

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 P0006	
Date de dépôt :	27/06/2024
Date d'affichage en Mairie de l'avis de dépôt :	28/06/2024
Demandeur :	SCI EVADE, représentée par Monsieur Jonathan BOURGAULT
Adresse du terrain :	571, Route d'Honfleur (R.D. n°579) Coudray-Rabut 14130 PONT-L'ÉVÊQUE
Nature des Travaux :	Réhabilitation et extension d'un bâtiment à usage d'atelier et d'entrepôt dans le cadre d'une activité artisanale

**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 27 juin 2024 par la SCI EVADE, représentée par Monsieur Jonathan BOURGAULT et domiciliée 778, Route de la Fontaine Magard, à LE TORQUESNE (14130) ;

Vu l'objet et le contenu de la demande :

- Réhabilitation et extension d'un bâtiment à usage d'atelier et d'entrepôt dans le cadre d'une activité artisanale :
  - Sur un terrain cadastré préfixe 185 section B n°486, situé 571, Route d'Honfleur (R.D. n°579), Coudray-Rabut, à PONT-L'ÉVÊQUE (14130) ;
  - Pour une surface de plancher créée de 75,5 m<sup>2</sup> ;

Vu la lettre de demande de pièces manquantes en date du 25 juillet 2024, réputée notifiée par voie électronique le lendemain en application de l'article R.474-1 II-1) du Code de l'urbanisme ;

Vu la lettre de relance de demande de pièces manquantes en date du 25 septembre 2024, 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 complémentaires reçues en Mairie le 26 août 2024, les 16 et 27 septembre 2024, puis le 9 octobre 2024 ;

Vu les pièces modificatives reçues en Mairie le 2 décembre 2024 ;

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment ses articles R.421-14 alinéa a et L.151-13 ;

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 A (secteur Ae dit « de taille et capacité d'accueil limitées ») ;

Vu l'**avis technique** du Service Départemental d'Incendie et de Secours en date du 22 août 2024, modifié le 2 décembre 2024 ;

Considérant en premier lieu que, en application de la section 2 intitulée « CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES » du règlement applicable aux zones A (secteur Ae) et N du PLUi et, plus particulièrement, du chapitre « Volumétrie et implantation des constructions », « *les nouvelles constructions doivent être implantées :*

- Avec un retrait de 35 mètres minimum par rapport à l'alignement des RD45, RD48, RD534, RD675, RD677 et RD579 (sur sa section non classée comme voie à grande circulation, c'est-à-dire entre Pont-l'Évêque et Honfleur). Des adaptations à cette règle pourront cependant être accordées dans le cadre d'une concertation spécifique avec les services du Conseil Départemental.
- Avec un retrait de 5m minimum par rapport à l'alignement des autres voies,
- Sans retrait obligatoire par rapport à l'alignement des chemins ruraux » ;

Considérant également que, en application de la section et du chapitre susvisés, « *l'extension de constructions, ne respectant pas les règles d'implantations par rapport aux emprises publiques et aux limites séparatives définies au présent règlement, est autorisée sous réserve de ne pas réduire la distance de l'ensemble par rapport aux limites séparatives et voiries/emprises publiques, et si la sécurité le permet* » ;

Considérant, d'une part, que **le bâtiment, dans son état existant, est implanté, selon les plans de masse (PC2) joints à la demande de permis de construire, à une distance de 20 mètres de tout point de la construction par rapport à l'alignement de la Route Départementale n°579 longeant la bordure Est du terrain d'assiette du projet ;**

Considérant, d'autre part, que **le bâtiment, après son extension, prévoit une implantation située, selon les plans de masse (PC2) joints à la demande de permis de construire, à une distance de 16 mètres vis-à-vis de l'alignement de la Route Départementale n°579 ;**

Considérant, par conséquent, que **le projet d'extension du bâtiment existant, qui ne respecte pas la règle d'implantation, vient réduire la distance de l'ensemble par rapport à l'alignement de la Route Départementale n°579, les dispositions susvisées ne sont pas respectées ;**

Considérant en second lieu que, en application de la section 2 intitulée « CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES » du règlement applicable aux zones A (secteur Ae) et N du PLUi et, plus particulièrement, du chapitre concernant « le stationnement », « *pour les constructions autorisées destinées aux commerces et activités de services et autres activités des secteurs secondaires et tertiaires, il est imposé, sauf impossibilité technique, une place de stationnement minimum par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher* » ;

Considérant que le projet d'extension, venant créer une surface de plancher de 75,5 m<sup>2</sup>, implique une nécessité d'aménager deux places de stationnement sur le terrain d'assiette du projet ;

Considérant que **les différentes pièces jointes à la demande de permis de construire n'apportent aucune précision, ni sur l'existence de places de stationnement sur le terrain d'assiette du projet, ni sur la volonté d'en créer**, les dispositions susvisées ne sont pas respectées ;

## ARRÊTE

### Article UNIQUE

**Le permis de construire est REFUSÉ.**

Fait à PONT-L'ÉVÊQUE, le 9/01/2025

Le Maire,  
Yves DESHAYES



#### 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 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 moyen**). Source : cartographie c@rmen - DREAL Normandie.

Le terrain objet de la demande est situé dans les **couloirs de nuisances sonores** situés aux voisinages de la Route Départementale n°579 et de l'Autoroute A n°132, aux seins desquels des mesures d'isolation acoustique des bâtiments d'habitation sont prescrites (arrêté interministériel du 30 mai 1996 et arrêtés préfectoraux du 30 novembre 1999, du 15 décembre 1999 et du 15 mai 2017).

Le terrain objet de la demande est situé à proximité d'une canalisation de transport de gaz naturel haute pression **pour laquelle est instituée une servitude d'utilité publique de maîtrise de l'urbanisation**. Source : Annexes graphiques du PLUI de Terre d'Auge.

Le dossier relatif au raccordement au réseau ENEDIS a été instruit sur l'hypothèse d'une absence d'impact des travaux projetés 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'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).