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 00024	
Date de dépôt :	**06/07/2026**
Date d'affichage en Mairie de l'avis de dépôt :	**06/07/2026**
Demandeur :	**SCI TBSB PRO, représentée par Monsieur Thomas BUREAU**
Adresse du terrain :	**3, Rue de Rabut** **Zone d'Activités de Coudray (lot n°2)** **14130 PONT-L'ÉVÊQUE**
Nature des Travaux :	**Construction d'un entrepôt dans le cadre d'une activité artisanale**

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 6 juillet 2026 par la SCI TBSB PRO, représentée par Monsieur Thomas BUREAU, domiciliée Route Neuve, à GONNEVILLE-SUR-MER (14510) ;

Vu l'objet et le contenu de la demande :

- Construction d'un entrepôt dans le cadre d'une activité artisanale :
  - Sur un terrain situé dans le lotissement « Zone d'Activités de Coudray », 3, Rue de Rabut, à PONT-L'ÉVÊQUE (14130) ;
  - Cadastré préfixe 185 section A n°346 et 347 (lot n°2, pour une superficie de 1 976 m²) ;
  - Pour une surface de plancher créée de 483 m² à destination d'entrepôt ;

Vu les pièces rectificatives reçues en Mairie le 28 septembre 2026, puis le 1er octobre 2026, *via* le guichet dématérialisé ;

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment son article L.442-14 ;

Considérant que, en application de l'article L.442-14 du Code de l'urbanisme, « *lorsque le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues depuis la date de délivrance du permis d'aménager, et ce pendant cinq ans à compter de l'achèvement des travaux constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat* » ;

Vu par conséquent le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) approuvé le 5 mars 2020, modifié selon une procédure simplifiée approuvée le 7 octobre 2021 ;

Vu également 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 (en ce qui concerne les règles relatives au stationnement, plus avantageuses que le PLUi précédent) ;

Vu le règlement de la zone AU (secteur 1AUE) ;

Vu les Orientations d'Aménagement et de Programmation relatives au « Secteur I – Z.A. du Quartier de Coudray-Rabut » de la commune de PONT-L'ÉVÊQUE ;

Vu l'arrêté en date du 12 mai 2023 autorisant par Permis d'Aménager n° PA 014 514 23 D0001 le lotissement dénommé « Parc d'Activités de Coudray » ;

Vu l'arrêté en date du 22 janvier 2024 accordant un Permis d'Aménager modificatif n° PA 014 514 23 D0001 M01 (modalités de gestion des eaux pluviales) ;

Vu le règlement du lotissement « Zone d'Activités de Coudray », 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, télécommunication) et la voirie provisoire, à l'exclusion des travaux de finition, enregistrée en Mairie le 16 septembre 2025 (chantier déclaré partiellement achevé le 8 août 2025) ;

Vu l'arrêté en date du 16 septembre 2025 autorisant la vente anticipée des lots avec différé des travaux de finition ;

Vu l'**avis favorable sous réserve** de la Communauté de communes Terre d'Auge en date du 10 juillet 2026, au titre de sa compétence développement économique ;

Vu l'**avis technique favorable** du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) du Calvados en date du 12 août 2026 ;

Considérant que l'ensemble de l'espace d'activités communautaire est couvert par deux Points d'Eau Incendie (PEI n°1405140206 situé à moins de 200 mètres et une réserve de 120 m^3 au sein de la zone d'activités), de sorte que la sécurité incendie du projet est assurée ;

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 AU (secteur 1AUE) du PLUi et, plus particulièrement, du chapitre « Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions » qui dispose que « *les haies et les clôtures végétales seront constituées d'essences locales variées ; la plantation de haies de thuyas ou autres résineux est interdite* », que « *les plantations s'inspireront des principes définis dans les fiches CAUE "Conseil de plantation", "Arbustes et arbres fruitiers", "Arbres". Ces fiches sont jointes dans les annexes* », de l'article 11.2 relatif aux clôtures du règlement et de plan de composition (PA4) de la Zone d'Activités de Coudray, **il est nécessaire que :**

- **la limite du lot n°2 avec la Rue de Rabut,** identifiée en bleu sur le plan de l'article 11.2 susvisé du règlement de lotissement, **soit obligatoirement constituée d'un dispositif à claire-voie de type grillage rigide ou barreaudé gris pierre (RAL 7030) et d'une hauteur hors-sol de 2 mètres**. Cette clôture devra **obligatoirement être doublée d'une haie de type arbustive et basse, plantée à 1 mètre en retrait de la limite de propriété et constituée d'au minimum 5 des essences locales suivantes :** charme, aubépine, prunellier, hêtre, érable champêtre, noisetier, houx, ribes, cornouiller blanc, fusain, merisier, seringat, amélanchier, troène commun, laurier tin, bourdaine. De plus, il est précisé que les éléments susvisés (clôtures et haies) doivent être intégrés dans une **bande végétalisée de 1,50 mètre de large minimum** qui sera à aménager au droit des plantations jusqu'à la limite de voirie ;
- **la limite de propriété Est (fond de lot),** identifiée en rouge sur le plan de l'article 11.2 susvisé du règlement de lotissement, **soit obligatoirement constituée d'un dispositif à claire-voie de type grillage rigide ou barreaudé gris pierre (RAL 7030) et d'une hauteur hors-sol de 2 mètres.** Cette clôture devra **obligatoirement être doublée d'une haie de type champêtre, plantée à 2,50 mètres en retrait de la limite de propriété et constituée d'au minimum 5 des essences locales suivantes :** alisier torminal, chêne sessile, noyer, charme, aubépine, prunellier, hêtre érable champêtre, noisetier, robinier faux acacia, houx, groseilliers, cornouiller blanc, fusain, merisier, aubépine, seringat. De plus, il est précisé que les éléments susvisés (clôtures et haies) doivent être intégrés dans une **bande végétalisée de 4 mètres de large minimum** qui sera à aménager ;
- **les arbres à planter dans le cadre du projet soient 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, ...) ;
- **Il est rappelé que les lauriers (y compris les lauriers du Portugal), thuyas, chamaecyparis, photinias, berbéris, bambous, pyracanthas, ... ne sont pas des essences locales et, à ce titre, sont donc strictement interdits.**

En application de la section 2 intitulée « CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES » du règlement applicable aux zones AU (secteur 1AUE) du PLUi et, plus particulièrement, du chapitre intitulé « Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions » qui précise que « *l'aménagement des espaces libres des parcelles devra maintenir une proportion d'espaces à dominante végétale et/ou non imperméabilisés suffisante pour agrémenter le cadre paysager du secteur, conserver des espaces verts en milieu urbain et éviter l'imperméabilisation totale de la parcelle. La surface perméable non plantée pourra être consacrée à des espaces de stationnement ou de circulation aménagés avec des surfaces perméables (dalles alvéolées, pavés engazonnés, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres par exemple* » et de l'article 12 du règlement de la Zone d'Activités de Coudray qui dispose que « *les stationnements seront dessinés en recherchant au maximum la limitation de l'imperméabilisation des sols : sont recommandés par exemple, sur les zones de stationnements pour véhicules légers ou stationnements clients/visiteurs, des dispositifs de types dalle gazon, système alvéolaire, mélange terre pierre ou tout autre dispositif percolant* », **les vingt places de stationnement projetées seront traitées en revêtement perméable, sous forme de pavés drainants ou de dalles gazon, par exemple.**

En application de l'article 13 du règlement de la Zone d'Activités de Coudray relatif à l'aire de présentation des ordures ménagères de la Zone d'Activités de Coudray et du schéma de principe de l'aménagement des accès aux lots, **il est nécessaire que :**

- **la largeur de l'accès et de l'aire technique soit de 12 m environ ;**
- **l'éventuel portail soit positionné en retrait par rapport à la route afin de permettre les manœuvres des engins sans être sur l'espace public ;**
- **les coffrets et regards soient circonscrits dans cette plateforme.**

Article 3

Le projet de construction d'un entrepôt dans le cadre d'une activité artisanale est susceptible de générer le paiement de la Taxe d'Aménagement et de la Taxe d'Archéologie Préventive. Le montant définitif sera notifié ultérieurement par les services de l'Etat.

Fait à PONT-L'ÉVÊQUE, le 16 octobre 2026

Le Maire,
Jérémy ROSEAU

MAIRIE DE PONT-L'EVEQUE (CALVADOS)

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 : moins de 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 du bâtiment.

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 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 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 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.