

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



MAIRIE de PONT-L'ÉVÊQUE

Service urbanisme
58 Rue Saint Michel
BP 42

14130 PONT-L'ÉVÊQUE

DOSSIER N° PC 014 514 23 P0007 M02	
Date de dépôt :	15/04/2026
Date d'affichage en Mairie de l'avis de dépôt :	16/04/2026
Demandeur :	SNC COTTAGES PARK, représentée par Monsieur Sébastien PARIS
Adresse du terrain :	161, Route de Caen (R.D. n°675) La Cailloterie - Le Mont Gripon 14130 PONT-L'ÉVÊQUE
Nature des Travaux :	Construction de 7 immeubles (63 logements) et 28 habitations individuelles Modification du périmètre d'assiette du projet et du traitement des ordures ménagères

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 15 avril 2026 par la SNC COTTAGES PARK, représentée par Monsieur Sébastien PARIS domiciliée 3, Chemin des croix, à ROSIÈRES-PRÈS-TROYES (10430) ;

Vu l'objet et le contenu du Permis de construire initial (accordé par arrêté en date du 17 mai 2023) :

- Construction de 7 immeubles (63 logements) et 28 habitations individuelles ;
 - Sur un terrain cadastré section A n°161, 170p, 220, 294p et 325, situé 161, Route de Caen (R.D. n°675), « La Cailloterie » - « Le Mont Gripon », à PONT-L'ÉVÊQUE (14130) ;
 - Pour une surface de plancher créée de 6 887 m² ;
 - Et une surface à usage de garage créée de 1212 m² ;

Vu la demande de transfert n° PC 014 514 23 P0007 T01 déposée le 14 avril 2026 *via* le dispositif dématérialisé du Guichet Unique et annulée avant instruction le 15 avril 2026 ;

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

- Modification du périmètre d'assiette du projet et du traitement des ordures ménagères :
 - Sans modification de la surface de plancher créée ;

Vu les pièces complémentaires et modificatives reçues en Mairie les 6 et 12 mai 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, 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 AU (secteur 1AUF1) ;

Vu les Orientations d'Aménagement et de Programmation relatives au « Secteur A – La Cailloterie » de la commune de PONT-L'ÉVÊQUE ;

Vu la présence d'une haie bocagère bordant la Route de Caen (Route Départementale n°675), identifiée au règlement graphique du PLUi comme devant être protégée au titre des articles L.151-23 et R.151-43 5^{ème} alinéa du Code de l'urbanisme ;

Vu l'**avis favorable avec réserve** (zone de transition à créer) du Président du Conseil Départemental du Calvados (Direction Générale Adjointe Aménagement et Déplacements, Direction des routes) en date du 3 juin 2026 (accès à créer sur la Route Départementale n°675, avec une permission de voirie à obtenir auprès de l'Agence routière départementale) ;

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 23 P0007 sont maintenues et devront être respectées.

Rappel des prescriptions du Permis de construire accordé le 17 mai 2023 :

*« 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 « les constructions faisant référence à un modèle traditionnel du Pays d'Auge tel que les maisons de bourg traditionnelles, longères à colombages, les pavillons bourgeois en brique du 19^{ème} siècle,...devront reprendre les principes de conception de celui-ci », que, concernant les « colombages et boiseries », « des nuances de bleus, verts ou rouges ainsi que des teintes « bois », « ardoises » ou « zinc » pourront être utilisées », que « 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 » et que « les lucarnes seront droites (à chevalet), à capucines (à croupes), rampantes. Elles auront 1,40 m de largeur maximale hors tout et seront axées verticalement avec les ouvertures de la façade qu'elles surplombent », **il est nécessaire que :***

- ***les façades des habitations individuelles projetées et traitées avec des colombages présentent des pans de bois obliques aux angles des murs permettant de reprendre davantage le rythme et l'organisation des colombages de l'architecture traditionnelle du Pays d'Auge ;***

- conformément aux plans joints au dossier de demande de Permis de construire et, plus particulièrement, au plan complémentaire reçu en Mairie en date du 13 mars 2023 nommé « PLAN N°95 – PLAN des colorimétries et prestations », **les pans de bois des colombages soient de teinte vert Deauville ou brun foncé ;**
- **les tuiles terre cuite projetées comme matériau de couverture des habitations individuelles soient de dimensions 17x27 cm environ ;**
- **les ardoises utilisées, pour partie, comme matériau de couverture des immeubles de logements collectifs soient texturées (à chants épaufrés) et de dimensions 22x32 cm environ ;**
- **l'ensemble des lucarnes projetées sur les immeubles et sur les habitations individuelles soient d'une largeur hors tout de 1,40 m au maximum.**

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 », que « les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre pour 4 places » et que « les plantations réalisées seront constituées de variétés locales, choisies parmi les espèces ci-après :

- les arbres : érable, bouleau noir, charme, frêne commun, peuplier (à l'exception du peuplier d'Italie), saule, chêne, aulne...
- les arbustes : cornouiller blanc, spirées, symphorines, viorne mancienne, viorne obier, viorne à feuilles ridées, prunellier, charmille, noisetier...
- des arbres fruitiers ou des mini-vergers pourront s'insérer ponctuellement sur la parcelle » et

en adéquation avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation relatives au « secteur A – La Cailloterie » qui prévoient le « maintien et renforcement de la trame bocagère existante en bordure de l'opération », **il est nécessaire que :**

- **le terrain objet de la demande soit planté d'un total de 90 arbres de hautes tiges (27183/300 = 90,61) et être choisis parmi les essences locales suivante :** 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 tout fruitier haute tige (pommier, poirier, prunier, cerisier, noyer, néflier, ...) ;
- **les aires de stationnement soient plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 4 places de stationnement. Ces derniers seront d'essences locales à choisir parmi celles indiquées précédemment ;**
- **les haies projetées dans le cadre du projet, notamment identifiables sur le « PLAN VRD N°02A – PLAN MASSE DES VOIRIES ET ESPACES VERT », soient d'essences locales variées, à choisir dans la palette végétale suivante :** hêtre sylvestre, orme commun, châtaignier, frêne commun, chêne sessile, chêne pédonculé, charmes, cornouillers, érables, frênes, aubépines, noisetiers, prunelliers, sureaux, viornes, chèvrefeuilles, houx. **Il est rappelé que les lauriers (y compris les lauriers du Portugal), thuyas, chamaecyparis, photinias, berbérís, bambous, pyracanthas, ... ne sont pas des essences locales et, à ce titre, sont donc strictement interdits.**

En application de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme qui dispose que, « le projet peut [...] n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations » et 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 « Conditions de desserte par les voies publiques ou privées » qui dispose que « la disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Ils doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporter le moins de gêne possible à la circulation publique », **le périmètre d'accès au terrain devra faire l'objet de l'aménagement d'une zone de transition sur la RD n°675 au Sud-Ouest de la nouvelle intersection projetée. Cet**

aménagement sera de type « traversée de hameau », il devra respecter les préconisations du Département et être validé par celui-ci. De plus, la création de l'accès au terrain devra faire l'objet d'une demande de permission de voirie auprès de l'agence routière de PONT-L'ÉVÊQUE.

En application de la section 3 intitulée « EQUIPEMENTS ET RESEAUX » du règlement applicable aux zones AU (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 », **les dispositifs de noues enherbées, de tranchées d'infiltration et d'ouvrages de rétention projetés dans le cadre du projet destinés à assurer la collecte et la gestion par infiltration des eaux pluviales** générées par les surfaces imperméabilisées du projet seront dimensionnés de manière que le débit de fuite du terrain, **après les travaux, soit inférieur ou égal au débit de fuite du terrain avant les nouvelles constructions.**

En application de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme susvisé, l'ensemble immobilier projeté devra être équipé d'un Point d'Eau Incendie (PEI) (**potentiel hydraulique minimum de 120 m³ utilisables sur 2 heures**), doté d'un **dispositif fixe d'aspiration** et accompagné d'une **aire de stationnement du véhicule de secours de 32 m²**, situé à une **distance réglementaire de moins de 200 mètres du bâtiment à défendre le plus éloigné**, au regard du Règlement Départemental de la Défense Extérieure contre l'Incendie. **Ce PEI pourra prendre la forme d'une borne, d'une poche souple ou d'une réserve enterrée. Les conditions techniques de l'aménagement du PEI devront être validées par le Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS), qui en assurera la réception et l'homologation. Le volume d'eau de la réserve / le débit de la borne doit être mesuré et vérifié tous les 3 ans. Le résultat de ce contrôle est transmis au Maire.**

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 [des habitations/appartements projeté situés] dans le secteur de nuisances sonores [de la RD n°675] [...] 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 de l'arrêté susmentionné.

Le terrain d'assiette du projet est grevé par des servitudes relatives au transport d'énergie électrique (servitudes I4) liées au surplomb par les lignes à haute tension de 90 kV de TOUQUES-VALLEE 1 (portée 33-34) et VALLEE-PIQUAGE A COUDRAY-RABUT 1 (portée 33-242 – ligne hors tension). (Source : Servitudes d'utilité publique annexées au PLUi Terre d'Auge).

En conséquence, le pétitionnaire devra prendre en compte les recommandations suivantes :

- **en cas de défaut d'isolement, il existe une différence de potentiel entre deux points du sol qui peut entraîner un courant dérivé dans le corps (tension de pas ou tension de toucher). Il est donc impératif de planter des haies vives afin d'éviter les risques de contact et d'escalade du support 34 et 242 ;**
- **si des réseaux (BT/canalisation métallique) doivent passer à proximité du pylône, il est possible d'assurer leur protection en les sur-isolants, par exemple, en les faisant passer dans un fourreau en PVC. Il est recommandé la pose des prises de terre à plus de 3 mètres du pylône 34, et le passage de canalisation à plus de 8 mètres du pylône 34 ;**
- **Pour rappel, un libre accès aux ouvrages doit être conservé en permanence pour RTE, leurs équipes et ces entrepreneurs accrédités pouvant être amenés à intervenir à tout moment, de jour comme de nuit, en vue de la surveillance, l'entretien ou la réparation de ces ouvrages ;**
- **« en phase travaux : pour les travaux situés à proximité des lignes électriques, les travaux doivent être exécutés dans le strict respect des articles R.4534-107 et suivants du Code du Travail, issus de la codification du décret n° 65-48 du 8 janvier 1965. Le Code du travail prévoit une zone de protection**

de 5 mètres, à maintenir en permanence pendant la phase des travaux, par rapport aux câbles conducteurs sous tension. Cette distance de 5 mètres doit être respectée quelle que soit la position des câbles conducteurs, qui s'abaissent sous l'effet de la dilatation thermique ou qui se balancent sous l'effet du vent. Les exécutants des travaux devront donc considérer le gabarit maximum comprenant tous les mouvements et déplacements qui peuvent avoir lieu pendant les travaux. La distance de 5 mètres précitée devra être respectée en permanence, pendant la construction et pour toute opération de son entretien ultérieur, entre les câbles conducteurs de notre ligne et les personnes, engins (tels que de manutention, de levage, de terrassement), matériels et matériaux pouvant évoluer sur le chantier ou sur le bâtiment terminé » ;

- « pour les plantations : toute végétation sous ou à proximité de la ligne électrique aérienne doit être distante de 5 mètres des câbles conducteurs de la ligne, ces derniers étant positionnés dans les conditions les plus défavorables de température et de vent. Cette végétation sera élaguée ou coupée par les soins de RTE, sur une largeur et une hauteur suffisante pour que les branches puissent venir à moins de 5 mètres des câbles conducteurs ou des pylônes. **Il est préconisé la plantation d'essences arbustives ayant une croissance verticale limitée, ce qui exclut les arbres de haut jet** ».

Pour rappel, le pétitionnaire devra se conformer aux procédures de déclaration de projet de travaux (DT) et de déclaration d'intention de commencement de travaux (DICT) fixées par les articles R.554-1 et suivants du Code de l'Environnement.

En application de l'article R.214-1 du Code de l'environnement et, plus particulièrement, de la rubrique 2.1.5.0 de la nomenclature qui lui est annexée, le projet est susceptible de relever du régime de la déclaration ou de l'autorisation prévu par les articles L.214-1 à L.214-4 du code de l'environnement (législation sur l'eau). Cette procédure peut être établie notamment au titre de la collecte et du rejet des eaux pluviales. Il appartient au maître d'ouvrage de s'assurer si son projet, dans toutes ses composantes, entre dans la nomenclature pré-citée. **Il convient de se rapprocher dans les meilleurs délais des services de la Police de l'eau afin de déterminer, le cas échéant, les formalités à effectuer.**

En application de l'article L.425-14 du Code de l'urbanisme, lorsque le projet est soumis à autorisation environnementale ou à déclaration en application du I et du II de l'article L. 214-3 du Code de l'environnement (loi sur l'eau), le permis ne peut être mis en œuvre avant la délivrance de l'autorisation environnementale ou de la décision d'acceptation. »

Fait à PONT-L'ÉVÊQUE,

Le 10 juillet 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 (**aléas faible et 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 Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type II. Source : cartographie c@rmen - DREAL Normandie.

Le terrain objet de la demande est, en partie, situé dans le **couloir de nuisances sonores** situé au voisinage de la Route Départementale n°675, 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 dossier relatif au raccordement au réseau ENEDIS a été instruit sur l'hypothèse d'une puissance de raccordement de **1200 kVA triphasé**.

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.