement de la zone A du PLUi autorise les extensions des constructions à usage d'habitation dans la limite de 50 m² d'emprise au sol,

Considérant que le pétitionnaire a bénéficié d'un permis de construire n° PC 014 371 22 00046, autorisé le 02 décembre 2022, pour la réalisation d'une véranda d'une emprise au sol de 35m²,

Considérant que le pétitionnaire a produit une attestation en date du 19 juillet 2026 par laquelle il s'engage à condamner définitivement la porte existante assurant la communication entre l'habitation et le garage projeté,

Considérant que compte-tenu de cet engagement, le garage projeté est destiné exclusivement au stationnement des véhicules et au stockage accessoire et ne constitue pas une extension des surfaces habitables de l'habitation,

Considérant que le garage doit, dans ces conditions, être regardé comme une annexe à l'habitation au sens des dispositions du règlement du PLUi,

Considérant que le projet respecte dès lors les dispositions applicables du règlement de la zone A du Pays de Livarot.

ARRÊTE

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

ARTICLE 1 : DESTINATION

La porte existante assurant la communication entre l'habitation et le garage devra être définitivement condamnée avant l'achèvement des travaux, conformément à l'attestation produite par le pétitionnaire. Le garage conservera une destination exclusive de stationnement et de stockage accessoire à l'habitation.

ARTICLE 2 : RESEAUX 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 : Compte tenu des informations reçues concernant ce projet et sans précision particulière de la part du demandeur, le gestionnaire d'électricité a considéré que ce projet n'a pas d'impact sur l'alimentation électrique. Par conséquent, aucune intervention n'est nécessaire sur le réseau public de distribution d'électricité.

Cela reste valable sur la base des hypothèses précédentes pendant la durée de validité de l'autorisation d'urbanisme.

Assainissement : La parcelle faisant l'objet de la présente demande est située en zone d'assainissement non collectif (ANC).

La construction d'un garage et d'un portail n'a aucune répercussion sur l'assainissement.

Cependant, afin d'éviter tout dysfonctionnement du traitement des eaux usées et toute nuisance lorsque celui-ci est en marche, des distances recommandées sont à respecter par rapport au système d'assainissement non collectif :

- Toutes les habitations ou ouvrages fondés doivent être installés au minimum à 5 m.
- Les limites de propriétés (clôtures, haies, etc...) doivent être à au moins 3m.
- Les arbres ou les plantations à racines doivent être à au moins 3m.
- Si la propriété dispose d'un système de captage d'eau (puits, forages, etc..) et ce dernier doit être à 35 m tout au moins. Sur ce point, il ne faut pas oublier que l'article R 214-5 du Code de l'environnement précise qu'un tel système doit être déclaré à la mairie.
- Tous les dispositifs liés au système d'assainissement non collectif doivent être en dehors de toute zone de stationnement ou de circulation. Ce dernier point n'est pas imposé par la loi mais vivement conseillé.

D'autre part, l'installation d'assainissement non collectif de l'habitation existante sur la parcelle est non conforme. Cette installation devra faire l'objet d'une réhabilitation pour laquelle nous engageons le demandeur à transmettre à Eaux-Sud Pays d'Auge un dossier de demande d'installation :

- Un formulaire de demande d'installation ANC
- Une étude de filière d'ANC

Alimentation en Eau potable : La parcelle est déjà raccordée en eau potable par un branchement d'eau individuel. Un branchement est déjà existant sur l'exploitation agricole.

Néanmoins, pour votre information une canalisation d'alimentation en eau potable est présente sur la parcelle de l'exploitation (voir plan joint). La construction projetée devra observer un recul de 3 mètres par rapport au réseau existant et il faudra maintenir une couverture d'au moins 80cm au-dessus de la génératrice supérieure de la conduite. La cote altimétrique du terrain naturel ne devra pas être modifiée sans validation de notre service.

Une servitude de passage de canalisation de 3 mètres de part et d'autre de la conduite devra être instituée avec Eaux Sud Pays d'Auge pour assurer un libre accès au personnel et aux engins d'exploitation et assurer son entretien ou sa réparation.

D'autre part, aucune canalisation AEP publique n'est présente dans l'emprise du projet.

Eaux pluviales urbaines : Les dispositions à mettre en œuvre pour la gestion des eaux pluviales sont précisées dans le PLUI du Pays de Livarot.

Fait à Livarot-Pays d'Auge

Le : 21.07.2026

Le Maire,

Jonathan BLIN



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 :

- 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 œuvre, 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 ;

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.

- **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. Sans ce (ou ces) document(s), aucune conformité ne pourrait être délivrée ;

- **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 (RAP). 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 œuvre ;

- **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 ;

- **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.normandie.developpement-durable.gouv.fr/les-cartes-interactives-a4661.html>

Le terrain est situé dans :

- Une zone prédisposée à la présence de marnières,
- Une commune comprenant des cavités non localisées, une étude de prise en compte des risques est recommandée,
- 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.

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 - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A 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 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>.

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'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.

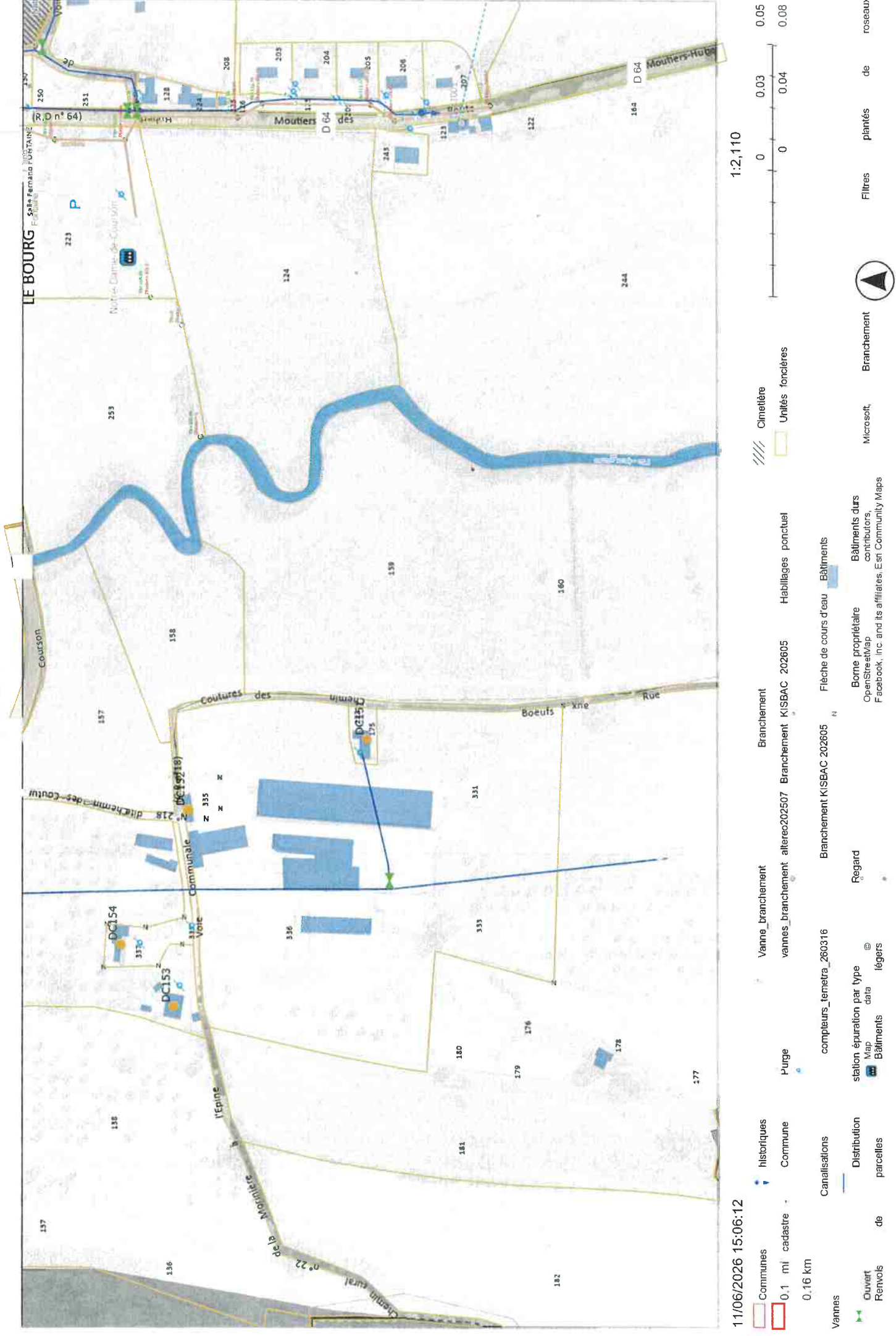
"Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site Internet www.telerecours.fr".

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,

Carte SIGAL



Vidange

Purge

branchement

Purge / Vidange

GRAVITAIRE
EAU TRAITEE

Canalisations
AEP

ANC KISdossier 202605
NON CONFORME - C

A

Réseau hydrographique

Habillages surfacique

Parapet

Contributors, Map Layer by Esti
Parcelles (Contours)

Parcelles