

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



MAIRIE de PONT-L'ÉVÊQUE

Service urbanisme

58 Rue Saint-Michel

BP 42

14130 PONT-L'ÉVÊQUE

<b>DOSSIER N° PC 014 514 21 R0023 M02</b>	
Date de dépôt :	23/06/2025
Date d'affichage en Mairie de l'avis de dépôt :	23/06/2025
Demandeur :	SASU GROUPE JEAN, représentée par Monsieur Claude JEAN
Adresse du terrain :	Avenue Rambault Lotissement « Le Mont Fiquet » (lots n°8 à 14) 14130 PONT-L'ÉVÊQUE
Nature des Travaux :	Construction de 15 maisons individuelles mitoyennes ou semi mitoyennes  Modification de l'aspect extérieur (enduit en façade, soubassements, châssis de toit, portes d'entrée) et de l'aménagement des abords (clôtures, mur de soutènement, gestion des eaux pluviales, voirie, jardins privatifs)

### ARRÊTÉ

accordant un Permis de construire modificatif  
avec prescriptions  
au nom de la commune de PONT-L'ÉVÊQUE

Le Maire de la commune de PONT-L'ÉVÊQUE

Vu la demande de modification (n°2) d'un Permis de construire en cours de validité présentée le 23 juin 2025 par la SASU GROUPE JEAN, représentée par Monsieur Claude JEAN et sise 5, Rue de Tilsitt, à PARIS (75008) ;

Vu l'objet et le contenu du Permis de construire initial (accordé par arrêté en date du 14 octobre 2021) :

- Construction de 15 maisons individuelles mitoyennes ou semi mitoyennes :
  - Sur un terrain cadastré section AO n°240, 241, 242, 243, 244, 250, 251, 252, 253, 254, 255 et 256, situé Avenue Rambault, à Pont-l'Évêque (14130) ;
  - Pour une surface de plancher créée de 1382 m<sup>2</sup> ;

Vu l'arrêté en date du 27 décembre 2022 accordant le transfert du Permis de construire n° PC 014 514 21 R0023 T01 à la SASU GROUPE JEAN, représentée par Monsieur Claude JEAN ;

Vu l'objet et le contenu de la demande de modification du Permis de construire susvisé :

- Modifications de l'aspect extérieur (enduit en façade, soubassements, châssis de toit, portes d'entrée) et de l'aménagement des abords (clôtures, mur de soutènement, gestion des eaux pluviales, voirie, jardins privatifs) ;
  - Sans modification de la surface de plancher créée ;

Vu les pièces rectificatives reçues en Mairie le 25 juillet 2025, puis le 17 septembre 2025 ;

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment son article A.431-7 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) approuvé le 5 mars 2020, modification selon une procédure simplifiée n°1 approuvée le 7 octobre 2021, modifications n°1 à 6 de droit commun approuvées le 12 décembre 2024 rendues exécutoires le 21 janvier 2025 ;

Vu le règlement de la zone U (secteur UF1) ;

Vu l'**absence d'observations** de l'Architecte des Bâtiments de France dans son avis en date du 9 juillet 2025, considérant que le projet 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

La modification du Permis de construire est **ACCORDÉE** sous réserve du respect des prescriptions mentionnées à l'article 2.

### Article 2

Les prescriptions mentionnées dans l'arrêté accordant le Permis de construire n° PC 014 514 21 R0023 sont, pour parties, maintenues et devront être respectées.

Rappel des prescriptions du Permis de construire accordé le 14 octobre 2021 qui sont maintenues :

*« En application de l'article III/4 du règlement du lotissement « Le Mont Fiquet » qui dispose que « les débords de toitures seront de 30 cm en façade et de 15 cm sur les pignons », **les toitures devront prévoir des débords de 30 cm en façades et de 15 cm sur les pignons (ce qui n'est pas le cas sur les élévations produites).***

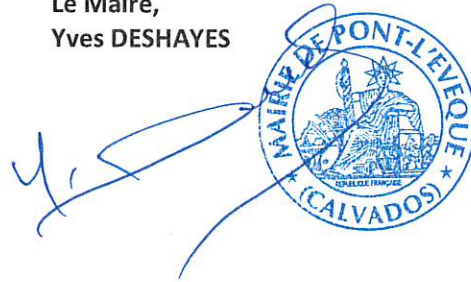
*En application du règlement du lotissement, et notamment de l'article V/3 relatif aux servitudes, le lot n°10 supporte le passage de canalisations enterrées. **Le projet devra garantir le libre accès à ces canalisations afin d'assurer leur fonctionnement et leur maintenance.***

*En application de l'article 1AUR12 du règlement du PLU qui dispose que « afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé [...] un local vélo pour les constructions comprenant plus de deux logements », **un local vélo devra être mis en place dans le cadre des constructions projetées.***

*En application de l'article 1AUR13 du règlement du PLU, **neuf arbres de haute tige devront être plantés sur l'ensemble du terrain objet de la demande** et seront à choisir dans la palette végétale suivante : érable champêtre, hêtre sylvestre, charme commun, orme commun, frêne commun, chêne sessile ou pédonculé, châtaignier, coudrier, ... ou tout fruitier haute tige (pommier, poirier, prunier, cerisier, noyer, néflier, ...). »*

Fait à PONT-L'ÉVÊQUE, le 19 septembre 2025

Le Maire,  
Yves DESHAYES



Informations complémentaires :

Le terrain objet de la demande est situé dans **quatre zones 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 ; zone **orange** – profondeur de la nappe en périodes de très hautes eaux : de 0,1 à 0,5 m : les sous-sols non étanches sont notamment interdits ; zone **jaune** – profondeur de la nappe en période de très hautes eaux : de 0,5 à 1 m : les sous-sols non étanches sont notamment interdits ; zone **verte** – profondeur de la nappe en période de très hautes eaux : de 1 à 2,5 m : risques d'inondations des réseaux et des sous-sols). 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 des bâtiments.

Le terrain objet de la demande est situé dans un **milieu faiblement à 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. 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 des bâtiments.

Le terrain objet de la demande est situé dans une zone prédisposée aux glissements de terrain ( **pente modérée**). Source : cartographie c@rmen - DREAL Normandie. Le(s) demandeur(s) devra/devront s'assurer que le projet au stade de sa mise en œuvre permet d'assurer la protection des personnes et des biens au vu du risque identifié. **Il est recommandé de faire réaliser par un bureau d'études spécialisé une étude géotechnique qui devra définir les conditions de réalisation, d'utilisation ou d'exploitation du projet en tenant compte de l'aléa considéré.**

Le terrain objet de la demande est, en partie, situé dans une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type II. 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 15x12 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).

**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.