

DOSSIER N° PC 014 514 26 00003	
Date de dépôt :	13/01/2026
Date d'affichage en Mairie de l'avis de dépôt :	13/01/2026
Demandeur :	SCI SABRE, représentée par Monsieur Guillaume LEGRAND
Adresse du terrain :	15, Rue de Rabut Zone d'Activités de Coudray (lot n°8) 14130 PONT-L'ÉVÊQUE
Nature des Travaux :	Construction d'un bâtiment à destinations d'artisanat et commerce de détail ainsi que de bureaux

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 13 janvier 2026 par la SCI SABRE, représentée par Monsieur Guillaume LEGRAND et domiciliée 1, Cour de Brossard, à PONT-L'ÉVÊQUE (14130) ;

Vu l'objet et le contenu de la demande :

- Construction d'un bâtiment à destinations d'artisanat et commerce de détail ainsi que de bureaux :
 - Sur un terrain situé dans le lotissement « Zone d'Activités de Coudray », 15, Rue de Rabut, à PONT-L'ÉVÊQUE (14130) ;
 - Cadastéré préfixe 185 section A n°342 (lot n°8, pour une superficie de 1830 m²) ;
 - Pour une surface de plancher créée de 648 m² dont :
 - 419 m² à destination d'artisanat et commerce de détail ;
 - et 229 m² à destination de bureaux ;

Vu la lettre de demande de pièces manquantes en date du 11 février 2026, réputée notifiée par voie électronique le lendemain en application de l'article R.474-1 II-1) du Code de l'urbanisme ;

Vu les pièces manquantes reçues en Mairie le 13 février 2026, *via* le dispositif dématérialisé du Guichet Unique ;

Vu les pièces rectificatives reçues en Mairie les 25 et 27 mars 2026, *via* le dispositif dématérialisé du Guichet Unique ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment son article L.442-14 ;

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation, et notamment son article L.171-4 ;

Considérant 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 par conséquent 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 1AUE) ;

Vu les Orientations d'Aménagement et de Programmation relatives au « Secteur I – Z.A. du Quartier de Coudray-Rabut » de la commune de PONT-L'ÉVÊQUE ;

Vu la présence d'un alignement d'arbres longeant la limite Ouest du lot n°8, identifiée au règlement graphique du PLUi comme devant être protégée au titre des articles L.151-23 et R.151-43 5^{ème} alinéa du Code de l'urbanisme ;

Vu l'arrêté en date du 12 mai 2023 autorisant par Permis d'Aménager n° PA 014 514 23 D0001 le lotissement dénommé « Parc d'Activités de Coudray » ;

Vu l'arrêté en date du 22 janvier 2024 accordant un Permis d'Aménager modificatif n° PA 014 514 23 D0001 M01 (modalités de gestion des eaux pluviales) ;

Vu le règlement du lotissement « Parc d'Activités de Coudray », 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, télécommunication) et la voirie provisoire, à l'exclusion des travaux de finition, enregistrée en Mairie le 16 septembre 2025 (chantier déclaré partiellement achevé le 8 août 2025) ;

Vu l'arrêté en date du 16 septembre 2025 autorisant la vente anticipée des lots avec différé des travaux de finition ;

Vu l'avis favorable de la Communauté de communes Terre d'Auge en date du 19 janvier 2026, au titre de sa compétence développement économique ;

Vu l'**avis technique favorable** du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) du Calvados en date du 5 février 2026 ;

Considérant que l'ensemble de l'espace d'activités communautaire est couvert par deux Points d'Eau Incendie (PEI n°1405140206 situé à moins de 200 mètres et une réserve de 120 m³ au sein de la zone d'activités), de sorte que la sécurité incendie du projet est assurée ;

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 11.2 relatif à la gestion des clôtures et des limites de propriété, **il est nécessaire que :**

- **la clôture projetée en limite de voirie, identifiée en bleu sur le plan de l'article 11.2 susvisé du règlement de lotissement, soit implantée directement sur la limite du lot, constituée d'un dispositif à claire-voie de type grillage rigide ou barreaudé gris pierre (RAL 7030) et d'une hauteur hors-sol de 2 mètres.** Cette clôture devra **obligatoirement être doublée d'une haie de type arbustive et basse, plantée à 1 mètre en retrait de la limite de propriété et constituée d'au minimum 5 des essences locales suivantes :** charme, aubépine, prunellier, hêtre, érable champêtre, noisetier, houx, ribes, cornouiller blanc, fusain, merisier, seringat, amélanchier, troène commun, laurier tin, bourdaine. De plus, il est précisé que les éléments susvisés (clôtures et haies) doivent être intégrés dans une **bande végétalisée de 1,50 mètre de large minimum** qui sera à aménager au droit des plantations jusqu'à la limite de voirie ;
- **la clôture projetée en limite de propriété Ouest, identifiée en rouge sur le plan de l'article 11.2 susvisé du règlement de lotissement, soit implantée directement sur la limite Ouest du lot, constituée d'un dispositif à claire-voie de type grillage rigide ou barreaudé gris pierre (RAL 7030) et d'une hauteur hors-sol de 2 mètres.** Cette clôture devra **obligatoirement être doublée d'une haie de type champêtre, plantée à 2,50 mètres en retrait de la limite de propriété et constituée d'au minimum 5 des essences locales suivantes :** alisier torminalis, chêne sessile, noyer, charme, aubépine, prunellier, hêtre érable champêtre, noisetier, robinier faux acacia, houx, ribes, cornouiller blanc, fusain, merisier, aubépine, seringat. De plus, il est précisé que les éléments susvisés (clôtures et haies) doivent être intégrés dans une **bande végétalisée de 4 mètres de large minimum** qui sera à aménager au droit des plantations jusqu'à la limite séparative Ouest ;
- **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 la section 2 intitulée « CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES » du règlement applicable aux zones AU (secteur 1AUE) du PLUi et, plus particulièrement, du chapitre « Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions » qui dispose que « *les plantations s'inspireront des principes définis dans les fiches CAUE "Conseil de plantation", "Arbustes et arbres fruitiers", "Arbres". Ces fiches sont jointes dans les annexes* », **les trois arbres prévus d'être plantés dans le cadre du projet, localisés au plan de masse (PC2), devront être de haute tige, 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, ...).

En application de la section 2 intitulée « CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES » du règlement applicable aux zones AU (secteur 1AUE) du PLUi et, plus particulièrement, du chapitre « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » qui dispose que « *les portillons et portails seront de même couleur que les ouvrages composant la clôture et les éléments de*

maçonnerie devront être traités de la même façon que les façades des bâtiments » et du règlement de lotissement, et notamment de l'article 11.2 relatif à la gestion des clôtures et des limites de propriétés qui précise que « [les portails et portillons] seront de même nature que les grilles, tant par leur hauteur, leur couleur que leur qualité », **le portail projeté devra être d'une hauteur maximale de 2 mètres et d'un matériau et d'une teinte similaires à ceux des clôtures projetées (hauteur, aspect et matériau du portail projeté en retrait non précisés au sein du dossier).**

En application de la section 2 intitulée « CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES » du règlement applicable aux zones AU (secteur 1AUE) du PLUi et, plus particulièrement, du chapitre intitulé « Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions » qui précise que « l'aménagement des espaces libres des parcelles devra maintenir une proportion d'espaces à dominante végétale et/ou non imperméabilisés suffisante pour agrémenter le cadre paysager du secteur, conserver des espaces verts en milieu urbain et éviter l'imperméabilisation totale de la parcelle. La surface perméable non plantée pourra être consacrée à des espaces de stationnement ou de circulation aménagés avec des surfaces perméables (dalles alvéolées, pavés engazonnés, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres par exemple » et de l'article 12 du règlement de lotissement « Parc d'activités de Coudray » qui dispose que « les stationnements seront dessinés en recherchant au maximum la limitation de l'imperméabilisation des sols : sont recommandés par exemple, sur les zones de stationnements pour véhicules légers ou stationnements clients/visiteurs, des dispositifs de types dalle gazon, système alvéolaire, mélange terre pierre ou tout autre dispositif percolant », **les places de stationnement projetées seront traitées en revêtement perméable, sous forme de pavés drainants ou de dalles gazon, par exemple.**

Article 3

Le projet de construction d'un bâtiment à destinations d'artisanat et commerce de détail ainsi que de bureaux est susceptible de générer le paiement de la Taxe d'Aménagement et de la Redevance d'Archéologie Préventive. Le montant définitif sera notifié ultérieurement par les services de l'Etat.

Fait à PONT-L'ÉVÊQUE, le 27 mars 2026

Le Maire,
Jérémy ROSEAU



Informations complémentaires :

Le terrain objet de la demande est situé dans **une zone 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). 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 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 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 faible). Source : cartographie c@rmen - DREAL Normandie.

Le dossier relatif au raccordement au réseau ENEDIS a été instruit sur l'hypothèse d'une puissance de raccordement de 36 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, dans un délai d'un mois (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite). Cette démarche ne prolonge toutefois pas le délai de recours contentieux. 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.

