

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



MAIRIE de PONT-L'ÉVÊQUE
Service urbanisme
58 Rue Saint Michel
BP 42
14130 PONT-L'ÉVÊQUE

DOSSIER N° PC 014 514 24 P0021	
Date de dépôt :	13/09/2024
Date d'affichage en Mairie de l'avis de dépôt :	13/09/2024
Demandeur :	SCI MAXAMBRE, représentée par Monsieur Nicolas GUILBERT
Adresse du terrain :	Lotissement « Le Mont Fiquet » (lot n°73) 9, Avenue du Rambault 14130 PONT-L'ÉVÊQUE
Nature des Travaux :	Construction d'une habitation individuelle

ARRÊTÉ
refusant un permis de construire
au nom de la commune de PONT-L'ÉVÊQUE

Le Maire de la commune de PONT-L'ÉVÊQUE

Vu la demande de Permis de construire présentée le 13 septembre 2024 par la SCI MAXAMBRE, représentée par Monsieur Nicolas GUILBERT, et domiciliée 120, Chemin du Marais, à SAINT-MARTIN-AUX-CHARTRAINS (14130) ;

Vu l'objet et le contenu de la demande :

- Construction d'une habitation individuelle :
 - Sur un terrain situé dans le lotissement « Le Mont Fiquet », 9 Avenue du Rambault, à PONT-L'ÉVÊQUE (14130) ;
 - Cadastré section AO n°247 et 309 (lot n°73, pour une superficie de 709 m²) ;
 - Pour une surface de plancher créée de 97,37 m² ;

Vu le Code de l'urbanisme ;

Vu le Code du patrimoine, et notamment ses articles L.621-30, L.621-32 et L.632-2 ;

Considérant que, en application de l'article L.442-14 du Code de l'urbanisme, « *lorsque le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues depuis la date de délivrance du permis d'aménager, et ce pendant cinq ans à compter de l'achèvement des travaux constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat* » ;

Vu la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux partielle (à l'exclusion des travaux de finition) du lotissement en date du 2 juin 2015 ;

Considérant que les travaux de finition ne sont pas achevés à ce jour ;

Considérant que les dispositions d'urbanisme applicables lors de la délivrance de la décision autorisant le lotissement étaient celles du Plan Local d'Urbanisme communal ;

Considérant, par conséquent, que les dispositions du PLU intercommunal approuvé le 5 mars 2020 ne sauraient faire obstacle à la délivrance d'un permis de construire sur le terrain d'assiette du projet ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 25 juin 2013 – modification simplifiée n°1 le 29 janvier 2014 – modification n°2 approuvée le 23 juillet 2015 – modification n°3 approuvée le 06 octobre 2016 ;

Vu le règlement de la zone AU (secteur 1AURa) ;

Vu l'arrêté en date du 6 février 2014 autorisant le lotissement n° PA 014 514 13 D0001 par Permis d'Aménager, l'arrêté en date du 22 juillet 2015 accordant un Permis d'aménager modificatif (PA n°014 514 13 D0001 M01) et l'arrêté en date du 26 juillet 2016 accordant un 2nd Permis d'aménager modificatif (PA n°014 514 13 D0001 M02) ;

Vu le règlement du lotissement « Le Mont Fiquet », notamment les plans du règlement graphique et de la colorimétrie ;

Vu l'absence d'observation de l'Architecte des Bâtiments de France dans son avis en date du 18 septembre 2024, considérant que le projet n'est pas situé dans le champ de visibilité de l'immeuble du 59 Rue de Vaucelles, inscrit au titre des monuments historiques (projet non soumis à la protection au titre des abords) ;

Considérant que, en application du règlement de lotissement et notamment de l'article III/2 relatif à la hauteur des constructions, le niveau du plancher du rez-de-chaussée de l'ensemble de la construction doit être situé entre -10% et +10% par rapport à la cote de la voirie réalisée par le lotisseur prise dans l'axe de la zone de stationnement, cette pente étant développée sur la distance la plus courte entre la limite du domaine public et le bâtiment projeté (garage et autres décrochés compris) ;

Considérant que la cote de la voie réalisée par le lotisseur est fixée à **33,68 mètres**, que le plancher du rez-de-chaussée de l'habitation présente une cote NGF de **35,72 mètres**, que la distance la plus courte prise dans l'axe de la zone de stationnement entre le domaine public et le garage de l'habitation projetée est d'environ **13 mètres**, l'ensemble de ces éléments définissant une **pente de +15,69%**, la disposition susvisée n'est pas respectée ;

ARRÊTE

Article UNIQUE

Le permis de construire est REFUSÉ.

Fait à PONT-L'ÉVÊQUE, le 08 / 11 / 2024

Le Maire,
Yves DESHAYES



Informations complémentaires :

Le terrain objet de la demande est situé dans une zone prédisposée à la présence de cavités. Source : cartographie c@rmen - DREAL Basse-Normandie.

Le terrain objet de la demande est situé dans une zone prédisposée au retrait et au gonflement des argiles (**aléa moyen**). Source : cartographie c@rmen - DREAL Basse-Normandie.

Le terrain objet de la demande est situé dans une zone prédisposée aux glissements de terrain (**pente modérée**). Source : cartographie c@rmen - DREAL Basse-Normandie.

En application du règlement du lotissement et notamment de l'article V/3 relatif aux servitudes, le lot n°73 supporte la présence d'une **noüe** destinée à l'écoulement des eaux pluviales générées par le projet ainsi que les lots situés en amont. Cette noüe doit être maintenue en parfait état de fonctionnement pour éviter tout risque d'inondation en aval.

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.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

Le (ou les) demandeur(s) peut/peuvent contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet, il(s) peut/peuvent saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Il(s) peut/peuvent également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'État. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite). Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télé-recours citoyens » accessible par le site Internet www.telerecours.fr.