

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 P0024                  |  |
|---|--|
| Date de dépôt :                                 | 24/09/2024   |
| Date d'affichage en Mairie de l'avis de dépôt : | 24/09/2024   |
| Demandeurs :                                    | <b>Monsieur Hervé DURAND et Madame Laetitia DURAND</b>   |
| Adresse du terrain :                            | <b>4, Rue du Fréquin Rouge</b><br><b>Lotissement « Le Mont Fiquet IV » (lot n°429)</b><br><b>14130 PONT-L'ÉVÊQUE</b> |
| Nature des Travaux :                            | <b>Construction d'une habitation individuelle</b>  |

**ARRÊTÉ**  
**refusant un permis de construire**  
**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 24 septembre 2024 par Monsieur Hervé DURAND et Madame Laetitia DURAND, demeurant 2 ter, Allée de l'Isle, à PONT-L'ÉVÊQUE (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 IV » (lot n°429), 4, Rue du Fréquin Rouge, à PONT-L'ÉVÊQUE (14130) ;
  - Cadastéré section AO n°409 (ex AO n°248 partie) (lot n°429, pour une superficie de 466 m<sup>2</sup>) ;
  - Pour une surface de plancher créée de 98,11 m<sup>2</sup> ;

Vu les pièces complémentaires reçues en Mairie les 8 et 10 octobre 2024 ;

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 l'**absence d'observations** de l'Architecte des Bâtiments de France dans son avis en date du 3 octobre 2024, 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) ;

Considérant en premier lieu que, en application du chapitre 2 du règlement de lotissement et, plus particulièrement, de l'article 10, relatif à la hauteur des constructions, « *dans tous les cas, la différence altimétrique entre le rez-de-chaussée de l'ensemble de la construction et la cote du projet fini de la voirie réalisée par le lotisseur à la limite avec le domaine public, prise dans l'axe de la zone de stationnement, n'excèdera pas la hauteur définie par la pente de l'accès, impérativement comprise entre +10% et -10% (sauf pour les lots 416 à 422 où cette différence altimétrique peut être portée entre +15% et -15%), développée sur la distance la plus courte entre la limite du domaine public et le bâtiment (garage et autres décrochés compris)* » ;

Considérant que, selon le plan de masse (PCMI2) joint à la demande de permis de construire, la **cote du projet fini de la voirie prise dans l'axe de la zone de stationnement du lot n°429 est de 41,36 m, cote NGF,** que la **cote du plancher du rez-de-chaussée de l'habitation projetée est de 42,92 m, cote NGF,** et que la **distance minimale entre la façade de l'habitation et la limite de voirie, prise dans l'axe de la zone de stationnement, est de 5,15 m** ;

Considérant que, de part les cotes susvisées, **la pente de l'accès au terrain du projet présenté est de 30 %** (calcul de pente en % = ((cote RDC de 42,92 – cote Voirie de 41,36) / distance la plus courte de 5,15)), les dispositions susvisées ne sont pas respectées ;

Considérant en deuxième lieu que, en application du chapitre 2 du règlement de lotissement et, plus particulièrement, de l'article 4.3, relatif à la gestion des eaux pluviales, « *chaque acquéreur devra mettre en place un drain le long des fondations de sa construction. Dans le cas d'une construction en limite de propriété, le côté placé sur la limite en sera exempté. Le réseau de drainage sera obligatoirement raccordé au départ de canalisation mis en place par l'aménageur. Le projet de drainage devra figurer dans le dossier de demande de permis de construire* » ;

Considérant que la notice descriptive (PCMI4) jointe à la demande de permis de construire mentionne que « *les eaux pluviales sont rejetées dans le réseau prévu pour* » et que le plan de masse (PCMI2) joint à la demande de permis de construire localise un raccordement au réseau situé en limite de propriété Nord-Est

sans indiquer la création d'un réseau de drainage le long des fondations (à l'exception de la façade Est située en limite séparative) ;

Considérant, par conséquent, que, en l'absence de localisation du réseau de drainage le long des fondations, le dossier ne permet pas d'apprécier et d'assurer la bonne collecte et la gestion des eaux pluviales générées par les surfaces imperméabilisées de l'habitation projetée sur le terrain, les dispositions susvisées ne sont pas respectées ;

Considérant en troisième lieu que, 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 », « 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, d'une largeur de 18 cm et en légère surépaisseur » ;

Considérant également que, en application du chapitre 2 du règlement de lotissement et, plus particulièrement, de l'article 11.1, relatif à l'aspect extérieur des constructions, « les modénatures seront d'une teinte plus claire que celle de la construction, d'une largeur minimale de 18cm » ;

Considérant que les pièces du dossier de demande de permis de construire ne détaillent pas les modalités de réalisation des modénatures et, plus particulièrement, leur largeur et leur surépaisseur ;

Considérant en outre que la porte d'entrée de l'habitation projetée, telle que présentée au sein du dossier, n'est pas agrémentée de modénatures, les dispositions susvisées ne sont pas respectées ;

Considérant en quatrième lieu que, en application du chapitre 2 du règlement de lotissement et, plus particulièrement, de l'article 12, relatif à la réalisation des aires de stationnement, « le portail éventuel sera donc posé avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite de propriété » ;

Considérant que le portail projeté vient s'implanter à la perpendiculaire de la rue du Fréquin Rouge et à une distance minimale vis-à-vis de la limite de propriété de 1,48 m selon le plan de masse (PCMI2) joint à la demande de permis de construire, les dispositions susvisées ne sont pas respectées ;

## ARRÊTE

### Article UNIQUE

**Le permis de construire est REFUSÉ.**

Fait à PONT-L'ÉVÊQUE, le 22/11/2024

Le Maire,  
Yves DESHAYES

Par délégation du Maire

Le Maire-Adjoint

AUBERT Edith



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.

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](http://www.telerecours.fr).