

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



MAIRIE de PONT-L'ÉVÊQUE

Service urbanisme

58 Rue Saint-Michel

BP 42

14130 PONT-L'ÉVÊQUE

DOSSIER N° PC 014 514 25 00003	
Date de dépôt :	17/01/2025
Date d'affichage en Mairie de l'avis de dépôt :	03/02/2025
Demandeurs :	Monsieur Gérard MORICE et Madame Sophie MORICE
Adresse du terrain :	Rue du Noël des Champs Lotissement « Le Mont Fiquet IV » (lot n°437) 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 17 janvier 2025 par Monsieur Gérard MORICE et Madame Sophie MORICE demeurant 382, Rue Saint-Clair, à LA RIVIÈRE-SAINT-SAUVEUR (14600) ;

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 », Rue du Noël des Champs, à PONT-L'ÉVÊQUE (14130)
 - Cadastéré section AO n°417 (lot n°437, pour une superficie de 575 m²) ;
 - Pour une surface de plancher créée de 155,07 m² ;

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 ;

Vu les **recommandations et observations** de l'Architecte des Bâtiments de France dans son avis en date du 26 février 2025, au titre du respect de l'intérêt public attaché au patrimoine, à l'architecture, au paysage naturel ou urbain, à la qualité des constructions et à leur insertion dans l'environnement, considérant que le projet objet de la demande 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

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% 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 **44,68 m, le plancher du rez-de-chaussée de l'habitation ne pourra ni être situé en-dessous de 43,85 m, cote NGF, ni au-dessus de 45,51 m, cote NGF.** L'implantation des planchers devra être adaptée au profil du terrain qui a été remodelé par le lotisseur.

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 », que « les constructions devront être réalisées en matériaux dont la teinte se rapprochera le plus des matériaux traditionnels utilisés dans la région. Elles devront présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie générale de l'agglomération et des paysages », que « 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 » « l'utilisation de châssis éclairants rampants (fenêtres de toit ou assimilées) est autorisée à condition qu'ils ne soient pas saillants de la toiture et qu'ils ne dépassent pas 80 cm de largeur » et du règlement de lotissement et, notamment, de l'article 11.1 relatif à l'aspect extérieur des constructions, **il est nécessaire que :**

- le châssis de toit projeté sur le versant Nord soit posés encastré dans le plan de la couverture ;
- les modénatures projetées présentent une largeur de 18 cm et une légère surépaisseur ;

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.** Le réseau de drainage devra **obligatoirement** se raccorder à la noue créée par l'aménageur située, pour le lot n°437, en limite de propriété Nord comme indiqué au plan de masse (PCMI2) joint à la demande de permis de construire.

En outre, l'attention des acquéreurs est attirée sur le fait que le lot n°437 est grevé sur sa partie Nord d'une servitude de droit privé imposant le maintien et l'entretien de la noue, afin de garantir le parfait fonctionnement hydraulique du lotissement.

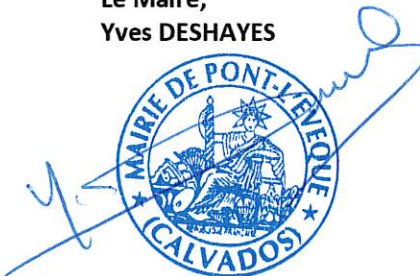
Article 3

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 12/03/2025

Le Maire,
Yves DESHAYES



Informations complémentaires :

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'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.

- les descentes d'eaux pluviales soient traitées en zinc pré patiné ou dans une teinte claire, au plus proche de celle de l'enduit employé pour les façades, afin de mieux les intégrer à l'architecture de la construction projetée.

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, 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 « terre beige » (référence 212 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 Est 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 » (Viorne 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-bâti 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 », **deux arbres de haute tige devront être plantés dans le cadre du projet, 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, ...).

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.

REÇU EN PREFECTURE

le 25/03/2025

Application agréée E-legalite.com

99_AR-014-200086379-20250312-PC014514250