

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



MAIRIE de PONT-L'ÉVÊQUE

Service urbanisme

58 Rue Saint-Michel

BP 42

14130 PONT-L'ÉVÊQUE

DOSSIER N° PC 014 514 25 00031	
Date de dépôt :	30/07/2025
Date d'affichage en Mairie de l'avis de dépôt :	30/07/2025
Demandeur :	Monsieur Basile LABOUCHE
Adresse du terrain :	1, Impasse de Grieu Parc de Launay II 14130 PONT-L'ÉVÊQUE
Nature des Travaux :	Construction d'un Club-House pour l'équipement sportif de terrains de padel

### 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 30 juillet 2025 par Monsieur Basile LABOUCHE, demeurant 315, Rue Albert Sorel, à BEUZEVILLE (27210) ;

Vu l'objet et le contenu de la demande :

- Construction d'un Club-House pour l'équipement sportif de terrains de padel :
  - Sur un terrain cadastré section ZB n°308, situé 1, Impasse de Grieu, Parc de Launay II, à PONT-L'ÉVÊQUE (14130) ;
  - Pour une surface de plancher créée de 144 m<sup>2</sup>, dont 76 m<sup>2</sup> à destination de restauration et 57 m<sup>2</sup> à destination d'activité de services ;

Vu la lettre de demande de pièces manquantes en date du 27 août 2025, réputée notifiée par voie électronique le lendemain en application de l'article R.474-1 II-1) du Code de l'urbanisme ;

Vu les pièces complémentaires reçues en Mairie le 25 novembre 2025, *via* le guichet dématérialisé ;

Vu le Code de l'urbanisme ;

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 UE) ;

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 (zone verte ; zone rouge non concernée) ;

Vu l'**avis favorable avec prescriptions et recommandations** de la Sous-Commission Départementale pour l'Accessibilité en date du 25 septembre 2025 ;

Vu l'**absence d'avis** (complet) de la Commission de Sécurité de l'Arrondissement de Lisieux en date du 24 octobre 2025, considérant que l'établissement objet de la demande appartient au 2<sup>ème</sup> groupe des établissements recevant du public, classés en 5<sup>ème</sup> catégorie avec activité(s) de type N (restaurant ou débit de boisson) ;

## ARRÊTE

### Article 1

Le permis de construire est **ACCORDÉ** sous réserve du respect des prescriptions mentionnées aux articles 2, 3, 4 et 5.

### Article 2

En application de la section 2 intitulée « CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES » du règlement applicable aux zones U (secteur UE) du PLUi et, plus particulièrement, du chapitre concernant le « stationnement » qui dispose que « *pour les constructions à destination de bureaux et d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, il est imposé, sauf impossibilité technique, une surface de stationnement au moins de 40% de la surface de plancher* » et que « *pour les constructions à destination [...] de restauration, il est imposé, sauf impossibilité technique, au minimum [...] une place par 10 m<sup>2</sup> de salle de restauration* », le projet de construction d'un pool house, d'une surface de plancher de 144 m<sup>2</sup>, répartie entre 76 m<sup>2</sup> à destination de restauration et 57 m<sup>2</sup> à destination d'activité de service, devra **prévoir la création de  $(76/10 = 7,6 + 57 \times 0,4/12,5 = 1,8)$  10 places de stationnement sur le terrain.**

### Article 3

En application de l'article I.2 des dispositions applicables à la « zone verte » (titre II, chapitre 4) du règlement du PPRI, le plancher du rez-de-chaussée du Club-House projeté sera implanté **au minimum à 0,20 m au-dessus du niveau de référence des plus hautes eaux estimées**. Pour le terrain d'implantation du projet, ce niveau est, selon la cartographie des aléas du PPRI, estimée à 13,30 m (cote NGF), par interpolation des cotes, soit un **niveau du plancher du rez-de-chaussée du bâtiment projeté fixé à 13,50 m minimum (cote NGF)**.

En application de l'article I.3 des dispositions applicables à la « zone verte » (titre II, chapitre 4) du règlement du PPRI, **il est rappelé que :**

- les réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées seront équipés de clapets et de dispositifs anti-retour pour prévenir les remontées d'eaux par les réseaux ;
- tout stockage de produits toxiques, dangereux, polluants ou flottants sera effectué au-dessus du niveau de référence défini ci-dessus majoré de 0,20 m ou dans un contenant étanche résistant à la crue.

#### Article 4

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 09 février 2017), **l'ensemble des dispositions figurant dans le courrier en date du 24 octobre 2025 de Monsieur le Sous-Préfet de Lisieux au titre de la Commission Sécurité de l'Arrondissement de Lisieux devront être respectées. En particulier :**

##### I. Mesures réglementaires :

- L'isolement par rapport aux tiers et aux risques doit être assuré par parois et planchers coupe-feu 1h au moins (REI ou EI 60), avec les baies éventuelles obturées par des blocs-portes coupe-feu ½ heure munis d'un ferme-porte (EI 30c) (art. PE 6 et 9) ;
- Les installations techniques (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.123-51 du CCH) ;
- L'installation des appareils de cuisson destinés à la restauration devront satisfaire aux dispositions des articles PE 15 à PE 19, notamment :
  - Les appareils de cuisson et de remise en température doivent bénéficier du marquage CE délivré dans les conditions des directives européennes et disposer d'une stabilité suffisante pour s'opposer à un déplacement ou un renversement, ou être fixés aux éléments stables du bâtiment ;
  - Les circuits alimentant les appareils de cuisson doivent comporter, à proximité d'un accès au local où les appareils sont installés, un dispositif d'arrêt d'urgence de l'alimentation par énergie de l'ensemble des appareils ;
  - Les grandes cuisines / offices de remise en température ne peuvent comporter d'appareil de cuisson autre que ceux utilisés pour la remise en température, ni les alimenter par d'autres énergies que le gaz combustible ou l'électricité. Ils doivent être isolé(s) des locaux accessibles au public par des planchers hauts et des parois verticales coupe-feu 1 heure ou (EI ou REI 60), avec porte de communication, entre la cuisine et les locaux accessibles au public, coupe-feu de degré ½ heure ou (EI 30) soit à fermeture automatique, soit équipée d'un ferme-porte. Toutefois, les portes de communication en va et vient peuvent être de degré pare-flammes une demi-heure ;
  - Les grandes cuisines, ouvertes sur des locaux accessibles au public, doivent être séparées, par un écran vertical fixe, stable au feu ¼ heure ou DH 30 et en matériau classé en catégorie M1 ou classé A2-s1, d1. Cet écran, jointif avec la sous face de la toiture ou du plancher haut, doit être d'une hauteur minimale de 0,50 m sous le plafond fini de la cuisine ;
  - Un îlot de cuisson doit obligatoirement, être constitué d'une enceinte à l'intérieur de laquelle le public ne pénètre pas, disposer d'un personnel de service présent dès le fonctionnement des appareils (interdisant toute libre utilisation par le public), comporter uniquement des appareils alimentés par gaz combustible ou électricité, d'une puissance utile totale maximale de 70 kW (pour l'ensemble des îlots non espacés de plus de 5 mètres).
- L'établissement doit disposer 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. Rappels

- Cet établissement doit disposer d'un **potentiel hydraulique de 60 m<sup>3</sup> minimum, utilisable en 1 heure**, assuré à partir de Points d'Eau Incendie (PEI) conformes aux dispositions du RDDECI du Calvados et de ses annexes ;
- Ces points d'eau doivent, en outre, être :
  - Constamment accessibles par voie publique ou privée, permettant la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
  - Implanté de sorte que tout risque à défendre soit situé à **200 m maximum** par les voies carrossables ;
  - En conformité avec les exigences opérationnelles et validés par le SDIS 14. Le justificatif (validation du PEI ou conformité de DECI) doit être annexé au Registre de Sécurité de l'établissement.

### Article 5

En application de l'**avis favorable assorti de prescriptions et recommandations** de la Sous-Commission Départementale pour l'Accessibilité émis lors la réunion du jeudi 25 septembre 2025, **le projet devra respecter les prescriptions et recommandations suivantes :**

#### I. **Prescriptions :**

- Une signalisation indiquant les horaires d'ouverture devra être mise en place en bas de la rampe d'accès, car les dimensions du palier devant la porte ne permettent pas à une personne en fauteuil roulant de faire demi-tour ;
- La volée de marches extérieures comportera :
  - un revêtement de sol permettant l'éveil à la vigilance qui se situera en haut de l'escalier ;
  - des nez de marches contrastés visuellement et non glissants ;
  - au niveau de la première et la dernière marche, une contremarche visuellement contrastée par rapport à la marche ;
  - une main courante, située à une hauteur comprise entre 0,80 et 1,00 m mesurée depuis le nez de marche. Elle se prolongera horizontalement de la longueur d'un giron au-delà de la première et de la dernière marche de volée ;
- Toutes les portes ou leur encadrement ainsi que leur dispositif de manœuvre doivent présenter un contraste visuel par rapport à leur environnement ;
- Chaque cabinet d'aisances adapté pour les personnes handicapées comportera :
  - un dispositif permettant de refermer la porte derrière soi une fois entré. Ce dispositif de ferme porte sera de type « barre de rappel » ou de type « groom » ;
  - un lave-mains avec siphon déporté ;
- Dans chaque cabinet d'aisances pour les personnes handicapées, la distance entre l'axe de la cuvette et la barre d'appui doit être comprise entre 0,40 m et 0,45 m ;

A l'issue des travaux soumis au permis de construire, une attestation devra être établie soit par un contrôleur technique ou un bureau d'étude titulaire d'un agrément l'habilitant à intervenir sur les bâtiments, soit par un architecte soumis à l'article 2 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture. La personne établissement l'attestation effectue une visite sur site après travaux afin de vérifier que les travaux réalisés respectent les règles d'accessibilité.

Cette attestation est réalisée selon les modalités prévues à l'arrêté du 26 décembre 2023 relatifs aux attestations de respect de la réglementation d'accessibilité dans les bâtiments neufs et existants aux personnes

en situation de handicap. Elle devra être adressée à l'autorité qui a délivré le permis de construire et au maire dans un délai de trente jours à compter de la date de l'achèvement des travaux.

## II. Recommandation :

Dans chaque cabinet d'aisances adapté, l'espace d'usage de 0,80 x 1,30 m situé latéralement à la cuvette doit permettre l'adossement du fauteuil roulant contre la paroi, afin de permettre le transfert latéral dans de bonnes conditions de stabilité pour l'utilisateur.

### Article 6

Le projet de construction d'un club-house pour l'équipement sportif de terrains de padel 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'Etat.

Fait à PONT-L'ÉVÊQUE, le **23 AVR. 2026**

Le Maire,  
Jérémy ROSEAU



#### Informations complémentaires :

Le terrain objet de la demande est situé dans **deux zones à risques de remontées de nappes phréatiques** (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 du bâtiment.

Le terrain objet de la demande est situé dans un milieu faiblement 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 Ecologique 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 puissance de raccordement de 36 kVA triphasé.

*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, 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](http://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.