

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 P0004 M01	
Date de dépôt :	20/11/2024
Date d'affichage en Mairie de l'avis de dépôt :	21/11/2024
Demandeurs :	Madame Sylvie GUYOMARD et Monsieur Philippe GUYOMARD
Adresse du terrain :	12, Rue aux Prêtres 14130 PONT-L'ÉVÊQUE
Nature des Travaux :	Transformation du garage existant en pièce de vie ; extensions d'une habitation comprenant la construction de deux garages dont un accolé ; démolition d'une véranda existante Modification de la hauteur à l'égout du garage, des portes de garage et modification du portail

ARRÊTÉ

**accordant un Permis de construire modificatif
valant permis de démolir,
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°1) d'un Permis de construire valant permis de démolir en cours de validité présentée le 20 novembre 2024 par Monsieur Philippe GUYOMARD et Madame Sylvie GUYOMARD, demeurant 12, Rue aux Prêtres, à PONT-L'ÉVÊQUE (14130) ;

Vu l'objet et le contenu du Permis de construire initial (accordé par arrêté en date du 11 juin 2024) :

- Transformation du garage existant en pièce de vie ;
- Extensions d'une habitation comprenant la construction de deux garages dont un accolé ;
- Démolition de la véranda :
 - Sur un terrain cadastré section AS n°80, situé 12, Rue aux Prêtres, à PONT-L'ÉVÊQUE (14130) ;
 - Pour une surface de plancher créée de 20 m² ;
 - Et une surface de plancher démolie de 20 m² ;

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

- Modification de la hauteur à l'égout du garage, des portes de garage et modification du portail ;
 - Sans modification des surfaces de plancher créées et démolies ;
 - Pour une surface du garage ramenée à 43 m² ;

Vu la pièce modificative (page 4 du cerfa) reçue en Mairie le 20 novembre 2024 ;

Vu les pièces complémentaires reçues en Mairie le 18 février 2025 ;

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment son article A.431-7, son article R.421-28 alinéa a et ses articles L.425-1 et R.425-2 ;

Vu le Code du patrimoine et, plus particulièrement, ses articles L.632-1 et L.632-2 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) approuvé le 5 mars 2020, modification selon une procédure simplifiée n°1 approuvée le 7 octobre 2021, modifications n°1 à 6 de droit commun approuvées le 12 décembre 2024 rendues exécutoires le 21 janvier 2025 ;

Vu le règlement de la zone U (secteur UA) ;

Vu le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Basse Vallée de la Touques approuvé par arrêté inter-préfectoral Calvados-Eure en date du 03 mars 2016 et annexé au Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Terre d'Auge (zone bleu foncé) ;

Vu le règlement de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) approuvée en mars 2007, transformée de plein droit à compter du 08 juillet 2016 en Site Patrimonial Remarquable en application de l'article 112 de la Loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 (secteur A, bâtiment sans intérêt architectural) ;

Considérant que, en application de l'article R.425-2 du Code de l'urbanisme, « *lorsque le projet est situé dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, [...] le permis de construire [...] tient lieu de l'autorisation prévue à l'article L.632-1 du code du patrimoine si l'Architecte des Bâtiments de France a donné son accord, le cas échéant assorti de prescriptions motivées* » ;

Vu l'**accord assorti de prescriptions** de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 29 novembre 2024 ;

ARRÊTE

Article 1

La modification du Permis de construire valant permis de démolir est **ACCORDÉE sous réserve du respect des prescriptions mentionnées aux articles 2 et 3.**

Article 2

Les prescriptions mentionnées dans l'arrêté accordant le Permis de construire valant permis de démolir n° PC 014 514 24 P0004 sont maintenues et devront être respectées.

Rappel des prescriptions du Permis de construire valant permis de démolir accordé le 11 juin 2024 :

« En application de la section 2 intitulée « CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES » du règlement applicable aux zones U (secteur UA) du PLUi et, plus particulièrement, du chapitre « Traitement environnementale et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions », « les plantations nouvelles utiliseront obligatoirement des espèces adaptées au sol et aux conditions climatiques (voir liste en annexe) » et de la « liste en annexe » précitée et intégrée aux annexes du PLUi qui indique que sont autorisés les essences d'arbres suivantes : aulne glutineux (ou vergne), bouleau verruqueux, bouleau pubescent, charme, châtaignier, chêne rouvre, chêne pédonculé, érable champêtre, érable sycomore, frêne, hêtre, Marronnier, merisier, noyer commun, orme champêtre, peuplier grisard ou

peuplier blanc, platane, robinier (faux acacia), tilleul (petites ou grandes feuilles), tremble (peuplier tremble), saule blanc, ou arbres fruitiers (cerisiers, cognassiers, néfliers, noyers, poiriers, pommiers, pruniers), **il est bien entendu que les trois arbres prévus d'être plantés seront un chêne pédonculé et deux érables, conformément aux indications du plan de masse et non un chêne vert, un palmier et un laurier du Portugal, comme indiqué dans la notice descriptive du projet.** »

Article 3

En application du règlement applicable au Site Patrimonial Remarquable de PONT-L'ÉVÊQUE et, plus particulièrement, de l'article A/II/3/k relatif aux clôtures et portails des constructions existantes qui dispose que « les portails, lorsque leur remplacement est autorisé, devront être remplacés par des portails en bois ou en acier peint » et que, « dans les secteurs A, B, et C, les couleurs vives et le blanc pur sont interdits », **le portail projeté sera métallique et peint (la teinte RAL 7009 « Gris Vert » est autorisée).**

Article 4

Le contrôle de la conformité des travaux sera réalisé en collaboration avec l'Architecte des Bâtiments de France, en application des articles L.462-2 et R.462-7 du Code de l'urbanisme.

Article 5

Les modifications apportées au projet de construction de transformation du garage existant en pièce de vie et d'extensions d'une habitation comprenant la construction de deux garages dont un accolé sont susceptibles d'impacter le montant de la Taxe d'Aménagement et de la Taxe d'Archéologie Préventive. Le nouveau montant sera notifié ultérieurement par les services de l'Etat.

Fait à PONT-L'ÉVÊQUE

Le 19/02/2025

Le Maire,
Yves DESHAYES



Informations complémentaires :

Le terrain objet de la demande est situé dans une zone à risque de remontées de nappes phréatiques (zone rose - profondeur de la nappe en périodes de très hautes eaux : 0 à 1 m : les sous-sols non étanches sont notamment interdits). 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 inondable par débordement de la Touques**. Source : cartographie c@rmen - DREAL Basse-Normandie.

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 situé dans un **milieu fortement prédisposé à la présence d'une zone humide** (les installations, ouvrages, travaux et aménagements peuvent être soumis à déclaration ou demande d'autorisation au titre de la Loi sur l'eau selon la nature et la taille du projet). 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 éviter les variations d'humidité à proximité du bâtiment.

Le terrain objet de la demande est situé dans le **couloir de nuisances sonores** situé au voisinage de la Route Départementale n°675, au sein duquel des mesures d'isolation acoustique des bâtiments d'habitation sont prescrites (arrêté interministériel du 30 mai 1996 et arrêtés préfectoraux du 30 novembre 1999 et du 15 mai 2017).

Le dossier relatif au raccordement au réseau ENEDIS a été instruit sur l'hypothèse d'une absence d'impact des extensions projetées sur l'alimentation électrique existante.

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 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.