

Notif

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



MAIRIE de PONT-L'ÉVÊQUE

Service urbanisme

58 Rue Saint-Michel

BP 42

14130 PONT-L'ÉVÊQUE

DOSSIER N° PC 014 514 24 P0039	
Date de dépôt :	26/12/2024
Date d'affichage en Mairie de l'avis de dépôt :	07/01/2025
Demandeur :	Monsieur Kevin HOUEL
Adresse du terrain :	15, Rue Valencourt 14130 PONT-L'ÉVÊQUE
Nature des Travaux :	Changement de destination d'une habitation en activité de service (centre d'amincissement) comprenant des modifications de la façade sur rue

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 26 décembre 2024 par Monsieur Kevin HOUEL demeurant 3, Rue de la Croix Brisée, à PONT-L'ÉVÊQUE (14 130) ;

Vu l'objet et le contenu de la demande :

- Changement de destination d'une habitation en activité de service (centre d'amincissement) comprenant des modifications de la façade sur rue :
 - Sur un terrain cadastré section AC n°124 situé 15, Rue Valencourt, à PONT-L'ÉVÊQUE (14130) ;
 - Pour une surface de plancher transformée de 96 m² ;

Vu la lettre de demande de pièces manquantes en date du 23 janvier 2025, réputée notifiée par voie électronique le lendemain en application de l'article R.474-1 II-1) du Code d'urbanisme ;

Vu les pièces manquantes reçues en Mairie le 30 janvier 2025 ;

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 112 alinéa III ;

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.425-1 et R.425-2 et son article R.421-14 alinéa c ;

Vu le Code du patrimoine, et notamment ses articles L.632-1 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 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 bleu foncé) ;

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 08 juillet 2016 en Site Patrimonial Remarquable en application de l'article 112 de la Loi susvisée (secteur C, bâtiment intéressant ou d'accompagnement présentant un caractère urbain) ;

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 assorti de prescriptions** de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 7 janvier 2025 ;

Vu l'**avis favorable assorti de prescriptions et recommandations** de la Sous-Commission Départementale Accessibilité en date du 6 mars 2025, comprenant un **avis favorable à la dérogation** portant sur la non accessibilité de l'étage et d'une partie du rez-de-chaussée ;

Vu l'**absence d'avis (complet)** de la Commission de Sécurité de l'Arrondissement de Lisieux en date du 28 novembre 2023, considérant que l'établissement objet de la demande appartient au 2^{ème} groupe des établissements recevant du public, classés en 5^{ème} catégorie avec activités de types M/W (magasins ; banques, bureaux, ...) ;

ARRÊTE

Article 1

Le permis de construire est **ACCORDÉ** sous réserve du respect des prescriptions mentionnées aux articles 2, 3, 5 et 6.

Article 2

En application de l'article A/II/3/c du règlement du Site Patrimonial Remarquable de Pont-l'Évêque relatif à l'ouverture de baies dans les façades existantes et de l'article A/II/3/d relatif aux menuiseries extérieures des constructions existantes qui dispose que « *dans le secteur C, les menuiseries extérieures seront en bois dur peint ou en acier laqué* », **il est nécessaire que la nouvelle baie de type atelier en lieu et place de l'ancienne porte de garage soit en acier laqué ou en bois peint.**

Article 3

En application de l'article I.3 des dispositions applicables à la « zone bleu foncé » (titre II, chapitre 3) du règlement du PPRi qui dispose notamment que « *la fonctionnalité des différents réseaux de distribution (eaux, gaz, assainissement) et de leurs équipements et locaux techniques implantés sous le niveau de référence ne devra pas être altérée par leur immersion provoquée par une inondation [...]* », **il est nécessaire que :**

- Tout stockage de produits toxiques, dangereux, polluants, flottants soit implanté au-dessus des plus hautes eaux estimées majorée de 0,20 m ou dans un contenant étanche résistant à la crue. L'évent des contenants doit être élevé au-dessus du niveau de référence majoré de 0,20 m ;
- La fonctionnalité des différents réseaux de distribution (eau, gaz, électricité, ...) et de leurs équipements et locaux techniques implantés sous le niveau de référence ne soit pas altérée par leur immersion provoquée par une inondation. Le cas échéant, ils devront être implantés au-dessus du niveau de référence majorée de 0,20 m ;
- Les réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées soient 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 est établie à **11,50 m** au niveau du terrain d'assiette du projet, selon la carte des aléas du PPRi.

Article 4

En application de l'article II du chapitre 3 du règlement du PPRi relatif aux dispositions applicables dans la zone bleue, **il est rappelé les recommandations suivantes :**

- « les maîtres d'ouvrage et maîtres d'œuvre devront s'assurer que les conditions de réalisation, d'utilisation ou d'exploitation des projets permettent d'assurer la protection des personnes et des biens » ;
- « [...], il est **fortement recommandé** d'implanter la totalité ou, a minima, une partie du plancher du rez-de-chaussée à **0,20 mètre au-dessus du niveau de référence** ou de s'en approcher ».

La cote NGF du niveau de référence des plus hautes eaux estimées est établie à **11,50 m** au niveau du terrain d'assiette du projet, selon la carte des aléas du PPRi (cote projet du rez-de-chaussée selon plan de masse : 10,90 m NGF).

Article 5

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* » et du Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) du Calvados (arrêté préfectoral du 9 février 2017), **l'ensemble des prescriptions particulières et rappels réglementaires figurant dans l'avis en date du 11 mars 2025 de Monsieur le Sous-Préfet de Lisieux au titre de la Commission de Sécurité de l'Arrondissement de Lisieux devront être respectées. Ces prescriptions et rappels réglementaires reprennent les points suivants :**

I. Mesures réglementaires :

- Limiter strictement et efficacement l'effectif total admis dans le bâtiment (1 personne/3 m²) à **13 personnes maximum** au titre du public (art. R.143-7 du Code de la Construction et de l'habitation) ;

- Les installations technique (gaz, électricité, chauffage...) doivent être conformes aux normes les concernant et faire l'objet de vérifications et opérations de maintenance régulières, effectuées par des techniciens compétents (art. PE 4§1 et PE 24§1), annotées sur le registre de sécurité de l'établissement (art. R.143-44 du CCH et PE 33§1) ;
- Doter l'établissement 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 instruit sur les conduites à tenir et d'un téléphone urbain (art. PE 26 et 27)

II. Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) :

- En application du Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) du Calvados et ses annexes (arrêté Préfectoral du 9 février 2017), cet ERP doit disposer d'un **potentiel hydraulique de 60 m³ utilisables pendant 1 heure**.
- Ce(s) point(s) d'eau doi(ven)t, en outre, être :
 - Constamment accessible(s) par voie publique ou privée, permettant la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
 - Implanté(s) de sorte que tout risque à défendre soit à **200 m**, au plus, par des voies utilement praticables aux engins des services de secours ;
 - En conformité avec les exigences opérationnelles déclinées en fonction de l'accessibilité des risques à défendre et validés par le SDIS 14. Le justificatif correspondant doit être annexé au Registre de Sécurité de l'établissement.

Article 6

En application de l'avis favorable assorti de prescriptions et recommandations de la Sous-Commission Départementale Accessibilité rendu en date du 6 mars 2025 par Monsieur le Préfet du Calvados, **il est nécessaire que** toutes les portes ou leur encadrement ainsi que leur dispositif de manœuvre présentent un contact visuel par rapport à leur environnement.

En application des articles R.122-30 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, à l'issue des travaux soumis au permis de construire, l'attestation prévue à l'article L.122-9 du même code soit établie par un contrôleur technique titulaire d'un agrément l'habilitant à intervenir sur les bâtiments ou par un architecte, au sens de l'article 2 de la loi du 3 janvier 1977 sur l'architecture, qui sera autre que celui qui a conçu le projet, établi les plans ou signé la demande de permis de construire. **L'attestation sera jointe à la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux** prévue par l'article R.462-1 du Code de l'urbanisme.

Depuis le 30 septembre 2017, la mise à disposition du public d'un registre d'accessibilité est obligatoire dans tous les établissements recevant du public. Une information et un modèle de registre sont disponibles sur le site internet du ministère de la transition écologique et solidaire www.accessibilite.gouv.fr, à la rubrique des établissements recevant du public.

Article 7

Le contrôle de la conformité des travaux sera réalisé en collaboration avec l'Architecte des Bâtiments de France, en application des articles L.462-2 et R.462-7 du Code de l'urbanisme.

Article 8

Le présent arrêté de non opposition à la déclaration préalable ne vaut pas autorisation préalable pour la l'installation d'une enseigne, laquelle doit faire l'objet d'une demande et d'une décision spécifiques au titre des articles L.581-8, L.581-18 et R. 581-9 à R. 581-21 du Code de l'Environnement et de l'article L.621-32 du Code du patrimoine.

Fait à PONT-L'ÉVÊQUE, le 18/08/2025

Le Maire,
Yves DESHAYES



Informations complémentaires :

Le terrain objet de la demande est situé dans une zone à risques de remontées de nappes phréatiques (zone verte - 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 en partie situé dans un milieu faiblement 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 faible). Source : cartographie c@rmen - DREAL Normandie.

Le terrain objet de la demande est 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 absence d'impact des travaux projetés sur l'alimentation électrique existante.

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.

Durée de validité du permis :

Conformément à l'article R.424-18 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.