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 00027	
Date de dépôt :	**04/08/2026**
Date d'affichage en Mairie de l'avis de dépôt :	**11/08/2026**
Demandeurs :	**Monsieur Trévis MARIE et Madame Marion OZENNE**
Adresse du terrain :	**9, Rue du Fréquin Rouge** **Lotissement « Le Mont Fiquet IV » (lot n°422)** **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 août 2026 par Monsieur Trévis MARIE et Madame Marion OZENNE, demeurant 3, Avenue Pierre Cassagnavere, à TROUVILLE-SUR-MER (14360) ;

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 » (lot n°422), 9, Rue du Fréquin Rouge, à PONT-L'ÉVÊQUE (14130)
  - Cadastré section AO n°402 (ex AO n°248 partie) (lot n°422, pour une superficie de 545 m²) ;
  - Pour une surface de plancher créée de 100,45 m² ;

Vu la lettre de demande de pièces manquantes en date du 27 août 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 reçues en Mairie le 27 août 2026, puis le 10 septembre 2026, *via* le guichet dématérialisé ;

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 ;

Considérant en premier lieu que, en application de l'article 6 du règlement du lotissement, « *chaque acquéreur se reportera aux indications portées au plan de composition (PA04) qui prévoit, des dispositions spécifiques à l'opération* », que ce même plan de composition prévoit une implantation à 4 m minimum de tout point des constructions projetées vis-à-vis de la limite séparative Ouest ou bien une implantation directement sur cette limite de propriété ;

Considérant que **l'habitation projetée présente, selon le plan de masse (PCMI2) joint à la demande de permis de construire, un recul de tout point de la construction vis-à-vis de la limite séparative Ouest longeant le lot n°421 de 3,80 m, avec un débord de toit de la façade Ouest surplombant la zone *non aedificandi* identifiée au plan de composition (PA4) du lotissement et reportée sur le plan de masse du dossier**, les dispositions susvisées ne sont pas respectées ;

Considérant en deuxième lieu que, en application du règlement de lotissement, et notamment de l'article 11.1, « *les façades qui ne seront pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, brique plein jointoyée, colombages, essentages), devront recevoir un enduit soit teinté dans la masse, soit peint. La teinte choisie devra être équivalente ou similaire à une de celles proposées ci-après : [...] Peinture ou enduit gratté fin ou semi gratté à choisir dans la gamme Weber & Broutin (ou équivalent et similaire suivant le choix du fabricant) : [...] 012 Brun [...] 013 Brun foncé [...] 096 Brun doré [...] 202 Cendré beige foncé [...] 203 Cendré beige clair [...] 212 Terre beige [...] 224 Beige grisé [...] 230 Doré clair* » ;

Considérant que **le dossier de demande de permis de construire précise que la teinte de l'enduit principal de l'habitation objet de la demande est « *Blanc bleuté 211* » de chez Weber et Broutin, laquelle n'est pas « *équivalente ou similaire* » à celles précitées (la teinte « Blanc bleuté » est beaucoup trop claire et ne fait pas partie de la palette chromatique du brun ou du beige)**, 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 », « *le blanc pur est interdit* » ;

Considérant que **le projet prévoit des menuiseries pleines (porte d'entrée et porte de service) pleines de teinte blanche**, les dispositions susvisées ne sont pas respectées ;

Considérant en quatrième lieu que, en application de l'article 12 du règlement de lotissement relatif à la réalisation des aires de stationnement, « *cette entrée charretière aura pour dimensions :*
- *Une largeur sur rue de 6 mètres hors tout (poteau, éventuels murets latéraux, etc...).*
- *Une profondeur de 5 mètres minimum* » ;

Considérant que, **selon le plan de masse (PCMI2) joint à la demande de permis de construire, l'accès projeté présente une largeur sur rue de 5 mètres**, les dispositions susvisées ne sont pas respectées ;

Considérant en cinquième lieu que, en application du règlement de lotissement, et notamment de l'article 4.3 relatif à la gestion des eaux pluviales, « *chaque acquéreur devra mettre en place un drain le long des fondations de sa construction. Dans le cas d'une construction en limite de propriété, le côté placé sur la limite en sera exempté. Le réseau de drainage sera obligatoirement raccordé au départ de canalisation mis en place par l'aménageur. Le projet de drainage devra figurer dans le dossier de demande de permis de construire* » ;

Considérant que **le dossier de demande de permis de construire présenté et, plus particulièrement, la notice descriptive (PCMI4), indique que « *les eaux pluviales seront collectées et rejeté[es] dans des noues à charge des acquéreurs placés en fond de parcelle [...]* » ;**

Considérant que **les pièces du dossier de demande de permis de construire ne prévoient pas la mise en place d'un drain le long des fondations de toutes les façades de l'habitation projetée**, les dispositions susvisées ne sont pas respectées ;

ARRÊTE

Article UNIQUE

Le permis de construire est REFUSÉ.

Fait à PONT-L'ÉVÊQUE, le 5 novembre 2026

Le Maire,
Jérémy ROSEAU

MAIRIE DE PONT-L'EVEQUE (CALVADOS)

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 terrain objet de la demande est, en partie, situé dans une zone prédisposée aux glissements de terrain (**pente modérée**). 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**.