

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



MAIRIE de PONT-L'ÉVÊQUE

Service urbanisme
58 Rue Saint-Michel
BP 42

14130 PONT-L'ÉVÊQUE

DOSSIER N° PC 014 514 23 P0014 M01	
Date de dépôt :	19/12/2025
Date d'affichage en Mairie de l'avis de dépôt :	19/12/2025
Demandeur :	SCI MGM, représentée par Madame Micheline MONTIER
Adresse du terrain :	72, Rue Saint-Mélaine 14130 PONT-L'ÉVÊQUE
Nature des Travaux :	Démolition partielle d'un bâtiment ; Surélévation et extension d'un bâtiment comprenant l'aménagement d'une laverie, d'un commerce et de 4 logements collectifs Modifications d'aspect extérieur (façades et toitures) ; modification de la clôture

ARRÊTÉ

**accordant un permis de construire modificatif
valant permis de démolir, avec prescriptions
au nom de la commune de PONT-L'ÉVÊQUE**

Le Maire de la commune de PONT-L'ÉVÊQUE

Vu la demande de modification (n°1) d'un Permis de construire valant permis de démolir en cours de validité présentée le 19 décembre 2025 par la SCI MGM, représentée par Madame Micheline MONTIER, et sise Route de Tourville, à SAINT-MARTIN-AUX-CHARTRAINS (14130) ;

Vu l'objet et le contenu du Permis de construire valant permis de démolir initial (accordé par arrêté en date du 6 novembre 2023) :

- Démolition partielle d'un bâtiment ;
- Surélévation et extension d'un bâtiment comprenant l'aménagement d'une laverie, d'un commerce et de 4 logements collectifs :
 - Sur un terrain cadastré section AE n°289, situé 72, Rue Saint-Mélaine, à PONT-L'ÉVÊQUE (14130) ;
 - Pour une surface de plancher créée à destination d'habitation de 298 m² ;
 - Une surface de plancher transformée vers l'habitation de 3 m² ;
 - Une surface de plancher existante à destination de commerce de détail réaménagée de 177 m² (dont 123 m² consacrés à la laverie existante) ;
 - Et une surface de plancher démolie à destination de commerce de détail de 91 m² ;

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

- Diverses modifications d'aspect extérieur, en façades, toitures et clôture:
 - Sans modification des surfaces de plancher créée, transformée, démolie ;

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.431-6 et A.431-7, ses articles R.421-26 et R.421-28 alinéa a, ses articles L.425-1 et R.425-2 et ses articles R.451-1 et suivants ;

Vu le Code du patrimoine, et notamment ses articles L.632-1 et L.632-2 créés par la Loi susvisée ;

Considérant que, en application de l'article L.431-6 du Code de l'urbanisme, « *si les travaux autorisés par le permis initial ne sont pas achevés, une demande de permis de construire modifiant un permis de construire initial en cours de validité ne peut pas, pendant une période de trois ans à compter de la date de délivrance du permis initial, être refusée ou assortie de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues après la délivrance du permis initial* » ;

Vu par conséquent le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) approuvé le 5 mars 2020, modification selon une procédure simplifiée n°1 approuvée le 7 octobre 2021 ;

Vu le règlement de la zone U (secteur UA) ;

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 sans intérêt architectural) ;

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 [...], le permis de démolir, 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** de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 14 janvier 2026 ;

Vu l'**absence d'avis** de la Commission de Sécurité de l'Arrondissement de Lisieux dans son courrier en date du 9 février 2026, considérant qu'aucun nouvel élément ne vient modifier l'aspect sécuritaire de l'établissement, qu'en conséquence l'avis émis sur la demande de permis initiale dans le courrier du 17 juillet 2023 reste d'actualité ;

Vu l'**avis sans objet** de la Sous-Commission Départementale Accessibilité en date du 8 janvier 2026 considérant que les travaux du permis modificatif sont sans incidence sur les conditions d'accessibilité examinées dans la demande de permis initiale, qu'en conséquence l'avis favorable émis sur la demande de permis initiale est inchangé ;

ARRÊTE

Article 1

La modification du Permis de construire valant permis de démolir est ACCORDÉE sous réserve du respect des prescriptions mentionnées à l'article 2.

NOTA : Dans la mesure où l'aménagement intérieur du commerce (établissement recevant du public) n'est pas connu au stade du dépôt de la présente demande de permis de construire, il est rappelé qu'une autorisation complémentaire au titre de l'article L.122-3 du Code de la Construction et de l'Habitation devra être demandée et obtenue en ce qui concerne l'aménagement intérieur de la partie de bâtiment concernée avant son ouverture au public.

Article 2

Certaines des prescriptions mentionnées dans l'arrêté accordant le Permis de construire valant permis de démolir n° PC 014 514 23 P0014 sont maintenues et devront être respectées.

Rappel des prescriptions du Permis de construire valant permis de démolir accordé le 6 novembre 2023 qui sont maintenues :

« En application de la section 2 intitulée « CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES » du règlement applicable aux zones U (secteur UA) du PLUi et, plus particulièrement, du chapitre « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » qui dispose que « pour le remplacement des couvertures à faible pente existante (moins de 35° ou 70%), le verre, le plomb, le cuivre, le zinc prépatiné pourront être autorisés », **la réfection de la toiture de la construction en rez-de-chaussée ainsi que le terrasson de l'immeuble seront traités en zinc pré-patiné.**

En application de la section 2 intitulée « CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES » du règlement applicable aux zones U (secteur UA) du PLUi et, plus particulièrement, du chapitre concernant « le stationnement » qui dispose que « au-dessus de 5 places, les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour trois places » et en application du chapitre « traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions » de cette même section qui dispose que « les plantations nouvelles utiliseront obligatoirement des espèces adaptées au sol et aux conditions climatiques. (voir liste en annexes », **il est nécessaire que l'aire de stationnement du 22, rue du Moulin soit agrémentée de 2 arbres de haute tige, à choisir parmi les essences locales suivantes** adaptées aux évolutions climatiques en cours et à venir : érable champêtre, charme commun, orme commun, frêne blanc, chêne chevelu, sessile ou pédonculé, févier d'Amérique, châtaignier, coudrier, tilleul à petites feuilles ou argenté, ... ou tout fruitier haute tige (pommier, poirier, prunier, cerisier, noyer, néflier, ...).

En application de l'article A/II/3/b du règlement applicable au secteur C de la ZPPAUP susvisée, **les essentages projetés sur les parties hautes des façades Nord seront réalisés en ardoises naturelles, de dimensions 22x32 cm environ, posées au crochet inox teinté ou au clou.**

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 17 juillet 2023 de Monsieur le Sous-Préfet de Lisieux au titre de la Commission Sécurité de l'Arrondissement de Lisieux devront être respectées. En particulier :**

- 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.431-44 du CCH) ;
- Les locaux, les niveaux et les établissements où le public est admis doivent être desservis par des dégagements judicieusement répartis et ne comportant pas de cul-de-sac supérieur à 10 mètres ; Les dégagements (portes, couloirs, etc.) doivent permettre l'évacuation rapide et sûre de l'établissement, en particulier, aucun dépôt, aucun matériel, ne doit faire obstacle à la circulation des personnes. Toute porte permettant au public d'évacuer un local ou un établissement doit, même verrouillée, pouvoir s'ouvrir, de l'intérieur, par une manœuvre simple (art. PE 11) ;
 - Les qualités de réaction au feu prévues pour les matériaux d'aménagement et de décorations (art. PE 13) doivent être respectées. En particulier, les revêtements en partie haute doivent être au moins classés M1 ;
 - 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).
 - **Cet établissement doit disposer d'un potentiel hydraulique de 120 m³ utilisables en 2 heures, assuré à partir de Ponts d'Eau Incendie (PEI), conformes aux dispositions du RDDECI susvisé 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 et implantés de sorte que tout risque à défendre soit à 200 mètres, au plus, par des voies utilement praticables aux engins des services de secours, en conformité avec les exigences opérationnelles et validées par le SDIS 14. Le justificatif (validation du PEI ou conformité de DECI) doit être annexé au registre de Sécurité de l'établissement.

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 5 octobre 2023, **le projet devra respecter la prescription suivante :**

- **Afin de garantir la sécurité des usagers empruntant le trottoir, la rampe amovible doit être retirée aussitôt après son utilisation par l'usager.**

Il est également recommandé de mettre en place une rampe amovible à 6% afin de faciliter son utilisation.

La sous-commission d'accessibilité devra être à nouveau consultée pour l'aménagement de la surface ouverte au public, lors de la demande d'autorisation d'aménagement à formuler par l'exploitant auprès de la Mairie.

A l'issue des travaux soumis au permis de construire, une attestation devra être établie soit par un contrôleur technique au sens de l'article L.111-23, titulaire d'un agrément l'habilitant à intervenir sur les bâtiments, soit par un architecte soumis à l'article 2 de la loi n° 7-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture, qui ne peut être celui qui a signé la demande de permis de construire. Cette attestation 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.

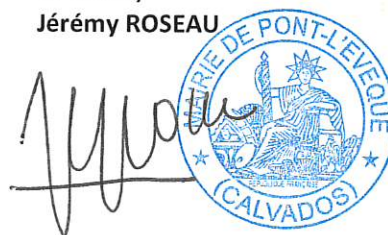
Depuis le 30 septembre 2017, la mise à disposition du public d'un registre d'accessibilité est obligatoire dans tous les établissements recevant du public. Une information et un modèle de registre sont disponibles sur le site internet du ministère de la transition écologique et solidaire www.accessibilite.gouv.fr,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

Article 3

En application de l'article 5 de l'arrêté relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit en date du 30 mai 1996 et de l'article R.571-43 du Code de l'environnement, « *les pièces principales et la cuisine [des logements collectifs projetés situés] dans le secteur de nuisances sonores [de la Route Départementale n°677] [...] doivent bénéficier d'un isolement acoustique minimal vis-à-vis des bruits extérieurs* ». Les valeurs minimales des niveaux sonores à respecter figurent aux articles 6 et 7 de l'arrêté susmentionné.

Fait à PONT-L'ÉVÊQUE, le 11 mai 2025

Le Maire,
Jérémy ROSEAU



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 : 2,5 à 5 m : risques d'inondations des infrastructures profondes). 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 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 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 dossier relatif au raccordement au réseau ENEDIS a été instruit sur l'hypothèse d'une puissance de raccordement de 48 kVA triphasé (5x9kVA et 1x3kVA).

Le terrain objet de la demande est situé dans le couloir de nuisances sonores situé au voisinage de la Route Départementale n°677, au sein duquel des mesures d'isolation acoustique des bâtiments d'habitation sont prescrites (arrêté interministériel du 30 mai 1996 et arrêtés préfectoraux du 30 novembre 1999 et du 15 mai 2007).

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.

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.