

DOSSIER N° PC 014 514 24 P0036 M01	
Date de dépôt :	28/01/2026
Date d'affichage en Mairie de l'avis de dépôt :	28/01/2026
Demandeurs :	Monsieur Abdelhamid BEN DAAS et Madame Annie BEN DAAS
Adresse du terrain :	3, Rue de la Jeannetonne Lotissement « Le Mont Fiquet IV » (lot n°410) 14130 PONT-L'ÉVÊQUE
Nature des Travaux :	Construction d'une habitation individuelle Modification des clôtures

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°1) d'un Permis de construire en cours de validité présentée le 28 janvier 2026 par Monsieur Abdelhamid BEN DAAS et Madame Annie BEN DAAS, demeurant 2, Chemin du Calvaire, Parc Bel Horizon - Batiment F - Appartement n°601, à TOUQUES (14800) ;

Vu l'objet et le contenu du Permis de construire initial (accordé par arrêté en date du 22 janvier 2025) :

- Sur un terrain situé dans le lotissement « Le Mont Fiquet IV », 3, Rue de la Jeannetonne, à PONT-L'ÉVÊQUE (14130)
- Cadastéré section AO n°390 (anciennement AO n°248 partie) (lot n°410, pour une superficie de 559 m²) ;
- Pour une surface de plancher créée de 114,89 m² ;

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

- Modification des clôtures :
 - Sans modification de la surface de plancher créée ;

Vu les pièces complémentaires et rectificatives reçues en Mairie le 29 janvier 2026, puis le 25 février 2026, *via* le guichet dématérialisé ;

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment son article A.431-7 et son article L.431-6 ;

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 ;

Vu le courrier de demande de pièces complémentaires de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 27 février 2026 ;

Vu les recommandations et observations de l'Architecte des Bâtiments de France dans son avis établi en date du 30 mars 2026 suite à la réception des pièces complémentaires transmises le 24 février 2026, 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'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 24 P0036 sont maintenues et devront être respectées.

Rappel des prescriptions du Permis de construire accordé le 22 janvier 2025 :

« 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 +10% ni en-dessous de -10% 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 46,92 m, le plancher du rez-de-chaussée de l'habitation ne pourra ni être situé en-dessous de 46,25 m, cote NGF, ni au-dessus de 47,59 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 épauffrés et d'une teinte au plus proche de celle de l'ardoise naturelle » et du règlement de lotissement et, notamment, de l'article 11.1 relatif à l'aspect extérieur des constructions, **l'ardoise artificielle projetée comme matériau de couverture devra être texturée, aux bords épauffrés, d'une teinte au plus proche de l'ardoise naturelle et de dimensions 22x32.**

En application du règlement de lotissement, et notamment de l'article 11.2 relatif à la gestion des clôtures et des limites de propriété, **les clôtures projetées en limites de propriété Nord, Est, Ouest et Sud** devront être 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-bâti 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 deux arbres projetés 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 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 (comprenant également celles de la façade Ouest) de l'habitation projetée.** Le réseau de drainage devra obligatoirement se raccorder au réseau mis à disposition par l'aménageur situé, pour le lot n°410, en limite de propriété Sud-Est (au niveau de l'accès au lot) comme indiqué au plan de masse (PCMI2) joint à la demande de permis de construire. »

Fait à PONT-L'ÉVÊQUE,
Le 20 AVR. 2026

Le Maire,
Jérémy ROSEAU



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 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 éviter les variations d'humidité à proximité du bâtiment.

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, 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.

