

DOSSIER N° PC 014 514 22 P0008 M04	
Date de dépôt :	29/12/2025
Date d'affichage en Mairie de l'avis de dépôt :	29/12/2026
Demandeur :	SARL T&DDP SERVICES, représentée par Monsieur Thierry TAVIDIAN
Adresse du terrain :	72, Rue Saint-Michel 14130 PONT-L'ÉVÊQUE
Nature des Travaux :	Restructuration des bâtiments d'un ancien centre hospitalier entraînant la création de 19 logements et comprenant la démolition de deux bâtiments existants Modification de l'aspect extérieur des bâtiments des lots n°5 et 6 ; modification de l'emprise et de l'aménagement des lots n°2b et 2c ; création d'une annexe au lot n°6

ARRÊTÉ

**accordant un permis de construire modificatif
valant permis de démolir, 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 valant permis de démolir en cours de validité présentée le 29 décembre 2025 par la SARL T&DDP SERVICES représentée par Monsieur Thierry TAVIDIAN et sise 161, Avenue Victor Hugo, à PARIS (75116) ;

Vu l'objet et le contenu du Permis de construire initial (accordé par arrêté en date du 3 août 2022) :

- Restructuration des bâtiments d'un ancien centre hospitalier entraînant la création de 19 logements et comprenant la démolition de deux bâtiments existants :
 - Sur un terrain cadastré section AM n°1 et 2 et section AS n°149, 150, 151, 152 et 153 situé 72, Rue Saint-Michel, à PONT-L'ÉVÊQUE (14130) ;
 - Pour une surface de plancher transformée de 2 382 m² ;
 - Et une surface de plancher démolie de 240 m² ;

Vu l'arrêté accordant le permis de construire valant permis de démolir, assorti de prescriptions n° PC 014 514 22 P0008 en date du 3 août 2022 ;

Vu l'arrêté n° PC 014 514 22 P0008 T01 en date du 26 mai 2023 accordant un premier transfert partiel du permis de construire de la SARL T&DDP SERVICES représentée par Monsieur Thierry TAVIDIAN au bénéfice de la SCI MMT, représentée par Madame Marine MORGAND ;

Vu l'arrêté n° PC 014 514 22 P0008 T02 en date du 9 avril 2025 accordant un deuxième transfert partiel du permis de construire de la SARL T&DDP SERVICES représentée par Monsieur Thierry TAVIDIAN au bénéfice de la SARL P-AD, représentée par Madame Adeline LUCAS ;

Vu l'arrêté n° PC 014 514 22 P0008 T03 en date du 6 juin 2025 accordant un troisième transfert partiel du permis de construire de la SARL T&DDP SERVICES représentée par Monsieur Thierry TAVIDIAN au bénéfice de la SCI C.D.C. PATRIMOINE, représentée par Monsieur Charles ANNÉE ;

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

- Modification de l'aspect extérieur des bâtiments des lots n°5 et 6 ;
- Modification de l'emprise et de l'aménagement des lots n°2b et 2c ;
- Création d'une annexe au lot n°6:
 - Pour une surface de plancher existante réhabilitée de 189 m² ;
 - Une surface de plancher transformée ramenée à 132 m² ;
 - Et une emprise au sol créée pour le garage annexe de 38 m² ;

Vu la lettre de demande de pièces manquantes en date du 27 janvier 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 26 février 2026, *via* le guichet dématérialisé ;

Vu les pièces rectificatives reçues en Mairie le 20 mai 2026, *via* le guichet dématérialisé ;

Vu la LOI n°2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine, et notamment son article 75 et son article 112 alinéa III ;

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.431-6 et A.431-7, ses articles L.425-1 et R.425-1 ;

Vu le Code du patrimoine, et notamment ses articles L.621-30, L.621-32 et L.632-2, créés ou modifiés par la Loi susvisée ;

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 UA) ;

Vu les Orientations d'Aménagement et de Programmation relatives au « secteur C – Site de l'Hôpital » de la Ville de PONT-L'ÉVÊQUE ;

Vu le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Basse Vallée de la Touques approuvé par arrêté inter-préfectoral Calvados-Eure en date du 03 mars 2016 et annexé au Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Terre d'Auge (zones verte et bleu foncé) ;

Considérant que, en application de l'article R.425-1 du Code de l'urbanisme « *lorsque le projet est situé dans les abords des monuments historiques, le permis de construire [...], tient lieu de l'autorisation prévue à l'article L.621-32 du code du patrimoine si l'Architecte des Bâtiments de France a donné son accord, le cas échéant assorti de prescriptions motivées* » ;

Vu l'**accord** de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 3 avril 2026 considérant que le projet est situé dans le champ de visibilité d'au moins un des 16 monuments historiques inscrits de la commune (protection au titre des abords) ;

ARRÊTE

Article 1

La modification du Permis de construire valant permis de démolir 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 P0008 sont maintenues et devront être respectées.

Rappel des prescriptions du Permis de construire accordé le 3 août 2022 qui sont maintenues :

« *En application de la section 2 intitulée « CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES » du règlement applicable aux zones U (secteur UA) du PLUi et, plus particulièrement, du chapitre « Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions », qui prévoit notamment que « [...] les plantations nouvelles utiliseront obligatoirement des espèces adaptées au sol et aux conditions climatiques », que « les espaces libres doivent être paysagers et plantés préférentiellement d'espèces adaptées au sol et aux conditions climatiques d'essences locales ; il en est de même pour les parcs publics et les aires de jeux » et du chapitre « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » qui dispose que « les clôtures sur les voies de circulation automobile seront constituées :*

- *Soit d'un mur d'une hauteur maximum de 1 mètre, sous réserve qu'il soit traité avec le même soin que les murs des constructions (réalisé en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, brique plein jointoyée) ou, dans le cas contraire, recouvert d'un enduit teinté dans la masse,*

- *Soit d'un grillage sur potelets à maille soudée ou tressée et de teinte verte, de préférence doublé d'une haie vive d'essences locales,*

- *Soit d'un mur bahut, d'une hauteur comprise entre 0,60 mètre et 1 mètre, surmonté ou non par un dispositif à claire voie, d'une lisse, d'une palissade en bois ou d'une grille », **il est nécessaire que :***

- ***l'ensemble des clôtures projetées en limites de circulation automobile soient constituées d'un mur bahut, d'une hauteur comprise entre 0,60 mètre et 1 mètres, surmonté ou non par un dispositif à claire voie, d'une lisse, d'une palissade en bois ou d'une grille, ou alors d'un grillage sur potelets à maille soudée ou tressée et de teinte verte. Dans l'hypothèse où ces clôtures seraient doublées de haies, celles-ci seraient constituées **d'essences locales variées**, à choisir dans la palette végétale suivante : charmes, cornouillers, érables, aubépines, noisetiers, prunelliers, viornes, chèvrefeuilles, houx... ;***

Il est rappelé que les lauriers, thuyas, chamaecyparis, photinias, bambous, berbérís, pyrcanthas, ... ne sont pas des essences locales et, à ce titre, sont donc strictement interdits ;

- *les haies projetées en délimitation [...] des limites séparatives et des jardins privatifs soient constituées d'essences locales variées, à choisir parmi celles citées précédemment ;*
- *l'ensemble des arbres de haute tige projetés, sur le plan de masse ainsi que ceux indiqués au sein de la notice descriptive, soient 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, aulne glutineux, févier d'Amérique, châtaignier, coudrier, tilleul à petites feuilles ou argenté, ... ou tout fruitier haute tige (pommier, poirier, prunier, cerisier, noyer, néflier, ...).*

En application des articles I.2 et I.3 des dispositions applicables à la « zone bleu foncé » (titre II, chapitre 3) du règlement du PPRI, [...], les portails et portillons implantés en continuité [des] clôtures seront ajourés de façon homogène sous le niveau de référence avec un minimum de 50% de vide.

En application de l'article I.3 des dispositions applicables à la « zone bleu foncé » (titre II, chapitre 3) et de l'article I.3 des dispositions applicables à la « zone verte » (titre II, chapitre 4) du règlement du PPRI, les réseaux d'eaux pluviales et usées seront équipés de clapets et de dispositifs anti-retour pour prévenir les remontées d'eau par les réseaux.

La cote NGF du niveau de référence des plus hautes eaux estimées se situe entre 11,55 et 11,65 m au niveau du terrain d'assiette du projet, selon la carte des aléas du PPRI, par interpolation des cotes. »

[La cote du terrain naturel se situe entre 11m85 cote NGF et 12m15 cote NGF, d'après Géoportail].

Article 3

En application de l'article R.154-4 du Code de la Construction et de l'Habitation issu du décret n°2016-798 du 14 juin 2016 relatif au respect de performances acoustiques en cas de travaux de rénovation importants dans les zones de dépassement des valeurs limites sur les cartes de bruit routier (articles R.572-3 à R.572-5 et R.571-43 du Code de l'environnement) et du décret n° 2021-872 du 30 juin 2021 re-codifiant la partie réglementaire du livre I^{er} du Code de la Construction et de l'Habitation et fixant les conditions de mise en œuvre des solutions d'effet équivalent, « *les pièces principales et la cuisine [des logements situés] dans le secteur de nuisances sonores [de la RD675] [...] doivent bénéficier d'un isolement acoustique minimal vis-à-vis des bruits extérieurs* » (voir Arrêté du 30 mai 1996 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).

Article 4

Les modifications apportées au projet de restructuration des bâtiments d'un ancien centre hospitalier, pour la partie concernant les lots n°5, 6, 2b et 2c, sont susceptibles d'impacter le montant de la Taxe d'Aménagement et de la Taxe d'Archéologie Préventive. Le nouveau montant sera notifié ultérieurement par les services de l'Etat.

Fait à PONT-L'ÉVÊQUE, le 21 mai 2026

Le Maire,
Jérémy ROSEAU



Informations complémentaires :

Le terrain objet de la demande est situé dans **quatre zones 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 ; zone **orange** – profondeur de la nappe en périodes de très hautes eaux : de 0,1 à 0,5 m : les sous-sols non étanches sont notamment interdits ; zone **jaune** – profondeur de la nappe en période de très hautes eaux : de 0,5 à 1 m : les sous-sols non étanches sont notamment interdits ; zone **verte** – profondeur de la nappe en période de très hautes eaux : de 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 des bâtiments.

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 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 moyen). Source : cartographie c@rmen - DREAL 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 des bâtiments.

Le terrain objet de la demande est, en partie, situé dans une **zone inondable par débordement de la Touques**. Source : cartographie c@rmen - DREAL Basse-Normandie.

Le dossier relatif au raccordement au réseau ENEDIS a été instruit sur l'hypothèse d'une puissance de raccordement de **24 KVA monophasé**.

Le terrain objet de la demande est, en partie, 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).

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.