

Notifié le 18/08/2026
Affiché le 18/08/2026

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

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

DOSSIER N° PC 014 514 26 00021	
Date de dépôt :	20/05/2026
Date d'affichage de l'avis de dépôt :	21/05/2026
Demandeur :	SA PARTELIOS HABITAT représentée par Monsieur Benoît GANDIN
Adresse du terrain :	8-10, Rue Fouet de Crémanville 14130 PONT-L'ÉVÊQUE
Nature des Travaux :	Reconstruction à l'identique de deux habitations mitoyennes détruites suite à un sinistre (incendie)

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 20 mai 2026 par la SA PARTELIOS HABITAT représentée par Monsieur Benoît GANDIN et domiciliée 2, rue Martin Luther King, à SAINT-CONTEST (14280) ;

Vu l'objet et le contenu de la demande :

- Reconstruction à l'identique de deux habitations mitoyennes détruites suite à un sinistre (incendie):
 - Sur un terrain cadastré section AR n°104, situé 8-10, Rue Fouet de Crémanville à PONT-L'ÉVÊQUE (14130) ;
 - Pour une surface de plancher créée de 213,8 m² ;
 - Et une surface de plancher démolie de 233,64 m² ;

Vu la lettre de demande de pièces manquantes en date du 17 juin 2026, réputée notifiée le lendemain par voie électronique, en application de l'article R.474-1 II-1) du Code de l'urbanisme ;

Vu les pièces manquantes/modificatives reçues en Mairie le 8 juillet 2026, puis le 16 juillet 2026, *via* le guichet dématérialisé ;

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment son article L.111-15 ;

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 U (secteur UF) ;

Considérant que, en application de l'article L.111-15 du Code de l'urbanisme, « *lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement* » ;

Considérant que, en application de la section 1 intitulée « DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES » des dispositions applicables aux zones U (secteur UF) du règlement du PLUi, « *les reconstructions à l'identique après démolition/sinistre sont autorisées, sous réserve que le sinistre ne soit pas lié à un risque naturel référencé dans les documents graphiques du règlement et/ou mis en annexes du PLUi* » ;

Considérant que l'opération projetée consiste en la reconstruction à l'identique de deux habitations jumelées détruites par un incendie survenu le 19 avril 2023 ;

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, « *pour les constructions de Type 3 : Habitation d'aujourd'hui de type pavillonnaire et autres constructions* », « *les lucarnes seront droites (à chevalet), à capucines (à croupes), rampantes et auront 1,60 m de largeur maximale hors tout et seront axées verticalement avec les ouvertures de la façade qu'elles surplombent* », **il est nécessaire que les deux lucarnes capucines soient axées sur chaque porte de garage qu'elles surplombent.**

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 concernant le « stationnement » qui dispose que « *Pour les constructions à usage d'habitation, [il est exigé] 2 places par logement jusqu'à 50m² et une place supplémentaire obligatoire par tranche entamée de 50m² de surface de plancher supplémentaire* », le projet de reconstruction de deux logements mitoyens, d'une surface de plancher de 213,8 m², devra prévoir la **création de quatre places de stationnement minimum sur le terrain (deux de plus que ce qui est prévu au projet)**.

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 l'Autoroute n°13 [...] 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 reconstruction à l'identique de deux habitations mitoyennes détruites par un sinistre (incendie) depuis moins de dix ans est susceptible de générer le paiement de la Taxe d'Aménagement et de la Taxe d'Archéologie Préventive, sauf s'il est fait application de l'alinéa 9 de l'article 1635 quater D du Code Général des Impôts.

Fait à PONT-L'ÉVÊQUE, le 17/08/2026

Le Maire,
Jérémy ROSEAU



Informations complémentaires :

Le terrain objet de la demande est situé dans **une zone à risques de remontées de nappes phréatiques** (zone rose – profondeur de la nappe en périodes de très hautes eaux : de 0 à 0,1 m : les sous-sols non étanches sont notamment interdits). 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 des bâtiments.

Le terrain objet de la demande est situé dans un **milieu fortement 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 objet de la demande est situé dans une zone prédisposée au retrait et au gonflement des argiles (**aléa faible**). 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 égale à 24 kVA.

Le terrain objet de la demande est situé dans le **couloir de nuisances sonores** situé au voisinage de l'Autoroute n°13, au sein duquel des mesures d'isolation acoustique des bâtiments d'habitation sont prescrites (arrêté interministériel du 30 mai 1996 et arrêtés préfectoraux du 30 novembre 1999 et du 15 mai 2017).

Le terrain d'assiette du projet est concerné par la **servitude aéronautique T7** instaurée pour la protection de la circulation aérienne. Source : Carte des servitudes d'utilité publique annexée au PLUi de Terre d'Auge.

Le terrain est situé dans une zone de risque sismique (**aléa très faible**). Source : cartographie c@rmen - DREAL Normandie.

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.