

DOSSIER N° PC 014 514 18 R0005 M04	
Date de dépôt :	22/10/2024
Date d'affichage en Mairie de l'avis de dépôt :	22/10/2024
Demandeur :	Monsieur Olivier GUÉRIN
Adresse du terrain :	Lotissement « Drumard » (lot n°6) 32-34-36, Rue des Longs Champs 14130 PONT-L'ÉVÊQUE
Nature des Travaux :	Construction d'un immeuble de quatre logements mitoyens Modification de l'aspect extérieur de la construction (modénatures, position des ouvertures) et du local vélos (dimensions, matériau de couverture, teinte d'enduit)

ARRÊTÉ

**accordant un Permis de construire modificatif
avec prescriptions
au nom de la commune de PONT-L'ÉVÊQUE**

Le Maire de la commune de PONT-L'ÉVÊQUE

Vu la demande de modification (n°4) d'un Permis de construire en cours de validité présentée le 22 octobre 2024 par Monsieur Olivier GUÉRIN, demeurant 1175, Rue d'Enfer, à SURVILLE (14130) ;

Vu l'objet et le contenu du Permis de construire initial (accordé par arrêté en date du 4 mai 2018) :

- Construction d'un immeuble de quatre logements mitoyens :
 - Sur un terrain situé dans le lotissement « Drumard », 32-34-36 Rue des Longs Champs, à PONT-L'ÉVÊQUE (14130) ;
 - Cadastéré section ZC n°131 (lot n°6 pour une superficie de 419 m²) ;
 - Pour une surface de plancher créée de 271,12 m² ;

Vu l'objet et le contenu de la demande de modification (n°2) du Permis de construire n° PC 014 514 18 R0005 M02 :

- Modifications de l'aspect des façades :
 - Sans modification de la surface de plancher créée ;

Vu l'arrêté accordant un permis de construire modificatif avec prescriptions n° PC 014 514 18 R0005 M02 en date du 25 novembre 2021 ;

Vu l'objet et le contenu de la demande de modification du Permis de construire susvisé :

- Diverses modifications de l'aspect extérieur (modénatures, ouvertures) et du local vélos (dimensions, matériau de couverture, teinte enduit) :
 - Sans modification de la surface de plancher créée ;

Vu les pièces complémentaires et rectificatives reçues en Mairie le 24 octobre 2024, puis les 19 et 20 novembre 2024 ;

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment son article A.431-8 ;

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 U (secteur UF) ;

ARRÊTE

Article 1

La modification du Permis de construire est **ACCORDÉE sous réserve du respect des prescriptions mentionnées à l'article 2.**

Article 2

En application de la section 2 intitulée « CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES » du règlement applicable aux zones U (secteur UF) du PLUi et, plus particulièrement, du chapitre « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » qui dispose que « *les façades seront réalisées en matériaux destinés 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* », **les modénatures devront être réalisées dans les mêmes teintes que les façades mais dans des tons plus clairs.**

De plus, les prescriptions mentionnées dans l'arrêté accordant le Permis de construire n° PC 014 514 18 R0005, puis rappelées dans l'arrêté accordant le Permis de construire modificatif n° PC 014 514 18 R0005 M02, sont, pour partie, maintenues et devront être respectées.

Rappel des prescriptions du Permis de construire et de son modificatif M02 susvisés à maintenir :

« *En application de l'article UF4 du règlement du PLU qui dispose que « le demandeur doit réaliser des dispositifs nécessaires à la collecte et à la gestion des eaux pluviales sur sa propriété et favoriser l'infiltration des eaux sur son terrain » et de l'article V/2-A du règlement de lotissement, des ouvrages de rétention et d'infiltration des eaux pluviales doivent être réalisés présentant au total un volume de rétention utile d'un minimum de 10,20 m³ et leur trop plein (débit de fuite) sera raccordé à la boîte de branchement eaux pluviales posée en limite de propriété. De plus, en application de l'article II/1 du règlement de lotissement, la réalisation d'un vide sanitaire avec drainage périphérique de la construction est recommandée.*

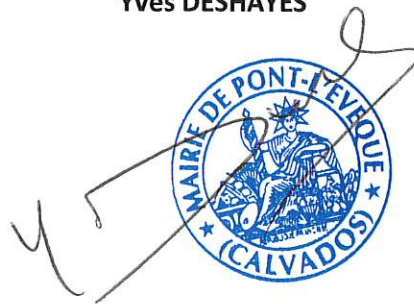
*En application de l'article UF13 du règlement du PLU, les **deux arbres haute tige** à planter prévus sur le plan de masse seront à choisir dans la palette végétale suivante : érable champêtre, hêtre sylvestre, charme commun, orme commun, frêne commun, chêne sessile ou pédonculé, châtaignier, coudrier, ... ou tout fruitier haute tige (pommier, poirier, prunier, cerisier, noyer, néflier, ...).*

En application de l'article IV/2 du règlement de lotissement relatif aux plantations et en application du règlement graphique, sur les limites séparatives avec les deux lots privatifs voisins, les haies seront plantées en même temps que la réalisation des clôtures. Toutes les haies seront constituées avec des essences locales (charmes, cornouillers, érables, aubépines, noisetiers, prunelliers, sureaux, viornes ...). **Il est rappelé que les lauriers, thuyas, photinia, bambous, berbérís ... ne sont pas des essences locales et, à ce titre, ne sont pas autorisés.**

En application de l'article 5 de l'arrêté relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit en date du 30 mai 1996 et de l'article R.571-43 du Code de l'environnement, « les pièces principales et la cuisine [de l'habitation projetée située] dans le secteur de nuisances sonores [de l'A132] [...] doivent bénéficier d'un isolement acoustique minimal vis-à-vis des bruits extérieurs ». Les valeurs minimales des niveaux sonores à respecter figurent aux articles 6 et 7 de l'arrêté susmentionné. »

Fait à PONT-L'ÉVÊQUE, le 20/01/2025

Le Maire,
Yves DESHAYES



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 objet de la demande est traversé par une canalisation de distribution d'eau potable (Ø 150 mm). Source : Annexes graphiques du PLUI. Tout exhaussement, affouillement et toute plantation ou construction est interdit(e) sur une bande de 4 mètres de large au-dessus de la canalisation, afin d'assurer le libre accès à l'ouvrage du personnel et des engins d'entretien et d'exploitation. Le maître d'ouvrage devra, au moment des travaux de construction, s'assurer, si nécessaire par sondage, de l'emplacement exact de la conduite sur le terrain.

Le terrain objet de la demande est situé à proximité d'une canalisation de transport de gaz naturel haute pression de diamètre 150 mm **pour laquelle est instituée une servitude d'utilité publique de maîtrise de l'urbanisation**. Source : Annexes graphiques du PLUI de Terre d'Auge.

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.