

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



MAIRIE de PONT-L'ÉVÊQUE

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

DOSSIER N° PC 014 514 22 P0013 M01	
Date de dépôt :	18/11/2025
Date d'affichage en Mairie de l'avis de dépôt :	19/11/2025
Demandeur :	SCI DELVAS, représentée par Monsieur Claude DELESSE et Monsieur Dominic VASSET
Adresse du terrain :	31, Route de Caen (RD n°675) 14130 PONT-L'ÉVÊQUE
Nature des Travaux :	Démolition d'un ancien bâtiment commercial et construction d'une chambre funéraire (activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle) Modification de l'implantation, des dimensions du carport et des ouvertures en façade ; ajout d'une place de stationnement

ARRÊTÉ

accordant un permis de construire modificatif
comprenant une démolition
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 18 novembre 2025 par la SCI DELVAS, représentée par Monsieur Claude DELESSE, demeurant 309, Chemin de Gabriel Ventre, à LA VALETTE DU VAR (83160) et par Monsieur Dominic VASSET, demeurant 4, Rue Serge Loiseau, à SAINT-MARTIN DE LA LIEUE (14100) ;

Vu l'objet et le contenu du Permis de construire initial (accordé par arrêté en date du 26 septembre 2022):

- Démolition d'un ancien bâtiment commercial ;
- Construction d'une chambre funéraire (activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle) :
 - Sur un terrain cadastré section A n°55 et 56 partie, situé 31, Route de Caen (RD n°675), à PONT-L'ÉVÊQUE (14130) ;
 - Pour une surface de plancher démolie de 70 m² ;
 - et une surface de plancher créée de 150,40 m² ;

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

- Modification de l'implantation, des dimensions du carport et des ouvertures en façade ;
- Ajout d'une place de stationnement :
 - Sans modification de la surface de plancher créée ;

Vu la lettre de demande de pièces manquantes en date du 15 décembre 2025, 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 reçues en Mairie le 18 décembre 2025, puis le 5 janvier 2026, *via* le guichet dématérialisé ;

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.431-6 et A.431-7 ;

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 UF1) ;

Vu **l'avis sans objet** de la Sous-Commission Départementale Accessibilité en date du 5 janvier 2026, considérant que les travaux du permis modificatif sont sans incidence sur les conditions d'accessibilité examinées dans la demande de permis initiale ;

Vu **l'avis sans objet** de la Commission de Sécurité de l'Arrondissement de Lisieux dans son courrier en date du 19 février 2026, considérant qu'aucun nouvel élément dans ce dossier vient modifier l'aspect sécuritaire de l'établissement ;

ARRÊTE

Article 1

La modification du Permis de construire est ACCORDÉE sous réserve du respect des prescriptions mentionnées à l'article 2.

Article 2

Certaines des prescriptions mentionnées dans l'arrêté accordant le Permis de construire n° PC 014 514 22 P0013 sont maintenues et devront être respectées.

Rappel des prescriptions du Permis de construire accordé le 26 septembre 2022 qui sont maintenues :

« En application de la section 2 intitulée « CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES » du règlement applicable aux zones U (secteur UF1) et, plus particulièrement, du chapitre « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » qui dispose que « les clôtures sur les voies de circulation automobile auront une hauteur totale maximum de 1,80m et seront constituées, sauf nécessité particulière de protection (dispositif anti-intrusion) :

- Soit d'un grillage sur potelets à maille soudée ou tressée, de préférence doublé d'une haie vive d'essences locales,
- [...] » et en application 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 m² (voir liste des plantations locales en annexe) », que « les aires de stationnement devront être

plantées à raison d'un arbre pour 4 places » et 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 nécessaire que :**

- **les haies existantes bordant la propriété soient impérativement conservées, éventuellement renforcées/complétées remplacées par des haies d'essences locales variées (espèces indigènes ou endémiques au territoire),** à choisir dans la palette végétale suivante : charmes, cornouillers, érables, frênes, noisetiers, prunelliers, sureaux, viornes, chèvrefeuille, houx... **Il est rappelé que les lauriers, thuyas, chamaecyparis, photinias, bambous, berbérís, pyracanthas, ... ne sont pas des essences locales et, à ce titre, sont donc strictement interdits ;**
- **les arbres prévus au projet soient de haut jet et d'essences locales variées,** adaptées aux évolutions climatiques en cours et à venir, à choisir dans la palette végétale 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, ...).

En application de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme qui dispose que « le projet peut être refusé ou 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 », du Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) du Calvados (arrêté préfectoral du 09 février 2017) et de l'arrêté communal en date du 18 décembre 2017, **l'ensemble des dispositions figurant dans le courrier en date du 10 juin 2022 de Monsieur le Sous-Préfet de Lisieux au titre de la Commission Sécurité de l'Arrondissement de Lisieux devront être respectées. En particulier :**

- **Il est nécessaire de limiter strictement et efficacement l'effectif total admis à moins de 63 personnes ;**
- L'isolement par rapport aux tiers et aux risques doit être assuré par parois et planchers coupe-feu 1h au moins, avec les baies éventuelles obturées par des blocs-portes coupe-feu ½ heure munis d'un ferme-porte ;
- Les installations techniques (gaz, électricité, chauffage) doivent être conformes aux normes les concernant et faire l'objet de vérifications et opérations de maintenance régulière, effectuées par des techniciens compétents et annotées sur le registre de sécurité de l'établissement ;
- Les locaux, les niveaux et les parties de l'établissement où le public est admis doivent être desservis par des dégagements judicieusement répartis et ne comportant pas de cul-de-sac supérieur à 10 mètres. Les dégagements (portes, couloirs, etc.) doivent permettre l'évacuation rapide et sûre de l'établissement ; en particulier, aucun dépôt, aucun matériel, ne doit faire obstacle à la circulation des personnes. Toute porte permettant au public d'évacuer un local ou un établissement doit, même verrouillée, pouvoir s'ouvrir de l'intérieur par une manœuvre simple ;
- Les qualités de réaction au feu prévues pour les matériaux d'aménagement et de décoration devront être respectées ; en particulier, les revêtements en partie haute doivent être au moins classés M1 ;
- L'établissement doit disposer d'un système d'alarme de type 4 sûr et audible de tout point des locaux pendant le temps nécessaire à l'évacuation, de consignes de sécurité précises, d'extincteurs appropriés aux risques, de personnels entraînés à leur manœuvre et instruits sur les conduites à tenir et d'un téléphone urbain ;
- **Cet établissement doit disposer d'un potentiel hydraulique de 60 m³ utilisables en 1 heure, assuré à partir de Points d'Eau Incendie (PEI), conformes aux dispositions du RDDECI susvisé et de ses annexes.** Ces points d'eau doivent en outre être constamment accessibles par voie publique ou privée, permettant la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et implantés de sorte que tout risque à défendre soit à 200 mètres, au plus, de l'un d'eux, par des

voies utilement praticables aux engins des services de secours, en conformité avec les exigences opérationnelles et validées par le SDIS 14. Le justificatif (validation du PEI ou conformité de DECI) doit être annexé au registre de Sécurité de l'établissement.

En application de l'avis favorable assorti de prescriptions et recommandations de la Sous-commission départementale pour l'Accessibilité émis lors la réunion du mercredi 22 juin 2022, **le projet devra respecter les prescriptions suivantes :**

- **Dans l'espace accueil, il faudra prévoir un emplacement d'au moins 0,80 m x 1,30 m réservé aux personnes en fauteuil roulant ;**
- **Les entrées devront avoir un ressaut à bord arrondi ou muni d'un chanfrein et dont la hauteur est inférieure ou égale à 2 cm.**

A l'issue des travaux soumis au permis de construire, une attestation devra être établie soit par un contrôleur technique au sens de l'article L.111-23 du CCH, titulaire d'un agrément l'habilitant à intervenir sur les bâtiments, soit par un architecte soumis à l'article 2 de la loi n°77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture, qui ne peut être celui qui a signé la demande de permis de construire. Cette attestation devra être adressée à l'autorité qui a délivré le permis de construire et au maire dans un délai de trente jours à compter de la date de l'achèvement des travaux. »

Fait à PONT-L'ÉVÊQUE, le 25 mars 2026

Le Maire,

Jérémy ROSEAU



Informations complémentaires :

Le terrain objet de la demande est situé dans deux zones à risques de remontées de nappes phréatiques (zone rose - profondeur de la nappe en périodes de très hautes eaux : 0 à 1 m : les sous-sols non étanches sont notamment interdits ; zone jaune - profondeur de la nappe en périodes de très hautes eaux : 1 à 2,5 m : risques d'inondations des réseaux et des sous-sols). 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 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 terrain objet de la demande est 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 30 novembre 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 **15 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. À 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.

