

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



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

DOSSIER N° PC 014 514 26 00005	
Date de dépôt :	29/01/2026
Date d'affichage en Mairie de l'avis de dépôt :	29/01/2026
Demandeurs :	Madame Jennifer MARTINS-DIONISIO et Monsieur Matthieu TEIXEIRA
Adresse du terrain :	13, Rue du Fréquin Rouge Lotissement « Le Mont Fiquet IV » (lot n°420) 14130 PONT-L'ÉVÊQUE
Nature des Travaux :	Construction d'un 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 29 janvier 2026 par Madame Jennifer MARTINS-DIONISIO et Monsieur Matthieu TEIXEIRA, demeurant 2, Rue Square Balzac, à LE CHESNAY-ROCQUENCOURT (anciennement LE CHESNAY) (78150) ;

Vu l'objet et le contenu de la demande :

- Construction d'un habitation individuelle :
 - Sur un terrain situé dans le lotissement « Le Mont Fiquet IV », 13, Rue du Fréquin Rouge, à PONT-L'ÉVÊQUE (14130) ;
 - Cadastéré section AO n°400 (lot n°420, pour une superficie de 722 m²) ;
 - Pour une surface de plancher créée de 114,8 m² ;

Vu les pièces rectificatives reçues en Mairie les 10 et 11 mars 2026 ;

Vu les pièces modificatives reçues en Mairie les 17 et 18 mars 2026, *via* le guichet dématérialisé ;

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'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 ;

ARRÊTE

Article 1

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

Article 2

En application du règlement de lotissement, et notamment de l'article 10 relatif à la hauteur des constructions, il est rappelé que le niveau du plancher du rez-de-chaussée de l'ensemble de la construction ne pourra pas être implanté au-dessus de +15% ou en-dessous de -15% par rapport à la cote projet à la limite avec le domaine public (prise dans l'axe de la zone de stationnement). Cette cote étant de 40,70 m, cote NGF, le plancher du rez-de-chaussée de l'habitation ne pourra ni être situé en-dessous de 39,43 m, cote NGF, ni au-dessus de 41,97 m, cote NGF. L'implantation des planchers devra être adaptée au profil du terrain qui a été remodelé par le lotisseur.

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 » qui dispose que, pour les constructions de « Type 3 : Habitation d'aujourd'hui de type pavillonnaire et autres constructions », « les matériaux de couverture sont obligatoirement la tuile plate terre cuite de petit module 17x27 environ ou l'ardoise 22x32 environ naturelle ou le chaume. L'ardoise artificielle est autorisée si celle-ci est texturée, aux bords épaufrés et d'une teinte au plus proche de celle de l'ardoise naturelle », que « 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. Les modénatures seront obligatoires pour toutes les ouvertures » et que « l'utilisation de châssis éclairants rampants (fenêtres de toit ou assimilées) est autorisée à condition qu'ils ne soient pas saillants de la toiture et qu'ils ne dépassent pas 80 cm de largeur » et du règlement de lotissement et, notamment, de l'article 11.1 relatif à l'aspect extérieur des constructions, il est nécessaire que :

- l'ardoise artificielle projetée comme matériau de couverture soit texturée, à bords épafrés, d'une teinte au plus proche de l'ardoise naturelle et de dimensions 22x32 environ ;
- les quatre châssis de toit projetés soient posés encastrés dans le plan de la couverture et de dimensions 78x118 cm au maximum ;
- les modénatures soulignent le contour de chaque menuiserie, avec une légère surépaisseur (pas d'aplat au niveau de la porte d'entrée englobant les deux autres ouvertures)

En application du règlement de lotissement, et notamment de l'article 11.2 relatif à la gestion des clôtures et des limites de propriété, il est nécessaire que :

- la clôture projetée à l'alignement de la voie, identifiée en rouge sur le plan de l'article 11.2 susvisé du règlement de lotissement, soit constituée d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,6 et 1 m de hauteur hors sol, avec une arase supérieure horizontale, un redan implanté tous les 4 mètres au maximum et surmonté d'une tablette monopente. **Ce mur bahut devra avoir le même aspect que la façade de la construction en recevant un enduit de teinte « Cendré Beige Clair » (référence 203 de chez Weber et Broutin).** Ce mur bahut pourra être surmonté par un dispositif à claire-voie de type lames verticales ou horizontales en matériau naturel ou composite (PVC blanc exclu). Dans le cas où le mur bahut ne serait pas surmonté d'un dispositif à claire-voie, celui-ci sera **obligatoirement** doublé d'une haie arbustive plantée à 0,5 mètre à l'intérieur de la limite de propriété. La hauteur totale de cette clôture ne pourra excéder 1,50 m hors sol. Les coffrets de raccordement devront **obligatoirement** être intégrés à un muret d'encadrement en continuité de son dispositif de clôture, de même teinte d'enduit, comprenant la boîte aux lettres normalisée et la plaque de numéro de rue ;
- les clôtures projetées en limites de propriété Nord-Ouest et Nord-Est, identifiées en bleu sur le plan de l'article 11.2 susvisé du règlement de lotissement, soient constituées d'un grillage simple torsion tendu sur poteaux et d'une hauteur hors sol totale maximale de 1,50 mètre, implanté sur la limite de propriété et obligatoirement doublé d'une haie arbustive d'essences locales à planter à 0,5 mètre à l'intérieur de la limite de propriété ;
- la clôture projetée en limite de propriété Sud-Ouest soit d'une hauteur maximum de 1,80 m hors sol. De plus, il est rappelé que les murs de soutènement sont autorisés en limite séparative (à l'exception des limites de fond de lot) sous réserve qu'ils soient réalisés sans dégrader les terrains voisins concernés. Ils auront une hauteur maximale de 1 m et présenteront le même traitement et la même teinte que la construction. Dans ce cas-là, la hauteur de la clôture en limite séparative sera comptée à partir du terrain se trouvant en contre-haut du mur de soutènement. Ces soutènements situés en limite séparative pourront être d'une hauteur supérieure dans le cas où la différence entre les altitudes des niveaux des rez-de-chaussée des constructions riveraines excède 1 m.

En application du règlement de lotissement, et notamment de l'article 11.3 relatif aux plantations et de l'annexe n°1 relative à la palette végétale préconisée, **les haies à planter dans le cadre du projet devront être constituées d'essences locales à choisir parmi les essences suivantes :**

- **Type 1 :** *Abelia chinensis* « Selection » (Abélia), *Cornus alba* « Sibirica Variegata » (Cornouiller panaché), *Escallonia rubra* « Crimson spire » (Escallonia rouge) ;
- **Type 2 :** *Philadelphus* « Snowbelle » (Séringat), *Spiraea* « Vanhouttei » (Spirée), *Photinia* « little Red robin » (Photinia) ;
- **Type 3 :** *Cornus alba* « Kesselringii » (Cornouiller écorce noir), *Viburnum opulus* « Compactum » (Viorne obier compacte), *Ligustrum vulgare* « Atrovirens » (troëne).

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 « Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions » qui dispose que « 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 m² de parcellaire », les quatre arbres à planter, identifiés au plan de masse (PCMI2) joint à la demande de permis de construire, devront être de haute tige, à choisir parmi les essences suivantes : érable, bouleau noir, charme, frêne commun, peuplier (à l'exception du peuplier d'Italie), saule, chêne, aulne..., ou tout fruitier haute tige (pommier, poirier, cerisier, néflier, ...).

En application de la section 3 intitulée « EQUIPEMENTS ET RESEAUX » du règlement applicable aux zones AU (secteur 1AUF1) du PLUi et, plus particulièrement, du chapitre « Desserte par les réseaux » qui dispose que « dans une logique de développement durable, les eaux pluviales relatives à tout projet seront prioritairement gérées, par des dispositifs de traitement et d'infiltration sur l'emprise foncière du projet. En cas d'impossibilité technique l'écoulement vers le réseau collecteur (canalisation ou fossé) pourra être accepté sous réserve de ne pas aggraver les vitesses et les volumes d'écoulement à l'aval. Des dispositifs de récupération d'eaux de pluie sont autorisés » et du règlement de lotissement, et notamment de l'article 4.3 relatif à la gestion des eaux pluviales, **un drain devra être mis en place le long des fondations de l'habitation projetée**. Le réseau de drainage devra obligatoirement se raccorder à la noue créée par l'aménageur située, pour le lot n°420, en limite de propriété Nord-Ouest comme indiqué au plan de masse (PCMI2) joint à la demande de permis de construire.

En outre, l'attention des acquéreurs est attirée sur le fait que le lot n°420 est grevé sur sa partie Nord-Ouest d'une servitude de droit privé imposant le maintien et l'entretien de la noue, afin de garantir le parfait fonctionnement hydraulique du lotissement.

En application du règlement de lotissement, et notamment de l'article 4.4 relatif à gestion des eaux usées, il conviendra pour les acquéreurs de vérifier que le niveau qu'ils ont retenu pour la sortie des eaux usées est compatible avec un écoulement gravitaire du rez-de-chaussée vers la boîte de branchement mise en place au droit de la parcelle sur le domaine public. Il est rappelé aux acquéreurs que l'installation d'une pompe de relèvement individuelle des eaux usées pourrait être nécessaire pour le lot n°420 (à leur charge).

Article 3

Le projet de construction d'une habitation individuelle et de deux annexes comprenant un local technique et une piscine enterrée non couverte 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 19 mars 2026

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. 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.

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 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, dans un délai d'un mois (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite). Cette démarche ne prolonge toutefois pas le délai de recours contentieux. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télé-recours citoyens » accessible par le site Internet 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.

