

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



MAIRIE de PONT-L'ÉVÊQUE

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

DOSSIER N° DP 014 514 25 00011	
Date de dépôt :	10/02/2025
Date d'affichage de l'avis de dépôt :	11/02/2025
Demandeur :	SAS HÔTEL DU LAC, représentée par Monsieur Pierre VAN HOUTTE
Adresse du terrain :	48, Route du Lac 14130 PONT-L'ÉVÊQUE
Nature des Travaux :	Création d'un SPA extérieur en annexe d'une hôtel

**ARRÊTÉ**

**de non opposition à une déclaration préalable  
au nom de la commune de PONT-L'ÉVÊQUE**

**Le Maire de la commune de PONT-L'ÉVÊQUE**

Vu la déclaration préalable présentée le 10/02/2025 par la SAS HÔTEL DU LAC, représentée par Monsieur Pierre VAN HOUTTE et domiciliée 48, Route du Lac, à PONT-L'ÉVÊQUE (14130) ;

Vu l'objet et le contenu de la déclaration :

- Création d'un SPA extérieur en annexe d'un hôtel :
  - Sur un terrain cadastré section AL n°8 et 9, situé 48, Route du Lac, à PONT-L'ÉVÊQUE (14130) ;
  - Pour une surface de plancher créée de 14 m<sup>2</sup> ;

Vu la pièce modificative (Cerfa) reçue *via* le guichet unique dématérialisé le 05/03/2025 ;

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment son article R.421-9 alinéas a et f ;

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 UT) ;

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 (zone orange en partie) ;

Vu la situation du projet dans le site inscrit du Pays d'Auge par arrêté en date du 10 octobre 1974 ;

Considérant que, en application de l'article R.425-30 du Code de l'urbanisme, « *lorsque le projet est situé dans un site inscrit, [...] la décision prise sur la [...] déclaration préalable intervient après consultation de l'architecte des Bâtiments de France* » ;

Vu l'**avis favorable** de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 25 février 2025 ;

## ARRÊTE

### Article 1

Il n'est pas fait opposition à la déclaration préalable.

### Article 2

Le projet de création d'un spa extérieur 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'État.

Fait à PONT-L'ÉVÊQUE, le **07 MARS 2025**

Le Maire,  
Yves DESHAYES



#### 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 constructions.

Le terrain objet de la demande est situé dans un **milieu faiblement à 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 inondable par débordement du lac de Pont-l'Évêque.** 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 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. 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 constructions.

Le terrain objet de la demande est situé dans une Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de types I et II. Source : cartographie c@rmen - DREAL Normandie.

Le terrain objet de la demande est traversé par une **canalisation de distribution d'eau potable (Ø 110 mm en PVC)**. Source : Annexes graphiques du PLUI de Terre d'Auge. Tout exhaussement, affouillement et toute plantation ou construction est interdit(e) sur une bande de 6 mètres de large au-dessus de la canalisation, afin d'assurer le libre accès à l'ouvrage du personnel et des engins d'entretien et d'exploitation. Le maître d'ouvrage devra, au moment des travaux de construction, s'assurer, si nécessaire par sondage, de l'emplacement exact de la conduite sur le terrain.

Le dossier relatif au raccordement au réseau ENEDIS a été instruit sur l'hypothèse d'une absence d'impact des travaux projetés sur l'alimentation électrique existante.

*La présente décision est transmise au représentant de l'État 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).

**Le (ou les) bénéficiaire(s) de la déclaration préalable peut/peuvent commencer les travaux après avoir :**

- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. 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.

**Durée de validité de la déclaration préalable :**

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 de la déclaration préalable 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.

**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) de l'arrêté de non-opposition au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.
- dans le délai de trois mois après la date de délivrance de l'arrêté de non opposition à la déclaration préalable, l'autorité compétente peut la retirer, si elle l'estime illégale. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire(s) 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

REÇU EN PREFECTURE

le 25/03/2025

Application agréée E-legalite.com

99\_AR-014-200086379-20250307-DP014514250