

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 00008	
Date de dépôt :	04/02/2026
Date d'affichage en Mairie de l'avis de dépôt :	04/02/2026
Demandeur :	Madame Delphine BESSON
Adresse du terrain :	6, Rue du Noël des Champs Lotissement « Le Mont Fiquet IV » (lot n°409) 14130 PONT-L'ÉVÊQUE
Nature des Travaux :	Construction d'une habitation individuelle

ARRÊTÉ
refusant un permis de construire
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 4 février 2026 par Madame Delphine BESSON, demeurant 10, Rue Gustave Flaubert, à PONT-L'ÉVÊQUE (14130) ;

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 », 6, Rue du Noël des Champs, à PONT-L'ÉVÊQUE (14130) ;
 - Cadastré section AO n°389 (lot n°409, pour une superficie de 376 m²) ;
 - Pour une surface de plancher créée de 68,75 m² ;

Vu la lettre de prorogation du délai d'instruction en date du 3 mars 2026, réputée notifiée par voie électronique le lendemain en application de l'article R.474-1 II-1) du Code de l'urbanisme ;

Vu les pièces complémentaires et rectificatives reçues en Mairie les 3, 4 et 5 mars 2026 ;

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 ;

Vu l'absence d'observations de l'Architecte des Bâtiments de France dans son avis en date du 3 avril 2026, 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) ;

Considérant en premier lieu que, en application du chapitre 2 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) joint à la demande, à une cote altimétrique de 46,75 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 masse (PCMI2) joint à la demande, de 45,83 m** et que la distance la plus courte entre la façade de l'habitation projetée et la limite de la voirie prise dans l'axe de la zone de stationnement est de **7,30 m** (selon plan de masse et le plan en coupe) ;

Considérant que, **à la lecture des différentes cotes et distances précitées, la pente de l'accès du projet présenté est de 12,6 %** ($\text{calcul pente} = ((\text{Cote RDC} - \text{Cote Voirie}) / \text{distance la plus courte}) \times 100$, soit $((46,75 - 45,83) / 7,30) \times 100 = 12,6 \%$) ;

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 1AUF1) du PLUi et, plus particulièrement, du chapitre « Qualité urbaine, architecturale,

environnementale et paysagère », pour les constructions de « *Type 3 : Habitation d'aujourd'hui de type pavillonnaire et autres constructions* », « *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 » ;

Considérant également que, en application du chapitre 2 du règlement du lotissement et, plus particulièrement, de l'article 11.1, « *les modénatures seront d'une teinte plus claire que celle de la construction, d'une largeur minimale de 18 cm (la teinte peut alors être choisie en dehors de la gamme proposée ci-dessus)* » ;

Considérant que **l'habitation projetée prévoit la réalisation des façades avec un enduit de teinte « Cendré beige clair » RAL 203 de chez Weber et Broutin mais qu'aucune modénature n'est projetée en encadrement des différentes ouvertures (fenêtres, portes, baies)**, les dispositions susvisées ne sont pas respectées ;

Considérant en troisième lieu que, 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 », pour les constructions de « *Type 3 : Habitation d'aujourd'hui de type pavillonnaire et autres constructions* », « *toute nouvelle construction devra être couronnée de toitures à fortes pentes [...] avec un débord de toit d'au moins 30 cm en façades et d'au moins 15 cm en pignons (sauf en cas d'implantation en limite séparative de propriété où le débord en pignons ne sera pas imposé)* » ;

Considérant également que, en application du chapitre 2 du règlement du lotissement et, plus particulièrement, de l'article 11.1, « *les débords de toitures seront de 30 cm en façades, et de 15 cm sur les pignons. En limite de propriété, aucun débord de toiture ne sera toléré* » ;

Considérant que **la toiture surplombant le pignon Nord-Ouest de l'habitation projetée ne présente aucun débord de toit**, les dispositions susvisées ne sont pas respectées ;

Considérant en quatrième lieu que, 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 », pour les constructions de « *Type 3 : Habitation d'aujourd'hui de type pavillonnaire et autres constructions* », « *le blanc pur est interdit* » ;

Considérant que **le projet prévoit une porte d'entrée pleine de teinte blanche**, les dispositions susvisées ne sont pas respectées ;

Considérant en cinquième lieu que, 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 », « *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 parcelle* » ;

Considérant que **les différentes pièces jointes à la demande n'indiquent aucune plantation d'arbre sur le terrain d'assiette du projet**, les dispositions susvisées ne sont pas respectées ;

ARRÊTE

Article UNIQUE

Le permis de construire est **REFUSÉ**.

Fait à PONT-L'ÉVÊQUE, le 29 avril 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 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'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.