

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



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

DOSSIER N° PC 014 514 18 P0012 M01	
Date de dépôt :	22/09/2025
Date d'affichage en Mairie de l'avis de dépôt :	23/09/2025
Demandeur :	Monsieur Jacques GORDAT
Adresse du terrain :	67, Rue Saint-Michel 14130 PONT-L'ÉVÊQUE
Nature des Travaux :	Rénovation d'un immeuble d'habitation inscrit au titre des Monuments Historiques M01 : Modification du pignon Sud de la charreterie et de deux menuiseries

ARRÊTÉ
accordant un permis de construire modificatif
avec prescriptions et réserve
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 modificatif présentée le 22 septembre 2025 par Monsieur Jacques GORDAT, demeurant 67, Rue Saint-Michel, à PONT-L'ÉVÊQUE (14130) ;

Vu l'objet et le contenu du Permis de construire initial (accordé par arrêté en date du 18 février 2019) :

- Rénovation d'un immeuble d'habitation inscrit au titre des Monuments Historiques :
 - Sur un terrain cadastré section AS n°47, situé 67, Rue Saint-Michel, à PONT-L'ÉVÊQUE (14130) ;
 - Sans modification de la surface de plancher existante ;

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

- Modification du pignon Sud de la charreterie et de deux menuiseries :
 - Sans modification de la surface de plancher existante ;

Vu la lettre de prorogation du délai d'instruction transmise en date du 8 octobre 2025, présentée le 10 octobre 2025 et distribuée le 16 octobre 2025 ;

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment son article A.431-7, ses articles L.425-1 et R.425-2 ainsi que 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 ses articles L.632-1 à L.632-3, son article L.621-27, ainsi que ses articles R.621-63 à R.621-68 ;

Vu l'arrêté en date du 13 août 2004 portant inscription au titre des monuments historiques de la maison située 67 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 03 mars 2016 et annexé au Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Terre d'Auge (zone bleu foncé) ;

Vu la situation de l'immeuble au sein d'une voie dans laquelle doit être préservée ou développée la diversité commerciale en application de l'article L.151-16 et de l'article R.151-37 alinéa 4 du Code de l'urbanisme ;

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 L.632-3 du Code du Patrimoine, « *[le régime des travaux en Site Patrimonial Remarquable] n'est pas applicable aux immeubles ou parties d'immeubles protégés au titre des monuments historiques* » ;

Considérant par ailleurs 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 22 septembre 2025, présenté et distribué le 25 septembre 2025 ;

Vu le courrier de demande de pièces manquantes de Monsieur le Préfet de Région Normandie en date du 10 octobre 2025 ;

Vu les pièces modificatives reçues le 1^{er} octobre 2025 et les pièces complémentaires reçues en Mairie le 25 novembre 2025, transmises puis reçues à la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) de Normandie en date du 1^{er} décembre 2025 ;

Vu le courrier de Monsieur le Préfet de Région Normandie en date du 4 décembre 2025, reçu en Mairie le 16 décembre 2025 notifiant la complétude du dossier en date du 1^{er} décembre 2025 ;

Vu l'accord assorti de prescriptions et d'une réserve de Monsieur le Préfet de Région Normandie, dans son avis émis en date du 26 février 2026 ;

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 à 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 du bâtiment.

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 6 juillet 1999 et du 15 mai 2017).

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'Etat, 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.

ARRÊTE**Article 1**

Le permis de construire modificatif est **ACCORDÉ** sous réserve du respect des prescriptions et de la réserve mentionnées à l'article 2.

Article 2 – Prescriptions et réserve spécifiques

Selon le courrier de Monsieur le Préfet de la Région Normandie, en date du 26 février 2026, les prescriptions et la réserve suivantes devront être respectées :

- **Prescriptions (se définit comme l'édition d'une obligation de faire) :**
 - les carreaux devront être recoupés de petits bois sans moulure extérieure et devront présenter une mouluration intérieure avec un intercalaire entre les deux ;
 - les dormants existants seront déposés ;
- **Réserve (se définit comme l'édition d'une obligation de ne pas faire) :**
 - la pose des menuiseries en rénovation est proscrite.

Il est rappelé que, concernant le suivi de chantier, le référent désigné par la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) de Normandie, l'Architecte des Bâtiments de France ou son représentant, en charge du contrôle scientifique et technique, sera destinataire des convocations et comptes-rendus de chantiers correspondants.

Article 3

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 alinéa a du Code de l'urbanisme.

Fait à PONT-L'ÉVÊQUE, le 2 mars 2026

Le Maire,
Yves DESHAYES

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 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.