

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



DOSSIER N° DP 014 514 26 00013	
Date de dépôt :	04/02/2026
Date d'affichage de l'avis de dépôt :	04/02/2026
Demandeur :	SCI MILOERA, représentée par Monsieur Michaël JOURNO
Adresse du terrain :	34, Route de Beaumont Manoir Saint-Jean 14130 PONT-L'ÉVÊQUE
Nature des Travaux :	Création de deux bow-windows sur la façade d'une habitation, remplacement des menuiseries et percement de quatre lucarnes sur le toit

ARRÊTÉ
d'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 4 février 2026 par la SCI MILOERA, représentée par Monsieur Michaël JOURNO, et domiciliée, Chemin de la Cour au Grip, « Haras du Montaval » à REPENTIGNY (14340) ;

Vu l'objet et le contenu de la déclaration :

- Création de deux bow-windows sur la façade d'une habitation, remplacement des menuiseries et percement de quatre lucarnes sur le toit :
 - Sur un terrain cadastré section AT n°4, 5, 6, 7, 8, 9 et 10, situé 34, Route de Beaumont, « Manoir Saint-Jean » à PONT-L'ÉVÊQUE (14130) ;
 - Pour une surface de plancher créée de 15,2 m² ;

Vu la pièce complémentaire (DP08 – photo de l'environnement lointain) reçue en Mairie le 26 février 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 ;

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment son article R.421-17 alinéas a et f et 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 A ;

Vu la présence de haies bocagères et de ripisylve bordant et traversant le terrain d'assiette de propriété, identifiées au règlement graphique du PLUi comme devant être protégées au titre des articles L.151-23 et R.151-43 5^{ème} alinéa du Code de l'urbanisme ;

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) ;

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 E ; bâtiment remarqué) ;

Vu en particulier son article A/II/3/d, relatif aux menuiseries extérieures des constructions existantes, son article A/II/4/e, relatif aux lucarnes des constructions existantes et à son chapitre B/7 relatif aux extensions des constructions existantes ;

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, [...] la décision prise sur la déclaration préalable 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'avis défavorable de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 18 février 2026 (l'architecte des Bâtiments de France ne donne pas son accord) ;

Considérant en premier lieu que, en application de l'article A/II/3/d relatif aux menuiseries extérieures des constructions existantes du règlement du Site Patrimonial Remarquable de Pont-l'Évêque, « *pour les constructions remarquées [...] les nouvelles menuiseries devront être recopiées sur les modèles d'origines, les compositions initiales ; les traverses et petits bois [...] devront être conservés (même dessin, même finesse) quelle que soit la dimension des baies* » et que « *dans les secteurs C et E : les menuiseries extérieures seront en bois dur peint ou en acier laqué* » ;

Considérant que les nouvelles menuiseries sont en grand jour, ne reprennent donc pas les modèles originaux, qu'elles sont, de surcroît, en PVC, les dispositions susvisées ne sont pas respectées ;

Considérant en second lieu que, en application de l'article B/7 relatif aux extensions des constructions existantes du règlement du Site Patrimonial Remarquable de Pont-l'Évêque, « *les extensions sont autorisées à condition qu'elles n'occulent pas ou n'altèrent pas l'architecture principale des immeubles existants. Elles ne doivent pas avoir pour conséquence de modifier sensiblement le caractère historique, architectural et urbain des lieux, que ce soit par leurs volumes, leurs emplacements, leurs couleurs ou leurs matériaux* » ;

Considérant que ce projet d'extension à chanfrein de grande dimensions, surmonté d'une terrasse avec garde-corps, n'appartient pas au registre architectural vernaculaire normand mais relève plutôt d'une interprétation de l'architecture anglo-normande du début du XX^{ème} siècle, venant ainsi modifier et brouiller le langage architectural de la bâtisse existante, les dispositions susvisées ne sont pas respectées ;

ARRÊTE

Article UNIQUE

Il est fait **OPPOSITION** à la déclaration préalable.

Fait à PONT-L'ÉVÊQUE, le 2 mars 2026

Le Maire,
Yves DESHAYES



NOTA : Le règlement applicable à la zone A du PLUi précise que « *dans les zones d'assainissement collectif, toute parcelle, au droit de laquelle passe un collecteur d'eaux usées, sera considérée comme faisant partie de la zone. [...]* » : **il est donc nécessaire de prévoir un raccordement du manoir au réseau d'assainissement collectif en utilisant la boîte de branchement mise à disposition par la Ville.**

Informations complémentaires :

Le terrain objet de la demande est situé dans **trois 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). Source : cartographie c@rmen – DREAL Normandie.

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 inondable par débordement de la Touques. 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 faible). Source : cartographie c@rmen - DREAL Normandie.

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

Le terrain objet de la demande est grevé d'un emplacement réservé d'une superficie de 85 786 m² en vue de créer un terrain de loisir et/ou sportif. Source : Règlement graphique du PLUi de Terre d'Auge. Toute construction est interdite sur l'emprise de cet emplacement réservé. Le propriétaire du terrain pourra faire valoir son droit de délaissement tel que prévu à l'article L.152-2 du Code de l'urbanisme et dans les conditions définies aux articles L.230-1 à L.230-6 du Code de l'urbanisme.

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 - À LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - À 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.