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 P0022	
Date de dépôt :	**19/09/2024**
Date d'affichage en Mairie de l'avis de dépôt :	**20/09/2024**
Demandeur :	**Madame Carine NANTIER-VERDIER**
Adresse du terrain :	**Lotissement « Le Mont Fiquet IV » (lot n°417)** **19, Rue du Fréquin Rouge** **14130 PONT-L'ÉVÊQUE**
Nature des Travaux :	**Construction d'une habitation individuelle**

ARRÊTÉ
accordant un permis de construire avec prescriptions 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 19 septembre 2024 par Madame Carine NANTIER-VERDIER, demeurant 41, Rue du Long Clos, à PONT-L'ÉVÊQUE (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 IV » (lot n°417), 19, Rue du Fréquin Rouge, à PONT-L'ÉVÊQUE (14130)
  - Cadastré section AO n°397 (ex AO n°248 partie) (lot n°417, pour une superficie de 558 m²) ;
  - Pour une surface de plancher créée de 86,07 m² ;

Vu la pièce rectificative (Notice descriptive – PCMI4) reçue en Mairie le 7 octobre 2024 ;

Vu les pièces modificatives reçues en Mairie le 13 novembre 2024 ;

Vu le Code de l'urbanisme ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) approuvé le 5 mars 2020, modifié selon une procédure simplifiée approuvée le 7 octobre 2021 ;

Vu le règlement de la zone AU (secteur 1AUF1) ;

Vu les Orientations d'Aménagement et de Programmation relatives au « Secteur B : Le Mont-Fiquet » de la commune de PONT-L'ÉVÊQUE ;

Vu l'arrêté en date du 6 août 2021 autorisant par Permis d'Aménager n° PA 014 514 21 D0002 le lotissement dénommé « Le Mont Fiquet IV » ;

Vu l'arrêté en date du 11 octobre 2023 accordant un Permis d'Aménager modificatif n° PA 014 514 21 D0002 M01 ;

Vu le règlement du lotissement « Le Mont Fiquet IV », notamment le plan de composition ;

Vu la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des travaux (DAACT), en ce qui concerne l'ensemble de la viabilisation en réseaux (électricité, eau potable, eaux usées, télécommunication) et la voirie provisoire, à l'exclusion des travaux de finition, enregistrée en Mairie le 5 août 2024 (chantier déclaré partiellement achevé le 31 juillet 2024) ;

Vu l'arrêté en date du 13 août 2024 autorisant la vente anticipée des lots avec différé des travaux de finition ;

ARRÊTE

Article 1

Le permis de construire est ACCORDÉ sous réserve du respect des prescriptions mentionnées à l'article 2.

Article 2

En application du règlement de lotissement, et notamment de l'article 10 relatif à la hauteur des constructions, **il est rappelé que** le **niveau du plancher du rez-de-chaussée** de l'ensemble de la construction ne pourra pas être implanté au-dessus de +10% ni en-dessous de -10% **(pouvant atteindre jusqu'à +15 % et -15% pour le lot n°417)** par rapport à la cote projet à la limite avec le domaine public (prise dans l'axe de la zone de stationnement). Cette cote étant de **43,12 m, le plancher du rez-de-chaussée de l'habitation ne pourra ni être situé en-dessous de 42,325 m, cote NGF, ni au-dessus de 43,915 m, cote NGF.** L'implantation des planchers devra être adaptée au profil du terrain qui a été remodelé par le lotisseur.
Ainsi, afin de limiter la hauteur du talus en partie Ouest du lot à bâtir (2,50 m selon plan en coupe), le plancher du rez-de-chaussée de l'habitation sera abaissé afin de se rapprocher au plus près de la limite inférieure ci-dessus rappelée, soit 42,325 m NGF.

En application de la section 2 intitulée « CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES » du règlement applicable aux zones AU (secteur 1AUF1) du PLUi et, plus particulièrement, du chapitre « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » qui dispose que, pour les constructions de « *Type 3 : Habitation d'aujourd'hui de type pavillonnaire et autres constructions* », « *les façades seront réalisées en matériaux destinées à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, brique pleine jointoyée, colombages, essentages). A défaut, elles devront recevoir un enduit soit teinté dans la masse, soit peint. Dans ce cas, les ouvertures seront agrémentées de modénatures, de teinte plus claire, d'une largeur de 18 cm et en légère surépaisseur* » et que « *les matériaux de couverture sont obligatoirement la tuile plate terre cuite de petit module 17x27 environ ou l'ardoise 22x32 environ naturelle ou le chaume. L'ardoise artificielle est autorisée si celle-ci est texturée, aux bords épaufrés et d'une teinte au plus proche de celle de l'ardoise naturelle* » et du règlement de lotissement et, notamment, de l'article 11.1 relatif à l'aspect extérieur des constructions, **il est nécessaire que :**

- **Les modénatures projetées présentent une largeur de 18 cm et une légère surépaisseur ;**

- **l'ardoise artificielle projetée comme matériau de couverture soit texturée, à bords épaufrés, d'une teinte au plus proche de l'ardoise naturelle et de dimensions 22x32 environ ;**
- **les débords de toiture atteignent 30 cm sur les façades et 15 cm sur les pignons** (à l'exception de la façade Nord située en limite de propriété pour laquelle aucun débord de toit ne sera autorisé).

En application du règlement de lotissement, et notamment de l'article 11.2 relatif à la gestion des clôtures et des limites de propriété, **il est nécessaire que :**

- **la clôture projetée à l'alignement de la voie (CL01)**, identifiée en rouge sur le plan de l'article 11.2 susvisé du règlement de lotissement, soit constituée d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,6 et 1 m de hauteur hors sol, avec une arase supérieure horizontale, un redan implanté tous les 4 mètres au maximum et surmonté d'une tablette monopente. **Ce mur bahut devra avoir le même aspect que la façade de la construction en recevant un enduit de teinte « Beige Clair » (référence 207 de chez Weber et Broutin).** Ce mur bahut pourra être surmonté par un dispositif à claire-voie de type lames verticales ou horizontales en matériau naturel ou composite (**PVC blanc exclu**). Dans le cas où le mur bahut ne serait pas surmonté d'un dispositif à claire-voie, celui-ci sera **obligatoirement** doublé d'une haie arbustive plantée à 0,5 mètre à l'intérieur de la limite de propriété. La hauteur totale de cette clôture ne pourra excéder 1,50 m hors sol. Les coffrets de raccordement devront **obligatoirement** être intégrés à un muret d'encadrement en continuité de son dispositif de clôture, de même teinte d'enduit, comprenant la boîte aux lettres normalisée et la plaque de numéro de rue ;
- **la clôture projetée en limite de propriété Ouest**, identifiée en bleu sur le plan de l'article 11.2 susvisé du règlement de lotissement, soit constituée de grillage simple torsion tendu sur poteaux et d'une hauteur hors sol totale maximale de 1,50 mètre implantée sur la limite de propriété et obligatoirement doublé d'une haie arbustive d'essences locales à planter à 0,5 mètre à l'intérieur de la limite de propriété ;
- **les clôtures projetées en limites de propriété Nord et Sud (CL02)** soient d'une hauteur maximum de 1,80 m hors sol. De plus, il est rappelé que **les murs de soutènement** sont autorisés en limite séparative (à l'exception des limites de fond de lot) sous réserve qu'ils soient réalisés sans dégrader les terrains voisins concernés. Ils auront une **hauteur maximale de 1 m** et présenteront le même traitement et la même teinte que la construction. Dans ce cas-là, la hauteur de la clôture en limite séparative sera comptée à partir du terrain se trouvant en contre-haut du mur de soutènement. Ces soutènements situés en limite séparative pourront être d'une hauteur supérieure dans le cas où la différence entre les altitudes des niveaux des rez-de-chaussée des constructions riveraines excède 1 m.

En application du règlement de lotissement, et notamment de l'article 11.3 relatif aux plantations et de l'annexe n°1 relative à la palette végétale préconisée, **les haies à planter dans le cadre du projet devront être constituées d'essences locales à choisir parmi les essences suivantes :**

- **Type 1 :** *Abelia chinensis « Selection » (Abélia), Cornus alba « Sibirica Variegata » (Cornouiller panaché), Escallonia rubra « Crimson spire » (Escallonia rouge)* ;
- **Type 2 :** *Philadelphus « Snowbelle » (Séringat), Spiraea « Vanhouttei » (Spirée), Photinia « little Red robin » (Photinia)* ;
- **Type 3 :** *Cornus alba « Kesselringii » (Cornouiller écorce noir), Viburnum opulus « Compactum » (Viorme obier compacte), Ligustrum vulgare « Atrovirens » (troëne).*

En application de la section 2 intitulée « CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES » du règlement applicable aux zones AU (secteur 1AUF1) du PLUi et, plus particulièrement, du chapitre « Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions » qui dispose que « *30% de la surface du terrain seront traités en espaces verts plantés et comprendront au minimum un arbre de haute tige par tranche de 300 m² de parcellaire* », **les 3 arbres prévus d'être plantés dans le cadre du projet devront être de haute tige, à choisir parmi les essences suivantes :** érable,

bouleau noir, charme, frêne commun, peuplier (à l'exception du peuplier d'Italie), saule, chêne, aulne..., ou tout fruitier haute tige (pommier, poirier, cerisier, néflier, ...).

En application du règlement de lotissement, et notamment de l'article 4.3 relatif à la gestion des eaux pluviales, **un drain devra être mis en place le long des fondations de l'habitation projetée** (à l'exception de la façade située en limite séparative Nord). Le réseau de drainage devra obligatoirement se raccorder au réseau mis à disposition par l'aménageur situé, pour le lot n°417, en limite de propriété Nord-Ouest comme indiqué au plan de masse (PCMI2) joint à la demande de permis de construire.
En outre, l'attention de l'acquéreur est attirée sur le fait que le lot n°417 est grevé sur sa partie Ouest d'une servitude de droit privé imposant le maintien et l'entretien de la noue, afin de garantir le parfait fonctionnement hydraulique du lotissement.

En application du règlement de lotissement, et notamment de l'article 4.4 relatif à gestion des eaux usées, **il conviendra pour l'acquéreur de vérifier que le niveau qu'il a retenu pour sa sortie des eaux usées est compatible avec un écoulement gravitaire du rez-de-chaussée vers la boîte de branchement mise en place au droit de la parcelle sur le domaine public. Il est rappelé à l'acquéreur que l'installation d'une pompe de relèvement individuelle des eaux usées pourrait être nécessaire (à charge sa charge).**

Article 3

Le projet de construction d'une habitation individuelle est susceptible de générer le paiement de la Taxe d'Aménagement et de la Taxe d'Archéologie Préventive. Le montant définitif sera notifié ultérieurement par les services de l'Etat.

Le projet sera également redevable de la Participation pour Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC).

Fait à PONT-L'ÉVÊQUE, le 14 / 11 / 2024

Le Maire,
Yves DESHAYES

MAIRIE DE PONT-L'EVEQUE

Informations complémentaires :

Le terrain objet de la demande est situé dans **quatre zones à risques de remontées de nappes phréatiques** (zone **rose** – profondeur de la nappe en périodes de très hautes eaux : moins de 0,1 m : les sous-sols non étanches sont notamment interdits ; zone **orange** – profondeur de la nappe en périodes de très hautes eaux : de 0,1 à 0,5 m : les sous-sols non étanches sont notamment interdits ; zone **jaune** – profondeur de la nappe en période de très hautes eaux : de 0,5 à 1 m : les sous-sols non étanches sont notamment interdits ; zone **verte** – profondeur de la nappe en période de très hautes eaux : de 1 à 2,5 m : risques d'inondations des réseaux et des sous-sols). Source : cartographie c@rmen – DREAL Normandie. Le constructeur, dans la mise en œuvre des travaux, devra prendre en compte les dispositions constructives et techniques adaptées aux remontées d'eau souterraine susceptibles d'engendrer un risque d'inondation, d'insalubrité et de dégradation du bâtiment.

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

Le terrain est situé dans une zone de risque sismique (aléa très faible). Source : cartographie c@rmen - DREAL 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 Normandie. Il est recommandé d'effectuer une étude géotechnique sur le terrain, de réaliser, le cas échéant, des fondations appropriées, de consolider les murs porteurs, de désolidariser les bâtiments accolés et d'éviter les variations d'humidité à proximité du bâtiment.

Le dossier relatif au raccordement au réseau ENEDIS a été instruit sur l'hypothèse d'une puissance de raccordement de 12 kVA monophasé.

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.

Durée de validité du permis :
Conformément à l'article R.424-17 du Code de l'urbanisme, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours, le délai de validité du permis est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.
L'autorisation peut être prorogée deux fois pour une période d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée de l'autorisation pour laquelle vous demandez la prorogation, au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) bénéficiaire(s) du permis peut/peuvent 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 indiquant 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. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A.424-15 à A.424-19, est disponible soit à la mairie, soit sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux.

Attention : l'autorisation n'est définitive 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 (ou les) bénéficiaire(s) 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 (ou les) bénéficiaire(s) du permis et de lui/leur permettre de répondre à ses observations.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que 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 l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

Les obligations du (ou des) bénéficiaire(s) de l'autorisation :
Il(s) doit/doivent souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du Code des assurances.