RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PONT-L'ÉVÊQUE

MAIRIE de PONT-L'ÉVÊQUE
Service urbanisme
58 Rue Saint-Michel
BP 42
14130 PONT-L'ÉVÊQUE

DOSSIER N° PC 014 514 19 P0027 M03	
Date de dépôt :	**16/06/2026**
Date d'affichage en Mairie de l'avis de dépôt :	**16/06/2026**
Demandeur :	**SAS HFP, représentée par Madame Véronique BEAUCHÊNE**
Adresse du terrain :	**73, Rue Saint-Michel** **14130 PONT-L'ÉVÊQUE**
Nature des Travaux :	**Travaux de réhabilitation du manoir** **M03 : Modification de la façade Sud-Ouest du manoir, rénovation et de la dépendance, modification de la clôture Rue de la Vicomté, pose de festonnage; création d'un local technique en annexe**

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°3) d'un Permis de construire en cours de validité présentée le 16 juin 2026 par la SAS HFP représentée par Madame Véronique BEAUCHÊNE, demeurant 62, Avenue de New-York, à PARIS (75016) ;

Vu l'objet et le contenu du Permis de construire initial (accordé par arrêté en date du 6 mars 2020) :

- Travaux de réhabilitation du manoir :
  - Sur un terrain cadastré section AS n°227, situé 73, Rue Saint-Michel, à PONT-L'ÉVÊQUE (14130) ;

Vu l'objet et le contenu de la demande de Permis de construire modificatif (n°1) (refusée par arrêté en date du 28 février 2025) :

- Modification de l'aspect extérieur du manoir ;
- Construction d'une pergola accolée à la dépendance et d'un garage en annexe :
  - Pour une emprise au sol totale créée de 141 m² ;
    - Dont 41,5 m² pour la pergola ;
    - Et 99,66 m² pour le garage ;

Vu l'objet et le contenu de la demande de Permis de construire modificatif (n°2) (rejet tacite pour incomplétude en date du 10 juin 2026) :

- Modification de la façade Sud-Ouest du manoir, rénovation et extension de la dépendance, modification de la clôture Rue de la Vicomté, pose de festonnage ;

Vu l'objet et le contenu de la demande de modification (n°3) du Permis de construire susvisé :

- Modification de la façade Sud-Ouest du manoir ;
- Rénovation de la dépendance, modification de la clôture Rue de la Vicomté, pose de festonnage ;
- Création d'un local technique en annexe :
    - pour une emprise au sol créée de 8 m² ;

Vu les pièces rectificatives reçues en Mairie le 1er septembre 2026, *via* le guichet dématérialisé ;

Vu le courrier de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 24 juin 2026 portant le délai d'instruction à 5 mois à compter de la réception du dossier en Mairie en application de l'article R.423-28 alinéa b du Code de l'urbanisme ;

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment son article A.431-7, ses articles R.421-16, R.425-16, R.423-28 alinéa a, R.423-66 et R.424-2 alinéa c ;

Vu le Code du Patrimoine, et notamment son article L.621-27, L.621-30 et ses articles R.621-63 à R.621-68 ;

Vu l'arrêté en date du 16 mai 1952 portant inscription au titre des monuments historiques de l'immeuble situé au 73, rue Saint-Michel, à PONT-L'ÉVÊQUE (14130) ;

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 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 avec :

- zone rouge concernée par les travaux de rénovation de la dépendance et de clôtures ;
- zone bleue à « densité renforcée » concernée par les travaux portant sur la façade Sud-Ouest du Manoir et sur le local technique en annexe ;

Considérant que, en application de l'article L.632-3 du Code du Patrimoine, « *[le régime des travaux en Site Patrimonial Remarquable] n'est pas applicable aux immeubles ou parties d'immeubles protégés au titre des monuments historiques* » ;

Considérant que, en application de l'article R.425-16 du Code de l'urbanisme, « *lorsque le projet porte sur un immeuble inscrit au titre des monuments historiques [...], le permis de construire [...] doit faire l'objet de l'accord [du Préfet de Région]* » ;

Considérant également que, en application de l'article R.423-66 du Code de l'urbanisme, « *par exception aux dispositions de l'article R.423-59, lorsque la demande de permis porte sur un immeuble ou une partie d'immeuble inscrit au titre des monuments historiques, l'accord du préfet de région, prévu en application de l'article L.621-27 du code du patrimoine, est réputé donné s'il n'est pas parvenu à l'autorité compétente dans le délai de trois mois* » ;

Vu l'**accord** de Monsieur le Préfet de Région Normandie en date du 2 juillet 2026 ;

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 8 juillet 2016 en Site Patrimonial Remarquable en application de l'article 112 de la Loi susvisée (secteur A, bâtiments remarqués) ;

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 [...] 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 29 juin 2026 (en ce qui concerne les travaux effectués sur les bâtiments non-inscrits au titre des monuments historiques) ;

ARRÊTE

Article 1

La modification (n°3) du Permis de construire est **ACCORDÉE sous réserve du respect des prescriptions mentionnées aux articles 2 et 3.**

Article 2

Les prescriptions mentionnées dans l'arrêté accordant le Permis de construire n° PC 014 514 19 P0027 sont maintenues et devront être respectées.

Rappel des prescriptions du Permis de construire accordé le 6 mars 2020 :

« *Le projet de travaux de réhabilitation du manoir est autorisé avec les conditions suivantes :*

- *Dans le cadre de l'étude de **conservation des menuiseries anciennes**, la question de l'adoption d'un survitrage devra être soumise pour avis dans le cadre de l'exercice du contrôle scientifique et technique.*
- *Le **nettoyage à haute pression** sur les couvertures en tuiles constitue un procédé trop agressif et destructeur en surface des tuiles. **Il convient d'en proscrire l'usage**.*

En application de l'article UC13 du règlement du PLU qui dispose que « les plantations existantes de qualité doivent être maintenues et entretenues », les arbres hautes tiges existants dans la cour du manoir seront préservés et entretenus, ou, au besoin, remplacés par des essences locales, à choisir dans la palette végétale suivante : érable champêtre, hêtre sylvestre, charme commun, orme commun, frêne commun, chêne sessile ou pédonculé, châtaignier, coudrier, ... ou tout fruitier haute tige (pommier, poirier, prunier, cerisier, noyer, néflier...). »

Article 3

En application de l'article I.2 des dispositions applicables à la zone bleue à « densité renforcée » (titre II, chapitre 3) du règlement du PPRI, le plancher du rez-de-chaussée de l'annexe projetée 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 estimé à 11,3 m sur la cartographie des aléas par interpolation des cotes, soit **un niveau du plancher du rez-de-chaussée de l'annexe projetée fixé à 11,5 m minimum (cote NGF)**.

En application de l'article I.3 des dispositions applicables à la zone bleue à densité renforcée (titre II, chapitre 3) 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

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.

Le référent désigné par la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC), l'architecte des Bâtiments de France ou son représentant, en charge du contrôle scientifique et technique, sera destinataire des convocations et comptes rendus de chantiers correspondants

Article 5

Les modifications apportées au projet de travaux de réhabilitation du manoir sont susceptibles d'impacter le montant de la Taxe d'Aménagement et de la Taxe d'Archéologie Préventive. Le nouveau montant sera notifié ultérieurement par les services de l'Etat.

Fait à PONT-L'ÉVÊQUE, le 10 novembre 2025

Le Maire,
Jérémy ROSEAU

MAIRIE DE PONT-L'EVEQUE (CALVADOS)

Informations complémentaires :

Le terrain objet de la demande est situé dans **deux 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 **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 des bâtiments.

Le terrain objet de la demande est situé dans une zone inondable par débordement de l'Yvie. 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 des bâtiments.

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 30 novembre 1999 et du 15 mai 2017).

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.