

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
portant retrait d'une décision
refusant un permis de construire
et ACCORDANT ledit 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 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) ;
 - Cadastéré 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 l'arrêté en date du 8 novembre 2024 refusant le PC 014 514 24 P0021 au motif que la pente développée sur la distance la plus courte entre la limite du domaine public et l'habitation projetée était de **+15,69%**, alors que le règlement du lotissement « Le Mont Fiquet » la limitait entre -10% et +10% ;

Vu l'Ordonnance n°2015-1341 du 23 octobre 2015 relative aux dispositions législatives du Code des relations entre le public et l'administration ;

Vu le Code des relations entre le public et l'administration, et notamment ses articles L.411-1 et suivants ;

Vu la lettre de demande de recours gracieux en date du 28 novembre 2024, reçue en Mairie le 2 décembre 2024 ;

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment l'article L.442-9 ;

Considérant en premier lieu 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) ;

Considérant en second lieu que, en application du premier alinéa de l'article L.442-9 du Code de l'urbanisme, « *les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu* » ;

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) ;

Considérant que le règlement du lotissement sus-référencé est donc caduc à ce jour ;

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) ;

ARRÊTE

Article 1

L'arrêté en date du 8 novembre 2024 refusant le permis de construire est RETIRÉ.

Fait à PONT-L'ÉVÊQUE, le 15 Janvier 2025

Le Maire,
Yves DESHAYES



Informations complémentaires :

Le terrain objet de la demande est situé dans une zone prédisposée à la présence de cavité. 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 terrain objet de la demande est situé dans une zone prédisposée aux glissements de terrain (**pente modérée**). Source : cartographie c@rmen - DREAL Normandie. Le(s) demandeur(s) devra/devront s'assurer que le projet au stade de sa mise en œuvre permet d'assurer la protection des personnes et des biens au vu du risque identifié. **Il est recommandé de faire réaliser par un bureau d'études spécialisé une étude géotechnique qui devra définir les conditions de réalisation, d'utilisation ou d'exploitation du projet en tenant compte de l'aléa considéré.**

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

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'Etat. 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

Article 2

Le permis de construire est ACCORDÉ sous réserve du respect des prescriptions mentionnées à l'article 3.

Article 3

En application de l'article 1AUR4 du règlement du PLU relatif à la desserte par les réseaux qui dispose que « *chaque propriétaire devra réaliser les dispositifs nécessaires à la collecte et à la gestion des eaux pluviales sur sa propriété et favoriser l'infiltration des eaux sur son terrain sauf en cas d'impossibilité technique. Les aménagements, dès leur conception, doivent intégrer des dispositions techniques dites alternatives tel que le stockage, l'infiltration dans les espaces verts (noues, bassin paysager, cuvette en herbe), la récupération des eaux de toitures (citernes bacs ...) pour utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation, la retenue temporaire par stockage sur les terrasses ou toit terrasse... Tout rejet pluvial devra être raccordé au réseau collectif d'assainissement pluvial s'il existe, conformément au règlement d'assainissement en vigueur* », **le réseau de collecte et de gestion des eaux pluviales générées par les surfaces imperméabilisées du projet devra, comme indiqué au sein du dossier, se raccorder au tampon de collecte mis en place par l'aménageur.**

En application de l'article 1AUR11 du règlement du PLU relatif à l'aspect extérieur des constructions qui dispose que « *l'utilisation de châssis éclairants rampant est autorisée à condition qu'ils ne soient pas saillants de la toiture et qu'ils ne dépassent pas 80cm de largeur* », **les trois châssis de toit projetés devront être posés encastrés dans le plan de la toiture (sans déborder du nu du toit) et n'excéderont pas 80 cm de largeur.**

En application de l'article 1AUR11 du règlement du PLU relatif à l'aspect extérieur des constructions, **la haie projetée en limite de voirie devra être d'essences locales variées, à choisir dans la palette végétale suivante :** charmes, cornouillers, ébales, frênes, aubépines, noisetiers, prunelliers, sureaux, viornes, chèvrefeuille, houx...). **Il est rappelé que les lauriers (y compris les lauriers du Portugal), thuyas, chamaecyparis, photinias, berbérís, bambous, pyracanthas, ... ne sont pas des essences locales et, à ce titre, sont donc strictement interdits.**

En application de l'article 1AUR13 du règlement du lotissement 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 trois arbres à planter dans le cadre du projet devront être de haute tige et d'essences locales, adaptées aux évolutions climatiques en cours et à venir, à choisir dans la palette végétale suivante :** érable champêtre, charme commun, orme commun, frêne blanc, chêne chevelu, sessile ou pédonculé, févier d'Amérique, châtaignier, coudrier, tilleul à petites feuilles ou argenté, ... ou tout fruitier haute tige (pommier, poirier, prunier, cerisier, noyer, néflier, ...).

Article 4

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).

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.

