

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 P0008 M01	
Date de dépôt :	30/12/2024
Date d'affichage en Mairie de l'avis de dépôt :	06/01/2025
Demandeur :	Monsieur Paul PILASTRE
Adresse du terrain :	Passage des Alliés Saint-Melaine 14130 PONT-L'ÉVÊQUE
Nature des Travaux :	Construction d'un immeuble comprenant deux logements collectifs et démolition d'un ancien garage Modification de la hauteur de la construction (égout et faîtage)

ARRÊTÉ

**accordant un Permis de construire modificatif
avec prescriptions ,
valant permis de démolir
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 30 décembre 2024 par Monsieur Paul PILASTRE, demeurant 13, Passage des Alliés, « Saint-Melaine », à PONT-L'ÉVÊQUE (14130) ;

Vu l'objet et le contenu du Permis de construire valant permis de démolir initial (accordé par arrêté en date du 4 novembre 2024) :

- Construction d'un immeuble comprenant deux logements collectifs et démolition d'un ancien garage :
 - Sur un terrain cadastré section AE n°111, 112 et 241, situé Passage des Alliés, « Saint-Melaine », à PONT-L'ÉVÊQUE (14130) ;
 - Pour une surface de plancher créée de 98 m² ;

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

- Modification de la hauteur de la construction, à l'égout et au faîtage ;
 - Sans modification de la surface de plancher créée ;

Vu les pièces complémentaires reçues en Mairie le 28 janvier 2025 ;

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

Vu le Code du patrimoine, et notamment 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 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 susvisée (secteur C, bâtiment en rupture avec le tissu urbain) ;

Vu en particulier son chapitre B relatif aux constructions neuves ;

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 [...], le permis de démolir, 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** de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 27 janvier 2025 ;

ARRÊTE

Article 1

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

Article 2

Les prescriptions mentionnées dans l'arrêté accordant le Permis de construire valant permis de démolir n° PC 014 514 24 P0008 sont maintenues et devront être respectées.

Rappel des prescriptions du Permis de construire valant permis de démolir accordé le 4 novembre 2024 qui sont maintenues :

« 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 « 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, en légère surépaisseur » et de l'article B/4/a du règlement du SPR (secteur C) relatif à la composition des façades, les ouvertures du rez-de-chaussée de l'immeuble projeté seront agrémentées de modénatures réalisées en briques identiques à celles prévues en soubassement ou bien en enduit de teinte plus claire que celui prévu en façades, d'une largeur de 18 cm et en légère surépaisseur.

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 « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » qui dispose que « toute nouvelle construction devra être couronnée de toitures à fortes pentes [...] avec un débord de toit d'au moins 30 cm en façades et d'au moins 15 cm en pignons (sauf en cas d'implantation en limite séparative de propriété où le débord en pignons ne sera pas imposé) », **il est entendu qu'aucun débord de toit ne sera autorisé sur le pignon de l'immeuble projeté implanté en limite séparative Ouest de propriété.**

En application de l'article B/4/d du règlement du SPR (secteur C) relatif aux menuiseries extérieures des constructions neuves, **il est nécessaire que les menuiseries extérieures soient réalisées en bois dur peint ou en acier laqué.**

En application de l'article B/4/e du règlement du SPR (secteur C) relatif aux balcons, rambardes, garde-corps [...] des constructions neuves, **les garde-corps projetés en façades Est et Sud devront être en bois, en fonte, en acier ou en alu laqué. Il est rappelé que les éléments en PVC sont interdits.**

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 « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » qui dispose que « pour les constructions à usage d'habitation, les matériaux de couverture sont obligatoirement la tuile plate en terre cuite de petit module 17x27 environ ou l'ardoise 22x32 environ naturelle, sauf pour les toitures terrasses dans le cas décrits dans le paragraphe consacré aux formes et volumes » et de l'article B/5/b du règlement du SPR (secteur C) relatif à la couverture des constructions neuves, **le matériau de couverture de l'immeuble projeté devra être l'ardoise naturelle de dimensions 22x32 cm environ fixée au clou cuivre ou inox ou au crochet inox pré patiné, à l'exclusion de toute pose losangée ».**

Article 3

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.

Fait à PONT-L'ÉVÊQUE, le 29/01/2025

Le Maire,
Yves DESHAYES



Informations complémentaires :

Le terrain objet de la demande est situé dans **deux zones à risques de remontées de nappes phréatiques** (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 terrain objet de la demande est **bordé** par une **canalisation de distribution d'eau potable (Ø 40 mm en PVC)**. Source : Annexes graphiques du PLUi de Terre d'Auge. Tout exhaussement, affouillement et toute plantation ou construction est interdit(e) sur une bande de 6 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 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.