

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 24/02/2026		N° PC 014 371 26 00010
Complétée le 31/03/2026		
Par :	Monsieur CHARPENTIER Carl	Surface de plancher existante avant travaux : 63.00m²
Demeurant :	61 Avenue Raspail 94100 ST MAUR DES FOSSES	
Pour :	<u>Travaux sur construction existante</u> : Changement de destination d'un bâtiment agricole en habitation, modification des façades et création d'une terrasse surélevée en extension	Surface de plancher projetée par changement de destination : 63.00 m²
Sur un terrain sis :	Le lieu Polin Le Mesnil Durand 14140 LIVAROT-PAYS D'AUGE	
Parcelle :	14371 418 D 288	Destination initiale : Agricole Destination projetée : Habitation

LE MAIRE

Vu la demande de permis de construire susvisée,
Vu les pièces complétées déposées le 31/03/2026
Vu le Code de l'urbanisme, notamment L 152-6-9 et L 151-13,
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 N 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,
Vu l'avis conforme favorable du Maire de Livarot-Pays d'Auge en date du 18/08/2026,
Vu l'avis conforme favorable tacite de la Commission Départementale de la Nature des Paysages et des Sites (CDNPS) en date du 09/06/2026,
Vu l'avis conforme favorable de la Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie en date du 21/08/2026 par décision du Président n°26.197,
Vu l'attestation sur l'honneur en date du 03/03/2026 de mettre en place une réserve d'eau incendie d'une capacité de 140m³, avec poteau d'aspiration et clôture grillagée sur plateforme compactée et gravillonnée ; et de prise en charge du coût financier et la mise au point technique de cette installation qui sera réalisée par une entreprise spécialisée,
Vu la déclaration préalable n° DP n°014 371 23 00046 accordée le 22/05/2023 portant sur réhabilitation architecturale d'une dépendance agricole,

Considérant que le projet concerne le changement de destination d'un bâtiment agricole en habitation, la modification des façades et la création d'une terrasse surélevée en extension,

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

Considérant que l'article 2 du règlement de la zone N du PLUi du Pays de Livarot autorise « le changement de destination de bâtiments existants, au titre des dispositions de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme, pour un usage d'habitation ou d'hébergement touristique, à conditions notamment que le bâtiment soit identifié au règlement graphique en tant que bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination et sous réserve de l'avis favorable de la CDNPS »,

Considérant que le bâtiment objet de la demande n'est pas identifié au document graphique du PLUi comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination,

Considérant que l'article L 152-6-9 du code de l'urbanisme dispose que « En tenant compte de la nature et de la zone d'implantation du projet, l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme peut, à l'occasion de la délivrance d'une telle autorisation, autoriser le changement de destination d'un bâtiment à destination d'exploitation agricole et forestière en dérogeant aux règles relatives aux destinations fixées par le plan local d'urbanisme en tenant lieu »,

Considérant que d'autre part, ce même article prévoit que « *dans les zones agricoles, naturelles ou forestières du plan local d'urbanisme, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L 151-13, les changements de destination ne peuvent être autorisés en application du présent article que lorsqu'il est démontré que les dits bâtiments ont cessé d'être utilisés pour l'exercice d'une activité agricole ou forestière depuis plus de 20 ans et sont subordonnés soit en zone agricole à l'avis conforme de la CDPENAF ou soit en zone naturelle à l'avis conforme de la CDNPS* »,

Considérant que le demandeur a fourni un relevé de propriété et une attestation sur l'honneur de l'agriculteur locataire du terrain, en indiquant qu'à l'appui de ces documents le bâtiment objet de la demande n'est plus utilisé à titre agricole depuis plus de 20 ans,

Considérant qu'il ressort de l'attestation établie par l'exploitant agricole des terres concernées, locataire depuis décembre 1993, que le bâtiment objet de la présente demande n'a pas été utilisé pour les besoins de son exploitation agricole durant cette période ;

Considérant qu'il ne ressort d'aucune pièce du dossier ni d'aucun autre élément porté à la connaissance de l'autorité compétente que le bâtiment aurait été effectivement utilisé pour l'exercice d'une activité agricole ou forestière au cours des vingt dernières années ;

Considérant que la déclaration préalable n° DP 014 371 23 00046, ayant fait l'objet d'une décision de non-opposition le 22 mai 2023, portait sur la réhabilitation architecturale du bâtiment et que la mention de sa destination agricole au titre de cette autorisation ne permet pas, à elle seule, de caractériser une utilisation effective du bâtiment pour l'exercice d'une activité agricole à cette date ;

Considérant qu'au regard des éléments produits et en l'absence d'élément contraire porté à la connaissance de l'autorité compétente, il doit être regardé comme suffisamment établi que le bâtiment a cessé d'être utilisé pour l'exercice d'une activité agricole depuis plus de vingt ans ;

Considérant que la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites a rendu un avis conforme favorable tacite en date du 9 juin 2026 et que la Communauté d'agglomération Lisieux Normandie a rendu un avis conforme favorable au projet en date du 21 août 2026 par décision du Président n°26.197 ;

Considérant qu'ainsi les conditions permettant de faire application des dispositions de l'article L.152-6-9 du code de l'urbanisme sont réunies ;

ARRÊTE

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

ARTICLE 1 : DESTINATION

En conséquence, le changement de destination de l'ancien bâtiment agricole en habitation est autorisé.

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 par ENEDIS concernant ce projet sans disposer de la puissance de raccordement, la réponse est basée sur l'hypothèse d'une puissance de raccordement de 12kVA monophasé.

Sur la base des hypothèses retenues pour l'analyse, le raccordement de ce projet au réseau public de distribution nécessite un branchement avec des travaux sur le réseau (Extension).

Cette réponse est donnée à titre indicatif et est susceptible d'être revue dans le cas :

- De la non obtention des servitudes de passage éventuellement nécessaires ;
- De la non obtention des autorisations administratives ou de prescriptions administratives ;
- D'une évolution du réseau électrique depuis la date de la demande en objet ;
- D'une évolution de la demande du pétitionnaire (puissance, situation...)

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

L'installation d'assainissement non collectif présente sur la parcelle est conforme.

Alimentation en Eau potable : A la connaissance d'Eaux Sud Pays d'Auge, la parcelle est raccordée au réseau d'Alimentation en Eau Potable.

D'autre part, aucune canalisation du réseau eau potable n'est présente dans l'emprise au sol.

Eaux pluviales urbaines : La gestion des eaux pluviales devra se conformer au règlement précisé dans le PLUi du Pays de Livarot.

ARTICLE 3 : DÉFENSE EXTÉRIEURE CONTRE L'INCENDIE

Le demandeur s'est engagé à assurer la DECI réglementaire de son projet. Pour ce projet de construction, le demandeur devra suivre le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) en créant et en entretenant à sa charge une réserve incendie dans les conditions émises par le Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) notamment :

- La localisation et le potentiel hydraulique nécessaire du Point d'Eau incendie (PEI) couvrant le projet. La desserte en DECI du projet devra être effective avant le début des travaux ;
- L'accessibilité au Point d'Eau Incendie (PEI) ainsi qu'au risque à couvrir, devra répondre aux obligations réglementaires, tant au niveau des voies publiques que privées.

Le non-respect du RD-DECI pourra impliquer une contestation de conformité lors de la déclaration d'achèvement et de la conformité des travaux (DAACT).

L'accès devra être également conforme au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI).

Les travaux de mise en place d'une Défense Extérieure Contre l'Incendie devront être réalisés avant le début des travaux.

A l'issue des travaux, l'ouvrage devra être réceptionné par le Service Départemental d'Incendie et de Secours afin de s'assurer de sa conformité et l'intégrer dans la base de données opérationnelles du SDIS.

Fait à Livarot-Pays d'Auge

Le : 28.08.2026

**Le Maire,
Jonathan BLIN**



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 :

- 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 ;

- 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 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.
- Une zone inondable par débordement de cours d'eau.
- Une zone de remontées de nappes phréatiques de moins de 0.1 m à 2.5 m.

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, 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.