

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



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

<b>DOSSIER N° PC 014 514 24 P0015</b>	
Date de dépôt :	<b>17/08/2024</b>
Date d'affichage en Mairie de l'avis de dépôt :	<b>19/08/2024</b>
Demandeur :	<b>Monsieur Michaël FRANÇOIS</b>
Adresse du terrain :	<b>520, Chemin du Milieu La Cour Bivel Coudray-Rabut 14130 PONT-L'ÉVÊQUE</b>
Nature des Travaux :	<b>Construction d'une habitation individuelle</b>

### **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 17 août 2024 par Monsieur Michaël FRANÇOIS, demeurant 520, Chemin du Milieu, « La Cour Bivel » à PONT-L'ÉVÊQUE (14130) ;

Vu l'objet et le contenu de la demande :

- Construction d'une habitation individuelle :
  - Sur un terrain cadastré préfixe 185 section B n°618 situé 520, Chemin du Milieu, « La Cour Bivel », Coudray-Rabut, à PONT-L'ÉVÊQUE (14130) ;
  - Pour une surface de plancher créée de 102 m<sup>2</sup> ;

Vu les pièces complémentaires et rectificatives reçues en Mairie le 27 septembre 2024, puis le 7 octobre 2024 ;

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 U (secteur UF) ;

Vu la présence d'une haie bocagère bordant la limite Sud-Est de la propriété, identifiée au règlement graphique du PLUi comme devant être protégée au titre des articles L.151-23 et R.151-43 5<sup>ème</sup> alinéa du Code de l'urbanisme ;

Vu le Certificat d'Urbanisme n° CUB 014 514 23 B0111 tacite en date du 21 novembre 2023, puis délivré de manière expresse le 19 décembre 2023 pour une opération réalisable consistant en le détachement d'un lot de terrain à bâtir en vue d'y édifier une habitation individuelle avec accès commun au surplus bâti ;

Vu la décision de non opposition assortie de prescriptions en date du 16 avril 2024 à la Déclaration préalable n°DP 014 514 24 U0027, en vue du détachement d'un lot de terrain à bâtir ;

## ARRÊTE

### Article 1

**Le permis de construire est ACCORDÉ sous réserve du respect des prescriptions mentionnées aux articles 2 et 3.**

### Article 2

En application de la section 2 intitulée « CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES » du règlement applicable aux zones U (secteur UF1) 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 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 » et que « toute nouvelle construction devra être couronnée de toitures [...] principales symétriques de pentes comprises entre 45° et 60°, avec un débord de toit d'au moins 30 cm en façades et d'au moins 15 cm en pignons », **il est nécessaire que :**

- **les modénatures présentent une légère surépaisseur ;**
- **les débords de toiture atteignent 15 cm sur les pignons.**

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 « Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions » qui dispose que « 40% de la superficie du terrain seront traités en espaces verts plantés. Ces espaces verts comprendront au minimum un arbre de haute tige par tranche de 300 m<sup>2</sup> », **quatre arbres de haut jet au minimum devront être plantés sur le terrain ; ils seront d'essences locales variées**, à choisir dans la palette végétale suivante : érable champêtre, hêtre sylvestre, charme commun, orme commun, frêne commun, chêne sessile ou pédonculé, châtaignier, coudrier, ... ou tout fruitier haute tige (pommier, poirier, prunier, cerisier, noyer, néflier, ...).

En application du chapitre « Protection du patrimoine naturel et bâti » du règlement applicable aux zones U (secteur UF) du PLUi et, plus particulièrement, des dispositions relatives aux « haies et alignement d'arbres protégés » qui prévoient que « les linéaires de haies (incluant leurs talus) et alignements d'arbres existants doivent être préservés à l'exception des ruptures déjà existantes à la date d'approbation du PLUi (accès aux parcelles, passage entre deux champs par exemple) » et du chapitre « Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions », qui prévoit notamment que « les haies végétales doivent être réalisées avec des essences locales telles que : charme, châtaignier, érable champêtre, aulne glutineux, houx, noisetier, cornouiller mâle hêtres ou essences similaires », **il est rappelé que la haie bordant la limite Sud-Est de**

**propriété devra impérativement être conservée et entretenue, à défaut reconstituée/regarnie avec des essences locales variées**, choisies dans la palette végétale suivante : charmes, cornouillers, érables, frênes, aubépines, noisetiers, prunelliers, sureaux, viornes, chèvrefeuilles, houx... Les lauriers, thuyas, chamaecyparis, photinias, bambous, berbérís, pyracanthas, ... ne sont pas des essences locales et, à ce titre, **sont donc strictement interdits**.

En application de la section 3 intitulée « EQUIPEMENTS ET RESEAUX » du règlement applicable aux zones U (secteur UF) 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 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 d'écoulement à l'aval. Des dispositifs de récupération d'eaux de pluie sont autorisés* », **le dispositif de massif drainant (10 m<sup>3</sup> selon la notice descriptive du projet), destiné à assurer la collecte et la gestion par infiltration des eaux pluviales** générées par les surfaces imperméabilisées du projet, **sera dimensionné de manière que le débit de fuite du terrain, après les travaux, soit inférieur ou égal au débit de fuite du terrain, avant la nouvelle construction.**

### 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 la future habitation projetée] dans le secteur de nuisances sonores [de l'A132] [...] 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 construction d'une habitation individuelle 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.

Le projet sera également redevable de la Participation pour Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC).

Fait à PONT-L'ÉVÊQUE, le 7/10/2024

Le Maire,  
Yves DESHAYES

The image shows a blue circular official stamp of the Municipality of Pont-l'Évêque, Calvados. The stamp contains the text 'MIRIE DE PONT-L'ÉVÊQUE' and 'CALVADOS'. A handwritten signature in black ink is written over the stamp.

#### Informations complémentaires :

Le terrain objet de la demande est situé dans une zone à risques de remontées de nappe phréatique (zone rose - profondeur de la nappe en périodes de très hautes eaux comprise entre 0 et 1 m : risque d'inondation des réseaux et des

sous-sols). Source : cartographie c@rmen, DREAL Basse-Normandie. Le constructeur devra donc prendre toutes les dispositions techniques adaptées aux remontées de nappes d'eau souterraine susceptibles d'engendrer un risque d'inondation, d'insalubrité ou de dégradation du bâtiment.

Le terrain objet de la demande est situé dans une zone prédisposée à la présence de cavités. Source : cartographie c@rmen - DREAL Basse-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 Basse-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 du bâtiment.

Le terrain objet de la demande est en partie situé dans un milieu fortement prédisposé à la présence de **zones humides** (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 le **couloir de nuisances sonores** situé au voisinage de l'autoroute A132, 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).

La présente demande a été instruite sur la base d'une puissance de raccordement égale à 12kVA en monophasé ou à 36 kVA en 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. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite). Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télé-recours citoyens » accessible par le site Internet [www.telerecours.fr](http://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.

