

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



MAIRIE de PONT-L'ÉVÊQUE

Service urbanisme  
58 Rue Saint Michel  
BP 42

14130 PONT-L'ÉVÊQUE

DOSSIER N° PC 014 514 25 00029	
Date de dépôt :	11/07/2025
Date d'affichage en Mairie de l'avis de dépôt :	11/07/2025
Demandeur :	Madame Liana FICHET
Adresse du terrain :	118, Route de Trouville (R.D. n°677) Coudray-Rabut 14130 PONT-L'ÉVÊQUE
Nature des Travaux :	Construction d'une habitation individuelle

### 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 11 juillet 2025 par Madame Liana FICHET, demeurant 118, Route de Trouville (R.D. n°677), Coudray-Rabut, à PONT-L'ÉVÊQUE (14130) ;

Vu l'objet et le contenu de la demande :

- Construction d'une habitation individuelle :
  - Sur un terrain cadastré préfixe 185 section B n°107 partie, situé 118, Route de Trouville (R.D. n°677), Coudray-Rabut, à PONT-L'ÉVÊQUE (14130) ;
  - Pour une surface de plancher créée de 55,50 m<sup>2</sup> ;

Vu les pièces rectificatives reçues en Mairie le 6 août 2025, puis le 5 septembre 2025, *via* le guichet dématérialisé ;

Vu le Code de l'urbanisme ;

Vu le Certificat d'Urbanisme CUb 014 514 24 B0050 délivré le 29 mai 2024 pour une opération réalisable consistant en le détachement d'un lot de terrain à bâtir en vue d'y édifier une habitation individuelle ;

Considérant que, en application de l'article L.410-1 du Code de l'urbanisme, « *lorsqu'une demande d'autorisation ou une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à la date du certificat ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique* » ;

Vu par conséquent le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) approuvé le 5 mars 2020, modification selon une procédure simplifiée n°1 approuvée le 7 octobre 2021 ;

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

Vu la présence d'une haie bocagère bordant la limite Nord-Est du terrain d'assiette du projet, identifiée au règlement graphique du PLUi comme devant être protégée au titre des articles L.151-23 et R.151-43 5<sup>ème</sup> alinéa du Code de l'urbanisme ;

Vu l'**avis favorable** du Président du Conseil Départemental du Calvados (Direction Générale Adjointe Aménagement et Environnement, Direction des routes) en date du 3 septembre 2025 (accès à créer sur la Route Départementale n°677, avec une autorisation d'entrée charretière à obtenir auprès de l'Agence routière de PONT-L'ÉVÊQUE) ;

Vu les recommandations et observations de l'Architecte des Bâtiments de France dans son avis en date du 15 août 2025, au titre du respect de l'intérêt public attaché au patrimoine, à l'architecture, au paysage naturel ou urbain, à la qualité des constructions et à leur insertion dans l'environnement, considérant que le projet objet de la demande n'est pas situé dans le champ de visibilité de l'Eglise Saint-Melaine, Monument Historique inscrit (projet non soumis à la protection au titre des abords) ;

## ARRÊTE

### Article 1

**Le permis de construire est ACCORDÉ sous réserve du respect des prescriptions mentionnées à l'article 2.**

### Article 2

En application de la section 2 intitulée « CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES » du règlement applicable aux zones U (secteur UF) du PLUi et, plus particulièrement, du chapitre « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » qui dispose que « *elles [les constructions] doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction* » et en adéquation avec les recommandations et observations établies dans l'avis en date du 15 août 2025 de l'Architecte des Bâtiments de France, les descentes d'eaux pluviales et les gouttières devront être réalisées en zinc ou bien d'une teinte proche de celle de l'enduit principale de l'habitation (et non d'une teinte RAL 7016 « Anthracite »).

En application de la section 2 intitulée « CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES » du règlement applicable aux zones U (secteur UF) du PLUi et, plus particulièrement, du chapitre « Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions », qui dispose que « *40% de la superficie du terrain seront traités en espaces verts plantés. Ces espaces verts comprendront au minimum un arbre de haute tige par tranche de 300 m<sup>2</sup>* », **il sera planté sur le terrain au moins 2 arbres hautes tiges d'essences locales** adaptées aux évolutions climatiques en cours et à venir : érable champêtre, charme commun, orme commun, frêne blanc, chêne chevelu, sessile ou pédonculé, févier d'Amérique, châtaignier, coudrier, tilleul à petites feuilles ou argenté, ... ou bien seront des fruitiers hautes tiges (pommier, poirier, prunier, cerisier, noyer, néflier, ...).



Le terrain objet de la demande est situé dans le **couloir de nuisances sonores** situé au voisinage de la Route Départementale n°677, au sein duquel des mesures d'isolation acoustique des bâtiments d'habitation sont prescrites (arrêté interministériel du 30 mai 1996 et arrêtés préfectoraux du 6 juillet 1999 et du 15 mai 2017).

Le terrain est grevé par les **servitudes T1** de protection du domaine public ferroviaire (voie ferrée Lisieux-Deauville).

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'Etat. 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.

### Article 3

En application de l'article 5 de l'arrêté relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit en date du 30 mai 1996 et de l'article R.571-43 du Code de l'environnement, « *les pièces principales et la cuisine [de l'habitation projetée située] dans le secteur de nuisances sonores [de la Route Départementale n°677] [...] doivent bénéficier d'un isolement acoustique minimal vis-à-vis des bruits extérieurs* ». Les valeurs minimales des niveaux sonores à respecter figurent aux articles 6 et 7 de l'arrêté susmentionné.

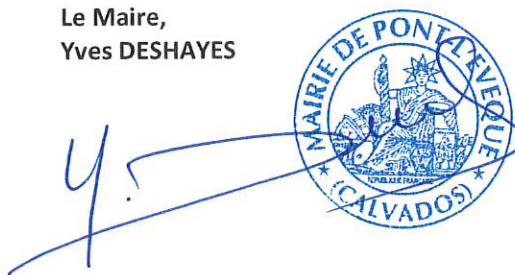
### Article 4

Le projet de construction d'une habitation individuelle 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.

Le projet sera également redevable de la Participation pour Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC).

Fait à PONT-L'ÉVÊQUE, le 28/09/2025

Le Maire,  
Yves DESHAYES



#### Informations complémentaires :

Le terrain objet de la demande est situé dans **deux zones à risques de remontées de nappes phréatiques** (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 du bâtiment.

Le terrain objet de la demande est situé dans un milieu faiblement 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 du bâtiment.