

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 00047	
Date de dépôt :	21/11/2025
Date d'affichage en Mairie de l'avis de dépôt :	24/11/2025
Demandeur :	SARL LEGRAND, représentée par Monsieur Guillaume LEGRAND
Adresse du terrain :	53, Rue Saint-Michel 14130 PONT-L'ÉVÊQUE
Nature des Travaux :	Extension d'un commerce comprenant la création de bureaux non accessibles au public; démolition de l'appentis existant (remise) et de l'escalier extérieur attenant

ARRÊTÉ

accordant un permis de construire
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 Permis de construire valant permis de démolir présentée le 21 novembre 2025 par la SARL LEGRAND, représentée par Monsieur Guillaume LEGRAND et domiciliée 53, Rue Saint Michel, à PONT-L'ÉVÊQUE (14130) ;

Vu l'objet et le contenu de la demande :

- Extension d'un commerce comprenant la création de bureaux non accessibles au public ;
- Démolition de l'appentis existant et de l'escalier extérieur attenant :
 - Sur un terrain cadastré section AC n°22, situé 53, Rue Saint Michel, à PONT-L'ÉVÊQUE (14130) ;
 - Pour une surface de plancher créée de 104 m² ;
 - une surface de plancher supprimée de 21 m² ;
 - et une emprise au sol supprimée de 27 m² ;

Vu la lettre de demande de pièces manquantes en date du 19 décembre 2025, réputée notifiée par voie électronique le lendemain en application de l'article R.474-1 II-1) du Code de l'urbanisme ;

Vu la lettre de relance de demande de pièces manquantes en date du 24 février 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 complémentaires reçues en Mairie les 5 et 7 janvier 2026, puis les 11 et 12 mars 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 112 alinéa III ;

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment 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 ;

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 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 ;

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 de Terre d'Auge (zones verte et bleu foncé) ;

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 B, projet portant sur un bâtiment identifié comme « intéressant ou d'accompagnement présentant un caractère urbain ») ;

Vu en particulier son chapitre A/I relatif aux démolitions et son chapitre B/7 relatif aux extensions ;

Considérant d'une part que, en application de l'alinéa a de l'article R.421-28 du Code de l'urbanisme, « *doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction [...] située dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article L.631-1 du code du patrimoine* » ;

Considérant également que, en application de l'article L.451-1 du Code de l'urbanisme, « *lorsque la démolition est nécessaire à une opération de construction [...], la demande de permis de construire [...] peut porter à la fois sur la démolition et sur la construction [...]. Dans ce cas, le permis de construire [...] autorise la démolition* » ;

Considérant encore 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 assorti de prescriptions** de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 8 décembre 2025 ;

Vu l'**avis sans objet** de la Sous-Commission Départementale Accessibilité en date du 24 mars 2026 considérant que les travaux du permis de construire valant permis de démolir sont sans incidence sur les conditions d'accès usuelles du public à l'établissement ;

Vu l'**absence d'avis** de la Commission de Sécurité de l'Arrondissement de Lisieux dans son courrier en date du 5 mai 2026, considérant que l'établissement objet de la demande appartient au 2^{ème} groupe des établissements

recevant du public, classés en 5^{ème} catégorie avec activités de type M (magasins de vente, centres commerciaux) ;

ARRÊTE

Article 1

Le permis de construire valant permis de démolir est ACCORDÉ sous réserve du respect des prescriptions mentionnées à l'article 2, 3 et 4.

Article 2

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 « Volumétrie et implantation des constructions » qui précise que « *à l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur à partir de l'alignement, les constructions joignant la limite séparative latérale sont autorisées si les façades ne présentent pas d'ouverture* », **il est entendu que les deux jours de souffrance projetés en façade Est devront uniquement permettre une entrée de lumière et ne pourront pas être modifiés afin de créer une vue sur l'extérieur.**

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 « *l'utilisation de châssis éclairants rampants (fenêtres de toit ou assimilées) est tolérée s'ils ne sont pas saillants de la toiture et non visibles depuis les emprises publiques* » et en application du règlement du Site Patrimonial Remarquable de Pont-l'Évêque et notamment de son article B/5/f relatif aux châssis de toit en pente des constructions nouvelles qui dispose que « *[les châssis de toit] seront distants les uns des autres d'au moins 3 mètres [...]* », **les deux châssis vitrés projetés sur chaque versant de toit, distants l'un de l'autre de 2,50 mètres et visibles depuis la cour de Brossard (emprise publique), devront être supprimés car non conformes aux dispositions susvisées.**

En adéquation avec l'accord assorti de prescriptions émis par l'Architecte des Bâtiments de France en date du 8 décembre 2025, en application de l'article R.425-2 du Code de l'urbanisme et des articles L.632-1 et L.632-2 du Code du Patrimoine, en application du règlement du Site Patrimonial Remarquable de Pont-l'Évêque et notamment de son article B/4/c relatif à l'ouverture de baies dans les constructions nouvelles et son article B/4/h relatif aux coffrets de raccordement, autres branchements et évacuations et afin de répondre aux objectifs de préservation et de mise en valeur du patrimoine attendus dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable de Pont-l'Évêque, **il est nécessaire que :**

- **la pompe à chaleur soit invisible depuis l'espace public. Elle devra être implantée sous l'espace couvert du rez-de-chaussée, à l'exclusion de toute implantation sur le balcon ;**
- **la porte de garage couvre toute la hauteur de la baie.** Un dormant d'imposte devra être implanté dans la partie supérieure de cette baie afin de conserver les ouvertures indispensables au fonctionnement de la pompe à chaleur, tout en habillant cette large baie d'un ensemble menuisé cohérent.

Article 3

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 et prescriptions figurant dans le courrier en date du 5 mai 2026 de Monsieur le Sous-Préfet de Lisieux au titre de la Commission de Sécurité de l'Arrondissement de Lisieux devront être respectées :**

I. Mesures réglementaires :

- Les effectifs déclarés (**38 personnes au titre du public + 3 personnes au titre du personnel**) doivent être respectées strictement et efficacement (art. PE 3).
- 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).
- **Tous les trois ans au plus**, l'exploitant doit procéder, ou faire procéder, par des techniciens compétents, aux opérations d'entretien et de vérification des installations et des équipements techniques de son établissement (chauffage, éclairage, installations électriques, installations de gaz, appareils de cuisson, circuits d'extraction de l'air vicié, des buées et des graisses des grandes cuisines, des offices de remise en température et des îlots, ascenseurs, moyens de secours, etc.) (art. PE 4).
- **Un registre de sécurité** doit être tenu (art. R.143-44 du CCH). Il doit comprendre les choses suivantes :
 - les dates des travaux d'aménagements et de transformation, leur nature, les noms des entrepreneurs, de l'architecte ou du technicien chargé de surveiller les travaux ;
 - l'état nominatif et hiérarchique des personnes appartenant au service de sécurité ;
 - les diverses consignes, générales et particulières, établies en cas d'incendie, y compris les consignes d'évacuation prenant en compte les différents types de handicap ;
 - les dates des divers contrôles et vérifications ainsi que les observations auxquelles ceux-ci ont donné lieu ;
 - les dates des exercices de sécurité incendie.
- Les installations de gaz neuves ou modifiées de tous les établissements sont vérifiées à la construction ou après travaux. De plus, un certificat de conformité doit être établi sauf dans les cas particuliers ou modifications mineures précisés dans les guides visés à l'article GZ 3 (art. PE 4, PE 10 B et GZ 13).
- 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 (art. PE 11) ;
- 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 (article PE 11).
- Tout local ou ensemble de locaux susceptibles d'accueillir de 20 à 50 personnes doit disposer (article PE 11) de :
 - soit un dégagement de 1,40 mètre débouchant directement sur l'extérieur (sous réserve que le public n'ait jamais plus de 25 mètres à parcourir) ;
 - soit deux dégagements débouchant directement sur l'extérieur ou sur des locaux sans risques particuliers (cuisine, réserves, etc.) non en cul-de-sac (l'un devant avoir une largeur de 0,90 mètre, l'autre pouvant n'être qu'accessoire).

- L'établissement doit être doté d'au moins un extincteur portatif installé dans les conditions définies par l'article MS 39 et en atténuation de cet article avec un minimum d'un appareil pour 300 mètres carrés et un appareil par niveau (article PE 26).
- Les qualités de réaction au feu prévues pour les matériaux d'aménagement et de décorations doivent être respectées (article PE 13). 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. Également d'un moyen d'alerte de type téléphone urbain ou provenant du public ou d'un tiers, assurant une liaison vocale de qualité et de bonne audibilité lors de la communication avec les secours, fonctionnant en cas de coupure de courant pendant une durée minimale de 1 heure (articles PE 26 et 27).
- A l'entrée de l'établissement, un **plan schématique doit être apposé** pour faciliter l'intervention des sapeurs-pompiers. Ce plan dit « plan d'intervention » doit représenter au minimum le sous-sol, le rez-de-chaussée, chaque étage de l'établissement (article PE 27).

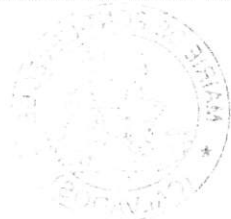
II. Rappels :

- En application du **Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie** (RDDECI) du Calvados (Arrêté Préfectoral du 9 février 2017), cet établissement doit disposer d'un potentiel hydraulique de **30 m³, utilisables 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 des engins ;
 - implantés de sorte que tout risque à défendre soit à **200 m** au plus ;
 - 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.

Les constructeurs, installateurs et exploitants sont tenus, chacun en ce qui le concerne, de s'assurer que les installations ou équipements sont établis, maintenus et entretenus en conformité avec les dispositions de la présente réglementation. A cet effet, ils font respectivement procéder pendant la construction et périodiquement en cours d'exploitation aux vérifications nécessaires par les organismes ou personnes agréés dans les conditions fixées par arrêté du ministre de l'intérieur. Le contrôle exercé par l'administration ou par les commissions de sécurité ne les dégage pas des responsabilités qui leur incombent personnellement (article R.143-34 du CCH).

Les rapports de vérifications techniques réglementaires, le certificat de conformité électrique, les consignes en cas d'incendie et les certificats d'homologation de laboratoire agréé pour les matériaux autres que traditionnels doivent être annexés au registre de sécurité de l'établissement (articles R.143-37 et 44 du CCH).

Les travaux qui conduisent à la création, l'aménagement ou la modification d'un établissement recevant du public ne peuvent être exécutés qu'après autorisation délivrée par l'autorité administrative qui vérifie leur conformité aux règles prévues (article L.141-2 du CCH). Le dossier permettant de vérifier la conformité de ce projet doit respecter les dispositions de l'article R.143-22 du Code de la Construction et de l'Habitation.



Article 4

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

- tout stockage de produits toxiques, dangereux, polluants, flottants soit implanté au-dessus des plus hautes eaux estimées majorée de 0,20 m ou dans un contenant étanche résistant à la crue. L'évent des contenants doit être élevé au-dessus du niveau de référence majoré de 0,20 m ;
- la fonctionnalité des différents réseaux de distribution (eaux, gaz, électricité, ...) et de leurs équipements et locaux techniques implantés sous le niveau de référence ne soit pas altérée par leur immersion provoquée par une inondation. Le cas échéant, ils devront être implantés au-dessus du niveau de référence majorée de 0,20 m ;
- les réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées soient équipés de clapets et de dispositifs anti-retour pour prévenir les remontées d'eau par les réseaux.

NOTA 1 : Le niveau de référence des plus hautes eaux est estimé à **11,50 m NGF** d'après la cartographie des aléas du PPRI.

NOTA 2 : le rez-de-chaussée du bâtiment est situé à une altitude de 11,90 m NGF, d'après le plan en coupe.

Article 5

Le projet d'extension d'un commerce comprenant la création de bureaux non accessibles au public ainsi que la démolition de l'appentis existant et de l'escalier extérieur attenant est susceptible de générer le paiement de la Taxe d'Aménagement et de la Redevance d'Archéologie Préventive. Le montant définitif sera notifié ultérieurement par les services de l'Etat.

Article 6

Dans la mesure où votre projet comporte un volet démolition, en application de l'article R.452-1 du Code de l'urbanisme, vous ne pouvez pas entreprendre les travaux de démolition avant la fin d'un délai de 15 jours à compter de la plus tardive des deux dates suivantes :

- Soit la date à laquelle vous avez reçu notification du présent arrêté
- Soit la date de transmission de cet arrêté au préfet.

Article 7

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 du Code de l'urbanisme.

Fait à PONT-L'ÉVÊQUE, le 23 juillet 2016

Le Maire,
Jérémy BOSEAU



Par le Maire et par Subdélégation,
La Première Adjointe, Sandrine BOIRE

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 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 une zone inondable par débordement du Canal Breban. 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 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 de l'extension projetée 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 « Télérécours 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.