

DOSSIER N° PC 014 514 26 00020	
Date de dépôt :	12/05/2026
Date d'affichage en Mairie de l'avis de dépôt :	12/05/2026
Demandeur :	SCI IMMO CONCEPT, représentée par Monsieur Joël DEMAEGDT-FLORIZOONE
Adresse du terrain :	8, Rue de l'Hippodrome ZA de la Croix Brisée 14130 PONT-L'ÉVÊQUE
Nature des Travaux :	Construction d'une salle de sports (activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle)

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 12 mai 2026 par la SCI IMMO CONCEPT, représentée par Monsieur Joël DEMAEGDT-FLORIZOONE, et sise Place de l'Eglise, Clairefeuille, Saint-Aubin-sur-Algot à CAMBREMER (14340) ;

Vu l'objet et le contenu de la demande :

- Construction d'une salle de sports (activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle) :
 - Sur un terrain cadastré section AP n°71, situé 8, Rue de l'Hippodrome, ZA de la Croix Brisée, à PONT-L'ÉVÊQUE (14130) ;
 - Pour une surface de plancher créée de 500 m² ;

Vu les pièces complémentaires et modificatives reçues en Mairie les 12 et 18 mai 2026, puis les 26 et 29 juin 2026, *via* le guichet dématérialisé ;

Vu les pièces rectificatives reçues en Mairie le 27 août 2026, *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 03 mars 2016 et annexé au Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Terre d'Auge (zone verte) ;

Vu l'**absence d'avis** (complet) de la Commission de Sécurité de l'Arrondissement de Lisieux dans son courrier en date du 8 juin 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 X (Etablissements sportifs couverts et fermés) ;

Vu l'**avis défavorable** de la Sous-Commission Départementale Accessibilité en date du 18 juin 2026 ;

Vu l'**avis favorable assorti de prescriptions et recommandations** de la Sous-Commission Départementale Accessibilité en date du 30 juillet 2026, rendu suite à la production des pièces modificatives reçues les 26 et 29 juin 2026 ;

Vu l'**avis défavorable** de la Communauté de communes Terre d'Auge en date du 12 mai 2026, au titre de sa compétence développement économique ;

ARRÊTE

Article 1

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

Article 2

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 9 février 2017), **l'ensemble des dispositions figurant dans le courrier en date du 8 juin 2026 de Monsieur le Sous-Préfet de Lisieux au titre de la Commission de Sécurité de l'Arrondissement de Lisieux devront être respectées.**

En particulier :

- **L'effectif est limité à 54 personnes au titre du public et 3 personnels ;**
- L'isolement par rapport aux tiers et aux risques doit être assuré par parois et planchers coupe-feu 1 heure au moins, avec les baies éventuelles obturées par des blocs-portes coupe-feu ½ heure munis d'un ferme-porte (EI 30c) (articles 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.143-51 du Code de la Construction et de l'Habitation (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. Toutes les portes permettant au public d'évacuer un local ou un établissement doivent pouvoir s'ouvrir 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).
- **Les portes donnant sur l'extérieur doivent s'ouvrir dans le sens de l'évacuation** (article PE11).
- L'établissement doit être doté d'un Défibrillateur Automatisé Externe (DAE).

Il faut :

- signaler efficacement son positionnement à chaque entrée de l'établissement ;
- procéder régulièrement aux opérations de maintenance de l'appareil conformément à l'article R.5212-25 du code de la santé publique et consigner cette vérification sur le registre de sécurité (Décret numéro 2018-1186 du 19 décembre 2018) ;
- apposer à proximité du DAE ou sur son boîtier (en laissant visible le contrôle visuel des témoins permettant de vérifier son état de fonctionnement) le modèle d'étiquette prévu en annexe 3 de l'arrêté du 29 octobre 2019.
- Cet établissement doit disposer d'un potentiel hydraulique de 60 m³, utilisable en 1 heure, assuré à partir de Points d'Eau Incendie (PEI) conformes aux dispositions du RDDECI du Calvados et de ses annexes.
- Ce(s) point(s) d'eau doi(ven)t, en outre, être :
 - constamment accessible (s) par voie publique ou privée, permettant la circulation des engins de lutte contre l'incendie ;
 - implanté(s) de sorte que tout risque à défendre soit à 200 m au plus ;
 - en conformité avec les exigences opérationnelles et validé(s) 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).

Article 3

Le projet est soumis à l'obligation de produire une attestation de conformité pour les travaux relatifs au permis de construire, conformément aux articles R.122.30 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation. A l'issue des travaux, l'attestation doit 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 établissant 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 relatif aux attestations de respect de la réglementation d'accessibilité dans les bâtiments neufs et existants aux personnes en situation de handicap.

Elle doit 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 des ministères de la transition écologique et de l'aménagement du territoire à la rubrique accessibilité puis établissements recevant du public.

Article 4

Le terrain d'assiette du projet est longé par une canalisation de transport de matières dangereuses (gaz : canalisation Saint-Martin-aux-Chartrains - Lisieux - Ø 150 mm) (Source : Plan des servitudes d'utilité publique du PLUi de Terre d'Auge). Les travaux ne pourront pas débuter avant d'avoir informé préalablement le gestionnaire de ce réseau (GRT Gaz) par le biais d'une déclaration de projet de travaux (articles R.554-1 à R.554-39 du Code de l'Environnement).

Article 5

Le projet de construction d'une salle de sports et de remise en forme 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 27 Août 2026

Le Maire,
Jérémy ROSEAU



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.

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 un **milieu fortement prédisposé à la présence d'une zone humide et, plus précisément, dans un milieu où une zone humide dégradée a été identifiée** (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 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 dossier relatif au raccordement au réseau ENEDIS a été instruit sur l'hypothèse d'une absence d'impact du bâtiment projeté sur l'alimentation électrique existante.

Le terrain objet de la demande est situé dans les **couloirs de nuisances sonores** situés au voisinage des autoroutes A n°13 et A n°132, au sein 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 20217).

Le terrain objet de la demande est situé à proximité d'une canalisation de transport de gaz naturel haute pression **pour laquelle est instituée une servitude d'utilité publique de maîtrise de l'urbanisation**. Source : Annexes graphiques du PLUi de Terre d'Auge.

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.

