

DOSSIER N° PC 014 514 23 P0020 M03	
Date de dépôt :	08/12/2025
Date d'affichage en Mairie de l'avis de dépôt :	08/12/2025
Demandeur :	SCCV PONT-L'ÉVÊQUE, représentée par Monsieur Vincent DESSOUDE
Adresse du terrain :	Rue des Artificiers Zone d'Activités du Gosset 14130 PONT-L'ÉVÊQUE
Nature des Travaux :	Construction d'un bâtiment à destination de bureaux comprenant un local pour vélos Transformation du bâtiment entier en Etablissement Recevant du Public (ERP)

ARRÊTÉ
accordant un Permis de construire modificatif
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°2) d'un Permis de construire en cours de validité présentée le 8 décembre 2025 par la SCCV PONT-L'ÉVÊQUE, représentée par Monsieur Vincent DESSOUDE et domiciliée 1, Rue des Monts Panneaux, à CARPIQUET (14650) ;

Vu l'objet et le contenu du Permis de construire initial (accordé par arrêté en date du 13 novembre 2023) :

- Construction d'un bâtiment à destination de bureaux comprenant un local pour vélos :
 - Sur un terrain cadastré section AE n°226, situé Rue des Artificiers, Zone d'Activités du Gosset, à PONT-L'ÉVÊQUE (14130) ;
 - Pour une surface de plancher créée de 1216 m² ;

Vu l'arrêté en date du 15 janvier 2024 accordant le transfert dudit permis de construire (n° PC 014 514 23 P0020 T01) au bénéfice de la SCCV PONT-L'ÉVÊQUE, représentée par Monsieur Vincent DESSOUDE ;

Vu l'objet et le contenu de la demande de modification (n°1) du Permis de construire n° PC 014 514 23 P0020 M02 :

- Ajout d'un local ERP en rez-de-chaussée comprenant la modification de trois menuiseries ;
 - sans modification de la surface de plancher totale créée, 79 m² de surface de plancher étant toutefois désormais dédiés à des locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ;

Vu l'arrêté accordant un permis de construire modificatif (n°1) avec prescriptions n° PC 014 514 23 P0020 M02 en date du 12 juin 2025 ;

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

- Transformation du bâtiment entier en Etablissement Recevant du Public (ERP) ;
 - Sans modification de la surface de plancher créée ;
 - mais pour une surface de plancher créée de 1216 m² dédiés à des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;

Vu la lettre de demande de pièces manquantes en date du 6 janvier 2026, 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 modificatives reçues en Mairie le 9 décembre 2025 *via* le guichet dématérialisé ;

Vu les pièces complémentaires reçues en Mairie les 6 et 10 février 2026, *via* le guichet dématérialisé ;

Vu les pièces modificatives reçues en Mairie le 26 mars 2026, puis le 7 juillet 2026, *via* le guichet dématérialisé ;

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment son article A.431-7 ainsi que son article L.431-6 ;

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* » ;

Considérant par conséquent que, les modifications n°1 à 6 de droit commun approuvées le 12 décembre 2024 rendues exécutoires en date du 21 janvier 2025 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) ne sauraient faire obstacles à la délivrance du permis de construire modificatif ;

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 ;

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

Vu les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) relatives au « Secteur F – Ancien Netto » de PONT-L'ÉVÊQUE (14130) ;

Vu l'**absence d'observations** de l'Architecte des Bâtiments de France dans son avis en date du 27 mars 2026, considérant que le projet n'est pas situé dans le champ de visibilité de l'Église Saint-Melaine, monument historique inscrit (projet non soumis à la protection au titre des abords) ;

Vu l'**avis favorable assorti de prescriptions et recommandations** de la Sous-Commission Départementale Accessibilité en date du 2 avril 2026 ;

Vu le courrier en date du 25 mars 2026 du Président de la Commission de sécurité d'arrondissement de Lisieux précisant que les modifications apportées au projet sont sans effet sur l'avis rendu dans le cadre des précédents dossiers ;

ARRÊTE

Article 1

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

NOTA 1 : Il est entendu que l'aménagement intérieur des différents niveaux du bâtiment devra reprendre et respecter le nombre et la répartition des différent(e)s cellules/lots mentionné(e)s aux plans modificatifs ajoutés au dossier en date du 26 mars 2026.

NOTA 2 : Dans la mesure où l'aménagement intérieur des cellules (établissements recevant du public) n'est pas intégralement connu au stade du dépôt de la présente demande de permis de construire modificatif, 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 chaque partie de bâtiment concernée avant son ouverture au public.

Article 2

Les prescriptions mentionnées dans l'arrêté accordant le Permis de construire n° PC 014 514 23 P0020 et rappelées au sein de l'arrêté accordant le Permis de construire modificatif (n°1) n° PC 014 514 23 P0020 M02 sont maintenues et devront être respectées.

Rappel des prescriptions du Permis de construire accordé le 13 novembre 2023 et du Permis de construire modificatif (n°1) n° PC 014 514 23 P0020 M02 accordé le 12 juin 2025 :

« 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 « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » qui dispose que, concernant les « matériaux de façades », « les couleurs vives ou discordantes dans l'environnement immédiat et le blanc pur sont interdits » et dans un souci d'insertion optimale du projet dans l'environnement bâti et paysager existant, il est nécessaire que :

- l'enduit prévu sur les façades en finition « gris clair » du bâtiment à destination de bureaux, du local pour vélos ainsi que sur les murs entourant la zone poubelles, soit de teinte sable beige foncé, c'est-à-dire « 010 beige ocre ou 044 brun clair » de chez Weber et Broutin ou toute autre référence équivalente, ou bien de teinte gris chaud, c'est-à-dire « 203 cendre beige foncé » de chez Weber et Broutin ou toute autre référence équivalente ;*
- la porte du garage soit de teinte soutenue, voire noire, reprenant ainsi la teinte des différentes menuiseries et portes du rez-de-chaussée du bâtiment projeté (pas de porte pleine de teinte blanc pur).*

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 « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » qui dispose que, concernant les « clôtures », « sauf contrainte technique, les clôtures éventuelles le long des voies seront doublées d'une haie de type bocagère », puisque le dossier de demande de permis de construire n'a mis en évidence aucune contrainte technique, la clôture projetée en limite de la Rue des Artificiers devra être doublée d'une haie bocagère constituée d'essences locales (charmes, cornouillers, érables, frênes, aubépines, noisetiers, prunelliers, sureaux, viornes, chèvrefeuille, houx, ...).

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 « Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions » qui dispose que « les plantations s'inspireront des principes définis dans les fiches CAUE « Conseil de plantation », « Arbustes et arbres fruitiers », « Arbres ». Ces fiches sont jointes dans les annexes », **les arbres à planter dans le cadre du projet, identifiés au plan de masse (PC2), devront être de haute tige et être choisis 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 la section 3 intitulée « EQUIPEMENTS ET RESEAUX » du règlement applicable aux zones U (secteur UE) du PLUi et, plus particulièrement, du chapitre « Desserte par les réseaux » qui dispose que « dans une logique de développement durable, les eaux pluviales relatives à tout projet seront prioritairement gérées, par des dispositifs de traitement et d'infiltration sur l'emprise foncière du projet. En cas d'impossibilité technique, l'écoulement vers le réseau collecteur (canalisation ou fossé) pourra être accepté sous réserve de ne pas aggraver les vitesses et les volumes d'écoulement à l'aval. Des dispositifs de récupération d'eaux de pluie sont autorisés », **les dispositifs de noue paysagère avec rejet au sein du bassin de rétention, destinés à assurer la collecte et la gestion par infiltration des eaux pluviales** générées par les surfaces imperméabilisées du projet, **seront dimensionnés** de manière que le débit de fuite du terrain, après l'édification des constructions, **soit inférieur ou égal au débit de fuite du terrain, avant les nouvelles constructions.**

En application de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme qui dispose que, « le projet peut [...] 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 », du Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) approuvé par arrêté préfectoral en date du 9 février 2017 et de l'arrêté communal en date du 18 décembre 2017, le bâtiment objet de la demande devra être équipé d'un Point d'Eau Incendie (PEI), d'un **potentiel hydraulique minimum de 240 m³ utilisables en 2 heures (60 m³ étant obligatoirement délivrés sous pression pouvant être complété par des réserves incendies ou des poches)**, doté d'un **dispositif fixe d'aspiration** et accompagné d'une **aire de stationnement du véhicule de secours de 32 m²**, situé à une **distance de moins de 200 m du bâtiment à défendre.**

En application de l'**avis favorable assorti de prescriptions et de recommandations** de la Sous-Commission Départementale pour l'Accessibilité de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) du Calvados en date du 6 mars 2025, **il est nécessaire que :**

- **les places de stationnement adaptées comportent une sur-longueur de 1,20 m matérialisée sur la voie de circulation par une peinture ou une signalisation adaptée au sol afin de mettre en évidence la possibilité pour une personne en fauteuil roulant de sortir par l'arrière de son véhicule. Chaque place de stationnement adaptée destinée au public devra être repérée par un marquage au sol ainsi que par une signalisation verticale ;**
- **un cheminement tactile et visuel depuis la limite du domaine public et depuis les places de stationnement PMR jusqu'à l'entrée principale de l'établissement et jusqu'au local recevant du public au RDC soit prévu.**

A l'issue des travaux soumis au permis de construire, une attestation sera établie, soit par un contrôleur technique 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, 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.

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.

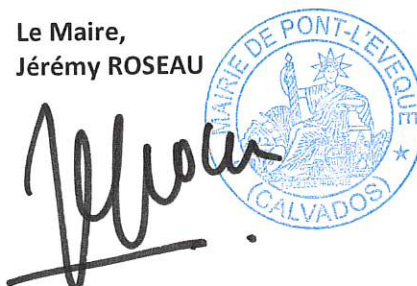
Les obligations du (ou des) bénéficiaire(s) de l'autorisation :

Il(s) doit/doivent souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du Code des assurances.

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. »

Fait à PONT-L'ÉVÊQUE,
Le 07 06 2026

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 rose – profondeur de la nappe en périodes de très hautes eaux : moins de 0,1 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.

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 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 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 les **couloirs de nuisances sonores** situés aux voisinages de l'autoroute A n°132 et de la Route Départementale n°579, aux seins desquels 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 2017).

Le dossier relatif au raccordement au réseau ENEDIS a été instruit sur l'hypothèse d'une puissance de raccordement de **105 kVA**.

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.