

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



MAIRIE de PONT-L'ÉVÊQUE

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

DOSSIER N° PC 014 514 19 P0027 M01	
Date de dépôt :	08/07/2024
Date d'affichage en Mairie de l'avis de dépôt :	09/07/2024
Demandeur :	SAS HFP, représentée par Madame Véronique BEAUCHÊNE
Adresse du terrain :	73, Rue Saint-Michel 14130 PONT-L'ÉVÊQUE
Nature des Travaux :	Travaux de réhabilitation du manoir Construction d'une pergola accolée à la dépendance et d'un garage en annexe ; Modification de l'aspect extérieur du manoir (porte et cheminée)

**ARRÊTÉ**

**refusant un Permis de construire modificatif  
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 8 juillet 2024 par la SAS HFP représentée par Madame Véronique BEAUCHÊNE et domiciliée 62, Avenue de New-York, à PARIS (75016) ;

Vu l'objet et le contenu du Permis de construire initial (accordé par arrêté en date du 6 mars 2020) :

- Travaux de réhabilitation du manoir :
  - Sur un terrain cadastré section AS n°227, situé 73, Rue Saint-Michel, à PONT-L'ÉVÊQUE (14130) ;

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

- Construction d'une pergola accolée à la dépendance et d'un garage en annexe ;
- Modification de l'aspect extérieur du manoir :
  - Pour une emprise au sol totale créée de 141 m<sup>2</sup> ;
    - Dont 41,5 m<sup>2</sup> pour la pergola ;
    - Et 99,66 m<sup>2</sup> pour le garage ;

Vu la lettre de demande de pièces manquantes en date du 6 août 2024, réputée notifiée par voie électronique le lendemain en application de l'article R.474-1 II-2) du Code de l'urbanisme ;

Vu les pièces complémentaires reçues en Mairie les 19 et 30 septembre 2024 ;

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment son article A.431-7, ses articles R.421-16, R.425-16, R.423-28 alinéa a, R.423-66 et R.424-2 alinéa c ;

Vu le Code du Patrimoine, et notamment son article L.621-27, L.621-30 et ses articles R.621-63 à R.621-68 ;

Vu l'arrêté en date du 16 mai 1952 portant inscription au titre des monuments historiques de l'immeuble situé 73, rue Saint-Michel, à PONT-L'ÉVÊQUE (14130) ;

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 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 3 mars 2016 et annexé au Plan Local d'Urbanisme intercommunal (zones rouge et bleu foncée) ;

Considérant que, en application de l'article R.425-16 du Code de l'urbanisme, « *lorsque le projet porte sur un immeuble inscrit au titre des monuments historiques [...], le permis de construire [...] doit faire l'objet de l'accord [du Préfet de Région]* » ;

Considérant également que, en application de l'article R.423-66 du Code de l'urbanisme, « *par exception aux dispositions de l'article R.423-59, lorsque la demande de permis porte sur un immeuble ou une partie d'immeuble inscrit au titre des monuments historiques, l'accord du préfet de région, prévu en application de l'article L.621-27 du code du patrimoine, est réputé donné s'il n'est pas parvenu à l'autorité compétente dans le délai de trois mois* » ;

Vu le courrier de consultation du Préfet de Région transmis en recommandé avec accusé de réception en date du 1<sup>er</sup> octobre 2024, présenté et distribué le 3 octobre 2024 ;

Vu l'**avis réputé donné favorable** en date du 4 janvier 2025, en l'absence de réponse dans le délai imparti de trois mois à compter de la présentation du courrier de consultation ;

Vu le règlement de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) approuvée en mars 2007, transformée de plein droit à compter du 8 juillet 2016 en Site Patrimonial Remarquable en application de l'article 112 de la Loi susvisée (secteur A, bâtiments remarquables) ;

Considérant que, en application de l'article R.425-2 du Code de l'urbanisme, « *lorsque le projet est situé dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, [...] le permis de construire [...] tient lieu de l'autorisation prévue à l'article L.632-1 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 1<sup>er</sup> août 2024, réitéré le 10 octobre 2024 ;

Considérant en premier lieu que, en application de l'article B/1/b/1 du règlement du Site Patrimonial Remarquable de PONT-L'ÉVÊQUE relatif à l'implantation des constructions nouvelles par rapport aux limites séparatives dans une bande de constructibilité de 20 mètres, « *ne sont pas soumis à la règle du présent chapitre [...] la construction de bâtiments destinés à compléter des constructions principales : type annexe (se référer aux constructions autorisées au-delà d'une bande de constructibilité de 20 mètres)* » ;

Considérant également que, en application de l'article B/1/b/2 du règlement du Site Patrimonial Remarquable de PONT-L'ÉVÊQUE relatif à l'implantation des constructions nouvelles par rapport aux limites séparatives au-

delà d'une bande de constructibilité de 20 mètres, « dans tous les secteurs », « sont toutefois autorisées sur les limites séparatives les constructions d'une largeur maximum de 4 mètres et répondant aux critères suivants[s] :

- Soit d'une hauteur totale inférieure à 3m,
- Soit à toiture à double pente égale, avec un faîtage à 6m de haut maximum et, un égout à 3m de haut maximum,
- Soit en adossement à un bâtiment ou à un mur existant en mitoyenneté dans la limite de leur hauteur,
- Soit à toiture à une seule pente avec un faîtage à 5m de haut maximum et, un égout à 3m de haut maximum » ;

Considérant que **le garage projeté en annexe du manoir vient s'implanter directement en limite séparative Nord-Est de propriété et présente, selon les plans joints à la demande, une largeur de 5,50 m**, les dispositions susvisées ne sont pas respectées ;

Considérant en deuxième lieu que, en application de l'article C/2/f du règlement du Site Patrimonial Remarquable de PONT-L'ÉVÊQUE relatif aux terrains attenants de bâtiments existants reconnus comme « espaces libres de qualité », *les sols existants typiques et d'époques différentes de constructions seront conservés* » ;

Considérant que la pergola projetée vient empiéter sur l'espace libre de qualité délimité au règlement graphique du secteur A du Site Patrimonial Remarquable de PONT-L'ÉVÊQUE, les dispositions susvisées ne sont pas respectées ;

Considérant en troisième lieu que, en application de l'article I.1.b des dispositions applicables à la « zone rouge » (titre II, chapitre 1) du règlement du PPRI, « sont [seuls] autorisés en zone rouge :

- *Constructions et installations :*
  - *Les travaux d'entretien, de réhabilitation, de mise aux normes, de réduction du risque ;*
  - *L'aménagement, la restructuration et l'augmentation du volume d'une construction existante à la date d'approbation du PPR, sans augmentation de l'emprise au sol ;*
  - *La construction d'une zone refuge à l'étage pour les constructions de plain-pied ;*
  - *La reconstruction à l'identique des bâtiments sinistrés, sous réserve que l'origine des dommages n'ait pas de lien avec le risque objet du présent PPR ;*
  - *La démolition de bâtiments et installations sous réserve d'évacuation des déblais hors de la zone inondable ;*
  - *Les changements de destination sous réserve de ne pas créer, de nouveaux logements, des lieux d'hébergement, d'Établissement Recevant du Public (ERP), d'établissement d'activité économique ou d'abris pour les animaux ;*
  - *L'implantation sur un plan d'eau (lac, étang, retenue d'eau) de constructions à usage d'hébergement de loisir équipées d'un dispositif de flottaison. Ce dispositif, eu égard à la capacité d'accueil de la construction, doit en toutes conditions de niveau d'eau, permettre le maintien du plancher du rez-de-chaussée au minimum à 0,20 m au-dessus de ce niveau » ;*

Considérant que **la construction d'un nouveau bâtiment (garage) en annexe d'une habitation (hors reconstruction à l'identique) n'est pas au nombre des constructions et installations telles que limitativement autorisées en zone rouge du PPRI** ;

Considérant également que **la pergola projetée en accollement à la dépendance existante du manoir constitue une augmentation du volume de la construction par la création d'une emprise au sol de 41 m<sup>2</sup>** ;

Considérant, par conséquent, que **le projet porte sur la construction d'un nouveau bâtiment (pour le garage projeté) et l'augmentation de l'emprise au sol d'une construction existante (pour la pergola)**, les dispositions susvisées ne sont pas respectées ;

## ARRÊTE

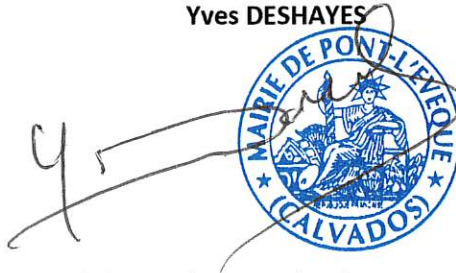
### Article UNIQUE

La modification du Permis de construire est **REFUSÉE**.

Fait à PONT-L'ÉVÊQUE,

Le 28/02/2025

Le Maire,  
Yves DESHAYES



#### 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 terrain objet de la demande est situé dans une **zone inondable par débordement de l'Yvie**. Sources : 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 à aléa moyen**). 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 Rue Saint-Michel, 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. 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. 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).