

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



MAIRIE de PONT-L'ÉVÈQUE  
Service urbanisme  
58 Rue Saint Michel  
BP 42  
14130 PONT-L'ÉVÈQUE

DOSSIER N° PC 014 514 25 00013	
Date de dépôt :	04/04/2025
Date d'affichage en Mairie de l'avis de dépôt :	07/04/2025
Demandeurs :	Monsieur Patrick HUGAIN et Madame Valérie HUGAIN
Adresse du terrain :	10, Rue du Noël des Champs Lotissement « Le Mont Fiquet IV » (lot n°428) 14130 PONT-L'ÉVÈQUE
Nature des Travaux :	Construction d'une habitation individuelle

**ARRÊTÉ**  
**refusant un permis de construire**  
**au nom de la commune de PONT-L'ÉVÈQUE**

**Le Maire de la commune de PONT-L'ÉVÈQUE**

Vu la demande de Permis de construire présentée le 4 avril 2025 par Monsieur Patrick HUGAIN et Madame Valérie HUGAIN, demeurant 34, Rue des Villas, à TOURGÉVILLE (14800) ;

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 », 10, Rue du Noël des Champs, à PONT-L'ÉVÈQUE (14130) ;
  - Cadastré section AO n°393 (lot n°413, pour une superficie de 429 m<sup>2</sup>) ;
  - Pour une surface de plancher créée de 118,22 m<sup>2</sup> ;

Vu la pièce rectificative (Plan en coupe – PCMI3) reçue en Mairie le 30 avril 2025 ;

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'ÉVÈQUE ;

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 ;

Considérant en premier lieu que, en application du règlement de lotissement, et notamment 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 le rez-de-chaussée de l'habitation à construire est situé, selon le plan en coupe (PCMI3) rectificatif fourni en date du 30 avril 2025, à une cote altimétrique de 46,30 m, que la cote du projet fini de la voirie réalisée par le lotisseur à la limite avec le domaine public est, selon le plan de vente, de 45,62 m et que la distance la plus courte entre l'habitation projetée et la limite de la voirie prise dans l'axe de la zone de stationnement est de 6 m (selon plan de masse) ;

Considérant que, à la lecture des différentes cotes et distances précitées, la pente de l'accès du projet présenté est de + 11,33 % (calcul pente = ((Cote RDC – Cote Voirie) / distance la plus courte) x 100, soit  $((46,30-45,62) / 6) \times 100 = 11,33 \%$ ) ;

Considérant, par conséquent, que la pente de l'accès prévue dans le cadre du projet, sur la distance la plus courte entre la limite de domaine public et l'habitation objet de la demande, n'est pas comprise entre +10% et -10%, les dispositions susvisées ne sont pas respectées ;

Considérant en deuxième lieu que, en application de la section 2 intitulée « CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES » du règlement applicable aux zones AU (secteur 1AU1) du PLUi et, plus particulièrement, du chapitre « Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions », « *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 m<sup>2</sup> de parcellaire* » ;

Considérant que le dossier de demande de permis de construire ne prévoit la plantation d'aucun arbre dans le cadre du projet, les dispositions susvisées ne sont pas respectées ;

Considérant en troisième lieu que, en application du règlement de lotissement et notamment 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 le dossier de demande de permis de construire présenté et, plus particulièrement, la notice descriptive (PCMI4), indique la mise en place de « *tranchées d'épandage sur la parcelle du projet* » pour la collecte et la gestion des eaux pluviales générées par les surfaces imperméabilisées du projet ;

Considérant, par conséquent, que le dispositif projeté ne reprend pas le principe de mise en place d'un drain le long des fondations de l'habitation (à l'exception de celles situées en limite de propriété Est) et de raccordement au réseau mis à disposition par le lotisseur situé, pour le lot n°413, en limite de propriété Nord, les dispositions susvisées ne sont pas respectées ;

## ARRÊTE

### Article UNIQUE

Le permis de construire est REFUSÉ.

Fait à PONT-L'ÉVÈQUE, le 28/05/2025

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.

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).